



杭州市城市建设投资集团有限公司  
2025年面向专业投资者公开发行科技创新  
公司债券（第一期）募集说明书

发行人	杭州市城市建设投资集团有限公司
本次注册金额	不超过 160 亿元
本期发行金额	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况	本期债券不设置增信措施
发行人主体信用等级	AAA
本期债券债项评级	AAA <sub>sti</sub>
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

联席主承销商



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期： 2025 年 11 月 13 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。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

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 1,329.00 亿元（截至 2025 年 6 月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 57.47%。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 17.74 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

（二）发行人经营范围涉及城市公共交通、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种市政公用业务，最近三年，市政公用板块的毛利润分别为 -25.37 亿元、-29.62 亿元、-24.56 亿元，处于持续亏损状态。由于市政公用业务收费的特殊性，发行人无法进行市场化定价。当面临不断上升的经营成本时，发行人难以及时将成本上升的不利影响传导至下游消费者，因此发行人存在市政公用业务亏损规模扩大的风险。另外由于市政公用业务的盈利能力相对较弱，利润主要来源于市场化补贴，虽然近年来杭州市对发行人安排的补助收入保持相对稳定并有所增加，但仍然存在一定的不确定性，存在盈利能力较弱的风险。

### 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券，根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券债项评级为 AAA<sub>sti</sub>。本期债券主体评级报告中披露的主要风险为：

1、资金存在一定占用。公司对做地项目工程款及拨出专项资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对资金形成一定占用。

2、PPP 项目投资回收存在不确定性。公司 PPP 项目整体投资规模大，投资回收受项目运营及涉及的政府方财力变化情况影响较大。

（二）经联合资信评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，

符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

（三）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，本期债券存续期可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（四）本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（五）本期债券面向专业机构投资者公开发行，本期债券发行采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。此外，本期债券设置了投资者保护条款，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。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，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（七）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”。

（八）根据《证券法》等相关规定，本期债券面向专业投资者中的专业机构投资者公开发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《管理办法》（2023 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的专业机构投资者条件，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不能参与发行认购。本期债券上市后将进行投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（九）本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟将 9 亿元用于对发行前 12 个月内的科技创新投资支出进行置换，1 亿元用于补充流动资金。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于补充流动资金等的具体金额或调整具体的股权投资明细。本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，同时按照《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（十）发行人已披露 2025 年三季度财务报表，详情请参见中国货币网站（<http://www.chinamoney.com.cn/>）。截至本募集说明书签署日，发行人 2025 年 9 月末/1-9 月主要财务数据与财务指标如下表所示：

项目	2025 年 9 月末/1-9 月
总资产（亿元）	3,124.29
总负债（亿元）	1,786.06
所有者权益（亿元）	1,338.24
营业总收入（亿元）	433.69
利润总额（亿元）	22.87
净利润（亿元）	17.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	12.81
经营活动产生现金流量净额（亿元）	55.87

投资活动产生现金流量净额（亿元）	79.77
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-82.26
资产负债率（%）	57.17

2025 年 1-9 月发行人生产经营正常，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法规规定的发行条件。

## 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
目录 .....	6
释义 .....	9
第一节 风险提示及说明 .....	11
一、与发行人的相关风险 .....	11
二、本期债券的投资风险 .....	21
第二节 发行条款 .....	23
一、本期债券的基本发行条款 .....	23
二、本期债券的特殊发行条款 .....	25
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	25
第三节 募集资金运用 .....	27
一、本期债券的募集资金规模 .....	27
二、本期债券募集资金使用计划 .....	27
三、本期债券符合科技创新公司债券要求 .....	31
四、募集资金的现金管理 .....	33
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	34
六、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	34
七、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	35
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	36
九、前次公司债券募集资金使用情况 .....	36
第四节 发行人基本情况 .....	38
一、发行人基本信息 .....	38
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	38
三、发行人的股权结构 .....	42
四、发行人的重要权益投资情况 .....	43

五、发行人的治理结构等情况 .....	60
六、发行人的董监高情况 .....	73
七、发行人主营业务情况 .....	75
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	144
九、发行人违法违规及受处罚情况 .....	144
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>145</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	145
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	165
三、发行人财务状况分析 .....	178
四、发行人 2025 年半年度主要财务情况 .....	271
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>273</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	273
二、发行人其他信用情况 .....	273
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>279</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>280</b>
一、增值税 .....	280
二、所得税 .....	280
三、印花税 .....	280
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>282</b>
一、发行人有关信息披露的承诺 .....	282
二、发行人有关信息披露事务管理制度的承诺 .....	282
三、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....	289
四、本期债券存续期内重大事项披露 .....	289
五、本期债券还本付息信息披露 .....	289
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>291</b>
一、资信维持承诺 .....	291
二、救济措施 .....	291
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>292</b>
一、违约情形及认定 .....	292
二、违约责任及免除 .....	292



三、争议解决 .....	294
四、争议解决方式的确定 .....	294
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>295</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	295
二、债券持有人会议规则的主要内容 .....	295
<b>第十三节 受托管理人 .....</b>	<b>312</b>
一、债券受托管理人 .....	312
二、债券受托管理协议主要内容 .....	312
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>337</b>
一、本期债券发行的有关机构 .....	337
二、发行人与有关机构及人员的利害关系 .....	339
<b>第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>341</b>
<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>373</b>
一、备查文件 .....	373
二、备查地点 .....	373

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/集团公司/本公司/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
杭州市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
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
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
交易日	指	除法定节假日外的周一至周五
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书》
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期债券的投资者
《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	发行人与债券受托管理人签署的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年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	《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》
董事会	指	杭州市城市建设投资集团有限公司董事会
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
近三年及一期/报告期各期	指	2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-6 月

简称		释义
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司，曾用名：联合资信评估有限公司
杭州水务/水务集团	指	杭州市水务集团有限公司
公交集团	指	杭州市公共交通集团有限公司
杭州能源/能源集团	指	杭州市能源集团有限公司
安居集团	指	杭州市安居集团有限公司
杭州城建/城建发展	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
钱投集团	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司
城投资本	指	杭州城投资本集团有限公司
燃气集团	指	杭州市燃气集团有限公司
环境集团	指	杭州市环境集团有限公司
路桥集团	指	杭州市路桥集团股份有限公司
热电集团	指	杭州热电集团股份有限公司
安居建投	指	杭州市安居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

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，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，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、有息债务规模较大、短期有息负债规模较大且持续上升的风险

随着整体业务的持续发展，发行人投建的项目数量不断增多、投资规模不断扩大，资本性支出增长较快，有息债务规模较大且持续上升，资产负债率较高。近三年末，发行人有息债务分别为 796.99 亿元、1,110.91 亿元、1,064.17 亿元，资产负债率分别为 66.28%、54.96%、56.42%，其中，一年内到期有息负债 237.85 亿元，占比 22.84%。报告期内，发行人有息债务金额较大，且有息债务规模持续上升，发行人存在一定的短期偿债压力。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。此外，发行人目前主要债务为国内银行贷款，贷款利率按照基准利率浮动，若基准利率上升，相应利息支出增加，从而带来财务费用增加的风险。

##### 2、对外担保规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 872,227.29 万元，占同期净资产比例为 6.61%，部分被担保人为民营企业，涉及房地产行业和建筑施工行业，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，发行人可能面临代偿风险。

##### 3、其他应收款和应收账款规模较大且存在回收和减值的风险

截至 2024 年末，发行人其他应收款余额 235.50 亿元，应收账款余额 88.03

亿元，二者规模均较大。如发行人其他应收款和应收账款不能及时回款，可能对发行人偿债能力造成一定的影响，存在减值风险。

#### 4、受限资产较大的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 1,570,604.04 万元，占同期总资产的 5.19%，占同期净资产的 11.90%，占比较高。发行人受限资产金额较大，可能对其日常经营及融资能力产生不利影响。

#### 5、存货减值风险

近三年末，发行人存货账面价值分别为 955,503.24 万元、1,893,842.95 万元、2,207,560.50 万元，存货规模较大。主要存货品种为开发成本、开发产品和合同履行成本。开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。如果房地产价格出现大幅波动，可能导致上述房地产存货可收回净值低于账面价值，面临计提大量减值准备的风险，对发行人盈利能力产生较大不利影响。

#### 6、报告期内会计差错更正的风险

报告期内，发行人存在会计差错更正情况，涉及更正的会计科目较多。发行人 2024 年度审计报告中 2023 年度发生的重大会计差错更正导致的 2024 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2023 年审计报告中 2023 年期末数或年度数的 2%。发行人 2023 年度审计报告中 2022 年度发生的重大会计差错更正导致的 2023 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2022 年审计报告中 2022 年期末数或年度数的 1%。具体内容详见“第五节发行人主要财务情况”之“一、发行人财务报告总体情况”之“（二）报告期会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况”。

#### 7、发行人投资收益和其他收益对利润影响程度较高且波动较大风险

近三年，发行人投资收益分别为 158,133.52 万元、250,125.31 万元、279,797.93 万元，占净利润的比重分别为 63.82%、100.71%、109.90%，其他收益分别为 550,040.17 万元、532,669.29 万元、480,994.35 万元，占净利润的比重分别为 221.99%、214.48%、188.92%，对利润影响程度较高。报告期内发行人投资收益变动幅度较大，投资收益主要来自发行人参股企业权益法核算确认的

投资收益以及处置部分流动性股票所致，未来收益存在一定的波动风险。

#### **8、资产变现回收较慢、资产流动性较弱风险**

发行人承接了数量较大的杭州市城市基础设施项目，前期资金投入较大，而政府对于工程款或回购款的支付相对滞后的局面增加了企业的资金成本和回款的不确定性，形成的存货、在建工程等资产变现回收较慢，流动性较弱。

#### **9、PPP 项目投资规模较大、回收周期较长且依赖地方政府财力的风险**

截至 2024 年末，公司累计参与 15 个 PPP 项目，上述项目计划总投资 313.03 亿元，已完成投资 284.15 亿元。总体看，公司 PPP 项目投资规模较大，资金回收周期长，且政府方主要为杭州市下辖区县级政府，未来现金流入均以运营期的可行性补助及使用者付费或政府付费形式实现，PPP 项目运营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司 PPP 项目回款实现产生较大影响。因此，公司存在 PPP 项目投资规模较大、回收周期较长且依赖地方政府财力的风险。

#### **10、投资性房地产资产收益能力较弱、存在权属瑕疵的风险**

截至 2024 年末，发行人投资性房地产账面价值为 160.78 亿元，主要为房屋及建筑物，以成本法入账及进行后续计量。发行人投资性房地产主要通过对外出租获取收益，2024 年实现租赁及物业服务收入 11.28 亿元，对比资产规模看收入规模较小、投资平衡周期可能较长。2024 年末，发行人投资性房地产中存在账面价值 9.20 亿元的房屋建筑物尚未办理权属证明，资产权属存在瑕疵。

#### **11、固定资产及无形资产规模较大、变现存在不确定性、存在权属瑕疵的风险**

截至 2024 年末，发行人固定资产账面价值合计 546.52 亿元、占总资产比重为 18.05%，主要包括道路资产余额 52.38 亿元，房屋及建筑物余额 206.03 亿元、管道资产余额 171.34 亿元。其中，道路资产属于公益性资产无法产生经营性收益，其他资产主要通过相关业务经营实现收益。上述资产后续变现时间、效果存在一定不确定性。此外，截至 2024 年末，发行人固定资产中有 33.99 亿元房屋、建筑物尚未办理权属证明，存在权属瑕疵的风险。

同期末，发行人无形资产账面价值 236.58 亿元，主要包括土地使用权 80.25 亿元、特许经营权 24.80 亿元和 PPP 项目收益权 129.47 亿元，相关资产主要通过未来业务经营实现收益。发行人无形资产规模较大，资产价值实现效果尚待观察。另外，截至 2024 年末，发行人存在 3.41 亿元土地尚未办理权属证明，存在权属瑕疵的风险。

## **12、资本性支出压力较大风险**

公司作为杭州市政府批准成立的城市基础设施建设投融资主体、城市基础设施重大项目建设主体和城市安全运营主体，是杭州市重要基础设施产业集团之一，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近年来随着杭州市基础设施建设规模的不断扩大，公司的基础设施建设项目支出也在逐步增加，按照目前建设计划，在未来可能会给公司带来一定资金压力。

## **13、其他非流动资产收益能力较弱的风险**

截至 2024 年末，发行人其他非流动资产账面价值 605.17 亿元，以政府无偿划拨转入的公租房及配套用房等为主要构成，相关资产主要通过出租获取收益，未来变现存在较大不确定性，存在收益能力较弱的风险。

## **（二）经营风险**

### **1、双重职能的运营风险**

发行人以企业化方式运营，在追求经济效益的同时，要承担部分社会责任，必然会产生经济效益和社会效益的矛盾。发行人部分建设业务和部分环境业务的发展与杭州市城市规划和建设密切相关，项目投入资金量大，对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身可能缺乏匹配的收入。因此，在一定时期内承担部分社会职能会对发行人经营效益产生一定的影响。

### **2、主营业务盈利能力较弱，依赖其他收益的风险**

2022 年至 2024 年，公司营业总收入分别为 4,619,990.09 万元、

6,452,944.52 万元和 6,076,559.15 万元，同期利润总额分别为 310,555.46 万元、328,741.13 万元和 307,205.22 万元，同期获得的其他收益分别为 550,040.17 万元、532,669.29 万元和 480,994.35 万元，其他收益主要是市政公用业务板块收到的市场化补贴。可以看出，公司的市政公用业务的盈利能力相对较弱，利润总额主要来源于其他收益，公司存在主营业务盈利能力较弱的风险。考虑到其他收益作为发行人主营业务的常态化补贴且基本有相关补贴文件支撑，因此发行人其他收益规模合理并具有一定的可持续性，发行人未来利润规模也将保持稳定增长。

### **3、市政公用业务收入和毛利率波动、持续亏损的风险**

发行人经营范围涉及城市公共交通、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种市政公用业务，最近三年，市政公用板块的收入分别为 119.82 亿元、118.85 亿元、118.03 亿元，毛利润分别为-25.37 亿元、-29.62 亿元、-24.56 亿元，毛利率分别为-21.18%、-24.92%、-18.57%，其中公交业务营业毛利率分别为-77.74%、-553.98%、-499.87%，市政公用业务收入和毛利率波动较大且处于持续亏损状态。由于市政公用业务收费的特殊性，发行人无法进行市场化定价。当面临不断上升的经营成本时，发行人难以及时将成本上升的不利影响传导至下游消费者，因此发行人存在市政公用业务持续亏损的风险。

### **4、基础设施建设以及房地产业务投资规模较大，回收周期较长和未来收益不确定性风险**

发行人基础设施建设业务包括基础设施建设和养护、代建项目和 PPP 项目等，房地产业务主要包括经济适用房和商品房开发销售两大类。近三年，发行人投资活动净现金流分别为-48.15 亿元、-25.43 亿元、-170.08 亿元，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主。由于项目涉及前期的资金投入相对较大，工期相对较长，受政府对于工程款或回购款的支付节奏以及房地产调控政策影响，发行人相关业务未来收益存在一定的不确定性。

### **5、项目建设期较长导致的不确定性风险**

城市基础设施项目一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和



运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

## **6、建设施工和工程管理风险**

发行人在建工程项目众多，虽然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、设备故障及其他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，具有一定的施工和管理风险。

## **7、安全生产风险**

发行人所经营的市政公用板块涉及广大民众的日常生活与公共安全，在燃气销售、城建板块、置业板块的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。其中，天然气销售业务涵盖区域辐射杭州市 10 区 3 县（市），在杭州市天然气销售业务领域具有一定的区域垄断性。考虑到市政公用板块存在发生生产安全事故的可能性，若相关市政业务领域出现较大的安全事故，会对发行人经营能力和社会声誉造成很大的影响。因此发行人从 2003 年开始以“保安全、保供应、优服务”为主要内容的“城市运营保障”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“城市运营保障”和安全生产工作目标责任书，抓好预防、制度和责任“三个环节”，并在年末展开工作目标考核，以减少安全生产事故发生的可能性。

## **8、环境保护的风险**

发行人涉足城市建设、供水供气、污水处理、垃圾处理等公共服务业务，这些业务运营过程中普遍会带有产生环境污染问题的风险，例如建筑施工扬尘、热电产生的废气废渣以及污水、垃圾处理中存在技术性污染漏排等情况。尽管公司近年来未发生过重大环保事故或受到环保相关行政处罚，但未来公司仍面临环境保护的风险。

## **9、发行人存在跨行业经营风险**

发行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，存在跨行业经营风险。

## 10、经济周期风险

基础设施的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。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。受宏观环境影响，我国的经济景气度有所下降，杭州市的产业经济的发展亦可能受到影响，购销量与生产量均有可能减少，从而间接影响市民的出行量、水及燃气的使用量等，可能对发行人的盈利产生不利影响。

## 11、房地产业务毛利率波动的风险

最近三年，发行人房地产业务板块分别实现营业收入 4.21 亿元、38.81 亿元、40.21 亿元，营业毛利率分别为 48.22%、15.03%、7.52%。受杭州房地产调控政策影响，发行人房地产业务收入呈现波动趋势，毛利率亦存在波动。如果未来发行人房地产业务毛利率出现持续波动，可能对发行人的盈利能力产生不利影响。

## 12、资产划转风险

发行人于 2023 年 2 月 17 日公告，杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)(以下简称“《批复》”)，以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件，根据《批复》，经市政府同意，为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司)，以 2021 年 12 月 31 日为划转基准日，将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下：

①5 家国有企业 100%股权（杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘

事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权）。

②杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个。

③杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个。

#### （1）无偿划转风险

本次无偿划转使得发行人的主营业务将发生一定变化，发行人的业务经营需要调整时间，存在一定的不确定性，若发行人的管理模式和相关制度无法适应经营规模的调整，可能存在经营风险。

#### （2）标的资产经营风险

如果发行人划转的标的资产未来经营情况不及预期，发行人收入可能存在一定不稳定性，经营发展和盈利前景存在一定的不确定性。

### （三）管理风险

#### 1、发行人对下属企业的管理风险

发行人系统内的资产和业务，行业差异较大。发行人承担着国有资产保值增值管理的责任，在对存量资产的管理中，面临对经营性资产、非经营性资产实施管理过程中的不同企业平衡较难的情形。同时，对不同类型资产的管理模式及对存量资产管理深度的定位，也是发行人在经营管理中面临的问题。同时对公司及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持公司正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响公司的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

#### 2、吸引和保留管理及技术人员的风险

发行人所在各个行业的运营管理依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员，也需要不同层次的技术人员，而随着国内民营经济的持

续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。发行人无法保证未来能继续以合理的成本保留公司现有的管理、技术人才；同时，发行人也无法保证在未来的运营过程中能够以合理的成本招聘到合适的人才。因此，发行人能否成功吸引和保留高级管理及主要技术人员将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

### **3、董监高变动人数比例较大的风险**

发行人报告期内董事、高管人员存在较大调整。2022 年 9 月，发行人董事长、总经理、董事发生变更，变动人数为 6 人。2024 年 3 月，发行人董事、总经理发生变更，变动人数 4 人。2024 年 10 月，发行人董事发生变更，变动人数 1 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重大不利影响，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、监事缺位的风险**

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由九名董事组成，其中非职工代表董事八名，由出资人按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名。根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名。非职工代表监事由大股东杭州市人民政府或杭州市国资委委派，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。截至本募集说明书出具日，发行人监事暂时缺位，监事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

### **5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会、高级管理人员无法履行相应职责，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

### **6、发行人为投资控股型企业的风险**

发行人为投资控股型企业，主要由子公司负责经营具体业务。由于发行人大多数业务主要由子公司运营，如果子公司经营业绩出现较大不利变化或分红政策出现重大调整，将会影响母公司可能获得的投资收益，进而对母公司的盈利状况和偿债能力产生一定的不利影响，最终可能会对发行人整体偿债能力产生不利影响。

#### （四）政策风险

##### 1、政府补助政策变化的风险

发行人的主营业务中，大部分为城市市政公用业务，具有一定社会公益性，其收费价格受到政府有关部门的严格控制，因此政府通过提供财政补贴来维持发行人的财务平衡。根据“杭政[2007]2号”文件《杭州市人民政府关于加快市政公用行业市场化进程的实施意见》，杭州市财政局根据杭州市公共交通集团有限公司年公交服务量直接拨付补贴资金。根据《关于进一步加快杭州市城市建设投资集团有限公司发展的若干意见》（市委办[2009]16号文），杭州进一步推广政府购买公交服务模式，在公交、燃气、供水、排水等公共服务企业运营过程中建立长期而稳定的补偿机制。杭州市财政局将根据发行人的财务核算数据安排财政补贴资金。未来如果政府减少或调整补贴政策，会对发行人的盈利情况造成较大的影响。

##### 2、地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施的投融资及经营管理业务，是杭州市政府批准成立的重大城建项目的建设主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体、市政公用设施的运营主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，如杭州市经济适用房的建设由以发行人为主调整为招投标方式等，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

##### 3、收费政策风险

发行人的市政公用板块收入受公用事业价格水平的限制，由于收费标准及

其调整均由有关政府主管部门召开价格听证会确定，因此，该收费标准能否随物价的上涨而及时调整将在很大程度上影响项目的经济效益。

#### **4、房地产行业政策风险**

由于公司经营板块中涉及房地产行业，房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。自十九大以来，各类房地产调控政策不断出台，对杭州市房地产市场造成了一定程度的冲击。近年来，发行人房地产板块毛利润占公司毛利润比重较高，目前发行人有部分已开盘商品房项目尚未完成销售，后续还有新的项目进入销售期。如果未来政府对房地产行业出台更严厉的调控政策，可能对发行人房地产板块的收入产生影响，并进一步影响公司营业收入情况。

## **二、本期债券的投资风险**

### **（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**

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发

行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。

## 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：杭州市城市建设投资集团有限公司。

（二）债券全称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 8 月 13 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投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1722 号），注册规模为不超过 160 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 5 年。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（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或浮动利率债券，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：本期债券面向专业机构投资者公开发行。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

（九）发行方式：本期债券采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团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 11 月 24 日。



（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券分为两个品种，品种一的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；品种二的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（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：本期债券品种一的兑付日期为 2028 年 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息），品种二的兑付日期为 2030 年 11 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（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：本期债券不设定增信措施。

（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，公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券债项评级为 AAA<sub>sti</sub>。

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扣除发行费用后，拟将 9 亿元用于对发行前 12 个月内的科技创新投资支出进行置换，1 亿元用于补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十三）募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。本期债券将在簿记建档后确定监管银行。

（二十四）本期债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司。

（二十五）本期债券簿记管理人及受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十六）质押式回购安排：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债券通用质押式回购。

（二十七）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

## 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 11 月 19 日
- 2、发行首日：2025 年 11 月 21 日
- 3、发行期限：2025 年 11 月 21 日-2025 年 11 月 24 日
- 4、网下认购期限：2025 年 11 月 21 日-2025 年 11 月 24 日

## （二）登记结算安排

本次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次公司债券的法定债权登记人，并按照规则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、质押。

## （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

经发行人董事会审议通过及股东杭州市国资委同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1722号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币 160 亿元的公司债券，本期债券为本次批文项下第一期发行。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟将 9 亿元用于对发行前 12 个月内的科技创新投资支出进行置换，1 亿元用于补充流动资金。具体而言，最终投资标的应符合以下条件之一：

1、符合《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》所提出的强化发展战略性新兴产业要求，投资于新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等产业，推动互联网、大数据、人工智能等同各产业深度融合，推动先进制造业集群发展，培育新技术、新产品、新业态、新模式。

2、属于高新技术产业和战略新兴产业，具体如下：

（1）新一代信息技术领域，主要包括半导体和集成电路、电子信息、下一代信息网络、人工智能、大数据、云计算、软件、互联网、物联网和智能硬件等；

（2）高端装备领域，主要包括智能制造、航空航天、先进轨道交通、海洋工程装备及相关服务等；

（3）新材料领域，主要包括先进钢铁材料、先进有色金属材料、先进石化化工新材料、先进无机非金属材料、高性能复合材料、前沿新材料及相关服务等；

（4）新能源领域，主要包括先进核电、大型风电、高效光电光热、高效储

能及相关服务等；

（5）节能环保领域，主要包括高效节能产品及设备、先进环保技术装备、先进环保产品、资源循环利用、新能源汽车整车、新能源汽车关键零部件、动力电池及相关服务等；

（6）生物医药领域，主要包括生物制品、高端化学药、高端医疗设备与器械及相关服务等；

（7）符合科创板定位的其他领域。

### （一）科创项目股权出资置换

本期债券的募集资金拟将 9 亿元用于对发行前 12 个月内的科技创新投资支出进行置换，具体情况如下：

单位：万元、%

投资标的企业名称	成立时间	投资方式	注册地	行业领域	注册资本	投资发行人与拟投资企业之间的持股关系	投资前后股权变动情况	本次计划交易金额	本次已支付交易对价金额	拟使用募集资金置换金额	是否为科技创新领域
杭州电力设备制造有限公司	2005年2月	股权投资	浙江省杭州市	电容器及其配套设备制造业	121,945	发行人持有拟投资企业40%股权	投资前：40%；投资后80%	183,642.93	183,995.37（含财务利息）	60,000.00	是
北京智谱华章科技股	2019年6月	股权投资	北京市	其他科	4028.11	发行人不持有	投资前不持有股权；	35,000.00	35,000.00	30,000.00	是

份有限公司			海 淀 区	技 推 广 服 务 业		拟 投 资 企 业 股 权	投 资 后 股 权 比 例 为 1.53%				
合计								218,642.93	218,995.37	90,000.00	

杭州电力设备制造有限公司为发行人下属子公司，截至募集说明书签署日，发行人已支付收购资金，并持有杭州电力设备制造有限公司 80% 股权。发行人计划向持有杭州电力设备制造有限公司 40% 股权的股东浙江大有集团有限公司支付交易对价 18.36 亿元，收购后发行人将对杭州电力设备制造有限公司持有 80% 股权达到绝对控股。

本次股权收购主要背景为原持有杭州电力设备制造有限公司 40% 股权的浙江大有集团有限公司为贯彻国家电网、省公司的决策部署，落实《国网体改办关于推进省管产业单位装备制造业务改革有关工作的通知》（体改综〔2023〕6 号）文件要求，启动装备制造业务退出改革工作，2024 年 8 月通过公开挂牌交易对外转让所持的杭州电力设备制造有限公司 40% 股权。杭州电力设备制造有限公司作为发行人在电力装备制造赛道的重要布局，更是与电力国网的重要合作纽带，发行人拟行使作为杭州电力设备制造有限公司股东的优先购买权，参与原股东浙江大有集团有限公司的 40% 股权公开挂牌交易的摘牌工作。

北京智谱华章科技有限公司成立于 2019 年，源自清华大学计算机系知识工程实验室，是中国人工智能领域的标杆企业。其核心团队由清华大学教授、杰出科学家及行业专家组成，包括首席科学家唐杰、CEO 张鹏、董事长刘德兵等，团队在自然语言处理、大模型研发、知识图谱等领域拥有深厚积累。作为中国最接近 OpenAI 的 AI 公司，北京智谱华章科技有限公司以“未来让机器像人一样思考”为愿景，构建了覆盖通用大模型、代码生成、多模态交互、智能体技术等领域的完整产品矩阵。其自研的通用语言模型架构突破技术封锁，性能比肩国际顶尖模型，并在全球开源社区中占据重要地位。截至 2025 年，北京智谱华章科技有限公司估值超 200 亿元，日均模型调用量达 400 亿 Tokens，服务 30 万+企业客户，覆盖金融、制造、医疗等 20 余个行业。

本期债券募集资金用途符合《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中“深入实施智能制造和绿色制造工程，发展服务型制

造新模式，推动制造业高端化智能化绿色化。培育先进制造业集群，推动集成电路、航空航天、船舶与海洋工程装备、机器人、先进轨道交通装备、先进电力装备、工程机械、高端数控机床、医药及医疗设备等产业创新发展。改造提升传统产业，推动石化、钢铁、有色、建材等原材料产业布局优化和结构调整，扩大轻工、纺织等优质产品供给，加快化工、造纸等重点行业企业改造升级，完善绿色制造体系。深入实施增强制造业核心竞争力和技术改造专项，鼓励企业应用先进适用技术、加强设备更新和新产品规模化应用。建设智能制造示范工厂，完善智能制造标准体系。深入实施质量提升行动，推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”的要求。

本期债券募集资金投向符合《国家创新驱动发展战略纲要》中关于“发展智能绿色制造技术，推动制造业向价值链高端攀升。重塑制造业的技术体系、生产模式、产业形态和价值链，推动制造业由大到强转变。发展智能制造装备等技术，加快网络化制造技术、云计算、大数据等在制造业中的深度应用，推动制造业向自动化、智能化、服务化转变。对传统制造业全面进行绿色改造，由粗放型制造向集约型制造转变。加强产业技术基础能力和试验平台建设，提升基础材料、基础零部件、基础工艺、基础软件等共性关键技术水平。发展大飞机、航空发动机、核电、高铁、海洋工程装备和高技术船舶、特高压输变电等高端装备和产品。”的要求。

综上所述，发行人本期债券主要投向具备科技创新属性。发行人对杭州电力设备制造有限公司进行股权收购，基于产业链延伸、传统企业技术升级等因素，具有股权投资需求。发行人对北京智谱华章科技有限公司的股权投资，属于对人工智能等高科技领域投资，符合科技创新公司债券募集资金用途要求。

## （二）补充流动资金

本次债券募集资金 1 亿元拟用于补充公司流动资金，如支付有息债务利息、支付工程款、设备购置款、采购原材料及其他日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅地产业务，不涉及新增地方政府债务，不用于地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

### 三、本期债券符合科技创新公司债券要求

本期债券为科技创新债券，相关情况如下：

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2024 年修订）之“第七章科技创新公司债券”7.1.2 规定：“发行人申请发行科技创新公司债券并在本所上市或挂牌的，应当诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，最近一期末资产负债率原则上不高于 80%”。

发行人诚信记录优良，治理运行规范，具备良好的偿债能力，截至 2024 年末，发行人资产负债率为 56.42%，未超过 80%，符合上述规定。

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2024 年修订）之“第七章科技创新公司债券”7.1.4 规定：科创升级类发行人是指募集资金用于助推自身或相关科创领域升级现有产业结构，提升创新能力、竞争力和综合实力，促进新技术产业化、规模化应用，推动科技创新领域产业加快发展的企业。

发行人作为杭州市属骨干国有企业，本期债券募集资金拟用于置换杭州电力设备制造有限公司的股权收购款和北京智谱华章科技有限公司的股权收购款，契合科创升级类发行人的核心要求，旨在通过资本注入推动产业结构升级与技术创新。

杭州电力设备制造有限公司拥有国家级技术高新企业、浙江省级企业研发中心等多个科技创新平台支撑资质，具备生产 6 大类 50 余种中低压配电设备产品的能力，市场销售网络覆盖全国。杭州电力设备制造有限公司产品多次进入



国家重点建设工程，如杭州亚运会场馆、G20 峰会杭州国际博览中心、德清联合国地理信息论坛会址、乌镇世界互联网大会会址等项目，同时，产品还远销马来西亚、伊朗等多个亚非区域，有良好国际口碑。公司先后获得“杭州市鲲鹏企业”、中国机械五百强、中国电气工业 100 强（第 24 位）、“年度中国电器工业最具影响力品牌”等荣誉；2022 年获“杭州市制造业百强企业第 58 名”、“杭州市数字经济百强企业第 30 名”、“绿色低碳工厂”成果获评杭州市十大低碳应用场景。2023 年获“杭州市 2023 年度创新型中小企业”、“浙江高新技术企业创新能力 500 强”、与东北电力大学联合开发项目获“2023 年度吉林省科学技术进步一等奖”、“2023 年浙江省优秀工业产品”。2024 年获“杭州市制造业百强（第 18 名）”、“第六届全国设备管理与技术创新成果一等奖”、“浙江省专精特新中小企业”。

北京智谱华章科技有限公司，成立于 2019 年 6 月，源自清华大学技术成果，是国内最早布局 AI 大模型预训练的企业之一，专注于认知智能大模型研发与应用，以“数据和知识双轮驱动”为核心架构，致力于推动中国自主创新的 AI 大模型发展和 AI 普惠化，获得高新技术企业证书、中关村高新技术企业证书、2025 年度中国独角兽企业等荣誉。作为国内领先的人工智能技术企业，智谱华章依托清华大学等顶尖科研团队，深耕认知智能领域，自主研发了具备多模态交互能力的通用大模型，并在金融、医疗、教育、政务等领域形成了一系列标杆性解决方案。

本次股权收购后的发展规划主要为以下四方面：一是有利于深入实施国企改革，响应国家政策导向。本次项目实施能积极发挥控股股东作用，激发杭州电力设备制造有限公司创新活力，推动产业提档、企业提效、平台提能，进一步拓展在长三角地区的产业布局 and 战略延伸。通过在资本、市场和制度上全面发力，进一步提升发行人的整体资产证券化水平，实现杭州国有企业做优做强、保值增值。二是有利于发展发行人主业，充分发挥规模经济效应。基于杭州电力设备制造有限公司在传统电气设备领域的集成经验以及光伏和新能源物流领域业务，有利于发行人在现有业务的基础上，围绕新能源打造光储充及长尾运维一体化的全生态平台。依托杭州电力设备制造有限公司已有和正逐步进入的业务领域，集团公司能够构建以光伏、储能、运维为核心的生态平台，覆盖从

底层硬件至上层软件、从零碳园区至物流车储充的完善发展版图。通过多领域开拓合作，进一步围绕发行人主业展开产业协同，充分发挥规模经济效应。三是杭州电力设备制造有限公司有较强盈利能力、渠道优势及业务发展潜力。整体来看，杭州电力设备制造有限公司拥有较强的盈利能力，业务发展前景广阔。杭州电力设备制造有限公司近年来持续保持稳健的经营业绩，产品涵盖变压器、开关成套设备等传统输配电设备领域，实现了中低压电器的全产品类别覆盖，在杭州市和浙江省内积累了较高的知名度，并逐步拓展省外和海外市场，实现了业务规模的稳定扩增。此外，杭州电力设备制造有限公司在电力设备领域具有丰富的客户、资源和技术储备，具备巩固增强传统输配电设备领域优势地位以及向新能源赛道转型发展的潜力。四是有利于发行人布局人工智能领域发展，北京智谱华章科技有限公司作为国内领先的人工智能技术企业，自主研发了具备多模态交互能力的通用大模型，并在金融、医疗、教育、政务等领域形成了一系列标杆性解决方案，具备较为广阔的发展空间。

综上所述，发行人具备领先的科技创新能力和完善的科技管理体系，并将科技创新作为未来长期重点发展方向，本期债券存续期内，发行人将持续保持科创属性。同时，本期债券拟将 9 亿元用于对发行前 12 个月内的科技创新投资支出进行置换，依据中国证监会、上交所出具的相关法律和规范性文件，结合发行人所处行业及业务发展目标等因素，发行人可认定为科创升级类发行人，本期债券可认定为科技创新公司债券。

#### **四、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。

## 五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，同时按照《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

## 六、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司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。公司将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共管协议，约定由监管银行和受托管理人共同监督资金的使用、资金划转情况，公司承诺在募集资金到账之前完成共管协议的签署。

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》、募集资金专项账户共管协议等的约定和监管银行根据募集资金专项账户共管协议等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### （一）募集资金管理

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。

### （二）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。发行人将在本期债券发行前与受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金专项账户共管协议，规定受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

### （三）监管银行的持续监督

发行人将在本期债券发行前与监管银行、受托管理人签署募集资金专项账户共管协议，专项账户内的本期债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。监管银行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。

### （四）共管协议的主要内容

共管协议的主要内容包括但不限于：1、为规范发行人募集资金管理，保护投资者的权益，根据有关法律法规，发行人、监管银行、受托管理人经过友好协商，就账户及资金的监管达成协议。2、监管银行和受托管理人共同监督募集资金的使用、资金划转情况。本期债券募集资金使用完毕前，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的接收、存储和划转，不得用作其他用途。发行人不得在专户中将本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，根据本协议约定的必须由专户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专户不得用于接收、存储、划转其他资金。后续如果有针对募集资金的现金管理安排，需要按照募集说明书的规定或者监管机关的事先认可操作。3、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。4、发行人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前一个月将偿债资金准备情况与资金到位情况书面告知受托管理人。5、受托管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应配合受托管理人的调查与查询。

## 七、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，将使发行人在保持现有财

务杠杆有效利用的同时，进一步为公司未来业务发展提供稳定的资金支持，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

## （二）有利于提高公司经营稳定性

本次发行的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

## 八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅地产业务，不涉及新增地方政府债务，不用于地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## 九、前次公司债券募集资金使用情况

前次批文下公司债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2024 年 8 月 13 日，经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕1166 号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币 100 亿元的公司债券。发行人前次已发行债券募集资金最终用途与募集说明书约定用途一致，具体情况如下：

债券简称	发行规模	起息时间	募集说明书约定用途	实际用途
24 杭城 01	6 亿元	2024 年 9 月 2 日	全部用于偿还公司债券本金或置换偿还公司债券本金的自有资金	截至本募集说明书出具日，本期募集资金已使用完毕
24 杭城 03	5 亿元	2024 年 9 月 23 日	5.1 亿元置换偿还公司债券本金的自有资金、9.9 亿元补充流动资金	截至本募集说明书出具日，本期募集资金已使用完毕
24 杭城 04	10 亿元	2024 年 9 月 23 日		
24 杭城 05	7 亿元	2024 年 10 月 25 日	全部用于偿还公司债券本金或置换偿还公	截至本募集说明书出具日，本期募集资金

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

债券简称	发行规模	起息时间	募集说明书约定用途	实际用途
			司债券本金的自有资金	已使用完毕
25 杭城 01	10 亿元	2025 年 1 月 16 日	13 亿元用于偿还公司债券本金或置换偿还公司债券本金的自有资金，2 亿元用于补充流动资金	截至本募集说明书出具日，本期募集资金已使用完毕
25 杭城 02	5 亿元	2025 年 1 月 16 日		
25 杭城 03	10 亿元	2025 年 2 月 17 日	10 亿元用于偿还公司债券本金或置换偿还公司债券本金的自有资金，10 亿元用于偿还还有息债务本息	截至本募集说明书出具日，本期募集资金已使用完毕
25 杭城 04	10 亿元	2025 年 2 月 17 日		
25 杭城 05	10 亿元	2025 年 4 月 18 日	19.1 亿元用于偿还公司债券本金或置换偿还公司债券本金的自有资金，0.3 亿元用于补充流动资金	截至本募集说明书出具日，本期募集资金已使用完毕
25 杭城 06	9.4 亿元	2025 年 4 月 18 日		

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

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，0571-58581182
网址	<a href="https://www.hzcjtz.com">https://www.hzcjtz.com</a>

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）设立情况

##### 1、2003 年 8 月 8 日设立，注册资金 65 亿元

2003 年 6 月 17 日，根据《中共杭州市委杭州市人民政府关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司通知》（市委发[2003]58 号），组建杭州市城市建设资产经营有限公司并授权其经营国有资产，注册资金 65 亿元。

2003 年 8 月 8 日，公司取得注册号为 3301001006378 号营业执照。公司注册资本经过审计核资。

##### 2、2007 年 2 月 12 日，公司名称变更

2007 年 1 月 31 日，根据《杭州市人民政府关于杭州市城市建设资产经营有限公司更名的批复》（杭政函[2007]25 号），公司名称变更为“杭州市城市建设投资集团有限公司”。2007 年 2 月 12 日，杭州市工商行政管理局出具

《企业名称变更预先核准登记通知书》（（杭）名称预核[2007]第 197914 号），同意预先核准“杭州市城市建设投资集团有限公司”名称。

## （二）增资及资产划转情况

### 1、2017 年 8 月 10 日，增加注册资本、新增股东

2017 年 8 月 7 日，公司作出股东决定，同意接受国开发展基金有限公司为公司新股东，同意该股东以货币方式对公司投资 28,500 万元，其中 7,164 万元为认缴注册资本，剩余 21,366 万元进入公司资本公积，增资后公司注册资本变更为 657,164 万元。增资后，杭州市人民政府认缴出资 650,000 万元，占注册资本的 98.91%；国开发展基金有限公司认缴出资 7,164 万元，占注册资本的 1.09%。

2017 年 8 月 10 日，公司就上述事宜办理了工商变更登记，并取得新营业执照。

### 2、2020 年 11 月 4 日，股权划转

2020 年 6 月 16 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会发布“杭国资产[2020]66 号”《关于杭州市城市建设投资集团有限公司部分国有股权划转有关事项的通知》，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市人民政府持有的城投集团 9.891% 国有股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司持有。2020 年 11 月 4 日，上述事项的工商变更登记已经完成，杭州市人民政府将其持有的发行人 9.89% 的股权（65,000 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后，杭州市人民政府持股 89.02%，浙江省财务开发有限责任公司持股 9.89%。

### 3、2023 年 2 月，合并钱投集团

2023 年 2 月 9 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市城市建设投资集团有限公司与杭州市钱江新城投资集团有限公司实施整合重组的通知》（杭国资改（2023）11 号）。经市政府同意，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的杭州市钱江新城投资集团有限公司 90% 国有股权无偿划转至杭州市城市建设投



资集团有限公司。2023 年 3 月 20 日，上述事项的工商变更登记已经完成。

钱投集团成立于 2014 年 7 月，注册地为浙江省杭州市，注册资本 20 亿元，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 8 月 9 日评定，主体评级为 AAA。

2021 年度，钱投集团的主要财务数据及占发行人合并口径财务数据比例如下：

单位：亿元、%

公司名称	总资产	净资产	营业收入
发行人	1,672.79	592.16	399.92
杭州市钱江新城投资集团有限公司	657.34	274.23	20.07
占比	39.30	46.31	5.02

以 2021 年末经审计财务数据为基准，发行人合并钱投集团后，总资产规模由 1,672.79 亿元增加至 2,330.13 亿元，资产负债率由 64.60% 降至 62.82%，发行人资产规模增加、资产负债率有所下降。

钱投集团主要承担杭州市钱江新城区块、钱江新城二期区块、城东新城区块、钱塘江南岸杭州亚运村以及会展新城开发建设任务，同时运营上述区域部分商业楼宇、酒店及停车场等经营性资产。钱投集团 90% 股权无偿划转至发行人，发行人未来业务范围进一步扩大，区域地位更加突出，整体竞争实力、盈利能力将进一步提升。

#### 4、2023 年 2 月，资产无偿划入

2023 年 2 月，杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)(以下简称“《批复》”)，以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件，根据《批复》，经市政府同意，为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司)，以 2021 年 12 月 31 日为划转基准日，将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下：

（1）5 家国有企业 100%股权

杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权。

（2）杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个。

（3）杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个。

截至 2024 年末，发行人已完成杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权变更，因此已纳入合并报表范围。

截至 2024 年末，发行人公共租赁房相关资产已纳入合并报表范围。

5、2024 年 7 月，增加注册资本

2024 年 7 月 10 日，根据杭州市工商行政管理局出具的《变更登记情况》通知，发行人注册资本由 657,164 万元变更为 997,483.717 万元。

6、2025 年 1 月 15 日，注册资本变更为 300 亿元

2025 年 1 月 15 日，根据杭州市工商行政管理局出具的《变更登记情况》通知，发行人注册资本变更为 300 亿元。

（三）明股实债情况

国开发展基金有限公司（本段简称“甲方”）根据与发行人（本段简称“丙方”）及杭州投资发展有限公司（本段简称“乙方”）签订的《国开发展基金投资合同》，于 2015 年 11 月、2016 年 3 月、2016 年 3 月，甲方分别向杭州市第二水源输水通道工程(九溪线)项目国开发展基金投资业务、杭州九峰垃圾焚烧发电工程项目国开发展基金投资业务、杭州市七格污水处理厂四期工程项目（基金）投资 6,000 万元、12,500 万元和 10,000 万元，其中 7,164 万元计入发行人注册资金。项目建设期内甲方不收取任何投资收益，项目建设期届满后甲方按照约定的标准和时间计算和收取投资收益，投资期限内甲方的平均年

化投资收益率最高不超过 1.2%。“明股实债”相关的债务最终偿还义务人为杭州市城市建设投资集团有限公司。

除上述国开发展基金增资外，发行人不存在其他“明股实债”的情形。

#### （四）重大资产重组情况

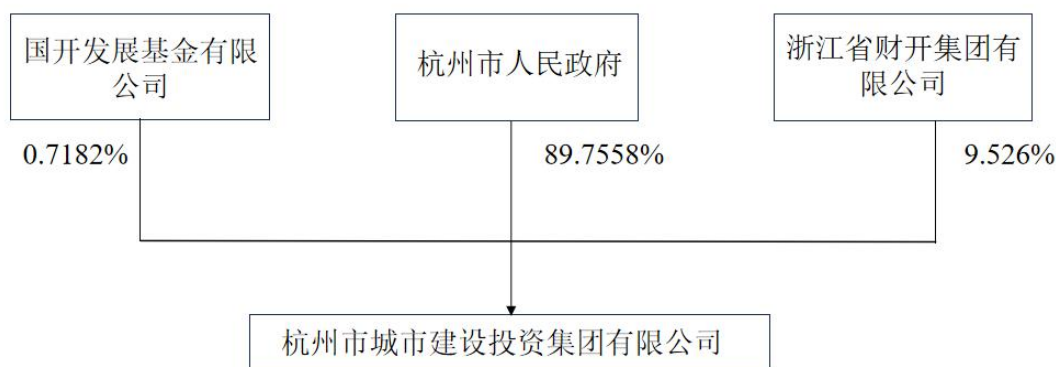
近三年，发行人不存在重大资产重组情况。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

发行人是由杭州市人民政府批准设立的国有控股企业，由杭州市人民政府控股。发行人的股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 300 亿元，其中杭州市人民政府持有 89.7558% 的股份，杭州市人民政府授权杭州市国有资产监督管理委员会履行其股东职责；浙江省财务开发有限责任公司持有 9.526% 的股份；国开发展基金有限公司持有 0.7182% 的股份。

#### （二）发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为杭州市人民政府，在报告期内未发生变化，且未有将发行人股权进行质押或存在其他权利争议的情况。

#### （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为杭州市人民政府，在报告期内未发生变化，且未有将发行人股权进行质押的情况。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）主要子公司

截至 2024 年末，发行人下属纳入合并范围的全资及控股子公司共 252 家，基本情况如下：

表：发行人全资及控股子公司一览表

单位：万元、%

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
1	杭州市水务集团有限公司	2	1,000,000.00	100.00	100
2	杭州市排水有限公司	3	62,500.00	100.00	100
3	杭州水务之江污水处理有限公司	4	27,000.00	100.00	100
4	杭州城商文晖置业有限公司	3	65,300.00	100.00	100
5	杭州水务工程建设有限公司	4	5,001.00	100.00	100
6	杭州水务设计院有限公司	4	1,000.00	100.00	100
7	浙江安居筑友科技有限公司	4	20,000.00 万港币	51.00	51
8	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	3	35,000.00	100.00	100
9	杭州市水环境发展有限公司	4	10,000.00	85.00	85
10	杭州水政环境发展有限公司	5	10,200.00	56.10	66
11	杭州水务智造有限公司	4	40,000.00	45.00	45
12	杭州杭水环科监测科技有限公司	4	1,500.00	100.00	100
13	杭州杭水水质检测有限公司	4	2,000.00	100.00	100
14	杭州滨江水务有限公司	3	126,372.74	60.00	60
15	杭州滨江水务市政工程有限公司	4	2,000.00	60.00	100
16	杭州市原水控股有限公司	3	168,760.00	100.00	100
17	杭州水务原水有限公司	4	36,000.00	51.00	51
18	杭州富阳水务有限公司	3	25,000.00	60.00	60
19	杭州钱塘水务有限公司	3	50,000.00	51.00	51
20	杭州临安水务有限公司	3	51,000.00	51.00	51
21	杭州临安自来水有限公司	4	15,000.00	51.00	100
22	杭州临安排水有限公司	4	20,408.00	51.00	100

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
23	杭州建德自来水有限公司	3	14,289.65	62.98	62.98
24	杭州建德污水处理有限公司	3	10,362.40	57.90	57.9
25	杭州市南排水利发展有限公司	3	210,000.00	100.00	100
26	杭州市千岛湖原水股份有限公司	3	412,800.00	72.77	100
27	杭州水务城市服务有限公司	3	3,000.00	100.00	100
28	杭州水务数智科技股份有限公司	3	3,000.00	51.00	51
29	丽水杭景原水有限公司	3	10,540.29	77.60	77.6
30	杭州水务银湖制水有限公司	3	29,400.00	85.00	85
31	杭州市公共交通集团有限公司	2	25,000.00	100.00	100
32	杭州滨江公共交通有限公司	3	300.00	100.00	100
33	杭州市临安公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51
34	杭州市钱塘公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51
35	杭州市富阳公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51
36	杭州市萧山公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51
37	杭州市余杭公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51
38	杭州巴士传媒集团有限公司	3	5,075.50	100.00	100
39	杭州钱江新城文化传媒有限公司	4	1,000.00	100.00	100
40	杭州金通机动车检测有限公司	3	300.00	100.00	100
41	杭州金通汽车修理有限公司	3	600.00	100.00	100
42	杭州文三路加油站	3	80.00	50.00	50
43	杭州和睦加油站	3	100.00	50.00	50
44	杭州杭石公交加油站有限公司	3	100.00	44.00	44
45	杭州天苑物业服务有限公司	3	10,000.00	100.00	100
46	杭州出租汽车集团有限公司	3	10,500.00	100.00	100
47	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	4	100.00	100.00	100
48	杭州之江汽车销售有限公司	4	5,000.00	100.00	100
49	杭州大众出租汽车股份有限公司	4	5,100.00	54.49	54.49
50	杭州公交旅游客运有限公司	4	1,000.00	100.00	100
51	杭州怡苑物产集团有限公司	3	400.00	100.00	100
52	杭州玉龙饮用水有限公司	4	5.00	100.00	100
53	杭州公交驾驶培训有限公司	4	1,000.00	100.00	100
54	杭州金通科技集团股份有限公司	3	7,750.00	45.27	45.27
55	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	3,318.45	45.27	45.27
56	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	1,300.00	45.27	45.27
57	杭州金通互联科技有限公司	4	1,000.00	45.27	45.27
58	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	800.00	45.27	45.27
59	杭州金通行科技有限公司	4	500.00	45.27	45.27
60	杭州市能源集团有限公司	2	600,000.00	100.00	100
61	杭州市燃气集团有限公司	3	40,000.00	100.00	100

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
62	杭州天然气有限公司	4	119,500.00	68.00	68
63	杭州钱江燃气有限公司	4	5,000.00	70.00	70
64	海宁星港燃气有限公司	4	1,000.00	70.00	70
65	桐庐杭燃燃气有限公司	4	8,000.00	100.00	100
66	建德杭燃燃气有限公司	4	12,000.00	100.00	100
67	淳安杭燃燃气有限公司	4	11,000.00	100.00	100
68	杭州大江东能源有限公司	4	50,000.00	50.00	55.56
69	杭州临安燃气有限公司	4	20,000.00	51.00	51
70	杭州市临安区浙能天然气有限公司	5	2,000.00	51.00	100
71	杭州杭燃数智科技有限公司	4	5,000.00	40.00	60
72	杭州市环境集团有限公司	3	40,000.00	100.00	100
73	杭州天子岭发电有限公司	4	500.00	100.00	100
74	浙江天子岭环境服务有限公司	4	2,800.00	100.00	100
75	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	4	5,000.00	100.00	100
76	义乌天子岭发电有限公司	4	600.00	100.00	100
77	杭州萧山环城生物能源有限公司	4	4,000.00	51.00	51
78	杭州临江环境能源有限公司	4	120,000.00	50.00	57.14
79	杭州环临环境发展有限公司	4	15,000.00	51.00	51
80	杭州拱墅清洁直运有限公司	4	5,000.00	100.00	100
81	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	4	5,500.00	100.00	100
82	杭州热电集团股份有限公司	3	40,010.00	61.63	61.63
83	杭州热电工程有限公司	4	5,000.00	61.63	100
84	杭州热电集团绿色能源有限公司	4	100.00	61.63	100
85	宁海杭热热力有限公司	4	2,000.00	31.43	51
86	杭州协联热电有限公司	4	26,000.00	61.63	100
87	上海金联热电有限公司	5	20,000.00	33.90	55
88	杭州临江环保热电有限公司	5	18,000.00	33.90	55
89	丽水市杭丽热电有限公司	5	20,000.00	45.78	74
90	舟山杭热热力有限公司	4	8,000.00	31.43	51
91	杭州余杭杭热新能源有限公司	4	1,000.00	43.14	70
92	浙江安吉天子湖热电有限公司	4	24,913.53	61.63	100
93	浙物杭能（浙江）能源有限公司	4	9,800.00	30.82	60
94	湖北滨江能源有限公司	4	5,000.00	31.43	51
95	杭州市新能源投资发展有限公司	3	155,000.00	100.00	100
96	杭州钱塘新能源发展有限公司	4	30,000.00	65.00	65
97	杭州临安新能源发展有限公司	4	20,000.00	55.00	55
98	杭州市能源集团工程科技有限公司	3	10,000.00	100.00	100
99	杭州电力设备制造有限公司	3	121,945.00	80.00	80
100	杭州欣美成套电器制造有限公司	4	12,285.00	80.00	100
101	浙江群力电气有限公司	4	10,800.00	80.00	100

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
102	杭州市停车产业股份有限公司	3	50,000.00	100.00	100
103	杭州临平钱江停车管理有限公司	4	1,000.00	51.00	51
104	杭州余杭钱江停车管理有限公司	4	1,000.00	51.00	51
105	黄山市静态交通服务有限公司	4	500.00	100.00	100
106	兰溪市静态交通服务有限公司	4	300.00	100.00	100
107	浙江城兴智电科技有限公司	4	10,000.00	51.00	51
108	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	4	3,000.00	61.00	61
109	杭州市安居集团有限公司	2	1,000,000.00	100.00	100
110	杭州市安居建设投资集团有限公司	3	300,000.00	100.00	100
111	杭州城投良渚新城开发有限公司	4	50,000.00	50.00	50
112	浙江安居住工建设发展有限公司	4	52,424.00	96.00	96
113	杭州市第四建筑工程有限公司	4	6,000.00	100.00	100
114	杭州新源房地产开发有限公司	4	2,000.00	100.00	100
115	杭州城投良渚投资发展有限公司	4	49,538.20	96.00	96
116	杭州城投海潮建设发展有限公司	4	2,682.50	88.90	88.9
117	杭州钱和置业有限公司	4	5,000.00	100.00	100
118	杭州市城市基础设施开发总公司	4	2,715.00	100.00	100
119	杭州城基丁桥房地产开发有限公司	4	2,000.00	100.00	100
120	杭州安居三墩城市发展有限公司	4	25,000.00	100.00	100
121	杭州骏源企业管理有限公司	4	100.00	100.00	100
122	杭州市市政材料测试站有限公司	4	3,000.00	100.00	100
123	嘉善城发建设发展有限公司	4	47,922.00	70.00	70
124	杭州钱通置业有限公司	4	5,000.00	100.00	100
125	杭州城投新文建设发展有限公司	4	27,179.60	91.00	91
126	杭州城投武林投资发展有限公司	4	60,000.00	50.00	50
127	杭州市勘测设计研究院有限公司	3	11,000.00	100.00	100
128	杭州市房地产测绘有限公司	4	1,000.00	100.00	100
129	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	4	2,000.00	100.00	100
130	杭州建易建设信息技术有限公司	4	1,000.00	100.00	100
131	杭州市安居房产租赁集团有限公司	3	20,000.00	100.00	100
132	杭州平海大厦有限公司	4	15,000.00	100.00	100
133	杭州市安居城市服务有限公司	3	10,000.00	100.00	100
134	杭州家宁生活服务有限公司	4	500.00	100.00	100
135	杭州亚运村建设有限公司	3	280,000.00	60.00	60
136	杭州临平安居建设有限公司	3	1,000.00	65.00	65
137	杭州安栋开发建设有限公司	4	5,000.00	65.00	65
138	杭州安人开发建设有限公司	4	3,000.00	65.00	65
139	杭州安河开发建设有限公司	4	3,000.00	65.00	65
140	杭州安港开发建设有限公司	4	3,000.00	65.00	65
141	杭州安适开发建设有限公司	4	1,000.00	65.00	65

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
142	杭州市城投产融发展集团有限公司	3	31,900.00	100.00	100
143	杭州诚寓实业有限公司	4	10,000.00	100.00	100
144	杭州诚寓商业管理有限公司	4	3,000.00	85.00	85
145	杭州城投楨诚投资合伙企业（有限合伙）	4	300,000.00	45.00	100
146	杭州市安居宁巢投资有限公司	3	300,000.00	100.00	100
147	杭州安居明石住房租赁有限公司	4	100.00	100.00	100
148	杭州市租赁住房开发有限公司	4	10,000.00	100.00	100
149	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	4	1,000.00	100.00	100
150	杭州钱塘健康驿站有限公司	4	3,000.00	100.00	100
151	杭州钱江新城物业管理有限公司	3	2,000.00	100.00	100
152	杭州市城基房地产物业管理有限公司	3	100.00	100.00	100
153	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	302,000.00	100.00	100
154	杭州临安城市管网建设开发有限公司	3	2,000.00	51.00	51
155	杭州余杭交通发展有限公司	3	5,000.00	50.00	50
156	杭州城享商业发展有限公司	3	20,000.00	100.00	100
157	杭州城发置业发展有限公司	3	17,000.00	100.00	100
158	杭州城发资产经营管理有限公司	3	300.00	100.00	100
159	杭州城投融资租赁有限公司	3	20,000.00	100.00	100
160	杭州大江东城市资源开发有限公司	3	2,000.00	50.00	50
161	杭州富阳地下管道开发有限公司	3	2,000.00	51.00	51
162	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	10,000.00	60.00	60
163	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	3	5,000.00	60.00	60
164	杭州市地下管道开发有限公司	3	25,000.00	60.00	60
165	杭州市市政公用建设开发有限公司	3	10,000.00	100.00	100
166	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	3	600.00	100.00	100
167	杭州郡盛置业有限公司	3	2,100.00	100.00	100
168	温州城发二航建设发展有限公司	3	15,000.00	80.00	80
169	衢州城发交通建设发展有限公司	3	45,000.00	51.11	51.11
170	杭州城投综合管廊有限公司	3	3,000.00	100.00	100
171	杭州富阳城冶开发建设有限公司	3	5,000.00	51.00	51
172	杭州城蕴商业发展有限公司	3	10,000.00	100.00	100
173	杭州城发物流产业有限公司	3	3,000.00	100.00	100
174	杭州临平城发码头经营有限公司	3	3,000.00	51.00	51
175	杭州市数智交通科技有限公司	3	3,000.00	60.00	60
176	杭州萧山城发码头经营有限公司	3	1,000.00	51.00	51
177	杭州余杭城发码头经营有限公司	3	1,000.00	51.00	51
178	杭州网云宏建新能源科技有限公司	3	2,000.00	100.00	100
179	杭州庆春路过江隧道有限公司	4	35,800.00	100.00	100
180	杭州元都房地产开发有限公司	3	4,000.00	55.00	55
181	杭州小林高科发展有限公司	3	45,000.00	55.56	55.56



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
182	杭州钱塘城发码头经营有限公司	3	1,000.00	51.00	51
183	杭州城投资本集团有限公司	2	355,400.00	100.00	100
184	杭州城创投资管理有限公司	3	3,000.00	100.00	100
185	杭州城联实业有限公司	3	10,000.00	55.00	55
186	杭州城景实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100
187	杭州城盈投资合伙企业(有限合伙)	3	10,000.00	100.00	100
188	上海城邦商业保理有限公司	3	20,000.00	100.00	100
189	杭州城荣股权投资合伙企业（有限合伙）	3	3,000.00	98.52	98.52
190	杭州城投实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100
191	杭州钱江新城金融投资有限公司	3	100,000.00	100.00	100
192	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	4	1,000.00	100.00	100
193	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	4	5,000.00	100.00	100
194	杭州钱运置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100
195	杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司	3	1,000.00	100.00	100
196	杭州城投未来之星科技发展有限公司	3	120,000.00	100.00	100
197	杭州城和股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3	9,400.69	32.03	60
198	杭州城田创业投资合伙企业(有限合伙)	3	17,600.00	17.05	60
199	台州恒金城信创业投资合伙企业(有限合伙)	3	25,780.00	17.46	42.86
200	杭州城霖股权投资合伙企业(有限合伙)	3	15,000.00	33.33	80
201	杭州城投资产集团有限公司	2	100,000.00	100.00	100
202	杭州市邻居中心管理有限公司	3	5,000.00	100.00	100
203	杭州钱城东韵商业管理有限公司	3	3,000.00	100.00	100
204	杭州市民中心置业有限公司	3	42,414.40	100.00	100
205	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2	200,000.00	100.00	100
206	杭州市钱江新城开发集团有限公司	3	522,022.27	100.00	100
207	杭州白石产业运营发展有限公司	4	100,000.00	100.00	100
208	杭州城星汇产业运营发展有限公司	4	190,000.00	100.00	100
209	杭州钱江新城市政园林建设有限公司	4	1,000.00	100.00	100
210	杭州钱欣置业有限公司	4	5,000.00	100.00	100
211	杭州钱新生态技术有限公司	4	500.00	100.00	100
212	杭州市城东新城建设投资有限公司	4	300,000.00	100.00	100
213	杭州钱慧置业有限公司	5	42,000.00	71.03	71.03
214	杭州庆停项目管理有限公司	5	700.00	100.00	100
215	杭州文停项目管理有限公司	5	700.00	100.00	100
216	杭州望停项目管理有限公司	4	200.00	100.00	100
217	杭州滨翠企业管理有限公司	4	10.00	100.00	100
218	杭州滨开房地产开发有限公司	5	290,000.00	99.00	99
219	杭州市城投服务集团有限公司	2	78,000.00	100.00	100
220	杭州城投商业发展有限公司	3	91,300.00	100.00	100
221	杭州城北文澜大酒店有限公司	3	3,988.00	100.00	100

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	级次	注册资本	直接/间接持股比例	表决权比例
222	杭州钱江新城商业旅游发展有限公司	3	1,000.00	100.00	100
223	杭州中房信息科技有限公司	2	1,111.00	100.00	100
224	杭州透明文化传媒有限公司	3	1,000.00	100.00	100
225	北京城数科技有限公司	3	1,000.00	100.00	100
226	杭州市路桥集团股份有限公司	2	10,500.00	56.00	56
227	杭州市沥青拌和有限公司	3	8,000.00	56.00	100
228	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	1,000.00	56.00	100
229	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	1,000.00	56.00	100
230	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	18,000.00	44.80	80
231	衢州市杭路机械有限公司	3	1,500.00	56.00	100
232	杭州临安湖景绿道建设有限公司	3	9,173.00	49.84	89
233	杭州路网科技信息有限公司	3	950.00	50.40	90
234	浙江慧城城市设施养护有限公司	3	500.00	30.80	55
235	杭州易通建筑材料检测有限公司	3	100.00	56.00	100
236	杭州市房地产开发集团有限公司	2	5,000.00	100.00	100
237	杭州城投供应链有限公司	3	10,000.00	100.00	100
238	杭州致祥房地产开发有限公司	3	10,000.00	90.00	90
239	杭州和祥房地产有限公司	3	200.00	100.00	100
240	杭州杭房租赁有限公司	3	2,000.00	100.00	100
241	杭州和谐置业有限公司	3	25,000.00	53.00	53
242	杭州天祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100
243	杭州辰祥房地产有限公司	3	20,000.00	100.00	100
244	杭州锦祥房地产有限公司	3	3,265.00	51.00	51
245	杭州宇祥房地产开发有限公司	3	20,000.00	51.00	51
246	杭州弘祥房地产开发有限公司	3	200.00	70.00	70
247	杭州越祥房地产有限公司	3	10,000.00	100.00	100
248	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	3	20,000.00	90.00	90
249	杭州启赋置业有限公司	3	5,000.00	90.00	90
250	杭州湖滕置业有限公司	3	3,000.00	100.00	100
251	杭州启祥房地产开发有限公司	3	5,000.00	91.65	91.65
252	杭州城投产业发展投资合伙企业（有限合伙）	2	1,000,000.00	100.00	100

截至 2024 年末，发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围的子公司情况如下：

表：发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围子公司一览表

单位：万元、%

序号	单位名称	持股比例	表决权比例	注册资本	级次	未纳入合并范围原因
1	杭州城泰股权投资合伙企业（有限合伙）	99.00		1,050.00	4	[注 1]
2	杭州城市燃气计量中心	100.00		不适用	4	[注 2]
3	杭州城投栎诚壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	99.00	一人一票制	20,000.00	3	[注 3]
4	嘉兴栎天投资合伙企业（有限合伙）	57.14	一人一票制	16,001.00	3	
5	象山天子岭生物能源有限公司	60.00		9,000.00	4	[注 4]

注 1：环境集团系杭州城泰股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，不参与合伙企业任何决策事项，故不纳入合并财务报表范围。

注 2：燃气集团持有杭州城市燃气计量中心 100%的股权，因该单位系民办非企业单位，燃气集团对其投资不以盈利为目的，故不纳入合并财务报表范围。

注 3：据合伙协议确认，合伙人对合伙企业有关事项做出决议实行合伙人一人一票表决权，故不纳入合并财务报表范围。安居集团将其作为联营企业，在长期股权投资(权益法)科目进行核算。

注 4：环境集团持有象山天子岭生物能源有限公司 40%的股权，杭州天子岭发电有限公司持有象山天子岭生物能源有限公司 20%的股权，根据项目合伙协议，象山天子岭生物能源有限公司纳入象山县城市建设投资集团有限公司合并财务报表。象山天子岭生物能源有限公司董事 5 名，其中 3 名由象山县城市建设投资集团有限公司指派并形成控制，因此发行人将其计入联营公司。

截至 2024 年末，发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司情况如下：

表：发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司一览表

单位：万元、%

序号	单位名称	持股比例	表决权比例	注册资本	级次	纳入合并范围原因
1	杭州水务智造有限公司	45.00	45.00	40,000.00	4	【注 1】
2	杭州文三路加油站	50.00	50.00	80.00	3	【注 2】
3	杭州和睦加油站	50.00	50.00	100.00	3	
4	杭州杭石公交加油站有限公司	44.00	44.00	100.00	3	

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	持股比例	表决权比例	注册资本	级次	纳入合并范围原因
5	杭州金通科技集团股份有限公司	45.27	45.27	7,750.00	3	【注 3】
6	临沂金通行公共自行车服务有限公司	45.27	45.27	3,318.45	4	【注 4】
7	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	45.27	45.27	1,300.00	4	
8	杭州金通互联科技有限公司	45.27	45.27	1,000.00	4	
9	黄山金通行公共自行车服务有限公司	45.27	45.27	800.00	4	
10	杭州金通行科技有限公司	45.27	45.27	500.00	4	
11	杭州余杭交通发展有限公司	50.00	50.00	5,000.00	4	
12	杭州大江东城市资源开发有限公司	50.00	50.00	2,000.00	4	
13	杭州城投良渚新城开发有限公司	50.00	50.00	50,000.00	4	
14	杭州城投武林投资发展有限公司	50.00	50.00	60,000.00	3	
15	杭州城和股权投资基金合伙企业(有限合伙)	32.03	80.00	9,400.69	3	【注 6】
16	杭州城田创业投资合伙企业(有限合伙)	17.05	80.00	7,600.00	3	
17	台州恒金城信创业投资合伙企业(有限合伙)	17.46	85.71	5,780.00	3	
18	杭州杭燃数智科技有限公司	40.00	60.00	5,000.00	4	【注 7】
19	杭州大江东能源有限公司	50.00	55.56	50,000.00	4	【注 8】
20	杭州临江环境能源有限公司	50.00	57.14	120,000.00	4	【注 9】
21	浙物杭能（浙江）能源有限公司	30.82	60.00	9,800.00	4	【注 10】
22	宁海杭热热力有限公司	31.43	51.00	2,000.00	4	
23	舟山杭热热力有限公司	31.43	51.00	8,000.00	4	
24	杭州余杭杭热新能源有限公司	43.14	70.00	1,000.00	4	
25	湖北滨江能源有限公司	31.43	51.00	5,000.00	4	
26	杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙）	45.00	100.00	300,000.00	4	【注 11】
27	杭州城霖股权投资合伙企业(有限合伙)	33.33	80.00	15,000.00	3	【注 12】
28	上海金联热电有限公司	33.90	55.00	20,000.00	5	【注 13】
29	杭州临江环保热电有限公司	33.90	55.00	18,000.00	5	
30	丽水市杭丽热电有限公司	45.78	74.00	20,000.00	5	
31	杭州临安环湖绿道建设有限公司	44.80	80.00	18,000.00	3	【注 14】
32	杭州临安湖景绿道建设有限公司	49.84	89.00	9,173.00	3	

序号	单位名称	持股比例	表决权比例	注册资本	级次	纳入合并范围原因
33	浙江慧城城市设施养护有限公司	30.80	55.00	500.00	3	

注 1：根据杭州水务智造有限公司章程，杭州水务智造有限公司董事按一人一票行使表决权，董事会作出决议必须经全体董事的三分之二以上董事通过，且须包含股东一（杭州市环境保护科学研究设计有限公司）推荐董事的赞成表决，同时水务集团委派董事 2 人、监事 1 人、财务总监 1 人，故子公司杭州市环境保护科学研究设计有限公司对杭州水务智造有限公司董事会达到控制。

注 2：根据公交集团与杭州文三路加油站、杭州和睦加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由公交集团委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故自 2018 年度将两加油站纳入合并范围，有效期三年；根据公交集团与杭州余杭欣源石油化工有限公司签订的一致行动人协议，双方在杭州杭石公交加油站有限公司相关事项保持一致行动，故自 2018 年度将杭州杭石公交加油站有限公司纳入合并范围，有效期三年；根据公交集团 2021 年度与杭州文三路加油站、杭州和睦加油站、杭州杭石公交加油站有限公司的另一股东中国石化销售股份有限公司浙江石油分公司分别签订的《一致行动协议》，采取一致行动共同控制三个加油站的日常经营，无法达成一致意见的以公交集团意见作为一致表决意见，有效期三年，故 2021 年度至 2024 年度三个加油站纳入合并范围。

注 3：公交集团直接持有杭州金通科技集团股份有限公司 33.99% 的股权，另子公司杭州出租汽车集团有限公司 2017 年 12 月 27 日与杭州市公共自行车交通服务发展有限公司签订《股份转入协议》，购买金通科技股份 8,742,105.00 股，购买价 8.82 元，即通过子公司间接持有 11.28% 的股权。公交集团对该公司持股 45.27%，系该公司最大股东，能控制其生产经营活动，故列入合并范围。

注 4：该部分公司系杭州金通科技集团股份有限公司之子公司，杭州金通科技集团股份有限公司纳入杭州市公共交通集团有限公司合并范围，故该部分公司纳入合并范围。

注 5：根据公司章程规定，相应的二级子集团对其拥有实质控制权，故纳入合并财务报表范围。

注 6：资本集团持有杭州城和股权投资基金合伙企业(有限合伙)、杭州城田创业投资合伙企业(有限合伙)、台州恒金城信创业投资合伙企业(有限合伙)、杭州城霖股权投资合伙企业(有限合伙)的股权比例分别为 32.03%、17.05%、17.46%、33.33%，根据各主体中资本委派担任投资决策委员会成员占比计算，公司间接控制的表决权比例分别为 60.00%、60.00%、42.86%、80.00%。

注 7：金卡智能集团股份有限公司、杭州申昊科技股份有限公司分别持有杭州杭燃数智科技有限公司 30% 股权，已签署承诺函在公司治理过程中互不签署一致行动人协议并承诺互不通过任何形式的表决权委托等方式获取公司控制。因此发行人拥有杭州杭燃数智科技有限公司的实际控制权。

注 8：能源集团之子公司燃气集团对杭州大江东能源有限公司（以下简称“大江东能源”）持股比例为 50%，大江东能源章程约定董事会成员 9 名，其中燃气集团 5 名，董事按一人一票行使表决权，燃气集团可以通过董事会过半表决权对大江东能源的日常经营活动和重大决策等进行控制，根据委派董事人数计算间接控制的表决权比例为 55.56%。

注 9：能源集团之子公司环境集团对杭州临江环境能源有限公司（以下简称“临江环境”）持股比例为 50%，临江环境章程约定董事会成员 7 名，其中环境集团 4 名，董事按一人一票行使表决权，环境集团可以通过董事会过半表决权对临江环境的日常经营活动和重大决策等进行控制，根据委派董事人数计算间接控制的表决权比例为 57.14%。

注 10：能源集团持有热电集团 61.63%，热电集团对杭州协联热电有限公司、浙江安吉天子湖热电有限公司、杭州热电工程有限公司、宁海杭热热力有限公司、舟山杭热热力有限公司、杭州余杭杭热新能源有限公司、杭州热电集团绿色能源有限公司、浙物杭能（浙江）能源有限公司、湖北滨江能源有限公司分别直接持股 100%、100%、100%、51%、51%、70%、100%、50%、51%，本公司间接持有上述公司股权比例为 61.63%、61.63%、61.63%、31.43%、31.43%、43.14%、61.63%、30.82%、31.43%，间接控制的表决权比例分别为 100%、100%、100%、51%、51%、70%、100%、60%、51%。

能源集团之子公司热电集团对浙物杭能（浙江）能源有限公司（以下简称“浙物杭能”）持股比例为 50%，浙物杭能章程约定董事会成员 5 名，其中热电集团 3 名，董事按一人一票行使表决权，热电集团可以通过董事会过半表决权对浙物杭能的日常经营活动和重大决策等进行控制，根据委派董事人数计算间接控制的表决权比例为 60.00%。

注 11：杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）：根据杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议约定，投资决策委员会由 5 名委员组成，均由杭州市城投产融发展集团有限公司委派，每人拥有一票表决权，持股比例 45.00%，间接控制的表决权比例 100.00%。

注 12：资本集团持有杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为 33.33%，根据资本委派担任投资决策委员会成员占比计算，公司间接控制的表决权比例分别为 80.00%。

注 13：能源集团持有热电集团 61.63%，热电集团间接持有上海金联热电有限公司、杭州临江环保热电有限公司、丽水市杭丽热电有限公司股权比例 55%、55%、74%，本公

司间接持有上述公司股权比例为 33.90%、33.90%、45.61%，间接控制的表决权比例分别为 55%、55%、74%。

注 14：本公司持有杭州市路桥集团股份有限公司 56.00% 的股权，杭州市路桥集团股份有限公司持有杭州市沥青拌和有限公司、杭州路桥市政设施管养有限公司、阿克苏市振兴路桥建设有限公司、杭州临安环湖绿道建设有限公司、衢州市杭路机械有限公司、杭州临安湖景绿道建设有限公司、杭州路网科技信息有限公司、浙江慧城城市设施养护有限公司、杭州易通建筑材料检测有限公司 100%、100%、100%、80%、100%、89%、90%、55%、100%，本公司间接持股持有上述公司股权比例为 56%、56%、56%、44.80%、56%、49.84%、50.4%、30.8%、56.00%，本公司间接控制的表决权分别为 100%、100%、100%、80%、100%、89%、90%、55%、100%。

截至 2024 年末，发行人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% 以上的重要子公司情况如下：

#### 1、杭州市能源集团有限公司

杭州市能源集团有限公司成立于 2022 年 12 月 5 日，为发行人全资子公司，注册资本 60 亿元，法人代表为沈卓恒。杭州市能源集团有限公司经营范围为一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；固体废物治理；储能技术服务；节能管理服务；电动汽车充电基础设施运营；太阳能发电技术服务。许可项目：城市生活垃圾经营性服务；建设工程施工；燃气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务。

截至 2024 年末，公司的资产总额为 298.58 亿元，负债总额为 161.03 亿元，所有者权益为 137.55 亿元；2024 年度，公司实现营业收入 207.50 亿元，净利润 12.45 亿元。

#### 2、杭州市安居集团有限公司

杭州市安居集团有限公司成立于 2022 年 12 月 5 日，为发行人全资子公司，注册资本 100 亿元，法人代表为郑国良。杭州市安居集团有限公司经营范围为许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；物业管理；非居住房地产租赁。

截至 2024 年末，公司的资产总额为 840.75 亿元，负债总额为 315.20 亿元，

所有者权益为 525.55 亿元；2024 年度，公司实现营业收入 59.67 亿元，净利润 3.56 亿元。

## （二）重要参股公司、合营企业和联营企业

截至 2024 年末，发行人主要合营、联营、参股公司基本情况如下：

表：发行人主要合营、联营、参股公司

单位：万元

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
1	杭州临安路桥工程有限公司	合营	50.00%	4,510.00
2	杭州大江东城市设施管养有限公司	合营	50.00%	5,000.00
3	杭州众安杭房房地产开发有限公司	合营	50.00%	75,000.00
4	杭州百江液化气有限公司	合营	50.00%	5,000.00
5	杭州富阳城发项目管理有限公司	合营	50.00%	15,000.00
6	湖州家安信息科技有限公司	联营	49.00%	100.00
7	杭州城市通交通卡有限公司	联营	24.50%	2,000.00
8	杭州德清公共交通有限公司	联营	48.00%	1,000.00
9	杭州市公共交通云科技有限公司	联营	35.00%	1,000.00
10	杭州无线数字电视股份有限公司	联营	30.00%	1,000.00
11	杭州大众汽车服务有限公司	联营	21.80%	2,000.00
12	浦江县沥青拌和有限公司	联营	49.00%	5,000.00
13	杭州临安恒元建材有限公司	联营	39.00%	5,000.00
14	杭州呈高联合工程有限公司	联营	49.00%	2,000.00
15	义乌市城市设施养护有限公司	联营	49.00%	2,000.00
16	郑州安驰市政路桥有限公司	联营	49.00%	4,000.00
17	象山县城路市政运维建设有限公司	联营	49.00%	4,000.00
18	河南郑路通工程建设有限公司	联营	49.00%	4,000.00
19	黄山市沥青拌合有限公司	联营	30.00%	2,940.00
20	江山开投城市设施管养有限公司	联营	49.00%	980.00
21	杭州美景环境服务有限公司	联营	33.00%	1,492.54
22	杭州臻祥房地产开发有限公司	联营	35.00%	14,285.00
23	杭州致烁投资有限公司	联营	26.00%	20,000.00
24	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营	40.00%	300.00
25	杭州杭房城市发展有限公司	联营	40.00%	1,000.00
26	杭州缤绸企业管理有限公司	联营	31.25%	24,000.00
27	杭州望江新媒体产业管理有限公司	联营	30.00%	500.00
28	浙江中住工科技发展有限公司	联营	25.00%	5,001.00
29	杭州合悦源置业有限公司	联营	25.00%	160,244.00
30	杭州银嘉房地产开发有限公司	联营	20.00%	10,000.00
31	杭州安嘉物业管理有限公司	联营	25.00%	300.00
32	杭州楨诚投资管理有限公司	联营	40.00%	2,000.00



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
33	浙江金博投资管理有限公司	联营	20.00%	1,000.00
34	嘉兴栢天投资合伙企业（有限合伙）	联营	57.14%	16,001.00
35	嘉兴栢朔投资合伙企业(有限合伙)	联营	8.95%	130,406.00
36	嘉兴栢盛投资合伙企业（有限合伙）	联营	6.57%	121,801.00
37	杭州栢诚商业管理发展有限公司	联营	40.00%	100,000.00
38	嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）	联营	39.25%	200,000.00
39	杭州绿城亚运村开发有限公司	联营	20.00%	70,000.00
40	杭州万科亚运村开发有限公司	联营	20.00%	60,000.00
41	杭州润地亚运村开发有限公司	联营	34.00%	460,000.00
42	浙江众合科技股份有限公司	联营	4.77%	68,653.76
43	杭州城投基础设施投资管理有限公司	联营	40.00%	2,000.00
44	城投中泓（杭州）资本管理有限公司	联营	20.00%	2,250.00
45	杭州城新资产管理有限公司	联营	35.00%	1,000.00
46	共道网络科技有限公司	联营	36.50%	16,440.00
47	长兴景珑置业有限公司	联营	29.00%	15,000.00
48	杭州余城实业有限公司	联营	40.00%	5,000.00
49	信泰人寿保险股份有限公司	联营	9.00%	1,020,408.16
50	浙江省送变电工程有限公司	联营	15.00%	49,980.43
51	杭州城投富鼎投资管理有限公司	联营	45.00%	1,000.00
52	杭州华电下沙热电有限公司	联营	44.00%	25,933.79
53	浙江振能天然气有限公司	联营	30.00%	4,250.00
54	杭州华电江东热电有限公司	联营	20.00%	60,000.00
55	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	联营	49.00%	70,000.00
56	杭州临平新奥能源发展有限公司	联营	25.00%	35,000.00
57	建德市天然气有限公司	联营	50.00%	20,000.00
58	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营	45.00%	5,000.00
59	杭州绿能环保发电有限公司	联营	40.00%	5,000.00
60	光大环保能源（杭州）有限公司	联营	20.00%	60,000.00
61	杭州西湖清洁直运有限公司	联营	50.00%	6,000.00
62	象山天子岭生物能源有限公司	联营	40.00%	9,000.00
63	浙江乡发生态农业科技有限公司	联营	34.00%	10,000.00
64	绍兴上虞杭协热电有限公司	联营	40.00%	30,000.00
65	杭州凯能新能源发展有限公司	联营	49.00%	10,000.00
66	杭州开电能源服务有限公司	联营	49.00%	10,000.00
67	杭州凯通新能源发展有限公司	联营	49.00%	10,000.00
68	桐庐智慧停车产业有限公司	联营	40.00%	2,000.00
69	杭州临安新能源运营有限公司	联营	49.00%	1,000.00
70	杭州中碳智能科技有限公司	联营	40.00%	2,000.00
71	杭州银行股份有限公司	联营	7.30%	593,028.33
72	杭州城投建设有限公司	联营	25.00%	5,000.00
73	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	联营	28.05%	106,948.00
74	杭州大家实业集团有限公司	联营	45.00%	350,000.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
75	浙江钱江房地产集团有限公司	联营	49.00%	10,000.00
76	台州市路桥新岛投资发展有限公司	联营	45.00%	30,000.00
77	浙江钱江通源房地产开发有限公司	联营	34.00%	3,000.00
78	杭州嘉浩房地产开发有限公司	联营	35.00%	30,000.00
79	杭州楨诚城发投资管理有限公司	联营	24.95%	500.00
80	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	联营	30.00%	200.00
81	杭州景浦置业有限公司	联营	30.00%	50,000.00
82	杭州金融城建设发展有限公司	联营	30.00%	10,000.00
83	杭州下宁路加油站有限公司	联营	49.00%	8,000.00
84	杭州天创水务有限公司	联营	30.00%	37,744.50
85	杭州钱南原水有限公司	联营	30.00%	100,000.00
86	杭州富阳水务管道安装有限公司	联营	40.00%	600.00
87	杭州萧山水务有限公司	联营	12.50%	100,000.00

截至 2024 年末，发行人不存在重要参股公司、合联营企业。重要参股公司、合联营企业指发行人持有的参股公司、合联营企业 2024 年末账面价值占发行人 2024 年末总资产比例超过 10%的，或 2024 年获得的投资收益占发行人 2024 年实现的营业收入超过 10%的。

### （三）公司控股型架构对本期债券偿付的影响分析

发行人整体为投资控股型结构，市政公用、房地产、商品销售等业务主要由发行人下属子公司或下属单位负责运营，上述业务经营成果主要来自子公司，母公司主要承担管理职能。

最近三年末，发行人母公司口径总资产分别为 5,925,500.74 万元、13,856,965.10 万元、15,264,217.43 万元；净资产分别为 3,450,280.05 万元、9,597,844.76 万元、10,260,887.63 万元，母公司资本规模较大，2023 年总资产和净资产规模增加较多，主要系资本公积增加较多；最近三年，发行人母公司口径营业总收入分别为 38,133.22 万元、51,315.40 万元、62,242.05 万元，发行人母公司口径实现净利润分别为 110,580.09 万元、102,360.15 万元、121,432.10 万元。

#### 1、资产受限

截至 2024 年末，母公司无受限资产。

## 2、资金拆借

报告期内，发行人母公司与子公司之间的往来款为母公司资金拆出与拆入，截至 2024 年末，拆借余额 1,301,821.11 万元，主要为与子公司及参股公司的往来款拆借。

表：截至 2024 年末发行人母公司资金拆借情况

单位：万元

对手方	拆借余额
杭州庆停项目管理有限公司	62,525.85
杭州望停项目管理有限公司	26,458.72
杭州市钱江新城开发集团有限公司	577,000.00
杭州市水务集团有限公司	6,000.00
杭州市排水有限公司	77,100.00
杭州城商文晖置业有限公司	8,600.00
杭州市安居集团有限公司	50,000.00
杭州市城投产融发展集团有限公司	15,000.00
杭州市安居建设投资集团有限公司	17,931.00
杭州市房地产开发集团有限公司	139,607.29
杭州市钱江新城投资集团有限公司	51,398.25
杭州市环境集团有限公司	12,500.00
杭州市公共交通集团有限公司	11,000.00
杭州城投资本集团有限公司	120,000.00
杭州城投商业发展有限公司	46,700.00
杭州大家实业集团有限公司	80,000.00
合计	1,301,821.11

## 3、股权质押

截至本募集说明书签署日，发行人所持有的核心子公司股权不存在质押情况。

## 4、子公司分红政策及分红情况

公司核心子公司的《公司章程》按照《公司法》和有关法律及有关部门的规定对利润分配进行了制度规定，公司作为控股股东能够控制子公司的分红决策。2022 年至 2024 年，发行人母公司收到的子公司分红情况如下：

表：2022 年-2024 年发行人母公司收到的子公司分红情况

单位：万元

获得分红年份	子公司名称	分红金额
2022	杭州市路桥集团股份有限公司	2,352.00
2022	杭州热电集团股份有限公司	4,438.80
2022	杭州市城投产融发展集团有限公司	1,708.36
2022	杭州市安居建设投资集团有限公司	1,125.63
2022	杭州市城市建设发展集团有限公司	4,792.19
2022	杭州城投资产管理集团有限公司	4,124.56
2022	杭州市燃气集团有限公司	1,761.49
2022	杭州市房地产开发集团有限公司	5,685.17
<b>小计</b>		<b>25,988.20</b>
2023	杭州市燃气集团有限公司	3,326.57
2023	杭州市安居建设投资集团有限公司	612.04
2023	杭州市城市建设发展集团有限公司	3,503.07
2023	杭州城投资本集团有限公司	4,140.43
2023	杭州市路桥集团股份有限公司	2,352.00
2023	杭州市城投产融发展集团有限公司	3,726.89
<b>小计</b>		<b>17,661.00</b>
2024	杭州市路桥集团股份有限公司	2,146.20
2024	浙江钱江房地产集团有限公司	3,675.00
2024	杭州市城市建设发展集团有限公司	4,605.57
2024	杭州市城投产融发展集团有限公司	1,745.84
2024	杭州市环境集团有限公司	44.84
2024	杭州建工集团有限责任公司	360.66
2024	杭州城乡建设设计院	310.00
2024	嘉兴城溪投资合伙企业	762.87
2024	杭州市中小企业融资担保	302.06
2024	杭州银行股份有限公司	38,508.55

获得分红年份	子公司名称	分红金额
2024	杭州市安居集团有限公司	3,662.16
2024	杭州城投资产集团有限公司	2,852.23
2024	杭州中房信息科技有限公司	365.83
2024	杭州市能源集团有限公司	12,621.48
2024	杭州城投建设有限公司	15.82
2024	交通银行股份有限公司	274.53
小计		<b>72,253.62</b>

## 5、公司控股型架构对本期债券偿付的影响分析

公司为投资控股型企业，主要由子公司负责经营具体业务。公司建立的综合管理制度对全资及控股子公司在人事、财务和生产经营等方面做出了明确规定，对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力。公司能够对部分子公司统筹安排资金调配。未来公司将进一步提高公司内部资金统筹效率，保障公司有息债务的本息兑付。

发行人母公司对集团资产控制力较强，发行人具备完善的子公司管理制度，发行人主营业务主要集中在子公司的模式是根据自身实际经营情况所形成的。发行人控股型架构不会对其偿债能力产生不利影响。

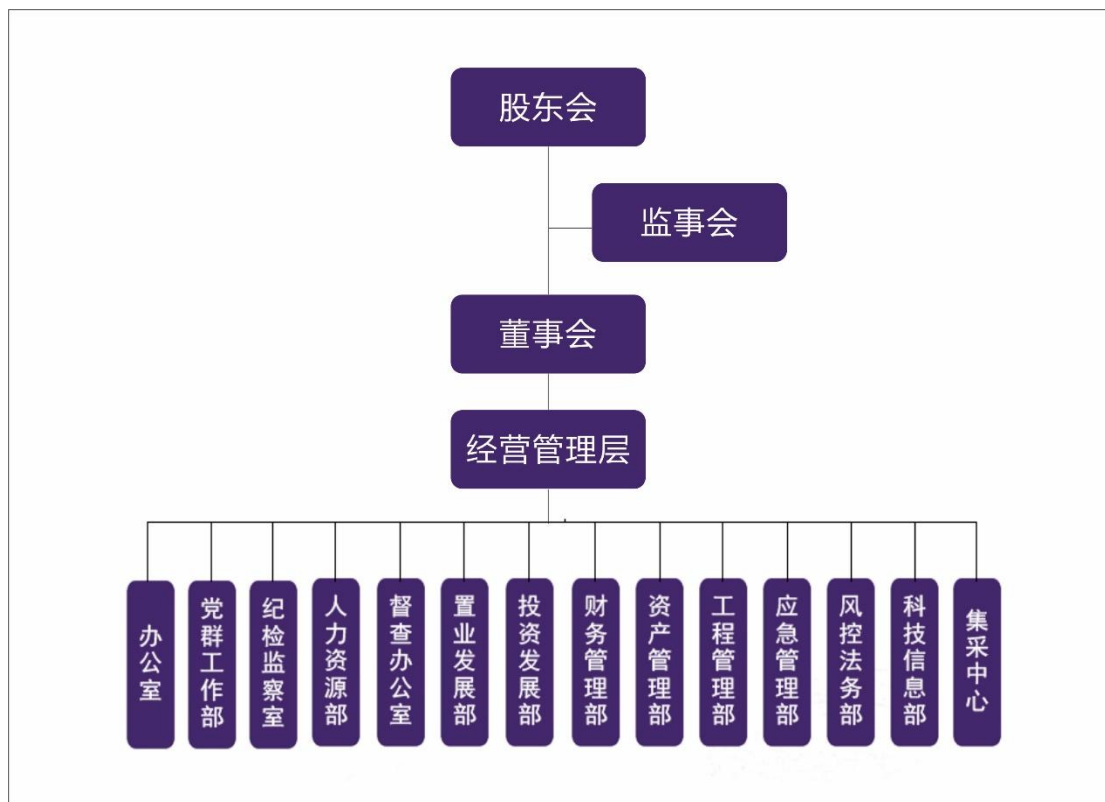
## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、发行人组织架构图

发行人按照《公司法》等有关法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构，建立起办公室、财务管理部、资产管理部、工程管理部、投资发展部等部门架构，具体组织结构见下图。

图：发行人组织结构



## 2、组织机构设置及运行情况

公司按照《公司法》、《企业国有资产法》等有关法律、法规，建立和完善法人治理结构，并按有关规定规范运作。公司章程明确了股东会、董事会、总经理、监事会的权责范围和工作程序。

公司设股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构。其中，股东市政府授权市国资委履行其股东职责。股东国开发展基金有限公司、省财开公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员。

### (1) 股东会

发行人股东会依法行使下列职权：

- ①核定授权董事会经营的国有资产范围和金额；
- ②制定公司章程；审核批准董事会制订的章程修正案；
- ③依照法定程序委派和更换公司非职工代表担任的董事、监事；

④对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核，并决定其薪酬；

⑤审核批准公司年度全面预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥审核批准公司增加或减少注册资本；

⑦审核批准公司的合并、分立、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等方案；

⑧审核批准公司发行债券或其他证券方案；

⑨审核批准公司主业确定及调整事项；

⑩审核批准公司本级及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，以及通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；

⑪审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转事项；

⑫审核批准除公司及所属企业之间因实施内部重组整合之外的采取非公开协议方式转让国有产权；

⑬审核批准公司及所属企业除由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形之外的采取非公开协议方式进行的增资行为；

⑭审核批准公司所属企业的上市方案；

⑮审核批准公司单项人民币 2000 万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；

⑯审核批准公司所属企业投资新设四级企业；

⑰审核批准公司及所属企业的境外投资；

⑱监督公司实行工资总额预算管理，调控所属企业工资分配总体水平，规

范企业收入分配秩序；

⑲审核批准公司单次价值人民币 30 万元以上的大额捐赠和赞助（不包括市委、市政府决定的春风行动、结对帮扶等捐赠和赞助）；

⑳审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

㉑审核批准公司董事会年度工作报告、监事会年度工作报告，并对公司董事会及董事履职情况进行考核评价；

㉒法律法规规定的其他职权。

上述事项中，按照相关法律法规规定，须报市国资委审批或备案的，从其规定；须由市政府或上级相关部门批准的，由市国资委负责上报。

涉及公司章程制订和修改、重大资产划转、公司股权处置等重大事项，除经市委、市政府决策确定的前述事项以外，须事先与省财开公司充分协商、听取意见。省财开公司持有的公司股权未经省政府同意不得划转。市委、市政府决策确定的重大资产划转及公司股权处置等事项应及时向省财开公司通报。

公司存续期间，省财开公司授权市国资委代为行使股东会表决权，公司股东会决议经市国资委签署即为有效决议，并及时抄送省财开公司。省财开公司须与市国资委采取一致行动，配合履行有关法定程序和手续。

## （2）董事会

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由九名董事组成，其中非职工代表董事八名，由出资人按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名。

董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

①向股东会报告工作，并执行其决定；

②制订公司章程草案和章程修正案；



③根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划；

④审议批准公司经营方针、年度经营计划、年度投资及融资计划，其中年度投资及融资计划向市国资委备案；

⑤制订公司年度全面预算报告和决算报告；

⑥制订公司的利润分配方案、弥补亏损方案；

⑦制订公司增加或减少注册资本，以及发行债券或其他证券，包括企业债券、中期票据、短期融资券等的方案；

⑧制订公司分立、合并、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等的方案，审议批准公司所属企业不涉及控股地位变化的增减注册资本、解散、申请破产等方案；

⑨制订公司及所属企业上市方案；

⑩制订公司主业及调整方案；

⑪审议批准除公司及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业之外的其他所属企业国有产权对外公开转让、通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；

⑫制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审核批准公司及所属企业国有资产内部无偿划转方案；

⑬审议批准公司及所属企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权；

⑭审议批准公司及所属企业由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形采取非公开协议方式的增资行为；

⑮审议批准公司内部管理机构设置方案；

- ⑯决定公司负责人副职的绩效薪酬分配系数；
- ⑰审议批准公司员工薪酬分配方案；
- ⑱制订公司年度工资总额预算方案；审议批准公司所属国有及国有控股企业年度工资总额预算方案、决算方案；
- ⑲审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等事项，其中涉及单项财务价值超过人民币 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；
- ⑳审议批准公司境内主业投资，以及单项人民币 2,000 万元（不含）以下的非主业投资；
- ㉑制订公司及所属企业的境外投资项目方案；
- ㉒制订公司所属企业投资新设四级企业方案；
- ㉓审议批准公司大额资金出借及为所属企业和关联企业提供大额担保，其中单项资金出借、对外担保超过人民币 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；
- ㉔审议批准公司单次价值人民币 30 万元以下的捐赠和赞助；
- ㉕审议批准公司开展证券、委托理财、期货、期权和远期、掉期等组合产品及其他金融衍生类业务；
- ㉖根据市政府推荐，按有关规定聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员；决定聘任或解聘财务负责人；
- ㉗审议批准总经理的工作报告；
- ㉘决定对公司出资的国有及国有控股企业的经营业绩进行考核和奖惩等事项；
- ㉙制定公司董事会议事规则；

⑳制定公司的基本管理制度，其中公司财务管理、人事薪酬管理、投资管理、资产管理等制度，向市国资委备案；决定风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等各项体系；

㉑制订公司董事会年度工作报告；

㉒审议批准经理层议事规则案；

㉓决定公司重大会计政策和会计估计的变更；

㉔决定并聘请会计师事务所对公司年度会计报告进行审计；

㉕审议公司按法律法规要求审批的关联方交易，报市国资委审核批准；

㉖《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的其他职权；股东会授予的其他职权以及应由董事会讨论决定的其他职权。

上述董事会决定、制定、审议批准事项中，除向市国资委备案的事项外，其他事项按有关规定在董事会形成决议、决定后，向市国资委报告。按照国家法律法规和相关规定，须由市国资委审批的事项，从其规定。

### （3）监事会

监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名。非职工代表监事由市政府或市国资委按有关程序委派，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。

截至本募集说明书出具日，发行人监事由于工作调动暂时缺位，大股东杭州市人民政府暂未委派监事。发行人目前的监事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

监事会行使下列职权：

①向股东会报告工作，并执行其决定；

②检查公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程情况；

③检查公司财务，对公司的经营效益、利润分配、资产营运和国有资产保值增值等情况进行检查；

④对公司董事、高级管理人员执行职务行为进行监督；对公司董事、高级管理人员出现损害公司利益的行为，予以制止和纠正；对公司董事、高级管理人员违反法律、行政法规、公司章程以及股东会依法作出的决定决议，并造成国有资产重大损失的，提出罢免建议；

⑤检查公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

⑥对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价，向股东会提出考核、奖惩建议；

⑦提议召开临时董事会；

⑧根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；

⑨以公司名义聘请审计中介机构，审核公司会计报告、经营情况、分配方案等财务情况；

⑩指导公司所属国有、国有控股企业的监事会工作；

⑪法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

#### **（4）经理层**

发行人设总经理一名、副总经理（包括总会计师、总经济师、总工程师）等其他高级管理人员若干名。前述人员每届任期为三年，连聘可以连任。经市政府同意，董事会成员可兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

①贯彻公司的经营方针，组织实施董事会决议、公司发展规划和投资计划，定期向董事会报告工作；

②主持公司日常经营管理工作；

③组织实施公司年度经营计划和投资方案；

④拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；

⑤拟订《经理层议事规则》；拟订发行人内部管理机构设置方案和基本管理制度、内部员工薪酬分配方案；

⑥制订发行人内部具体管理规章；

⑦提请聘任或解聘财务负责人；

⑧聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，并按规定进行考核和奖惩；

⑨在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务；

⑩根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案；

⑪制订公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等方案；

⑫董事会授予的其他职权。

### **3、部门设置及运行情况**

#### **(1) 办公室**

主要职责：承担集团公司党委、董事会、经理层日常办公职能，负责做好集团公司信息报送工作和企业文化建设、对外宣传、企业内宣、网络舆情管理、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、员工健康管理等工作职能。

#### **(2) 党群工作部**

主要职责：承担集团公司党建、干部管理、统战、机关党建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。

#### **(3) 纪检监察室**

主要职责：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、纪检、监察等工作职能。

#### **（4）人力资源部**

主要职责：承担集团公司人力资源规划和管理、绩效目标考核、培训和职称管理、劳动关系和薪资管理等工作职能。

#### **（5）督查办公室**

主要职责：负责集团巡查工作领导小组日常工作，在集团党委领导下，牵头开展集团系统内部的巡查工作以及集团年度重点工作、重大项目专项督查。

#### **（6）置业发展部**

主要职责：承担集团公司发展战略和规划研究、区域整体开发策略研究、区域规划设计、土地招商出让、存量土地盘活、物业开发等工作。

#### **（7）投资发展部**

主要职责：承担投资计划制订与管理、投资管理、市场化项目拓展、对外投资项目的协调推进、企业上市以及项目招商引资及合作等工作职能。

#### **（8）财务管理部**

主要职责：承担集团公司筹融资、资金运营、财务筹划、会计核算、财务信息化等财务管理工作；承担集团综合统计工作职能。

#### **（9）资产管理部**

主要职责：承担系统企业改革改制、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、法人治理及董监事人员日常管理等工作职能。

#### **（10）工程管理部**

主要职责：主要承担集团公司工程建设的管理工作、重点工程年度计划制订和管理、工程建设全过程监督管理（含前期、招投标、造价、施工、验收、结算等）等工作职能。

#### **（11）应急管理部**

主要职责：承担集团公司城市运营保障、安全生产、消防安全、综治维稳、反恐人防、节能减排、生态文明、环境保护、重大活动保障、应急处置等工作职能，以及应急保障方面新闻发布的指导、组织、管理、协调等工作职能。

### **（12）风控法务部**

主要职责：承担集团公司审计管理、风控管理、合规管理、法务管理、规章制度管理等工作职能。

### **（13）科技信息部**

主要职责：承担集团公司创新研发、科技管理、智慧城投建设，信息化基础设施和安全管理、大数据信息管理及运行等工作职能。

### **（14）集采中心**

主要职责：负责集团系统集采平台的建设和管理，推进集团系统采购数字化工作。负责建立和优化集团系统采购管理体系，编制集团系统集采目录，完善内部专家库管理。

## **（二）内部管理制度**

发行人建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。同时，发行人根据实际运作情况，不断细化和完善对行政议事、审计管理、财务管理、投资管理、运营管理、合同管理、行政管理及人力资源管理等内控制度，提高了企业的经营效率，保障了公司资金、财产的安全、完整。发行人内部控制制度主要包括：

### **1、财务管理制度**

为进一步加强公司财务管理，强化发行人对所属企业的财务监控，确保国有资产的保值、增值和安全运行，根据《中华人民共和国公司法》等法律法规的规定，发行人制定了严格高效的财务管理制度，包括全面预算管理办法、会计核算办法、统计管理办法、集团账户资金管理考核办法、公司系统企业资产减值准备财务核销管理制度、企业财务快报考核办法以及资金安全预警及风险防范管理办法等。

## 2、关联交易管理

公司按照《公司章程》的有关规定，制定了相应的关联交易决策机制，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，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害发行人和非关联股东的合法权益。

## 3、审计管理制度

为加强发行人及所属全资（控股）企业、事业单位的内部管理和审计监督，规范内部审计行为，促进廉政建设，保障公司系统经营活动健康发展，保证国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》、《浙江省内部审计工作规定》、《杭州市内部审计工作规定》及其他有关法律、法规，结合公司系统实际，发行人设立风控审计部，主要职责为：①按照有关法律、法规和公司的规定，起草内部审计规章、制度；②每年向发行人董事会提交公司年度内部审计工作计划和年度内部审计工作报告；③负责组织实施发行人及所属各单位的财务收支审计、经济责任审计和专项审计等内部审计项目；④对发行人及所属各单位大额投资、筹措大额资金、大型基本建设等重大经济活动进行审计监督；⑤指导监督发行人所属各单位建立健全内部审计机构、配备内部审计人员，管理公司系统内部审计网络，组织和协调公司系统内部审计工作，提出临时抽调公司系统内部审计人员的建议，考评公司系统各单位内部审计工作业绩；⑥协助国家审计机关对发行人及所属各单位的审计工作；⑦不断提高内部审计业务质量，并依法接受审计机关对内部审计业务质量的检查和评估；⑧完成发行人党委、董事会交办的其他审计工作。

## 4、对外投资管理制度

为了进一步加强投资管理，规范投资行为，建立有效的投资风险控制机制，根据发行人公司章程的有关规定，发行人制定了《投资管理办法》，对发行人对外投资的投资方向及规模控制、投资项目申报与审批程序、投资项目过程管理和监督与奖惩均作了具体规定，对投资项目建立严格的监管及评价体系。



## 5、人力资源管理制度

为增强发行人竞争力、坚持公司可持续发展，发行人制定了一系列关于人才引进、员工培养、绩效激励等制度，充分保障了员工的各项利益，加强了对于员工的合理化管理。包括企（事）业相关人员选拔任用和管理监督规定、全资（控股）企业相关人员兼职管理规定、相关人员外出请假管理规定、相关人员年度综合考核评价管理规定、专业技术资格评价与职务聘任暂行管理规定、后备干部管理暂行办法以及干部挂职锻炼管理暂行办法等。

## 6、对外担保管理

为促进发行人所属企业的正常生产经营与发展，确保国有资产的安全，防范资金风险，根据《中华人民共和国民法典》、发行人《对外投资管理办法》等，结合发行人的实际情况，发行人就对外担保的对象及担保条件、担保审批权限、担保决策程序、担保合同的订立及担保信息披露、担保的后续管理等内容设置了相应制度；所属企业对外担保前必须认真阅读担保合同、审查被担保单位财务状况，分析担保项目风险情况，有发行人派出财务总监的单位应由财务总监出具审核意见及建议，报发行人审批或备案后方可提供担保。

## 7、融资管理制度

董事会是融资决策机构，财务管理部对融资业务进行归口管理，发行人还进一步制定了银行综合授信业务管理办法，加强授信业务管理，整合集团资源控制债务总量，降低融资成本，提高持续融资能力。

### （三）发行人与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### 1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

## 2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

## 3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

## 4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

## 5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

### （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、发行人的董监高情况

### （一）董事、监事和高级管理人员基本情况

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情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职起始日
董事会	李红良	男	1968.08	党委书记、董事长	2022.09 任命
	邱佩璜	男	1974.09	党委副书记、总经理、董事、副董事长	2024.01 任命
	郑国良	男	1975.06	董事、副总经理	2024.04 任命
	章舜年	男	1965.06	外部董事	2024.01 任命
	沈再名	女	1965.01	外部董事	2024.01 任命
	陆云良	男	1965.10	外部董事	2021.12 任命
	杨伟	男	1978.10	外部董事	2023.04 任命
	项茹冰	女	1965.12	外部董事	2024.10 任命
	蔡宏华	男	1981.10	职工董事	2023.12 任命
监事会	/	/	/	/	/
其他高级管理人员	陶俊	男	1971.08	党委委员、纪委书记、监察专员	2020.08 任命
	徐洪炳	男	1970.10	党委委员、副总经理	2022.12 任命
	沈卓恒	男	1974.01	党委委员、副总经理	2019.09 任命
	孔利华	男	1976.02	党委委员、副总经理	2021.07 任命
	谢小敏	女	1975.01	党委委员、副总经理	2024.06 任命
	陈传良	男	1978.02	党委委员、财务总监	2022.12 任命
	翁军	男	1975.07	党委委员、副总经理	2024.08 任命
	李冰石	男	1973.02	党委委员、副总经理	2024.10 任命

注：上述人员的任命文件均未注明具体任命期限。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由九名董事组成，其中非职工代表董事八名，由出资人按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的监事会由五名监事组成，其中非职工代表监事三名，职工代表监事二名。非职工代表监事由市政府或市国资委按有关程序委派，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。截至本募集说明书出具日，发行人监事暂缺，监事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

## （二）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，外部董事章舜年涉嫌严重违纪违法，主动投案，目前正在接受杭州市纪委监委纪律审查和监察调查。相关审查和调查尚在进行中。除此外，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规的情形。

上述人员系公司外部董事，相关审查和调查尚在进行中。预计该事宜对公司生产经营、财务状况及偿债能力不会产生重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质影响。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人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。

### （二）主营业务收入、成本及利润分析

表：发行人最近三年营业收入构成情况表

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>市政公用板块</b>	<b>1,180,270.33</b>	<b>19.42%</b>	<b>1,188,544.08</b>	<b>18.42%</b>	<b>1,198,219.21</b>	<b>25.94%</b>
天然气销售	567,083.08	9.33%	602,828.37	9.34%	612,354.01	13.25%
垃圾处理	121,873.03	2.01%	115,266.88	1.79%	145,225.90	3.14%
公交营运	74,206.70	1.22%	73,454.53	1.14%	111,309.64	2.41%
自行车建设运营	40,018.30	0.66%	40,973.48	0.63%	-	-
自来水及原水业务	377,089.22	6.21%	356,020.82	5.52%	329,329.66	7.13%
<b>能源业务板块</b>	<b>1,153,216.33</b>	<b>18.98%</b>	<b>1,085,715.93</b>	<b>16.83%</b>	<b>203,552.71</b>	<b>4.41%</b>
热、电、蒸汽	217,346.58	3.58%	235,832.47	3.65%	203,552.71	4.41%

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
机电制造与销售	768,139.69	12.64%	708,959.50	10.99%	-	-
煤炭销售	167,730.06	2.76%	140,923.96	2.18%	-	-
<b>建筑施工与管理板块</b>	<b>1,013,420.35</b>	<b>16.68%</b>	<b>1,163,281.87</b>	<b>18.03%</b>	<b>1,025,776.75</b>	<b>22.20%</b>
工程施工及养护	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	-	-	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	-	-	-	-	9,081.01	0.20%
PPP 项目	403,300.14	6.64%	279,997.09	4.34%	475,539.81	10.29%
勘察测绘	40,728.08	0.67%	45,261.65	0.70%	-	-
渣土消纳	9,960.57	0.16%	54,886.48	0.85%	4,763.42	0.10%
<b>资产运营板块</b>	<b>153,598.59</b>	<b>2.53%</b>	<b>165,365.05</b>	<b>2.56%</b>	<b>33,964.33</b>	<b>0.74%</b>
租赁及物业服务	112,772.08	1.86%	94,685.27	1.47%	33,964.33	0.74%
酒店会展业务	14,272.73	0.23%	48,436.05	0.75%	-	-
停车场库运营业务	26,553.79	0.44%	22,243.73	0.34%	-	-
<b>房地产板块</b>	<b>402,109.00</b>	<b>6.62%</b>	<b>388,056.00</b>	<b>6.01%</b>	<b>42,101.22</b>	<b>0.91%</b>
商品住宅	402,109.00	6.62%	388,056.00	6.01%	35,078.33	0.76%
商业地产	-	-	-	-	2,400.44	0.05%
保障房、经济适用房	-	-	-	-	4,622.45	0.10%
<b>商品销售板块</b>	<b>1,796,969.81</b>	<b>29.57%</b>	<b>2,104,099.25</b>	<b>32.61%</b>	<b>1,631,283.58</b>	<b>35.31%</b>
商品销售	1,763,166.90	29.02%	2,054,053.46	31.83%	1,631,283.58	35.31%
汽配销售	27,708.58	0.46%	26,416.88	0.41%	-	-
超市经营	6,094.33	-	23,628.90	0.37%	-	-
<b>其他业务板块</b>	<b>192,861.01</b>	<b>3.17%</b>	<b>153,525.33</b>	<b>2.38%</b>	<b>201,584.14</b>	<b>4.36%</b>
加油站运营	26,839.76	0.44%	28,080.98	0.44%	-	-
广告代理	50,980.04	0.84%	36,458.03	0.56%	10,973.62	0.24%
商品及使用权转让	6,487.78	0.11%	14,941.55	0.23%	11,384.42	0.25%
咨询服务业务	40,049.54	0.66%	40,071.68	0.62%	15,198.92	0.33%
其他主营业务	68,503.89	1.13%	33,973.10	0.53%	164,027.20	3.55%
<b>主营业务收入小计</b>	<b>5,892,445.42</b>	<b>96.97%</b>	<b>6,248,587.51</b>	<b>96.83%</b>	<b>4,336,481.94</b>	<b>93.86%</b>
其他业务	184,113.73	3.03%	204,357.01	3.17%	283,508.15	6.14%

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	6,076,559.15	100.00%	6,452,944.52	100.00%	4,619,990.09	100.00%

表：发行人最近三年营业成本构成情况表

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>市政公用板块</b>	<b>1,399,396.49</b>	<b>24.72%</b>	<b>1,484,769.48</b>	<b>24.47%</b>	<b>1,451,962.70</b>	<b>32.15%</b>
天然气销售	568,442.45	10.04%	621,626.35	10.25%	595,779.46	13.19%
垃圾处理	101,237.72	1.79%	96,271.05	1.59%	117,595.09	2.60%
公交营运	445,147.39	7.86%	480,377.19	7.92%	500,048.15	11.07%
自行车建设运营	31,524.57	0.56%	28,742.47	0.47%	-	-
自来水及原水业务	253,044.35	4.47%	257,752.42	4.25%	238,540.00	5.28%
<b>能源业务板块</b>	<b>957,886.31</b>	<b>16.92%</b>	<b>914,803.25</b>	<b>15.08%</b>	<b>174,345.67</b>	<b>3.86%</b>
热、电、蒸汽	166,643.61	2.94%	185,491.79	3.06%	174,345.67	3.86%
机电制造与销售	626,609.30	11.07%	594,793.18	9.80%	-	-
煤炭销售	164,633.41	2.91%	134,518.28	2.22%	-	-
<b>建设施工与管理板块</b>	<b>774,238.37</b>	<b>13.68%</b>	<b>929,329.43</b>	<b>15.32%</b>	<b>891,370.61</b>	<b>19.74%</b>
工程施工及养护	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	-	-	79,200.22	1.31%	-	-
土地一级开发管理费	-	-	-	-	-	-
代建项目	-	-	-	-	4,642.32	0.10%
PPP 项目	330,044.16	5.83%	238,338.71	3.93%	412,795.82	9.14%
勘察测绘	25,195.86	0.45%	32,640.81	0.54%	-	-
渣土消纳	9,667.76	0.17%	53,582.33	0.88%	4,668.16	0.10%
<b>资产运营板块</b>	<b>105,056.42</b>	<b>1.86%</b>	<b>113,698.08</b>	<b>1.87%</b>	<b>17,268.81</b>	<b>0.38%</b>
租赁及物业服务	79,028.91	1.40%	58,663.78	0.97%	17,268.81	0.38%
酒店会展业务	6,073.79	0.11%	32,457.50	0.53%	-	-
停车场库运营业务	19,953.72	0.35%	22,576.79	0.37%	-	-
<b>房地产板块</b>	<b>371,880.79</b>	<b>6.57%</b>	<b>329,728.82</b>	<b>5.43%</b>	<b>21,801.43</b>	<b>0.48%</b>
商品住宅	371,880.79	6.57%	329,728.82	5.43%	19,939.98	0.44%

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	-	-	-	-	677.45	0.02%
保障房、经济适用房	-	-	-	-	1,184.00	0.03%
<b>商品销售板块</b>	<b>1,782,147.30</b>	<b>31.48%</b>	<b>2,077,627.99</b>	<b>34.24%</b>	<b>1,604,895.96</b>	<b>35.54%</b>
商品销售	1,751,617.80	30.94%	2,027,302.92	33.41%	1,604,895.96	35.54%
汽配销售	24,617.08	0.43%	26,169.91	0.43%	-	-
超市经营	5,912.43	0.10%	24,155.16	0.40%	-	-
<b>其他业务板块</b>	<b>145,541.40</b>	<b>2.57%</b>	<b>103,242.54</b>	<b>1.70%</b>	<b>199,341.28</b>	<b>4.41%</b>
加油站运营	24,001.64	0.42%	25,140.73	0.41%	-	-
广告代理	43,388.14	0.77%	27,674.30	0.46%	4,664.74	0.10%
商品及使用权转让	7,178.13	0.13%	13,816.39	0.23%	9,966.94	0.22%
咨询服务业务	29,485.11	0.52%	20,505.59	0.34%	4,686.23	0.10%
其他主营业务	41,488.38	0.73%	16,105.53	0.27%	180,023.37	3.99%
<b>主营业务成本小计</b>	<b>5,536,147.10</b>	<b>97.79%</b>	<b>5,953,199.60</b>	<b>98.12%</b>	<b>4,360,986.46</b>	<b>96.56%</b>
其他业务	124,835.33	2.21%	114,292.86	1.88%	155,152.58	3.44%
<b>营业总成本</b>	<b>5,660,982.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,067,492.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,516,139.04</b>	<b>100.00%</b>

表：发行人最近三年营业毛利润及毛利率情况表

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
<b>市政公用板块</b>	<b>-219,126.16</b>	<b>-18.57%</b>	<b>-296,225.40</b>	<b>-24.92%</b>	<b>-253,743.49</b>	<b>-21.18%</b>
天然气销售	-1,359.37	-0.24%	-18,797.98	-3.12%	16,574.55	2.71%
垃圾处理	20,635.31	16.93%	18,995.83	16.48%	27,630.81	19.03%
公交营运	-370,940.69	-499.87%	-406,922.66	-553.98%	-388,738.51	-349.24%
自行车建设运营	8,493.73	21.22%	12,231.01	29.85%	-	-
自来水及原水业务	124,044.87	32.90%	98,268.40	27.60%	90,789.66	27.57%
<b>能源业务板块</b>	<b>195,330.02</b>	<b>16.94%</b>	<b>170,912.68</b>	<b>15.74%</b>	<b>29,207.04</b>	<b>14.35%</b>
热、电、蒸汽	50,702.97	23.33%	50,340.68	21.35%	29,207.04	14.35%
机电制造与销售	141,530.39	18.43%	114,166.32	16.10%	-	-
煤炭销售	3,096.65	1.85%	6,405.68	4.55%	-	-
<b>建筑施工与管理板块</b>	<b>239,181.99</b>	<b>23.60%</b>	<b>233,952.43</b>	<b>20.11%</b>	<b>134,406.14</b>	<b>13.10%</b>

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程施工及养护	113,914.51	21.77%	138,730.62	20.88%	67,128.17	12.51%
土地一级开发建设业务	-	-	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	-	-	-	-	4,438.69	48.88%
PPP 项目	73,255.98	18.16%	41,658.38	14.88%	62,743.99	13.19%
勘察测绘	15,532.22	38.14%	12,620.84	27.88%	-	-
渣土消纳	292.81	2.94%	1,304.15	2.38%	95.29	2.00%
<b>资产运营板块</b>	<b>48,542.18</b>	<b>31.60%</b>	<b>51,666.98</b>	<b>31.24%</b>	<b>16,695.52</b>	<b>49.16%</b>
租赁及物业服务	33,743.17	29.92%	36,021.49	38.04%	16,695.52	49.16%
酒店会展业务	8,198.94	57.44%	15,978.55	32.99%	-	-
停车场库运营业务	6,600.07	24.86%	-333.06	-1.50%	-	-
<b>房地产板块</b>	<b>30,228.21</b>	<b>7.52%</b>	<b>58,327.18</b>	<b>15.03%</b>	<b>20,299.79</b>	<b>48.22%</b>
商品住宅	30,228.21	7.52%	58,327.18	15.03%	15,138.35	43.16%
商业地产	-	-	-	-	1,722.99	71.78%
保障房、经济适用房	-	-	-	-	3,438.45	74.39%
<b>商品销售板块</b>	<b>14,822.51</b>	<b>0.82%</b>	<b>26,471.25</b>	<b>1.26%</b>	<b>26,387.62</b>	<b>1.62%</b>
商品销售	11,549.10	0.66%	26,750.54	1.30%	26,387.62	1.62%
汽配销售	3,091.50	11.16%	246.97	0.93%	-	-
超市经营	181.90	2.98%	-526.26	-2.23%	-	-
<b>其他业务板块</b>	<b>47,319.61</b>	<b>24.54%</b>	<b>50,282.79</b>	<b>32.75%</b>	<b>2,242.86</b>	<b>1.11%</b>
加油站运营	2,838.12	10.57%	2,940.25	10.47%	-	-
广告代理	7,591.90	14.89%	8,783.73	24.09%	6,308.88	57.49%
商品及使用权转让	-690.35	-10.64%	1,125.16	7.53%	1,417.48	12.45%
咨询服务业务	10,564.43	26.38%	19,566.09	48.83%	10,512.69	69.17%
其他主营业务	27,015.51	39.44%	17,867.57	52.59%	-15,996.19	-9.75%
<b>主营业务毛利润小计</b>	<b>356,298.32</b>	<b>6.05%</b>	<b>295,387.90</b>	<b>4.73%</b>	<b>-24,504.52</b>	<b>-0.57%</b>
其他业务	59,278.40	32.20%	90,064.15	44.07%	128,355.57	45.27%
<b>毛利润</b>	<b>415,576.73</b>	<b>6.84%</b>	<b>385,452.05</b>	<b>5.97%</b>	<b>103,851.05</b>	<b>2.25%</b>

最近三年，发行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；2023 年，发行人主营业务收入较上年增长 1,912,105.57 万元，主要系发行人在 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，发行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发行人的主要收入来源。

最近三年，发行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，占营业成本的比例分别为 96.56%、98.12%、97.79%。

最近三年，发行人营业毛利润分别为 103,851.05 万元、385,452.05 万元、415,576.73 万元。报告期内，发行人营业综合毛利率分别为 2.25%、5.97%、6.84%。随着宏观环境变化，发行人毛利率逐步由 2022 年的较低水平回升至正常水平。

各板块收入、成本及毛利构成及变动分析如下：

### 1、市政公用业务

最近三年，发行人市政公用板块营业收入分别为 1,198,219.21 万元、1,188,544.08 万元、1,180,270.33 万元。发行人市政公用板块主要由天然气销售、垃圾处理、公交运营、自行车建设运营以及自来水及原水业务构成。

表：最近三年发行人市政公用板块营业收入构成情况

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	567,083.08	9.33%	602,828.37	9.34%	612,354.01	13.25%
垃圾处理	121,873.03	2.01%	115,266.88	1.79%	145,225.90	3.14%
公交营运	74,206.70	1.22%	73,454.53	1.14%	111,309.64	2.41%
自行车建设运营	40,018.30	0.66%	40,973.48	0.63%	-	-
自来水及原水业务	377,089.22	6.21%	356,020.82	5.52%	329,329.66	7.13%
<b>市政公用板块合计</b>	<b>1,180,270.33</b>	<b>19.42%</b>	<b>1,188,544.08</b>	<b>18.42%</b>	<b>1,198,219.21</b>	<b>25.94%</b>

#### (1) 天然气销售

发行人天然气销售业务主要由发行人全资控股子公司杭州市燃气集团有限公司经营。燃气集团成立于 2001 年 8 月 6 日，由原杭州管道煤气公司和杭州煤气公司合并改制组建而成，业务范围涵盖高、中、低压天然气输配，燃气工程安装，分布式能源应用等，服务区域辐射杭州市 10 区 3 县（市）。城市燃气是燃气行业的重要组成部分，属于重要的城市基础设施。杭州市作为“西气东输”工程的末端，于 2003 年 6 月开始了天然气利用工程建设。2004 年 7 月起，杭州市全面使用天然气，停用人工煤气。燃气集团借助天然气接入和城市建设进程加快的时机，推进天然气工程建设和用户市场的开拓。截至 2025 年 3 月末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施，已建成超 9300 公里高中低压管线，运行 5 个门站（点），服务 530 多万人口。

最近三年，发行人天然气板块销售收入分别为 612,354.01 万元、602,828.37 万元、567,083.08 万元。天然气销售业务毛利率分别为 2.71%、-3.12%、-0.24%，2024 年毛利率相对 2023 年有所增加。主要原因为杭州市天然气供应价格发生变化，其中居民用户天然气供应价格未发生变化，第二、第三阶梯年用气量增加，非居民用户天然气供应价格大幅提升。

燃气集团天然气销售业务以管道燃气为主，另配套少量 LNG。近年来，燃气集团天然气累计用户数及销售均保持增长。

受天然气供应价格和销售量增长影响，公司燃气销售收入同比快速增长，但业务毛利率仍维持在低水平。

表：最近三年发行人城市供气业务经营情况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
天然气购入量（亿立方米）	21.75	17.80	16.20
天然气外供量（亿立方米）	21.75	17.93	16.46
天然气销售量（亿立方米） [注]	21.52	17.61	16.10
管道燃气累计用户数（万户）	186.46	177.08	156.64

注：由于天然气输送过程中存在损耗量以及抄表时间与实际供气时间存在偏差，外供量和销售量存在一定统计差异；

#### A、特许经营权

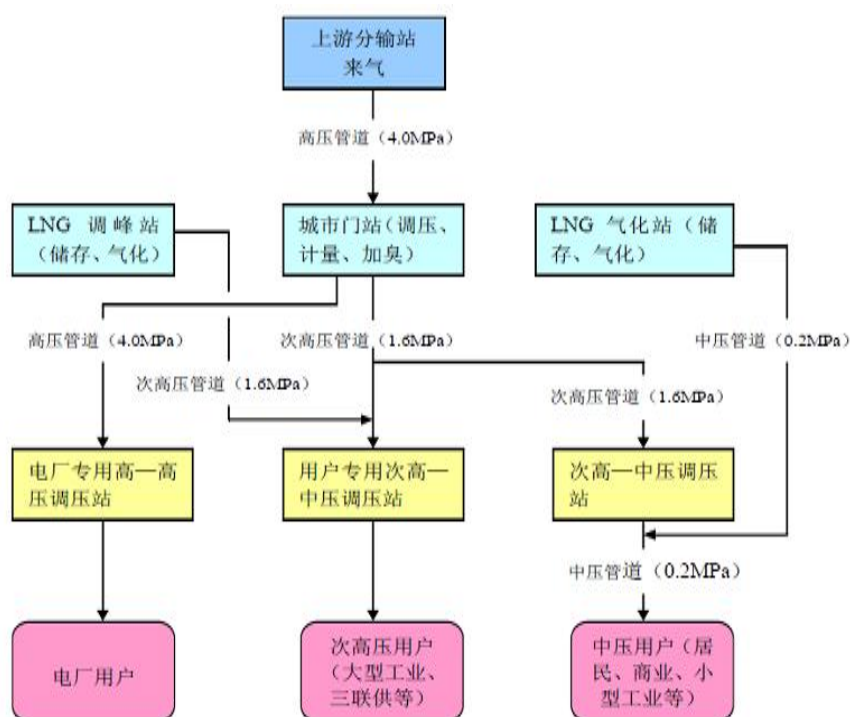
燃气集团及下属子公司杭州临安燃气有限公司、杭州天然气有限公司、桐庐杭燃燃气有限公司、淳安杭燃燃气有限公司已取得相应燃气特许经营权或燃气经营许可证。

表：发行人城市供气业务特许经营权情况

特许经营主体名称	特许经营区域范围	特许经营期限
杭州天然气有限公司	在杭州市区（不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区），通过高、中、低压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给区域内用户（半山电厂、萧山电厂等省天然气直供的高压用户除外）；通过高压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给萧山区（不含由空港新城、前进新城、江东新城、临江新城组成的大江东新城工业园区）、余杭区、临安区、富阳区及杭州经济技术开发区当地的天然气分销企业。	2012年6月27日—2034年4月24日
杭州临安燃气有限公司	杭州市临安区全域	2022年7月15日-2035年7月14日
桐庐杭燃燃气有限公司	杭州市桐庐县全域	2021年3月5日—2039年3月4日
淳安杭燃燃气有限公司	淳安县行政区划全域	2022年12月19日-2052年12月18日

B、管道燃气产品工艺流程：

图：管道燃气产品工艺流程



### C、采购情况

发行人管道燃气来自“西气东输”和“川气东输”气源，发行人管道燃气气源全部向包括国家管网集团浙江省天然气管网有限公司在内的浙江省人民政府授权特许从事天然气建设运营的企业采购，进行统一投资建设、运行管理省级天然气输气管网，发行人的管道天然气采购价格由浙江省发改委决定。最近三年，发行人天然气采购规模及采购价格如下表所示：

**表：管道燃气气源采购情况**

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
采购量	17.19	17.80	16.20
采购平均价格	3.2552	3.44	3.65
采购成本	55.96	61.26	59.20

### D、销售情况

燃气集团天然气销售对象分为两类：

第一，终端用户。终端用户包括居民用户和非居民用户。

第二，天然气分销企业。主要为杭州中燃城市燃气发展有限公司、杭州港华燃气有限公司、富阳华润燃气有限公司。

#### ① 终端用户

天然气销售定价为政府定价，按照现行规定，杭州市区（不含萧山、余杭、富阳区，下同）居民生活用管道天然气实行阶梯价格制度：第一阶梯为 0~276 立方米，价格为 3.10 元/立方米；第二阶梯为 276~1280 立方米，价格为 3.72 元/立方米；第三阶梯为 1280 立方米以上，价格为 4.65 元/立方米。同时，根据《市发改委关于调整市区供暖季非居民用天然气销售价格和居民生活用气阶梯气量的通知》（杭发改价格【2020】450 号）文件，学校、社会福利场所、宗教场所、城乡社区居委会公益性服务场所等执行居民气价的非居民用户，销售价格为每立方米 3.41 元。

**表：杭州市区居民生活用管道天然气价格阶梯表**

单位：立方米、元

阶梯	户年用气量	管道天然气价格
----	-------	---------

一	0-276（含）	3.10
二	276-1280（含）	3.72
三	1280 以上	4.65
执行居民气价的非居民用户 <sup>1</sup>		3.41

结算模式：发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，根据抄表量结算，可委托银行每月自动扣款，或由用户自行去各营业网点及收费银行交纳。

非居民用户一般收取相当于 1 个月用气量的气款保证金，同时根据用气量大小不同，按供气合同中约定的 1 个月结算期进行结算，当用户无法按时缴款时，可先行从气款保证金中抵收气款，收款风险可控。

## ② 分销企业

天然气分销企业主要为杭州中燃城市燃气发展有限公司、杭州港华燃气有限公司、富阳华润燃气有限公司。最近三年，发行人对各分销企业的供应量及价格如下表所示：

表：天然气分销销售情况表

单位：元/立方米，亿立方米

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格
杭州中燃城市燃气发展有限公司	1.64	3.37	1.43	3.66	0.93	4.32
杭州港华燃气有限公司	3.57	3.37	3.58	3.71	3.46	4.12
富阳华润燃气有限公司	1.49	3.36	1.71	3.69	1.59	4.20

## （2）垃圾处理

公司垃圾处理业务主要为城市固体垃圾收集与处理，公司垃圾处理由杭州市环境集团有限公司（以下简称“环境集团”）承担，2016 年原环境集团吸收合并子公司杭州市固体废弃物处理有限公司和杭州市固废直运有限公司，组建新环境集团，业务包括：城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置；建筑工程监理；环卫工程及产品的技术开发、技术咨询；环保工程施工。

最近三年，发行人垃圾处理业务收入分别为 145,225.90 万元、115,266.88 万元、121,873.03 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 3.14%、1.79%、

<sup>1</sup>执行居民气价的非居民用户：学校、社会福利场所、宗教场所、城乡社区居委会公益性服务场所等。

2.01%，总体占比较小。发行人垃圾处理业务毛利率下降主要系环保督察的日趋严格，集团在垃圾处置中使用材料有所改进，增加了直接成本。

**表：发行人垃圾处理业务经营情况**

项目	2024 年	2023 年	2022 年
年垃圾处理能力（万吨）	722.22	670.16	403.33
当期垃圾处理规模（万吨）	655.89	604.50	525.52
产能利用率	91%	90%	130%

2022年发行人垃圾处理产能利用率在130%左右，主要系杭州城市规模扩大引起垃圾规模不断增长、垃圾处理能力进一步提升所致，同时增加了临江垃圾焚烧处理方式，因此当期垃圾处理实际规模高于年垃圾处理能力。

#### A、垃圾处理流程

环境集团垃圾处理流程总体上较为简单，原先主要是先收运垃圾、经过处理后进行填埋，目前采取处理方式主要为垃圾焚烧。

#### B、经营模式、结算模式

环境集团垃圾处理业务主要采用政府购买服务方式实现经营收益并确认收入。垃圾清运一般各城区每3年签订一次合同，以垃圾量来进行结算，收益计入营业收入。

### (3) 公交运营

目前杭州市地面公交市场基本由发行人全资子公司杭州市公共交通集团有限公司（以下简称“公交集团”）承担。近年来，公交集团积极推行市场服务营销，实施“科技兴司”战略，通过加大车辆投入、加大科技应用、新辟优化线路，改善服务设施等措施，初步构筑了多种车型配套，快速公交线、准快速线、普通线、专车线、观光旅游线、假日线、通宵线、高峰快车线、小区巴士、公共自行车系统等相结合，基本能满足不同层次出行需求的客运服务网络体系。目前，公交业务主要包括三大方面：

基本公交业务：城区（含主城区、副城中心区和城市边缘区域）的公共汽车业务是目前公交行业最基础的核心业务，目前公司按照“存量不变、增量合作”的思路向杭州城区周边拓展公交线路，2008年公司完成了余杭区、萧山区

公交一体化的建设工作，开通杭州至德清的首条城际公交线路，并继续推进与杭州郊县的富阳、临安、桐庐、建德、淳安五县市和都市经济圈节点城市安吉、海宁、桐乡、绍兴、诸暨六县市公交一体化工作，配合开通城际公交线路。

截至 2024 年末，空调车拥有量已达 100%，尾气排放达标率为 100%；GPS 车载终端在全部运营车辆推广应用，营运车辆 8949 辆，全市万人平均拥有公交车拥有率达到 7.23 辆（按常住人口 1,237.6 万计算）。

新型公交业务：公司目前正在开发的公交快速线路、准快速线路、公共自行车等，这些业务是公司公交行业的重要增长点。从地铁开通后，BRT 配车数由原来的 18 米车调整为 12 米车。客运量 2024 年比 2023 年同期增加 2.55%。目前公司正在构建公共自行车交通系统，通过 60 分钟内免费使用、固定租车点通租通还等方式，构建公共交通与自行车换乘（B+R）及停车换乘（P+R）组合交通模式，延伸公交服务，提高城市公共交通机动性和可达性，吸引小汽车出行者改变出行方式。

公交增值业务：包括目前的场站、广告、车辆维修和相关产业开发等，为依托现有的公交业务的延伸，尚属于起步阶段。公交集团将在现有业务基础上，逐步拓展场站、广告、车辆维修等增值业务，并同时加快资产重组的步伐，未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

#### A、业务运营情况

最近三年，发行人公交运营业务分别实现营业收入 111,309.64 万元、73,454.53 万元、74,206.70 万元，营业毛利率分别为-349.24%、-553.98%、-499.87%。由于近年来燃油价格持续走高，公共交通营业成本不断上升，同时人力成本较高，导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态；近年来，政府对于发行人的公交运营业务主要为政府购买服务，每年根据相关文件也会给予一定补贴。

最近三年，发行人公交运营情况如下表所示：

表：发行人公交行业运营情况

项目	2024年度	2023年度	2022年度
期末运营线路条数（条）	1,141.00	1,245.00	1,175
期末运营线路总长度（公里）	18,357.60	18,161.60	18,795.54
期末运营车辆数（辆）	8,949.00	9,550.00	10,217

客运量（万人次）	53,973.55	52,629.63	50,340.49
总行驶里程（万车公里）	45,217.98	48,183.07	50,764.34
票款收入（万元）	76,767.94	78,528.14	75,374.54
每公里票款（元/公里）	1.70	1.63	1.48

表：发行人公交行业成本构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
燃油成本	50,305.76	30,665.54	39,018.60
人工成本	249,393.50	252,345.31	272,999.90
车辆折旧	68,331.02	76,736.67	89,450.26
运营及维修	88,284.40	109,440.12	111,621.41
其他	6,816.81	21,880.29	3,392.27
<b>合计</b>	<b>463,131.48</b>	<b>491,067.92</b>	<b>516,482.44</b>

根据“杭政[2007]2号”文件《杭州市人民政府关于加快市政公用行业市场化进程的实施意见》，公交集团要加快主营业务多元化改制进程，整合现有资源，改制组建多元投资的公交营运股份有限公司或有限责任公司；整合公交始末站、中心站（换乘枢纽）、候车廊等资源，组建独立的国有独资或国有控股的公交场站有限公司；票务结算中心（IC卡公司）由国有资本控股，可吸纳在杭州公交市场经营的所有公交企业共同参股。预计公交集团将在现有业务基础上，逐步拓展场站、广告、车辆维修等增值业务，并同时加快资产重组组合的步伐，公司未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

#### B、采购情况

发行人公交业务采购支出主要包括：公交运营车辆、汽车燃油和汽车零部件。

##### ①公交运营车辆采购

发行人公交车采购渠道稳定可控，一般采用先招标再订合同最后付款的方式完成采购，具体付款方式以合同为准。发行人公交运营车辆采购情况如下表所示：

表：发行人公交运营车辆采购情况

单位：台、万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------	---------



公交车数量	1,007.00	1,180.00	1,180.00
采购总金额	44,698.25	59,822.03	59,822.03

②汽车燃油采购

发行人汽车燃油采购情况如下表所示：

表：发行人公交运营汽车燃油采购情况

单位：万升、万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
采购数量	4,651.48	2,924.69	4,404.67
采购金额	24,883.18	20,188.00	32,931.07

③汽车零部件采购

最近三年，公交集团汽车零部件采购支出分别为 13,460.89 万元、10,258.89 万元及 5,912.11 万元。

C、定价机制及结算方式

公交票价的制定机制：杭州市公交车票价采用政府定价，定价原则体现公共产品特征，发行人无定价权，由杭州市物价局按线路统一核定。车票结算方式主要有两种：一为乘客直接投币；二为乘客使用公交 IC 卡或城市一卡通，采用先充值后消费的形式。城市通卡公司与公交集团票款按月结算。

D、政府购买服务情况

公交事业属于公共基础设施行业，公交票款采用成本定价的方式，由于燃油价格近几年持续偏高，公共交通营业成本不断上升，占公司主营业务成本比重高达 20%以上，目前公交集团运营成本仍高于票款收入，同期公共交通营业收入只占主营业务的 5%-8%左右，近年来公交业务持续大幅亏损。根据杭政办函〔2018〕99 号《杭州市本级政府购买城市公共汽车运营服务实施意见》规定，根据合理补偿原则，对杭州市主城区的公共汽（电）车客运企业，即杭州市公共交通集团有限公司的公交业务进行财政性补贴。具体补贴标准如下：

票价优惠补贴：

①本市 70 周岁以上（含）老年人，盲人，离休老干部，现役军人、伤残军人、因公致残人民警察，国家无偿献血奉献奖获得者等市政府规定的优抚对象，其享受政府福利性免费乘车服务的费用，按照 IC 卡实际刷卡人次给予全额补贴，补贴标准为 2.19 元/人次。

②本市学生、成人乘车所享受优惠部分的费用，按照 IC 卡实际刷卡人次给予差额补贴。其中，学生优惠乘车补贴标准为 1.41 元/人次，成人优惠乘车补贴标准为 0.91 元/人次。

③本市 60—69 周岁老年人，老年卡电子钱包区享受的充值赠送 100% 的优惠，按照实际已消费金额给予补贴。

④BRT 同台免费换乘暂不能实现刷卡计量的，由市交通运输局牵头组织抽样调查，核定同台换乘比例，按年折算人次给予补贴，补贴标准为 2.19 元/人次。

⑤本市低保人员、70 周岁（含）以上老年人等享受市政府明确的其他福利性公交优待，按其实际发生金额给予补贴。

前述补贴标准原则上以 3 至 5 年为一个周期，周期内保持相对稳定，如票价有重大调整，将根据实际情况重新计算确定。低票价政策性亏损补贴：

以规制成本为依据，核定低票价政策性亏损，并给予相应补贴。具体补贴金额根据市交通运输局出具的规制成本审定单确定。

报告期内，杭州市公交车票价和补贴标准均未发生变化。2024 年，公交集团收到政府购买服务专项补贴收入 24.53 亿元，有效缓解了业务经营压力。同期，受地铁运营和运营线路数量调整因素，公交集团各项运营指标均有所下滑。

发行人公交运营板块当年实际收到政府补贴情况具体如下：

表：发行人公交运营板块当年实际收到政府补贴情况

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
补贴金额	24.53	22.94	33.33

#### （4）自来水及原水业务

发行人自来水及原水业务包括供水业务、污水处理业务和原水业务等。最近三年，发行人自来水及原水业务板块分别实现营业收入 329,329.66 万元、356,020.82 万元、377,089.22 万元；营业毛利率分别为 27.57%、27.60%、32.90%。

##### 1、供水业务

发行人城市供水业务主要由下属全资子公司杭州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）及子公司杭州建德自来水有限公司、杭州临安自来水有

限公司、杭州滨江水务有限公司、杭州富阳水务有限公司经营。其中，杭州市水务集团有限公司负责杭州市主城区供水业务。杭州建德自来水有限公司负责建德地区供水业务。杭州临安自来水有限公司负责临安地区供水业务。杭州滨江水务有限公司负责滨江地区供水业务。杭州富阳水务有限公司负责富阳区供水业务。水务集团是经杭州市人民政府“政函[2005]178号”文件批准，由杭州市自来水公司改制后组建，主要从事原水供应、自来水生产和污水处理等业务，水务集团及其子公司下辖九溪水厂、南星水厂、祥符水厂、清泰水厂、闲林水厂、太湖源水厂、高虹水厂、锦北水厂、於潜水厂、昌化水厂、龙岗水厂、新安江水厂、新安江第二自来水厂、滨江水厂、江北第一水厂、江南水厂、新登水厂、万市水厂、银湖水厂等制水厂，供水范围覆盖杭州市主城区、滨江区、临安地区、建德地区、富阳地区等区域。

水务集团近几年通过发展新用户和提高制水能力，增加了自来水的供水量和销售量，其水质综合合格率、管网水压力合格率、人均供水量、总售水量、自来水销售收入等业务指标在全国各大城市供水企业中处于先进水平，综合实力强。

发行人最近三年水务板块经营情况如下表所示：

**表：水务集团经营情况**

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
平均日供水量（万立方米）	241.14	242.78	245.25
供水量（万立方米）	88,257.70	87,695.74	88,389.29
售水量（万立方米）	82,459.10	78,738.86	79,216.05
自来水用户数（户）	2,340,628	2,048,360	1,800,700
管网压力合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00
管网水质综合合格率（%）	100.00	100.00	100.00
电耗（千瓦时/千立方米）	220.33	219.89	231.89
漏损率（%）（杭州水务）	7.05	6.92	7.29
水费回收率（%）（杭州水务）	99.52	99.29	99.14
水费回收率（%）（临安自来水）	99.59	99.56	96.29
水费回收率（%）（建德自来水）	96.53	98.09	98.13
水费回收率（%）（滨江水务）	99.42	99.26	98.05

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
水费回收率（%）（富阳水务）	99.44	99.22	99.27
主营业务收入（万元）	560,104.06	363,379.81	329,329.66

#### a、特许经营权

杭州市水务集团有限公司、杭州建德自来水有限公司、杭州滨江水务有限公司和杭州富阳水务有限公司已取得相应供水特许经营权。在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新。依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务以及其他跟供水有关服务费用。

表：发行人供水业务特许经营权情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市水务集团有限公司	杭州市主城区（不含钱江水利股份有限公司经营的赤山埠水厂）	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新。依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务以及其他跟供水有关服务费用。	三十年
杭州建德自来水有限公司	建德市区域范围内	在特许经营期内进行自来水的生产，并以公共供水管道及附属设施向特许经营区范围内的用水户提供自来水以及相关服务并收取费用。在特许经营区域范围内运营和维护水厂至贸易结算表之间的供水设施。依照建德市城市发展的需要有序扩大和延伸供水服务范围，适时进行除泵站、管网和二次供水以外的供水设施的投资、扩建和改造。	三十年
杭州滨江水务有限公司	滨江区区域范围内	在特许经营期和滨江区区域范围内投资、建设、运营、维护供输水设施，向用户提供服务并收取费用的权利。	三十年
杭州富阳水务有限公司	富阳区区域范围内	在特许经营期限和经营区域范围内设计、建设、运营、维护供水工程，向用水户提供服务并收取费用。	三十年

#### b、水源情况

公司目前主要原水取水地点为千岛湖水库（金竹牌），2019 年随着“五水共治”大型水利枢纽工程的千岛湖配供水工程的完工，千岛湖成为新增取水点，公司的供水质量得到进一步提升。

c、制水厂及管网情况

2024 年市水务集团主城区综合日供水能力为 240 万立方米，临安地区综合日供水能力为 38.5 万立方米，建德地区综合日供水能力为 20 万立方米，滨江地区综合日供水能力为 30 万立方米，富阳地区综合日供水能力为 44.8 万立方米，合计综合日供水能力为 373.3 万立方米；2024 年供水量约 88257.70 万立方米，用户总数达到 2340628 户，管网水质综合合格率持续保持在 100%，2024 年杭州市主城区出厂水浑浊度在 0.2NTU 以下，平均 0.1NTU；临安地区出厂水浊度在 0.5NTU 以下，建德地区出厂水浊度在 0.3NTU 以下，滨江地区出厂水浊度在 0.1NTU 以下，富阳地区出厂水浊度在 0.5NTU 以下。主要制水厂供水能力情况如下：

表：发行人制水厂供水能力

单位：万吨/日

区域	水厂	日供水能力
杭州市主城区	九溪水厂	60.00
	南星水厂	40.00
	祥符水厂	50.00
	清泰水厂	30.00
	闲林水厂	60.00
临安地区	太湖源水厂	10.00
	高虹水厂	5.00
	锦北水厂	7.00
	於潜水厂	1.50
	昌化水厂	-
建德地区	新安江水厂	8.00
	新安江第二自来水厂	12.00
滨江地区	滨江水厂	30.00
富阳地区	江北第一水厂	22.00
	江南水厂	10.00
	新登水厂	2.00
	万市水厂	0.50
	银湖水厂	10.00
	常绿水厂	0.30

d、供水、售水情况

根据杭州市物价局关于调整杭州市区非居民生活用水价格的通知（杭价资[2014]205 号），2015 年 1 月 1 日起，杭州市区收费标准如下：非居民供水价

格调整为 2.65 元/立方米；特种行业用水供水价格调整为 3.60 元/立方米。工业污水处理费收费标准为 2.05 元/立方米，其中高污染工业企业调整为 2.45 元/立方米；非工业污水处理调整为 1.75 元/立方米。杭州市居民用水价格分为 1.90 元/立方米、2.85 元/立方米、5.70 元/立方米、1.95 元/立方米和 2.20 元/立方米。

临安地区居民用水价格分为 1.50 元/立方米、2.25 元/立方米、4.50 元/立方米、1.55 元/立方米和 1.60 元/立方米；非居民用水 2.00 元/立方米；特种行业用水 4.80 元/立方米。

建德地区居民用水价格分为 1.22 元/立方米、1.83 元/立方米、3.66 元/立方米和 1.25 元/立方米；非居民用水 2.00 元/立方米；特种行业用水 3.50 元/立方米。

**表：供水到户价格（杭州主城区）**

单位：元/立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.90	1.00	2.90
居民生活用水（阶梯二）	2.85	1.00	3.85
居民生活用水（阶梯三）	5.70	1.00	6.70
居民生活用水（合用表）	1.95	1.00	2.95
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	2.20	1.00	3.20
非居民生活用水（非工业企业）	2.65	1.75	4.40
非居民生活用水（工业企业）	一般工业企业	2.65	4.70
	高污染工业企业	2.65	5.10
特种行业用水	3.60	1.75	5.35

**表：供水到户价格（滨江地区）**

单位：元/立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.90	1.00	2.90
居民生活用水（阶梯二）	2.85	1.00	3.85
居民生活用水（阶梯三）	5.70	1.00	6.70
居民生活用水（合用表）	1.95	1.00	2.95
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	2.20	1.00	3.20
非居民生活用水（非工业企业）	2.65	1.75	4.40
非居民生活用水（工业企业）	一般工业企业	2.65	4.70
	高污染工业企业	3.15	5.60

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
特种行业用水	3.60	1.75	5.35

表：供水到户价格（临安地区）

单位：元/立方米

项目	供水价格	污水处理费	水资源费	到户价格	
居民生活用水（阶梯一）	1.50	0.60	0.20	2.30	
居民生活用水（阶梯二）	2.25	0.60	0.20	3.05	
居民生活用水（阶梯三）	4.50	0.60	0.20	5.30	
居民生活用水（合用表）	1.55	0.60	0.20	2.35	
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	1.60	0.60	0.20	2.40	
非居民生活用水	工业污水（（一般工业）含建筑业）	2.00	1.80	0.20	4.00
	工业污水（高污染）	2.00	2.20	0.20	4.40
	非工业污水	2.00	1.50	0.20	3.70
特种行业用水	4.80	1.50	0.20	6.50	

表：供水到户价格（建德地区）

单位：元/立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.22	0.95	2.17
居民生活用水（阶梯二）	1.83	0.95	2.78
居民生活用水（阶梯三）	3.66	0.95	4.61
居民生活用水（非阶梯）	1.25	0.95	2.20
非居民用水（非经营）污水：非工业	2.00	1.60	3.60
非居民用水（经营）污水：工业	2.00	1.80	3.80
高污染用水	2.10	1.80	3.90
特种行业用水 <sup>1</sup>	3.50	1.6	5.10

表：供水到户价格（富阳地区）

单位：元/立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.40	0.95	2.35
居民生活用水（阶梯二）	2.10	0.95	3.05
居民生活用水（阶梯三）	4.20	0.95	5.15

<sup>1</sup>特种行业用水，是指高尔夫球场、桑拿、水疗等用水。

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（合用表）	1.45	0.95	2.40
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	1.45	0.95	2.40
非居民生活用水（非工业企业）	2.30	1.60	3.90
非居民生活用水（工业企业）	2.30	1.80	4.10
特种行业用水	3.20	1.80	5.00

#### e、供水、售水情况

水务集团主城区售水成本主要由水资源费，电费，药剂，人工费，折旧费，修理费，销售费用等组成。

2024 年，水务集团主城区售水成本：电费约 0.15 元/立方米，药剂费约为 0.03 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销为 0.35 元/立方米，原水费用为 0.80 元/吨，人工费为 0.23 元/立方米，加上其他相关费用，总供水成本约为 1.96 元/吨；建德售水成本电费约 0.32 元/立方米，药剂费约为 0.01 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.22 元/立方米，人工费为 0.14 元/立方米，加上其他相关费用，总供水成本约为 1.12 元/吨；临安售水成本电费约 0.11 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.57 元/立方米，人工费为 0.30 元/立方米，加上其他相关费用，总供水成本约为 1.62 元/吨；滨江售水成本电费约 0.21 元/立方米，药剂费约为 0.03 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.20 元/立方米，人工费为 0.15 元/立方米，加上其他相关费用，总供水成本约为 0.91 元/吨；富阳售水成本电费约 0.25 元/立方米，药剂费约为 0.02 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.23 元/立方米，人工费为 0.24 元/立方米，加上其他相关费用，总供水成本约为 2.16 元/吨。

#### f、供水收费结算方式

杭州主城区 DN（公称直径）40 毫米以下的水表每 2 个月抄表收费，DN40 毫米以上的水表每月抄表收费；滨江地区单位用户每月抄表收费，个人用户每 2 个月抄表收费；临安地区小区表每 2 个月抄表收费，散户表每月抄表收费；建德地区单位用户每月抄表收费，个人用户每月抄表收费，部分每 2 个月抄表收费；富阳地区居民小区（村）生活表每 2 个月抄见 1 次，其他水表每月抄见



1 次。具体的收取方式如下：

**表：发行人自来水费收取方式表（杭州主城区）**

项目	银行代扣	银行代收 (含网银、自助终端)	报刊亭、村 邮站代收	支付宝 平台代收、代 扣	营业 厅收取	一户 通托 收	水务 官网	水务 app/ 杭州 办事 app	市民卡（目 前仅收到代 收数据）	微信
居民生活用水	√	√	√	√	√	—	√	√	√	√
非居民生活用水 (非工业企业)	—	√	√	√	√	√	√	—	√	√
非居民生 活用水 (工业企 业)	一般工 业企业	—	√	√	√	√	√	—	√	√
	高污染 工业企业	—	√	√	√	√	√	—	√	√
特种行业用水	—	√	√	√	√	√	√	—	√	√

**表：发行人自来水费收取方式表（滨江）**

项目	银行代扣	银行代收 (含网 银、自助 终端)	报刊 亭、村 邮站代 收	支付宝 平台代 收、代 扣	营业 厅收取	一户 通托 收	水务 官网	水务 app/ 杭州 办事 app	市民卡（目 前仅收到代 收数据）	微信
居民生活用水	√	√	—	√	√	—	√	—	—	√
非居民生活用水 (非工业企业)	√	√	—	√	√	√	√	—	—	√
非居民生 活用水 (非工业 企业)	一般工 业企业	√	√	—	√	√	√	—	—	√
	高污染 工业企业	√	√	—	√	√	√	—	—	√
特种行业用水	√	√	—	√	√	√	√	—	—	√

**表：自来水费收取方式表（临安）**

项目	银行代扣	银行代收(含网 银、自助终端)	兴业银行开放的 微信平台代收	兴业银行开放的 支付宝平台代收	营业厅 收取
居民生活用水	√	√	√	√	√
非经营性用水	√	√	√	√	√
经营性 用水	商业服务企业	√	√	√	√
	一般工业企业	√	√	√	√

项目	银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	兴业银行开放的微信平台代收	兴业银行开放的支付宝平台代收	营业厅收取
居民生活用水	√	√	√	√	√
高污染工业企业	√	√	√	√	√
特种行业用水	√	√	√	√	√

表：发行人自来水费收取方式表（建德）

项目	银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	农业银行开放的微信平台代收	支付宝平台代收	营业厅收取	“一户通”托收
居民生活用水	√	√	√	√	√	√
非经营性用水	√	√	√	√	√	√
经营性用水	商业服务企业	√	√	√	√	√
	一般工业企业	√	√	√	√	√
	高污染工业企业	√	√	√	√	√
特种行业用水	甲类	-	√	√	√	√
	乙类	-	√	√	√	√

表：发行人自来水费收取方式表（富阳）

项目	银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	报刊亭、村邮站代收	支付宝平台代收、代扣	营业厅收取	一户通托收	水务官网	水务 app/杭州办事 app	市民卡（目前仅收到代收数据）	微信
居民生活用水	√	√	√	√	√	—	—	—	√	√
非居民生活用水（非工业企业）	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√
非居民生活用水（工业企业）	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√
特种行业用水	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√

## 2.污水处理

污水处理行业是一个需求刚性非常大、与供水行业密切相关的行业。随着城市发展、环保要求提高和价格机制到位，污水处理业务前景看好。与供水行业类似，目前竞争也主要体现出区域分割的特点，区域内污水处理行业还没有明显的直接竞争。2012 年杭州市的城市污水处理率已达到了 100%，在全国处于领先地位。

发行人污水处理业务主要由水务集团子公司杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司、杭州临安排水有限公司和杭州富阳水务有限公司经营。其中，杭州市排水有限公司负责杭州市主城区污水处理业务；杭州建德污水处理有限公司负责建德地区污水处理业务；杭州临安排水有限公司负责临安地区污水处理业务；杭州富阳水务有限公司负责富阳地区污水处理和运维业务。

#### a、特许经营权

杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司、杭州临安排水有限公司和杭州富阳水务有限公司已取得相应污水处理特许经营权，在特许经营期限内，独家向特许经营区域范围内提供污水处理服务并收取相应的污水处理服务费。

**表：发行人污水处理特许经营权情况**

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市排水有限公司	杭州市主城区（不含杭州天创水务有限公司经营的七格污水处理厂一、二期项目）	运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的污水处理相关设施的占有、管理、运营、维护和更新，提供合格服务并获取合理污水处理服务费用。	三十年
杭州建德污水处理有限公司	建德市主城区	对建德市城东污水处理项目（含改扩建工程），包括但不限于建德市城东污水处理厂及未来建德城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，并收取相应的污水处理服务费。	三十年
杭州临安排水有限公司	临安市主城区及水管网延伸区域	对临安市临安城市污水有限公司，包括但不限于临安市第一、第二污水处理厂和未来临安主城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，运营污水管网，并收取相应的污水处理服务费。	三十年
杭州富阳水务有限公司	富阳区区域范围内	在特许经营期、指定行政区域内独家的权利，以使进行污水处理项目设施的建设、运营和维护并取得污水处理服务费	三十年

#### b、污水处理情况

杭州市排水有限公司拥有多年污水处理运营管理经验，采用国内领先的污水处理设施和完善的运行管理体系，通过了 ISO9001/ISO14000 认证，综合实力较强。七格污水处理厂采用了国内先进、具有脱氮除磷功能的 A2/O 法处理工

艺，一期、二期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着杭州城北地区和下沙地区污水的处理排放任务；三期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着主城区处理排放任务，四期处理污水能力为二级生化处理 30 万立方米/日。城西污水处理厂污水处理能力为 10 万立方米/日。

杭州建德污水处理有限公司污水处理工艺采用改良型氧化沟+高效澄清池+转盘滤池工艺和污水紫外线消毒组合深度处理工艺。建德污水处理厂处理能力为 4.9 万立方米/日，主要承担着新安江街道、更楼街道、洋溪街道、下涯镇及 320 国道沿线纳管企业的污水处理任务。

杭临排水公司是临安基础设施骨干企业之一，主要承担着临安主城区的污水收集与处理，部分排水管网的建设与运营，环保技术咨询，水质检测等管理。已运营的污水处理一厂日处理能力 6 万吨，点污染源一体化处理站 3 座，污水泵站 18 座和截污管网 556 公里，城区截污率达到 80%以上（含新城），日均处理量为 5.8 万吨。目前在建污水处理二厂总设计处理能力为 8 万吨/日，一期（4 万吨/日）工程于 2015 年 6 月进场施工，截至 2019 年末已正式投入运行。

杭州富阳水务有限公司下辖污水处理厂四座，拥有多年污水处理运营管理经验和完善的运行管理体系。富阳污水处理厂一期污水处理采用卡鲁塞尔氧化沟工艺，二、三期污水处理采用回转式氧化沟工艺，四期污水处理工艺采用多模 AAO+深度处理工艺（高效沉淀池+纤维转盘滤池+紫外消毒池），富阳污水厂分五期实施，目前五期工程正在建设中。前四期设计规模为 14 万吨/日，其中一期设计规模 2 万吨/日，二期设计规模 3 万吨/日，三期设计规模 3 万吨/日，四期设计规模 8 万吨/日，并对前三期减量，深度处理按 14 万吨/日建造。五期扩建规模 7 万吨/日半地下室污水处理设施，同时将提升减量改造原 14 万吨/日污水处理工艺（改造后处理规模减量至 13 万吨/日），新建 35 万吨/日规模的江心尾水排放管（预留远期 15 万吨/日排放容量）。工程建成后，污水厂总处理规模达到 20 万吨/日，出水标准按照浙江省地方标准《城镇污水处理厂主要水污染物排放标准》（DB33/2169-2018）执行。新登污水处理厂一、二期采用 AO+延时曝气工艺，并增加深度处理工艺，采用高效浅层气浮+纤维转盘滤池+臭氧接触+紫外消毒工艺，三期采用 Bardenpho 工艺，深度处理采用磁混凝沉淀+纤维转盘滤池+臭氧接触+紫外消毒工艺，设计规模 6 万吨/日，其中一期 1 万

吨/日，二期 1.9 万吨/日，三期 3.1 万吨/日，出水执行浙江省地方标准（DB33/2169-2018）。场口污水处理厂一期设计规模 1 万吨/日，采用改良 AAO+深度处理工艺，出水执行浙江省地方标准（DB33/2169-2018）。大源污水处理厂改造设计规模 6 万吨/日，改造后采用 A/O/A/O+高效沉淀池（加活性炭）+精密过滤器工艺，出水执行《城镇污水处理厂主要水污染物排放标准》GB18918-2002 一级 A 标准。

最近三年发行人污水处理情况如下表所示：

**表：污水处理运营状况**

单位：万立方

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
污水排放量	47,682.72	42,393.93	41,347.15
污水处理量	47,682.72	42,393.93	41,347.15
七格污水厂三期、四期	29,482.77	26,838.89	26,280.19
其中：七格污水厂三期	20,202.28	17,830.98	16,842.68
七格污水厂四期	9,280.48	9,007.91	9,437.51
城西污水厂	3,352.89	3,299.32	3,459.31
建德污水厂	1,822.30	1,734.10	1,661.53
临安排水	3,157.21	3,124.02	3,085.00
富阳水务	7,620.60	6,856.55	6,861.11

#### c、污水处理费及结算方式

污水处理收费与每次抄表收取自来水费时一并收取，由代收机构收取的污水处理费，经核对无误后，当日或下一个工作日划至发行人账户。

#### d、污水处理成本

污水处理成本主要包括电费、药剂费、污泥处理费、固定资产折旧、无形资产摊销、污水处理设施维护、相关人力成本及其他应分摊的费用。

2024 年杭州市主城区平均每吨水的电费 0.32 元、药剂费 0.03 元，污泥处理费 0.5 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 2.17 元；临安地区平均每吨水的电费 0.35 元、药剂费 0.11 元，污泥处理费 0.12 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 2.66 元；建德地区平均每吨水的电费 0.30 元、药剂费 0.08 元，污泥处理费 0.11 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成

本为 1.15 元；富阳地区平均每吨水的电费 0.33 元、药剂费 0.12 元，污泥处理费 0.09 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 2.08 元。

## 2、房地产业务

发行人房地产业务主要由杭州市安居建设投资集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司负责运营。目前公司房地产业务主要包括经济适用房和商品房开发销售两大类，涉及到房地产开发与经营，安居工程开发、建设、管理，物业管理等多项业务。杭州市安居建设投资集团有限公司主要负责保障房业务，杭州市房地产开发集团有限公司主要负责商品房业务。

发行人房地产业务主要经营地点在浙江省杭州市，近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家和地方出台了一系列宏观调控的政策，报告期内房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2022 年 9 月	“第一支箭”信贷融资	监管部门指示工行、建行等多家大行加大对房地产融资支持；2022 年 11 月“金融支持 16 条”指出，稳定房地产开发贷款投放，鼓励金融机构重点支持优质房地产企业稳健发展
2	2022 年 11 月	“第二支箭”发债融资	交易商协会官网发布消息称会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2,500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。11 月 9 日，中债信用增进公司发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》，意向民营房地产企业可提出增信需求
3	2022 年 11 月	“第三支箭”股权融资	证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 作用和私募股权投资基金作用
4	2022 年 11 月	中央层面推出 4,000 亿“保交楼”借款（2,000 亿元“保交楼”专项借	央行表示，2,000 亿元“保交楼”免息贷款支持计划将在 6 家商业银行展开，支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”，封闭运行、专

		款+2,000 亿元“保交楼”免息贷款)	款专用；11 月 24 日，银保监会表示，由国开行、农行等政策性银行推出 2,000 亿元“保交楼”专项借款已基本投放至项目
5	2022 年 11 月	央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	出台了十六条措施来支持房地产行业，亮点包括对民企国企一视同仁、救项目也救主体、鼓励信托支持合理融资、支持信贷和信托贷款合理展期、开出“免责条款”等
6	2022 年 12 月	中央经济工作会议指出着力扩大国内需求，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费	会议提出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡
7	2023 年 1 月	住建部会议提出，2023 年工作将整体围绕“增信心、防风险、促转型”的主线	大力支持刚性和改善性住房需求，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险。1 月 18 日，国家发展改革委召开 2023 年 1 月新闻发布会，其中提及稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险；支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。1 月 28 日国常会再次提及因城施策用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼工作
8	2023 年 10 月	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》	从加大保障性住房建设和供给、优化住房限购政策、加强住房信贷支持力度、优化住宅用地供应、强化预售资金监管、规范房地产市场秩序等方面进一步完善房地产市场调控。 《通知》明确优化住房限购政策，将本市住房限购范围调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。本市户籍家庭在本市限购范围内限购 2 套住房；非本市户籍家庭在本市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，在本市限购范围内限购 1 套住房。此外，对参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，取消“须符合本市住房限购政策”限制。 《通知》明确加强住房信贷支持力度，由人民银行浙江省分行指导浙江省市场利率定价自律机制，研究落实杭州市差异化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策。对职工使用住房公积金贷款购买二手住房的，二手住房房龄与贷款

			期限合计年限由不超过 50 年延长至不超过 70 年。
9	2024 年 3 月	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》	从加大住房保障力度、优化二手住房限购政策、优化增值税征免年限、加快城市有机更新、落实房地产融资协调机制等方面进一步完善房地产市场调控。 《通知》要求加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024 年开工建设配售型保障性住房不少于 6000 套，着力解决工薪收入群体住房困难。明确优化二手住房限购政策，在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限，本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。要求继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋征迁补偿安置方式，满足多样化安置需求。强调加快建立健全房地产融资协调机制，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，保障购房人合法权益。
10	2024 年 5 月	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》	提出科学编制住房发展规划、优化住宅用地供应、全面取消住房限购、优化公证摇号销售、加强住房信贷支持、优化积分落户政策、推动高品质住宅供应七条措施。
11	2024 年 5 月	中国人民银行浙江省分行发布通知《浙江省调整优化个人住房贷款政策》	浙江省调整优化个人住房贷款政策，对浙江省个人住房贷款政策调整如下： 一、对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。 二、取消全省首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。 三、银行业金融机构应结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。
12	2024 年 10 月	杭州市住保房管局《关于进一步优化调整我市房地产相关政策的通知》	一、落实国家住房信贷政策：引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。 二、优化住房公积金贷款政策：职工家庭购买住房申请住房公积金贷款，最高额度提高到 130 万元，保底额度提高到 20 万元；购买经认定为绿色低碳建筑的新建商品住房或“以旧换新”的，贷款额度可上浮 20%；统一首套房和二套房贷



			<p>款首付款比例不低于 20%；使用 1 次住房公积金贷款已结清的，可按首套房认定。</p> <p>三、取消新出让用地限价措施：新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求，已出让用地按原有合同约定执行。</p> <p>四、因地施策加大购房支持力度：支持鼓励各区、县（市）因地施策加快出台购房补贴、房票安置等措施，进一步推动商品住房“以旧换新”，加大购房支持力度，满足刚性和改善性住房需求。</p> <p>五、加大房地产融资协调工作力度：推动房地产融资协调“白名单”扩容增效，加大“白名单”项目贷款投放力度。</p>
13	2024 年 10 月	<p>国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问</p>	<p>四个取消：取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。</p> <p>四个降低：降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。</p> <p>两个增加：新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造、年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。</p> <p>今后符合“白名单”标准条件的房地产项目，均应该按照“白名单”管理，做到“应进尽进”。专项债收购存量商品房由地方自主决策、自愿实施。</p> <p>预计大部分存量房贷将在 10 月 25 日完成批量调整。总体预计会在 10 月 31 日前全部完成。</p>

2024 年 10 月，杭州市住保房管局《关于进一步优化调整我市房地产相关政策的通知》：一、落实国家住房信贷政策：引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。二、优化住房公积金贷款政策：职工家庭购买住房申请住房公积金贷款，最高额度提高到 130 万元，保底额度提高到 20 万元；购买经认定为绿色低碳建筑的新建商品住房或“以旧换新”的，贷款额度可上浮 20%；统一首套房和二套房贷款首付款比例不低于 20%；使用 1 次住房公积金贷款已结清的，可按首套房认定。三、取消新出让用地限价措施：新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求，已出让用地按原有合同约定执行。四、因地施策加大购房支持力度：支持鼓励各区、县（市）因地施策加快出台购房补贴、房票安置等措施，进一步推动商品住房“以旧换新”，加大购

房支持力度，满足刚性和改善性住房需求。五、加大房地产融资协调工作力度：推动房地产融资协调“白名单”扩容增效，加大“白名单”项目贷款投放力度。

2024 年 10 月，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问。主要内容为四个取消：取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低：降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。两个增加：新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造、年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。今后符合“白名单”标准条件的房地产项目，均应该按照“白名单”管理，做到“应进尽进”。专项债收购存量商品房由地方自主决策、自愿实施。预计大部分存量房贷将在 10 月 25 日完成批量调整。总体预计会在 10 月 31 日前全部完成。

最近三年，发行人房地产业务板块分别实现营业收入 42,101.22 万元、388,056.00 万元、402,109.00 万元，营业毛利率分别为 48.22%、15.03%、7.52%。2022 年-2024 年，发行人房地产业务板块收入主要来自于商品住宅及保障房、经济适用房，商品住宅及保障房、经济适用房收入合计占房地产业务板块收入比例分别为 94.30%、100.00%和 100.00%。

发行人 2022 年房地产业务收入下滑主要是因为从拿地到形成销售收入存在一定滞后性，由于房地产政策波动，2020 年发行人拿地较少，因此发行人竣工面积减少，2022 年为 4.07 万平方米，发行人 2022 年无新楼盘完成交付，多为尾盘项目的零星收入，故较往年降幅较大。2022 年-2023 年发行人房地产业务收入增长较快，主要由于发行人 2022 年新开工面积较多为 40.23 万平方米，因此，竣工面积从 2022 年的 4.07 万平方米增长为 2023 年的 18.50 万平方米，2023 年房地产业务收入增长较多。

2022 年，发行人新开工面积分别为 40.23 万平方米，2022 年发行人新开工面积已大幅增长，为后续房地产板块业务收入提供了支撑。此外根据计划，杭州全市“十四五”期间规划商品住房年开发量不低于 1,600 万平方米，五年开发总规模不少于 8,000 万平方米，发行人作为杭州市重要的商品房以及保障房

建设主体，历年来承担了杭州市多项房地产建设项目，“十四五”期间相关业务机会预计会给发行人后续业务提供一定的发展空间。

杭州市房地产政策逐步放松有助于发行人房地产项目去化、发行人房地产项目类型包括安置房项目、商业地产项目、商品住宅等，房地产业务种类较为多元化，项目未出现去化困难等情况，同时，考虑到房地产业务板块收入占发行人营业收入比例相对较小，最近三年分别为 0.91%、6.01%、6.62%，最近三年占比最高不超过 7%。上述事项对发行人自身偿债能力预计不会构成重大不利影响。

#### （1）商品住宅

发行人各房地产企业大都具有国家城市综合开发一级资质或二级资质，房地产开发覆盖杭州、富阳、建德等城市。商品房及商业地产开发业务实施主体主要为杭州市房地产开发集团有限公司。

杭州市房地产开发集团有限公司的前身是杭州房屋建设开发总公司，是浙江省房地产行业成立最早、具有国家城市综合开发一级资质公司，开发建设了江南豪园、仙林苑、新丰苑等商品房住宅项目。

另外，杭州市城市建设发展集团有限公司也有少量商品房项目。

表：发行人房地产板块经营情况

项目/区域	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积（万平方米）	16.30	0.00	40.23
竣工面积（万平方米）	16.70	18.50	4.07
合约销售面积（万平方米）	17.37	5.17	3.10
合约销售金额（亿元）	57.69	9.90	8.13

截至2024年末，发行人主要已完工、在建商品房项目如下：

表：截至 2024 年末发行人主要已完工商品房项目及销售情况

单位：亿元、万平方米、%

项目	所在区域	项目类别	计划总投资	总可售面积	累计销售金额	销售进度	备注
和园三四期	建德市	商品住宅	7.49	8.85	11.98	99.46	
悦荟 17°C 生活广场	建德市	商业地产	8.02	6.57	2.53	23.00	
云锦城	上城区	商品住宅	30.00	24.98	30.65	94.38	
悦东方	钱塘新区	商品住宅	23.00	14.07	20.93	96.00	
御东方	上城区	商品住宅	45.00	12.06	31.23	95.11	
云阳大厦	拱墅区	商业地产	6.33	4.07	-	-	子公司办公楼，自持使用，不对外销售
和风苑	建德市	商品住宅	5.77	6.12	5.55	99.00	
钱江御府	上城区	商品住宅	22.66	6.64	29.53	98.00	
建德洋安新城 N-8-5 地块商业综合楼	建德市	商业地产	1.37	1.35	-	-	出租状态中，暂未销售
江南御府	上城区	商品住宅	21.04	10.25	32.43	99.00	
和景商务中心	西湖区	商业地产	8.77	5.68	15.28	95.45	
和雅苑	建德市	商品住宅	4.39	3.60	5.89	97.00	
养云静舍	拱墅区	商品住宅	19.01	3.25	18.79	98.71	
启润学府	富阳区	商品住宅/ 商业地产	20.85	7.78	10.43	74.05	
润如园	上城区	商品住宅	30.01	9.98	27.23	100.00	
合计			253.71	125.25	242.45	-	

表：截至 2024 年末商品房及商业地产在建项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	建筑面积	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
					2025 年	2026 年	2027 年
湖著观邸	商品住宅	13.28	19.06	16.78	1.62	0.29	0.37
潮语映月	商品住宅	16.30	53.00	38.78	6.50	6.50	1.22
合计		29.58	72.06	55.56	8.12	6.79	1.59

(2) 保障房和经济适用房

目前公司保障性住房开发业务主要由下属孙公司杭州市安居建设投资集团

有限公司负责经营。杭州市安居建设投资集团有限公司前身为杭州市居住区发展中心，成立于 1995 年 5 月，2004 年 12 月改制为国有独资的现代国有企业。公司注册资金 50,000.00 万元，拥有房地产二级开发资质。

目前，发行人保障房项目以经济适用房为主，另有部分配套土地整理项目建设的拆迁安置房项目。经济适用房及拆迁安置房均直接对符合条件的购房者销售回笼建设成本，发行人不持有建成的保障房项目，且与政府不存在保障房回购安排。经济适用房价格为政府指导价格，可享受优惠部分销售价格为 4,518.00 元/平方米、超过优惠部分的面积销售价格为 7,200.00 元/平方米。发行人保障房板块盈利全部来自于市场化销售，不存在政府回购情况。报告期内，发行人主要已完工的保障房和经济适用房情况如下：

**表：截至 2024 年末发行人主要已完工保障房、经济适用房项目及销售情况**

单位：万元、%、m<sup>2</sup>

项目主体	项目名称	项目类别	竣工时间	总投资额	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	回款进度
杭州市安居建设投资集团有限公司	德泽家园 19#	经济适用房	2017.09	49,342.00	71,681.83	67,429.94	38,892.57	100.00	100.00
	德泽家园 17#		2018.01	31,520.00	49,972.13	49,972.13	30,769.10	100.00	100.00
	德泽家园 18#		2018.09	20,475.00	29,933.22	23,917.30	19,095.53	100.00	100.00
	德萃公寓		2018.04	31,520.00	49,972.13	49,972.13	27,954.53	100.00	100.00
<b>合计</b>				<b>132,857.00</b>	<b>201,559.31</b>	<b>191,291.50</b>	<b>116,711.73</b>		

发行人历年来承担了杭州市多项保障房建设项目，是杭州市主要的保障房建设主体。上述保障房项目所形成的收入均为保障性住房销售收入。在收入确认方式上，通过与买方正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入（此处将合同认定为收入确认的前提条件），应确认为销售收入的实现，具体按以下规定确认：

a. 采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

b. 采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办

理转账之日确认收入的实现。

### 3、建设施工与管理板块

发行人建设施工与管理板块主要由工程施工及养护、代建项目、土地整理、勘察测绘、渣土消纳及 PPP 项目等。2022 年至 2024 年，公司建设施工与管理板块收入保持稳定，业务毛利率变化不大。公司 PPP 项目整体投资规模较大，投资回收受项目运营及涉及的政府方财力变化情况影响较大。

#### （1）工程施工及养护

发行人工程施工及养护业务包括工程施工及养护和燃气、热电、水务等工程施工。

##### ①工程施工及养护

该板块主要由杭州市路桥集团股份有限公司（以下简称“路桥集团”）负责。杭州市路桥集团股份有限公司具有国家市政公用工程施工总承包一级资质，配有国内外先进机械设备 800 余台，年产值达 15 亿元左右，是杭州市主要的市政施工企业之一，主要承担杭州部分道路施工、养护，路面沥青铺设等业务。其承担着杭州市区 100 多条主干道路、所有跨江、跨河大型桥梁、高架桥、雨水泵站、城市隧道、地下通道等市政设施的日常养护。沥青路面施工是公司发展的平台，拥有沥青混合料生产、运输、施工、试验一条龙服务的优势，在杭州的“33929”、“三口五路”、“一纵三横”、“五纵六路”等重点工程建设中，路桥公司承接了大部分沥青路面施工业务。

根据政府的规范性要求，杭州地区各项工程施工及养护工作均通过市场化方式运作，由各级设施拥有主体招标确定施工单位。路桥公司通过参与公开招投标，取得业务合同。施工及养护收入主要由日常道路养护、沥青铺设构成。

最近三年，发行人工程施工及养护业务经营收入情况如下：

表：施工及养护业务新签合同情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新签养护合同金额	310,794.63	289,229.35	106,424.70
新签沥青施工合同金额	22,190.96	-	136,898.23
合计	<b>332,985.59</b>	<b>289,229.35</b>	<b>243,322.93</b>

表：工程施工及养护业务经营收入情况

单位：亿元

业务板块	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市基础设施施工及养护	38.75	26.33	25.52
燃气、水务等工程施工	14.34	28.52	28.12
合计	<b>53.09</b>	<b>54.85</b>	<b>53.64</b>

该业务主要下游客户为杭州市各级市政设施管理单位，路桥集团一般与业主单位签署年度养护合同，市级业主单位每季度结算一次养护费用，区一级业主单位半年结算一次养护费用；沥青铺设项目，如果金额较小的需先付款后施工，金额较大的按照完工进度支付款项。近三年发行人施工及养护业务客户集中度较低，具体如下：

表：施工及养护业务前五大客户情况

单位：万元、%

2024 年度	销售金额	占比
杭州市市政设施管理中心	18,521.54	10.05
中汽研汽车试验场股份有限公司	13,808.18	7.49
杭州市地铁集团有限责任公司	11,245.66	6.10
杭州市西湖区城市管理局	9,158.17	4.97
杭州市上城区综合行政执法局	8,232.44	4.47
合计	<b>60,965.98</b>	<b>33.08</b>
2023 年度	销售金额	占比
中汽研汽车试验场股份有限公司	26,195.02	9.95
杭州市西湖区综合行政执法局	22,216.71	8.44
杭州市市政设施管理中心	19,134.58	7.27
拱墅区河道中心	14,562.47	5.53
杭州市上城区基础设施改善中心	9,355.36	3.55
合计	<b>91,464.13</b>	<b>34.74</b>
2022 年度	销售金额	占比
杭州市地铁集团有限责任公司	36,247.07	15.01
杭州市市政设施管理中心	17,268.10	7.15
杭州市上城区综合行政执法局	11,114.64	4.60
杭州滨江城建发展有限公司	9,476.50	3.92

杭州市拱墅区综合行政执法局	8,476.48	3.51
合计	82,582.79	34.19

## ②燃气、热电、水务等工程施工

发行人在经营天然气销售、自来水及热电蒸汽业务的同时，负责运营上述业务的子公司还承担了天然气工程施工、自来水工程施工及热电工程施工。其中，天然气工程施工占比最大。

### （2）代建项目

最近三年，发行人代建项目分别实现营业收入 9,081.01 万元、0 万元、0 万元，分别占营业总收入的 0.20%、0%、0%。2023 年发行人代建项目实现营业收入较 2022 年下降 9,081.01 万元，降幅 100.00%，主要系存量代建项目工程尾期，短期内无新增代建项目所致。

### ①业务模式

发行人仅承担工程招投标管理、竣工验收核算职能，不承担相关投融资职能，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。

### ②主要代建项目

报告期内，发行人主要实现收入的代建项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人主要实现收入的代建项目情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	已投资金额	是否完工	计划建设期	确认收入	回款金额
长睦大型住居区土地整理项目	780,800.00	738,535.09	否	2005-2024	25,136.59	—
望江新城城市有机更新征收改造工程项目	178,849.00	171,295.19	否	2018-2023	11,222.24	3,697.50
闲林街道何母桥农民高层公寓二期建设工程	142,500.00	138,915.00	是	2019-2023	1,347.92	1,347.92
闲林街道商贸西安置房工程	95,939.00	86,200.00	是	2018-2023	845.15	784.78
凤都安置房一期	92,041.00	92,041.00	是	2019-2022	817.95	817.95
万景村农民多高层公寓二期工程	76,270.00	52,660.00	是	2019-2022	718.13	718.13
余杭区良渚高级中学项目建设工程	94,590.00	94,590.00	是	2018-2021	835.67	668.53
余杭区瓶窑镇崇化安置房	86,802.00	86,802.00	是	2018-2021	974.38	974.38



项目名称	项目总投资	已投资金额	是否完工	计划建设期	确认收入	回款金额
一期项目						
余杭区闲林街道商贸东安置房工程	56,063.00	53,004.00	是	2019-2022	559.16	559.16
万景村农民多高层公寓一期工程	81,706.50	69,678.80	是	2019-2022	673.41	673.41
<b>合计</b>	<b>1,685,560.50</b>	<b>1,583,721.08</b>			<b>43,130.60</b>	<b>10,241.76</b>

发行人的重大代建项目情况如下：

#### a.长睦大型居住区土地整理项目

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

长睦大型住居区位于杭州主城区与临平副城的交界处，靠近主城区一侧，东起学堂港，紧邻余杭星桥地区，西至绕城公路，隔路与丁桥居住区相望，南起杭沪铁路，北至上塘河，规划总面积为 4,315 亩（实际面积以实测为准）。以临丁路为界，北面多为商品房，南面多为经济安置房。根据政府规划，预计将来常住人口数可达 7 万。长睦大型居住区地处城北新城四大综合体之一的长皋综合体南部，未来将是杭州主城区北部以生活居住为核心、配套完善、环境优美的高品质板块，是体现杭州居住生活品质的生态型新住区。

长睦大型住居区土地整理项目规划总用地 287.96 万平方米，其中，居住用地 131.53 万平方米，公共设施用地 18.40 万平方米，对外交通用地 6.47 万平方米，道路广场用地 47.53 万平方米，市政公用设施用地 15.78 万平方米，绿地 58.43 万平方米，水域用地 9.82 万平方米。长睦大型住居区土地整理项目计划

总投资 78.08 亿元，预计实现土地出让总收入 67.88 亿元。

### （3）PPP 项目

报告期内，发行人 PPP 项目分别实现收入 475,539.81 万元、279,997.09 万元、403,300.14 万元和 66,692.10 万元。2024 年 PPP 收入较 2023 年增长 123,303.05 万元，增幅 44.04%，主要原因是 PPP 项目进入运营期，确认收入。

截至 2024 年末，公司累计参与 15 个 PPP 项目，均作为社会资本方参与项目建设，上述项目均已纳入财政部 PPP 项目库。截至 2024 年末，公司参与的 PPP 项目计划总投资 315.03 亿元，已完成投资 280.13 亿元，后续投资压力不大。总体看，公司 PPP 项目投资规模较大，资金回收周期长，且政府方主要为杭州市下辖区县级政府，未来现金流入均以运营期的可行性补助及使用者付费或政府付费形式实现，PPP 项目运营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司 PPP 项目回款实现产生较大影响。

#### ① PPP 项目

发行人目前涉及 15 个 PPP 项目，发行人均以社会资本方参与项目建设，上述项目均纳入财政部 PPP 项目库。发行人 PPP 项目的基本情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人 PPP 项目基本情况表

单位：亿元、年

项目	发起时间	项目状态	所属行业	计划总投资	合作期限	已投资
浙江省杭州市余杭区良渚新城小洋坝农居点一、二期工程 PPP 项目	2017/7/3	运营	保障性住房	24.76	10.00	24.76
嘉善县保障性安居工程及绿化公园 PPP 项目	2017/4/27	运营	保障性住房	22.80	14.50	22.80
拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目	2017/1/10	运营	保障性住房	13.69	15.00	13.61
原杭州市下城区长木、草庵、沈家三村连片综合改造工程 PPP 项目	2016/4/12	运营、建设 【注】	市政工程	66.05	17.00	62.74
浙江省台州市路桥游艇小镇 PPP 项目	2017/5/22	在建	政府基础设施	32.01	16.00	6.79
新昌县旧城改造工程	2017/8/18	运营	政府基础设施	27.94	16.00	27.94
杭州至富阳城际铁路附属配套工程（富阳段）土建施工等工程 PPP 项目	2017/8/10	运营	政府基础设施	31.68	22.00	32.57

浙江省开化县 351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）PPP 项目	2017/6/14	运营	政府基础设施	15.66	15.00	18.43
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	2017/3/1	运营	政府基础设施	22.96	15.50	23.85
浙江省杭州市富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目	2017/8/9	运营	地下管廊	14.54	23.00	14.51
浙江省杭州市临安区青山湖环湖绿道二期 PPP 项目	2017/9/30	运营	市政工程 - 公园	6.00	11.00	3.68
浙江省杭州市临安区青山湖环湖绿道三期 PPP 项目	2018/10/29	运营	市政工程 - 公园	4.59	11.00	3.55
富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程 PPP 项目	2018/9/21	运营	市政工程 - 供水	11.65	32.00	10.55
浙江省杭州市之江净水厂工程 PPP 项目	2018/10/26	运营	污水处理	13.43	25.00	13.43
浙江省丽水市景宁畲族自治县金村水库及供水工程	2017/10/30	在建	水利建设 - 水库	5.27	15.00	4.94
<b>合计</b>	--	--	--	<b>313.03</b>		<b>284.15</b>

注：截至 2024 年末，原杭州市下城区长木、草庵、沈家三村连片综合改造工程 PPP 项目除 2 个地下公共停车场项目未完工外，其余子项目均已竣工备案，达到可使用状态。

#### 发行人的重大 PPP 项目情况如下：

##### a.原下城区长木、草庵、沈家三村成片综合改造工程

项目计划总投资为 66.05 亿元，建设内容为新建配套中小学和幼儿园项目 14 个，总建筑面积约 25.68 万平方米，其中地上建筑面积 17.22 万平方米，配建停车位 1,110 个；建设公共服务设施用房项目 3 个，总建筑面积 4.84 万平方米，其中地上建筑面积 3.7 万平方米；公园、绿地配建地下社会公共停车场，车位 2,510 个，建筑面积约 8.79 万平方米；配建地铁五号线东新园站地下商业面积 3.5 万平方米配套环保绿化及基础设施：建设西文公园，用地面积 4.98 公顷；整治上塘河绿化项目 1 个，用地面积 5.8 公顷；建设公共绿地及街头公园 11 个，面积 8.04 公顷；建设配套道路 28 条，道路长度约 14.68 千米，道路面积约 25.31 万平方米；整治河道 6 条，长度约 6.32 千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为不超过 17 年，社会资本方取得回报的方式为使用者付费和政府付费。

#### **b.拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目**

项目计划总投资为 13.69 亿元，项目建设内容为含安置房、小学、幼儿园、邻里中心、道路桥梁和绿地等工程项目，总用地面积约 231 亩，总建筑面积约 230,671 平方米，其中，安置房建筑面积约 141,059 平方米，小学建筑面积约 53,542 平方米，幼儿园建筑面积约 8,970 平方米，邻里中心建筑面积约 27,100 平方米；道路六条，桥梁 5 座；绿地面积约 9,500 平方米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市拱墅区科技工业功能区管委会共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 15 年，其中建设期 4 年（含项目准备期 1 年），运营期 11 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助。

#### **c.良渚新城小洋坝农居点一、二期工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 24.76 亿元，项目建设内容为住宅用房、配套公建、幼儿园及地下室等。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州良渚新城管理委员会合作实施，其中社会资本方出资比例为 100%，项目合作期 10 年（暂定建设期 4 年、运营期 6 年）。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

#### **d.之江净水厂工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 13.43 亿元，项目建设内容为一期 8 万吨/日污水处理厂，远期规模 16 万吨/日，在一期建设时土建按 16 万吨/日一次性建设，设备安装按 8 万吨/日建设。

本项目由发行人子公司杭州市排水有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州之江国家旅游度假区基础设施建设开发中心合作实施，其中社会资本方设立全资子公司实施该项目，项目合作期限为 25 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助。

### **e.富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 11.65 亿元，本工程是包括银湖水厂取水、输水、净水以及千岛湖配水的城市供水系统工程。本工程建成后，富阳主城区近期新增供水能力为 10 万 m<sup>3</sup>/d。

本项目由发行人子公司杭州市水务集团有限公司（曾用名：杭州市水务控股集团有限公司）牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区住房和城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 32 年，其中建设期 2 年，运营期 30 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费。

### **f.临安青山湖环湖绿道二期（防汛通道区块改造）工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 6.00 亿元，项目位于临安区青山湖，包含两个路段。路段一起点为锦北街道新联村，终点为青山湖大坝南侧，全长约 17.2 公里。路段二起点为建大草坪，终点为中都大酒店，全长 4.4 公里。

本项目由发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州市临安区国家森林公园管理局合作实施，项目合作期限为 11 年，其中建设期 1 年，运营期 10 年。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

### **g.富阳城际铁路配套工程等 PPP 项目**

项目计划总投资为 31.68 亿元，项目包含 G235 富阳灵桥至渔山段工程、春永线综合整治工程和杭州至富阳城际铁路附属配套工程（富阳段）土建施工 SGHF-10 标工程（简称彩虹快速路西延工程）三个子项目，G235 富阳灵桥至渔山段工程全长 10.48 千米；彩虹路工程全长 1.532 千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区交通运输局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 22 年，其中建设期 2 年，运营期 20 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补贴。

### **h.富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 14.54 亿元，项目建设内容为综合管廊主体结构、附属系统以及管廊内的消防、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。管廊全长 6,083.844 米，管廊设计外框尺寸为 10.3\*4.6 米。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区住房与城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 23 年，其中建设期 3 年，运营期 20 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

#### **i.嘉善县保障性安居工程和公园绿化 PPP 项目**

项目计划总投资为 22.80 亿元，本项目分保障性安居工程和绿化公园两部分。规划面积：保障房建设工程项目总用地 15.46 万方，总建筑面积 45.60 万方；绿化公园工程，共分为 5 个地块建设。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表嘉善县住房和城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 95%，项目合作期限为 14.5 年，其中建设期 2.5 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补贴。

#### **j.台州路桥游艇小镇 PPP 项目**

项目计划总投资为 32.01 亿元，项目建设内容为白沙岛水系整治提升景观工程、海岛渔民安居工程等共 17 个子项目。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方台州市路桥区金清镇人民政府共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 16 年，其中建设期 4 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

#### **k.S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓠公路至 S223 省道连接线（水门路）PPP 工程**

项目计划总投资为 22.96 亿元，项目建设内容为包含 49 省道改建和水门路两个子项目，49 省道改建部分全长 17.8 千米，用地规模 81.5 公顷；水门路工程全长 3.35 千米，用地规模 14.97 公顷。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表永嘉县工务局合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 15.5 年，其中建设期 3.5 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付

费+可行性缺口补贴。

### **l.351 国道龙游至开化华埠段公路工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 15.66 亿元，项目建设内容为包含主线工程和园区连接线工程两个子项目。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表开化县交通运输局合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 15 年，其中建设期 3 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

### **m.新昌县旧城改造工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 27.94 亿元，项目建设内容为城市广场、大剧院、城市阳台、特色文化街区、拆迁安置房及配套附属设施、幼儿园、市政道路、天姥书院、人民医院等。

本项目由发行人子公司杭州市安居建设投资集团有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表新昌县住房和城乡建设合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 16 年，其中建设期 4 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

### **n.景宁畲族自治县金村水库及供水工程 PPP 项目**

项目计划总投资 5.27 亿元，投资建设内容包括金村水库及配套引水系统等工程。本项目征地拆迁工作由政府方负责，费用纳入项目总投资。运营管理内容包括对金村水库及配套输水系统的运营、维护和更新，向景宁县城城区提供持续稳供水服务。

本项目由发行人子公司杭州市水务集团有限公司（曾用名：杭州市水务控股集团有限公司）牵头组建的联合体作为社会资本方，由景宁畲族自治县水利发展有限公司作为政府方。本项目合作期限 15 年，其中建设期 3 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助和年度运营收入。

本项目成立的项目公司为丽水杭景原水有限公司，发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司持股 77.6%，各股东无关联关系。

### **o.杭州市临安区青山湖环湖绿道三期工程 PPP 项目**

项目计划总投资为 4.59 亿元，项目建设内容为环湖绿道及配套设施建设等。

本项目由发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市临安区城市建设投资集团有限公司合作实施，社会资本方承担本项目的投资、建设、运营等工作内容，项目合作期限为 11 年，其中建设期 1 年，运营维护期 10 年。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

本项目成立的项目公司为杭州临安湖景绿道建设有限公司，发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司持股 44%，各股东无关联关系。

发行人上述 PPP 项目合法合规，符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号的相关要求。

#### 4、商品销售业务

发行人商品销售业务主要为建材贸易业务，主要由发行人子公司城投资本等经营。最近三年，发行人商品销售板块分别实现收入 1,631,283.58 万元、2,104,099.25 万元、1,796,969.81 万元，分别占营业总收入的 35.31%、32.61%、29.57%。为减少对单一业务的依赖，丰富自身业务多样性，发行人持续开展以建材贸易业务为主的商品销售业务，2022 年-2024 年，发行人商品销售具体情况如下：

表：发行人 2022 年主要商品销售情况表

单位：元

产品种类	计量单位	购买数量	销售数量	购买单价	销售单价
煤炭	吨	2,046,133.09	1,290,953.15	1,070.33-1,276.11	1,073.76-1,308.56
润滑油	升	1,681,036.00	1,681,036.00	37.13	37.54
木材	立方米	1,006,344.74	1,006,344.74	960.50-1,073.50	960.50-1,073.50
其他	个	869,518.00	869,518.00	13.40	13.78
黑色金属压延品	吨	824,370.94	818,077.04	3,729-4,407	3,842-4,407
黑色金属	吨	728,978.23	728,978.23	3,986.50	4,102.63
煤炭	吨	727,718.46	701,496.46	1,041-1,580	1,150-1,593
黑色金属压延品	吨	629,068.10	618,823.92	3,706-7,650	3,800-8,000
热轧普碳钢卷	吨	328,790.54	328,790.54	4,290.00	4,388.00
黑色金属	吨	319,428.00	319,428.00	4,500-15,500	4,500-15,500



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

螺纹钢	吨	233,960.00	233,960.00	4,000-5,600	4,000-5,800
精对苯二甲酸（PTA）	吨	182,824.00	182,824.00	5,400-7,700	5,400-7,800
建筑建材	吨	133,494.56	133,494.56	123-610	128-634
轮胎	条	130,695.00	96,057.00	98-3,939	99-3,979
煤炭	吨	77,279.84	54,395.93	1,695-1,808	1,808-1,921
螺纹钢	吨	26,486.88	26,486.88	4,500.00	4,950.00
石塑地板	平方米	23,840.44	23,840.44	30-80	30-100
黑色金属冶炼压延品	吨	19,349.25	19,587.93	4,453.31	4,455.26
盘螺	吨	16,683.84	16,683.84	4,930.00	4,950.00
有色金属（铝锭）	吨	9,515.25	9,515.25	20,000-30,000	20,000-30,000
有色金属（铝锭）	吨	8,076.00	8,076.00	18,000-21,000	18,000-21,000
螺旋管	吨	7,628.00	7,628.00	4,200-6,000	4,400-6,000
汽车	辆	4,491.00	4,504.00	83,150-7,010,000	83,650-7,921,500
有色金属	吨	4,100.00	4,100.00	72,100-72,400	72,100-72,400
线材	吨	2,402.41	2,402.41	4,940.00	5,000.00
建材	台	1,420.00	1,420.00	3,100-3,200	3,200-3,300
D400 防沉降井圈井盖	套	361.00	361.00	1,040.00	1,223.79
黑色金属冶炼压延品	吨	238.68	238.68	4,157.00	4,205.00
气动膜片快开排泥阀	台	224.00	224.00	5,100.00	5,280.00
IO	块	116.00	116.00	1,800.00	2,291.00
电池	套	51.00	51.00	12.68	12.90
PC 预制构件	m <sup>3</sup>	-	106,341.94	-	2,200-2,300
其他	-	-	-	6,604,167.85	7,811,389.50

注：上表中其他行数据因包含商品较多，因此为购买总价及销售总价。

表：发行人 2023 年主要商品销售情况表

单位：元

产品种类	计量单位	购买数量	销售数量	购买单价	销售单价
煤炭	吨	2,419,785.23	1,509,485.30	2,423.46	2,564.56
木材	立方米	135,193.00	135,193.00	876.47	892.60
黑色金属压延品	吨	1,850,448.78	1,850,307.04	3,273.57	3,508.54
热轧普碳钢卷	吨	71,705.87	71,705.87	3,906.08	3,997.26
螺纹钢	吨	110,076.79	110,076.79	3,507.90	3,528.63
精对苯二甲酸（PTA）	吨	150,705.00	150,705.00	5,194.42	5,195.13
有色金属	吨	89,133.64	89,133.64	51,974.43	61,541.87
电池	套	361,771,846.89	303,838,218.27	0.85	1.10
水泥	吨	24,746.76	24,746.76	367.96	430.62
砂石	吨	19,141.18	19,141.18	143.02	167.26

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

非金属矿物制品	吨	2,769,790.79	2,135,550.79	46.02	54.14
金属制品	吨	4,949,705.73	3,826,049.73	13.37	15.54
基础化学品	吨	1,266.84	1,266.84	5,986.94	6,833.37
其他贵金属	吨	188,335.00	183,735.00	4,809.08	5,447.69
塑料制品	吨	141,241.84	141,241.84	7.74	8.84
沥青	吨	1,500.00	1,500.00	3,489.82	3,539.82
钢板	吨	89,027.50	89,027.50	4,050.00	4,069.70
煤	吨	22,883.91	22,883.91	1,680.00	1,684.11
钢坯	吨	10,000.00	10,000.00	3,550.00	3,551.00
钢坯	吨	6,268.42	6,268.42	3,520.00	3,521.00
钢板	吨	5,526.48	5,526.48	3,773.00	3,774.73
螺纹钢	吨	5,030.77	5,030.77	3,931.43- 3,991.43	3,991.44
螺纹钢、盘螺	吨	4,818.15	4,818.15	4,380.86- 4,440.86	4,440.87
线材	吨	2,791.36	2,791.36	3,950- 4,010.78	4,010.78
盘螺	吨	2,538.15	2,538.15	4,380- 4,390.83	4,390.83
螺纹钢	吨	2,511.34	2,511.34	3,720.00	3,727.40
螺纹钢	吨	2,246.52	2,246.52	4,010.00	4,074.76
槽钢、盘螺	吨	2,179.65	2,179.65	4,210.47- 4,270.47	4,270.48
热轧钢卷	吨	2,134.55	2,134.55	4,590.89- 4,650.89	4,650.89
铜丝	吨	1,603.75	1,603.75	68,080.00	68,084.34

表：发行人 2024 年主要商品销售情况表

单位：元

产品种类	计量单位	购买数量	销售数量	购买单价	销售单价
煤炭	吨	3,901,079.07	3,952,048.17	713.49-1,050.10	726.54-1,148.67
黑色金属压延品	吨	5,655,970.26	5,655,970.26	2,672.56-5,955.75	2,492.78-6,887.75
有色金属	吨	154,877.29	137,680.97	32,785.73	35,761.99
有色金属（铜杆）	吨	14,246.21	14,246.21	65,442.47- 68,584.07	65,929.20-68,176.99
木材	吨	219,996.05	219,306.33	1,143.47	1,172.71
非金属矿物制品*管桩	吨	156,274.00	151,021.00	91.30	92.23
*黑色金属冶炼压延品*不锈钢卷	吨	1,234.54	-	12,409.97	-

沥青	吨	3,093.51	3,095.53	3,346.18	3,398.20
----	---	----------	----------	----------	----------

2022-2024 年，发行人商品销售主要供应商和销售对象如下：

**表：商品销售业务主要供应商情况**

单位：万元、%

2024 年	采购金额	占总采购规模比
上海中泰多经国际贸易有限责任公司	360,562.25	18.66
上海伊泰申浦能源有限公司	217,116.60	11.24
杭州金鱼电器营销有限公司	120,477.21	6.24
浙江江铜富冶和鼎铜业有限公司	115,934.13	6.00
上海五锐金属集团有限公司	81,750.01	4.23
<b>合计</b>	<b>895,840.20</b>	<b>46.37</b>
2023 年	采购金额	占总采购规模比
伊泰能源(上海)有限公司	191,125.58	9.43
上海国楷商贸有限公司	118,897.22	5.86
上海中泰多经国际贸易有限责任公司	79,889.15	3.94
浙江东菱商贸有限公司	63,930.08	3.15
北京住总物流科技有限公司	63,434.20	3.13
<b>合计</b>	<b>517,276.23</b>	<b>25.52</b>
2022 年	采购金额	占总采购规模比
伊泰能源（上海）有限公司	216,722.64	13.50
唐山市德龙钢铁有限公司	80,493.08	5.02
九江萍钢钢铁有限公司	55,980.02	3.49
晨茂发（厦门）供应链有限公司	55,679.91	3.47
唐山瑞丰国际贸易有限公司	55,475.70	3.46
<b>合计</b>	<b>464,351.34</b>	<b>28.93</b>

**表：商品销售业务主要销售对象情况**

单位：万元、%

2024 年	销售金额	占比
杭州云汇新材料有限公司	404,625.96	21.04
山金智慧（上海）供应链科技有限公司	109,942.48	5.72
永康市城联供应链有限公司	101,572.07	5.28
湘潭钢铁集团国际贸易有限公司	74,005.36	3.85
物产中大金属集团有限公司	72,145.87	3.75

<b>合计</b>	<b>762,291.74</b>	<b>39.63</b>
<b>2023 年</b>	<b>销售金额</b>	<b>占比</b>
山金智慧（上海）供应链科技有限公司	109,942.48	5.35
无锡帝科电子材料股份有限公司	88,651.90	4.32
济宁港航发展集团物贸有限公司	75,785.83	3.69
物产中大金属集团有限公司	71,245.82	3.47
绍兴上虞杭协热电有限公司	68,162.09	3.32
<b>合计</b>	<b>413,788.14</b>	<b>20.14</b>
<b>2022 年</b>	<b>销售金额</b>	<b>占比</b>
物产中大金属集团有限公司	260,962.94	16.00
绍兴上虞杭协热电有限公司	87,586.25	5.37
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	69,069.59	4.23
杭州市环境卫生和生活固废处置保障中心	60,721.18	3.72
浙江省一建建设集团有限公司	53,536.46	3.28
<b>合计</b>	<b>531,876.42</b>	<b>32.60</b>

报告期内，发行人商品销售业务 2022 年和 2023 年下游客户中绍兴上虞杭协热电有限公司的 40% 股东为杭州热电集团股份有限公司，杭州热电为发行人孙公司，属于发行人关联方。除此之外，商品销售业务上下游中其余主要销售和采购对手方与发行人、上下游之间不存在关联关系。

绍兴上虞杭协热电有限公司为绍兴市上虞地区主要热电供应企业，其生产经营须通过发行人向其销售原材料，保障热电正常供应，系正常贸易往来，按照市场价格销售，定价合理。故该公司为发行人商品贸易下游客户，符合该公司的业务特点和生产需求。

发行人作为杭州市重要的城市基础设施投资、建设及运营主体并处于行业主导地位，围绕自身地位拓展商品贸易业务，具备合理性和一定展业优势。发行人商品销售业务的会计处理基于《企业会计准则第 14 号——收入》第三十四条等相关规定，具备合理性：发行人对于在向客户转让商品前能够实质控制该商品的，在转让商品之前承担该商品的风险，即享有该商品对应的全部风险与报酬并在控制权发生转移时确认收入，按照总额法计量确认收入；发行人对于在向客户转让商品前无法实质控制该商品的，按照净额法计量确认收入。

## 5、能源业务

发行人能源业务板块主要为热电蒸汽业务、机电制造与销售、煤炭销售，主要由发行人子公司杭州能源等经营。最近三年，发行人能源业务板块分别实现收入 203,552.71 万元、1,085,715.93 万元、1,153,216.33 万元，分别占营业总收入的 4.41%、16.83%、18.98%，发行人 2023 年能源业务收入大幅增加主要系合并杭州电力设备制造有限公司所致。

### （1）热电蒸汽业务

发行人热、电、蒸汽业务由子公司杭州热电集团股份有限公司（A 股上市公司，605011.SH）、杭州市环境集团有限公司负责运营。最近三年，发行人热、电、蒸汽业务收入分别为 20.36 亿元、23.58 亿元、21.73 亿元，毛利率分别为 14.35%、21.35%、23.33%。

杭州热电以煤炭、天然气为燃料，生产电力及蒸汽。杭州热电按照“以热定电”原则进行生产，产品以满足热力供应为主，下属热电厂与用热客户签订《供用热合同》，根据各用热客户申报的用热计划组织生产供应。热电厂通过燃烧煤炭、天然气生产出蒸汽，蒸汽推动汽轮机做功并带动发电机发电，发电后的蒸汽通过园区的供热管网输送至用户。报告期内，发行人热电联产机组总装机容量未有变化，均为 164.50MW，供热产能利用率随外部经济环境变化而在 74%-90%间波动。

燃料采购方面，燃料主要使用煤炭，仅上海金联因上海市环保要求使用天然气作为燃料。为保证煤炭供应的稳定、提高采购效率及降低煤炭采购价格，由杭州热电本部向煤炭供应商集中采购煤炭，一般签订 3-5 年购销合同，煤炭采购款一般是货到港后验收合格开发票，开票后 7 天内付款。天然气采购则由上海金联与上海燃气有限公司签订年度供应合同，每月按实际用量结算，货款结算模式一般是当月采购款次月支付。

环境集团的业务模式为沼气发电及垃圾焚烧发电。2022 年，发行人将环境集团的电力销售归类至热电蒸汽业务。

沼气发电方面，沼气主要来源于垃圾填埋场产生的沼气和易腐垃圾处置后厌氧发酵产生的沼气。截至 2024 年末，沼气发电部分发电机组 14 台，功率

14.3MW。产生的电能直接并网后销售于各属地的国网公司。

焚烧发电方面，主要采用垃圾焚烧炉焚烧垃圾发电。截至 2024 年末，焚烧发电共计汽轮机组 3 台，功率 135MW，发电机组 3 台，功率 150MW。产生的电能直接并网后销售于各属地的国网公司。

## （2）机电制造与销售

发行人机电制造与销售业务主要由子公司杭州电力设备制造有限公司负责运营。发行人在 2023 年合并杭州电力设备制造有限公司。2023 年及 2024 年，发行人机电制造与销售业务收入分别为 70.90 亿元和 76.81 亿元，毛利率分别为 16.10%和 18.43%。

杭州电力设备制造有限公司是浙江省电力系统规模最大的开关成套设备制造企业，也是全国电力系统内最大的中低压成套设备制造企业之一。电力设备公司目前主要从事 40.5 千伏及以下高低压成套设备的研发、生产与销售，产品分 6 大类 50 余种，主要包括中压环网柜、中压中置柜、箱式变电站、低压开关柜和低压三箱类产品。电力设备公司销售网络覆盖北京、上海、新疆、重庆等 24 个省、市、自治区，产品多次进入国家重点建设工程。

发行人主要生产的生产基地位于杭州市钱塘新区，近年根据市场需求不断新增产能。原材料采购方面，原材料主要是铜材、断路器、变压器、互感器、浪涌保护器、SVG、环网柜附件等。因原材料种类多样，其采购集中度较低。发行人主要采取集约化的采购模式，采购货款付款周期一般在 3 个月左右。

最近两年，发行人机电制造与销售业务主要供应商情况如下：

表：机电制造与销售业务主要供应商情况表

单位：万元、%

2024 年	采购金额	占比
桐庐中顺电气有限公司	39,834.87	7.33
施耐德电气(中国)有限公司上海分公司	24,777.52	4.56
浙江斯达电气设备股份有限公司	13,599.44	2.50
杭州夏江电力科技有限公司	13,236.36	2.43
浙江百汇电气有限公司	12,517.35	2.30

合计	103,965.54	19.13
2023 年	采购金额	占比
施耐德电气(中国)有限公司上海分公司	24,472.52	4.11
桐庐中顺电气有限公司	23,416.43	3.94
浙江斯达电气设备股份有限公司	12,300.81	2.07
国网智联电商有限公司	11,517.31	1.93
杭州迪侃科技有限公司	9,619.53	1.62
合计	81,326.61	13.66

产品销售方面，发行人的产品主要用于电力系统，因此发行人的相关设备产品销售主要通过电力系统内企业完成。电力系统外市场的销售由电力设备公司自行开展，按业务链条在全国范围内划分 12 个销售区域，由销售中心统一管理。目前电力设备公司产品销售区域集中在浙江省内，2023 年在浙江省内销售金额占其全部销售额的 90% 以上。集中度方面，公司前五大客户集中度较高。电力设备公司产品销售结算方式一般为验收合格后一次性支付，账期一般是 6 个月，并留 5% 质保金在 1 年的质保期满后收取。

最近两年，发行人机电制造与销售业务主要客户情况如下：

表：机电制造与销售业务主要客户情况表

单位：万元、%

2024 年	销售金额	占比
浙江中新电力工程建设有限公司承装分公司	102,235.91	14.21
浙江大有实业有限公司物资分公司	100,291.35	13.94
杭州凯达电力建设有限公司承装分公司	66,093.43	9.19
浙江容大电力工程有限公司	59,295.28	8.24
浙江大有实业有限公司	52,784.96	7.34
合计	380,700.93	52.93
2023 年	销售金额	占比
国网智联电商有限公司	121,435.74	17.13
浙江中新电力工程建设有限公司承装分公司	105,501.18	14.88
浙江大有实业有限公司物资分公司	84,412.77	11.91
杭州凯达电力建设有限公司承装分公司	44,626.80	6.29

浙江容大电力工程有限公司	39,391.75	5.56
合计	395,368.23	55.77

### （3）煤炭销售业务

发行人能源业务板块中的煤炭销售业务，是在满足自用需求后，会将采购的煤炭进行销售。发行人能源业务板块中的煤炭销售由发行人子公司杭州热电承担，2023 年从发行人的商品贸易业务板块中拆分出来，最近两年的营业收入为 140,923.96 万元、167,730.06 万元，占发行人营业总收入的 2.18%、2.76%，营业毛利率分别为 4.55%、1.85%。发行人煤炭销售分为两种模式，具体如下：

第一种为煤炭销售服务模式，该业务模式为：发行人与煤炭客户及供应商分别签署合同协议，由客户委托公司向上游供应商下达采购指令，上游供应商直接与客户交接货物，公司不参与货物交接。公司按照煤炭交易数量向客户收取一定金额的服务费。该模式下公司采用净额法确认收入。煤炭销售服务费在上游供应商与客户完成货物交接并取得客户确认的结算单后确认收入。

第二种为煤炭销售业务模式，该业务模式为：发行人作为履行销售合同的首要义务人，进行自主定价并向煤炭客户销售自身持有的煤炭，发行人承担采购销售风险过程中的所有权风险。该模式下公司采用全额法确认收入。煤炭销售业务收入在与客户完成货物交接并取得客户确认的结算单后确认收入。

### （三）发行人所在主要行业状况和环境

发行人以市政公用、房地产、建设施工与管理、商品销售等为主营业务，涉及主要行业的基本情况如下：

#### 1、市政公用行业

市政公用是指具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称。

城市市政公用是城市生产经营、居民日常生活所不可缺少的事业，是城市生存与发展的基础和基本条件。市政公用的发达和完善，能提高整个城市的劳动生产效率、工作效率，节约社会劳动，为居民生活创造优美的环境和良好的条件。



发行人的市政公用板块业务主要包括天然气销售业务、公交营运业务、自来水业务和垃圾处理业务等。

### （1）城市供气行业

国内市场情况：

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。在国家天然气利用政策的引导下，消费结构也在不断优化。

近年来，我国加大从国外进口天然气力度，2005 年，中国和加拿大联合发表《21 世纪能源合作声明》，宣布中国可优先开采加拿大石油天然气；2007 年与俄罗斯签订协议的每年 600 亿到 800 亿立方米的東西两线；2008 年哈萨克斯坦、土库曼斯坦谈判的每年约 700 亿立方米管输气项目、“西气东输”、“海气登陆”、“俄气南下”等一系列战略实施后，再加上气化采煤、生物质能等新能源技术的应用，短期内我国天然气气源供应充足，但长期来看，由于我国人口较多，人均资源占有量仅为世界平均水平的 5%左右，说明天然气行业仍然有很大的发展空间。

另一方面，目前在天然气消费结构中，天然气发电、城市燃气增长最快，目前，我国天然气消费主要集中在工业和生活消费两个领域。工业消费包括化工、工业燃料、发电等。长期来看，随着天然气需求增长，我国天然气供给仍然存在较大缺口。世界经济复苏拉动出口增速超预期、供给侧改革带来生产资料价格上涨企业进入主动补库存阶段、政策支持下基建投资稳步上升、房地产投资超预期、制造业投资有所回升等。受此拉动，我国主要用气行业行情大幅改善，天然气消费量快速增加。从主要用气行业来看，城市燃气快速增长。居民和商业用气受环保政策推进、城镇化快速发展、管道覆盖面扩大等因素拉动快速增加，采暖煤改气受中央和地方政策鼓励快速增加。

### 杭州市场情况：

从浙江省天然气整体消费量来看，近年来浙江省天然气消费量保持较快增长。杭州市政府为提高天然气供应能力，第一，将完善天然气管网输配体系。继续深入推进杭州市天然气利用工程建设，加快实施 S17（桐庐调压站—建德桐庐界）、S18（建德桐庐界—建德门站）；S6（下沙门站—江东门站）、S7（江东门站—萧山 2#站）、S8（萧山 2#站—所前门站）等高压管网项目，实现全市高压主干网向县（市）的全覆盖，形成“多点接气、环状供气”的管网架构，推进市域燃气一体化发展。第二，将增强天然气供应和储备调峰能力建设。一是立足增加气源、提高稳定性，形成多气源、多形式的供气格局，投资建设具有大规模接收能力的 LNG 接收站，提升杭州市天然气供应的区域性战略储备能力；二是进一步扩大天然气服务覆盖范围和应急储备能力，加快建设大江东 LNG 应急气源站，形成西部、东部、江南、北部“田”字形应急气源点。

近年来，杭州市坚持绿色发展战略，以清洁能源天然气应用为中心，推出系列发展举措，让能源之“绿”越走越畅，让“绿色消费”文化引发广泛共鸣；把清洁能源推广与城市生态紧密联系起来，配合城中村改造，清洁能源“镇镇通”工程已使桐庐、建德、淳安、临安等地区的村、镇、街道居民享受家庭能源的城乡统一、同城同价。然而构建与城市国际化相匹配的清洁能源（天然气）保障体系，杭州市整体天然气利用水平还存在一些差距：杭州拥江发展战略的实施，对城市空间的拓展以及城市综合承载能力建设提出了新的要求。而城市燃气作为城市基础设施建设的重要组成部分，能源结构需要进一步优化提升，能源安全保障需进一步提升。此外，世界天然气在一次能源结构中的比例平均水平为 23.80%，北京平均占比达 31.50%，而杭州市仅为 9.40%，落后于国内主要中心城市，与杭州 G20 峰会后日益增长的城市影响力不相适应。

随着全国碳中和、碳达峰目标的确立，浙江省为紧扣碳达峰碳中和目标任务，促进省内天然气产业健康有序发展，相继出台《浙江省应对气候变化“十四五”规划》、《浙江省煤炭石油天然气发展“十四五”规划》、《浙江省节能降耗和能源资源优化配置“十四五”规划》等多项相关规划，提出建设清洁能源供给体系，积极扩大并优化天然气利用，到 2025 年，天然气消费量占一次

能源比重达到 12.98%。根据《浙江省能源发展“十四五”规划》，到 2025 年，天然气消费量达到 315 亿立方米左右，城乡居民天然气气化率达到 40%以上，基本实现城乡用能服务均等化。要积极拓展气源供应渠道，形成海陆并举、多方气源、储用平衡的安全保供格局，建立与天然气消费快速增长相适应的气源保障体系；要形成川气东送、杭甬复线、杭甬线、甬绍干线、金丽温线等五大横线和川气东送二线、西气东输二线、甬台温线等三大纵线为主干的天然气管网体系。

综合来看，杭州市天然气行业仍有较大增长空间。

## （2）城市公共交通

国内市场情况：

中国人口基数大、密度高，城市可拓展空间有限，为了满足大多数人的出行便利，大力发展公共交通成为我国必然的选择。当前，城市公交是重要的城市基础设施，是关系国计民生的社会公益事业。城市公交是城市社会经济活动的动脉，是城市社会和经济活动的重要组成部分，是城市赖以生存的必要公用基础设施，也是城市投资环境和社会化生产的基本物质条件。

根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发[2005]46 号文），国家建设部、国家发展和改革委员会、财政部、劳动和社会保障部于 2006 年 12 月 1 日联合颁布《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（以下简称《意见》），提出优先发展城市公共交通的若干经济政策，包括加大城市公共交通的投入、建立低票价的补贴机制、认真落实燃油补助及其他各项补贴等，详细确定了各级政府部门对城市公共交通行业进行补贴的具体内容和补贴方式，为切实保障城市公共交通行业的市场化运作和城市公共交通企业的收益稳定可靠提供了强有力的政策保障。

目前我国已经有北京、上海、广州、长春等城市的轨道交通项目投入运营，杭州等城市开始运营快速公共汽车系统（BRT），我国城市公共交通已进入快速发展轨道。但随着城市经济社会发展和城镇化进程的加快，一些城市交通拥堵、群众出行不便等问题日益突出，我国城市公共交通发展总体上滞后，难以

满足人民日益增长的交通出行需求，严重影响了城市发展和人民群众生活水平的提高。因此实行公交优先，大力发展城市公共交通系统，吸引更多的市民来使用城市的公共交通工具是缓解城市交通拥堵的战略举措。

#### 杭州市场情况：

随着城市规模的扩大，杭州市主城区交通拥堵情况逐渐严重，杭州市政府围绕“便捷、安全、舒适、经济”目标，把发展地铁、城市公共汽（电）车、旅游观光汽车、轨道交通、出租汽车、“免费单车”和内河客运等交通方式放在优先位置，构筑公交优先的城市公共客运交通系统，提高公交车辆出行分担率，积极发挥交通规划在城市未来发展和新城镇建设中的先导作用。

但同时，杭州市交通行业改革有待深化，公共交通行业需进一步协同。轨道、公交、出租车等出行方式间存在联动不足、衔接不畅问题，导致公共交通系统协同优化难度增加；公共交通运营主体分散，建设运营统筹协调较为困难；公共交通出行数据无法统一口径、统一维护、统一处理，公共交通系统信息化进程受阻。

根据《杭州市综合交通发展“十四五”规划》精神，提出到 2035 年，高水平建成综合交通网络和枢纽体系，综合立体交通网密度位居全国前列，出行品质和出行体验达到世界先进水平，基本建成人民满意、保障有力、世界前列的交通强国示范城市。

“十四五”期间要建设更具品质的现代化公交都市。继续完善以公共交通为主导的城市交通出行系统，不断提升综合交通运输服务能力和质量。到 2025 年，主城区机动化出行公交分担率提升至 60%；全市轨道交通运营总里程达到 600 公里，加快建成“轨道上的杭州”；轨道站点 800 米人口岗位覆盖率不低于 45%；主城区工作日高峰常规公交车速超 16 公里/小时，公共交通乘客满意度不低于 90%。

“十四五”期间要建设更加高效的城市道路网体系。增强道路通达能力，缓解交通拥堵，提升城市承载力。到 2025 年，城市快速路总里程达到 500 公里；建成区道路网密度提升至 6.5 公里/平方公里，高峰拥堵指数控制在 5.2 以内。

“十四五”期间要建设更加宜人的交通出行环境。以创建生态城市为目标，以“江、河、湖、海、山、田、城”城市生态基础网架为依托，形成融山、水、林、园、城为一体，点、线、面相结合的城市绿地系统。到 2025 年，全市绿道总里程不少于 5000 公里；新建及改扩建交通基础设施无障碍建设率达到 100%；公交场站充电桩达到 5000 个，市区新能源和清洁能源公交车比例达 98%。

### （3）城市供水业务

国内市场情况：

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收、及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供排水问题提到重要位置。

目前，中国人均供水能力仅为世界平均水平的 1/4，单方水 GDP 产出仅为世界平均水平的 1/3，农业灌溉水有效利用系数为 0.56 左右，远低于发达国家 0.7-0.8 的水平。近年来，中国十分重视水价形成机制问题，采取了一系列政策措施，调整和理顺水价，推进水价改革。目前，中国城市水价构成逐步改善，城市供水价格即终端用户水价，由自来水价格（管网建设和维护成本）、污水处理费、水资源费和城市公用事业附加构成，水价也有所调高，这对于调节水的供求关系具有积极作用。随着城市化进程不断提升，我国水务市场化改革的不断深入，将水务企业的盈利能力提升到合理水平的步伐日趋加快，同时国内通胀水平的回落，为水价上调提供了宏观基础，我国的供水行业具有广阔的发展前景。

杭州市场情况：

杭州地处钱塘江、京杭运河、上塘河和萧绍运河四大水系流域，但仍是一个相对缺水的城市，杭州市年平均降水量在 1,100~1,600 毫米之间。市区人口占全市的五分之三，生产总值占全市的四分之三强，而水资源总量只占全市的

十分之一。目前杭城工业用水重复利用率和万元产值取水量达到全国城市的先进水平，2002 年 11 月杭州市被国家建设部、经贸委命名为“全国首批节水型城市”。

《杭州市水安全保障“十四五”规划》确定了“十四五”期间杭州市水安全保障的规划目标和“杭州水网”总体格局框架。“十四五”期间，杭州计划投资 466 亿元，实施水安全保障“6·6·10”行动，围绕高标准建设水利基础设施和高效能推进水利治理能力现代化，为杭州高水平打造“数智杭州·宜居天堂”、争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例提供水安全保障。

因此，随着杭州市城市发展，杭州在水务设施建设方面的投资仍将保持增长，行业集中度将进一步增强。

#### （4）污水处理行业

国内市场情况：

我国城市污水处理厂的建设目前已经基本趋于饱和。但是受管网限制利用率普遍不高，从而对污水处理企业的效益产生影响。与多数发达国家 80%-90% 的城市污水处理率相比，我国的污水处理规模仍相对不足，未来几年该行业的增长空间仍然存在。不过，当前我国的污水处理行业仍处于成长期，除了污水处理费的调增以外，污水处理业务的成长性主要来自污水处理率的提高。随着社会对环境保护重视程度的不断提升，环境保护力度的加大促进了污水处理行业的发展。随着城市化进程的加快、城市人口的增加、生活用水量的增加，此外，工业蓬勃发展，产生的污水也在逐渐增加。

“十四五”期间，我国将积极推进污水管网建设。污水管网建设是城市重要的基础设施，是污水收集和集中处理的关键，是污水处理保护水资源和改善环境的必要手段。由于受城市建设、经济条件和管理方式的制约，我国污水管网的建设和管理一般相对滞后。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021-2025 年）规划和 2035 年远景目标纲要》提出，推进城镇污水管网全覆盖。

杭州市场情况：

根据《杭州市生态环境保护“十四五”规划》，“十四五”期间杭州市将进一步完善污水处理设施建设。全域完成“污水零直排区”建设，加快城市排水管网、工业园区管网的改造、修复和完善，推进排水管网雨污分流，基本实现污水“应截尽截、应处尽处”，污水直排“全面清零”。

根据《杭州市重大建设项目“十四五”规划》，“十四五”期间杭州市将重点推进杭州市七格污水处理厂提标改造工程、城北净水厂、之江净水厂、钱江污水厂四期扩建工程等污水处理项目。

### （5）垃圾处理行业

国内市场情况：

垃圾处理产业是以垃圾为处理对象的事业体的集合。这里，垃圾是泛指，包括原生垃圾、分类垃圾和垃圾衍生品；所谓“以垃圾为处理对象”包含将垃圾作为直接处理对象（原材料）和间接处理对象两重意思。垃圾处理产业涉及从“源头”到“末端”全过程的垃圾的处理，涉及有用垃圾的加工处理和无用垃圾的处置，涉及垃圾衍生品的开发利用，不仅包括现有垃圾的处理，还包括源头垃圾性质和产量的控制。

过去五年，我国生态文明建设成效显著。大力度推进生态文明建设，生态环境治理明显加强，环境状况得到改善。环保政策驱动和国家对 PPP 模式的提倡为垃圾焚烧行业的发展带来良好的机遇。垃圾焚烧发电技术逐渐在我国发展成为垃圾处理的主流方式，领先企业纷纷通过并购延伸产业链、抢占市场份额并进入细分领域，这将是我国未来垃圾处理发展的趋势和方向。发改委、能源局联合发布的《“十四五”现代能源体系规划》提出，推进生物质能多元化利用，稳步发展城镇生活垃圾焚烧发电。

“十三五”期间，全国共建成生活垃圾焚烧厂 254 座，累计在运行生活垃圾焚烧厂超过 500 座，焚烧设施处理能力 58 万吨/日。全国城镇生活垃圾焚烧处理率约 45%，初步形成了新增处理能力以焚烧为主的垃圾处理发展格局。在此基础上，发改委、住建部《“十四五”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》提出，到 2025 年底，全国城市生活垃圾资源化利用率达到 60%左右；到

2025 年底，全国生活垃圾分类收运能力达到 70 万吨/日左右，基本满足地级及以上城市生活垃圾分类收集、分类转运、分类处理需求，并鼓励有条件的县城推进生活垃圾分类和处理设施建设；到 2025 年底，全国城镇生活垃圾焚烧处理能力达到 80 万吨/日左右，城市生活垃圾焚烧处理能力占比 65%左右。

杭州市场情况：

杭州市打造垃圾分类的杭州模式，居民小区、公共机构、企业实现垃圾分类全覆盖，“定时定点”投放，市民参与率达到 95.41%，全市可回收物回收利用率达 51%，垃圾控量目标基本实现。生活垃圾处置能力短板补齐，建成临江、九峰、富阳、建德、淳安 5 座垃圾焚烧项目，天子岭等 10 座易腐垃圾处理项目，以及相关配套设施，2020 年全面实现了生活垃圾零填埋、零增长目标，垃圾处置无害化率、资源化率达到 100%，生活垃圾全周期治理体系基本形成。杭州市垃圾转运能力达 4,000 吨/日，垃圾焚烧处理能力达到 14,900 吨/日，餐厨（厨余）垃圾处置能力达 2,050 吨/日。

杭州将推进生活垃圾处置市场全面开放，适时引进社会资本参与垃圾处置存量项目，盘活存量资产。杭州将突出以生活固废处置为重点的固废循环经济产业园区建设，以专业化、市场化和产业化为导向，突破体制障碍、营造适度竞争的市场环境，扩大社会资本，优化政府管理和服务，健全行业监管体系，提升全市生活垃圾治理水平。

“十四五”期间，杭州市将积极完成省市下达的“碳达峰、碳中和”任务，细化碳减排具体措施。按照“五废共治”的总体要求，全面推行以属地政府为责任主体的垃圾“三化四分”，深化垃圾分类杭州模式。坚持绿色低碳循环发展理念，建设无废城市，对生活垃圾进行综合治理和资源化利用，加强全市域统筹监管，推进城乡生活垃圾、建筑垃圾协同处置。

## 2、房地产行业

### （1）国内市场情况

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，中国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维



护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

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

2016 年底“房住不炒”提出以来，无论是中央层面还是地方层面，“房住不炒”与“房非手段”始终是不易动摇的政策基调。2022 年以来，房地产需求端存在适度放松的必要性，但仍限定在“商业性调整”范围内。2024 年以来，房地产政策有逐步放松的趋势。

## （2）杭州市场情况

杭州市是浙江省省会和经济、文化、科教中心，是长江三角洲中心城市之一，也是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市。杭州市经济一直保持快速发展，全市生产总值连续 18 年实现两位数增长。

杭州市真正意义上的房地产开发始于 1993 年。1993 年至今，杭州房地产市场发展经历了四个历史阶段：1993 年-1995 年的初步繁荣期，1995 年-1997 年的平稳调整期，1998 年-2004 年的增长繁荣期，2005 年-至今的新一轮宏观调控期。总体来看杭州房地产市场的发展轨迹和全国房地产市场的发展轨迹保持着高度一致。

随着中国经济进入平稳增长轨道，房地产行业也将进入成熟发展阶段，杭

州作为长三角最重要的城市之一，未来 5-10 年杭州房地产市场的需求仍将维持在较高水平。同时，随着土地开发成本和地价的上升，房地产开发成本不断上升，两者结合势必给杭州商品房价格上涨造成潜在压力。

《杭州市住房保障和房地产发展“十四五”规划》明确了“十四五”期间杭州要努力实现居民住房条件持续改善、市场发展更加平稳健康、住房保障体系更加健全、高质量发展更加强劲、空间区域更加融合和制度更加健全等目标，持续推动杭州城市高质量发展，为争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区的城市范例形成重要支撑。

具体到商品住宅来看，“十四五”期间要形成供求总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定、区域分布基本适配的发展格局，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，杭州全市“十四五”期间规划商品住房年开发量不低于 1,600 万平方米，五年开发总规模不少于 8,000 万平方米。但在商办物业方面，结合目前杭州非住宅商品房供大于求的实际和国际商办比经验数值，规划非住宅年开发量占房地产开发总量的合理比例控制在 25%左右，五年总规模不超过 2,000 万平方米。同时，加速“租购并举”建设，加快发展住房租赁市场。具体包括加快构建多渠道租赁住房供应、完善土地支持政策、积极盘活存量用房、规范发展长租市场、加大政府扶持力度、加强住房租赁制度体系与平台建设等几方面内容。

### 3、城市基础设施建设行业

#### （1）国内市场情况

城市基础建设是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分，是国民经济发展的基础、衡量投资环境的一项重要内容，同时也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。

改革开放以来，我国固定资产投资长期维持增长趋势。特别是 2008 年后，为应对国际金融危机的影响，我国出台了包括“四万亿”投资在内的一系列投资计划，使得常年保持高位运行的固定资产投资增速继续维持较高增速。

我国仍处于大规模城市化刚刚起步的阶段，未来十多年，我国的城市化进程将进入加速发展阶段。目前，城市基础设施建设相对滞后于经济和社会发展的需要仍是我国城市化进程中的紧迫问题，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比仍然存在着较大差距，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

“十三五”期间，我国城市供水、排水、燃气、供热、公共交通、园林绿化、市容环卫、市政道路桥梁等各行业投资均大幅增长。城市基础设施的建设，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。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。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化的趋势，不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高，而且该行业已经吸引了越来越多的非国有投资资金。

长三角、京津冀、珠三角三大城镇密集地区以不足 3.00%的国土面积，聚集了全国 14.00%的人口，创造着 42.00%的国内生产总值，并在辐射带动城乡和区域发展中发挥了重要作用。因此，总体来看，长三角区域核心城市的基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇。

## （2）杭州市场情况

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。2016 年杭州市政府驻地顺利迁址，钱江新城、钱江世纪城发展进入新阶段。杭黄铁路加快建设，杭富、杭临城际铁路试验段开工建设，富春江船闸开通运行。地铁二期工程加快建设，三期规划获国家批准。萧山机场路、东湖快速路、紫之快速路等一批城市道路建成通车，主城区新建停车泊位 5.10 万个。交通综合治堵和公交都市创建工作

持续深化，城市交通拥堵状况有所缓解。入选全国地下综合管廊试点城市，开发利用地下空间 723 万平方米。湘湖综合保护工程三期全面建成。持续推进“五水共治”，夺得全省治水工作最高奖“大禹鼎”；新增污水管网 269 公里，完成 7 座污水处理厂一级 A 提标改造，完成 160 个行政村生活污水治理。

公路建设进一步完善。杭州市不断掀起公路建设新高潮，为推动杭州市经济社会发展营造方便快捷的交通网络。杭千高速、杭长高速、杭徽高速等一批重点高速公路建成通车，之江大桥、江东大桥、九堡大桥、钱江隧道等项目陆续投入使用，杭州市形成了以高速公路网为骨架，以国、省道区域干线公路为基础，贯通浙江省、连接四邻、便捷畅通的开放式大都市交通网络。

根据《杭州市城乡建设“十四五”规划》，杭州市将在“十四五”期间加快推进基础设施现代化：以基础设施建设为重点，实现城市功能提升。“十四五”期间新建道路 650 公里，形成功能完善、级配合理的城市道路网系统，重点构建与城市空间结构相适应的快速路网体系。构建停车设施和充电设施，十城区新增 40 万个泊位，基本实现停车入位。供水设施发展水平总体上达到国内先进水平，基本建成先进高效的城镇污水治理体系。建设世界一流电网，提升电力保障能力。形成“竖向分层、横向贯通、纵向一体”的国际化高水准地下城。

以“新城建”为重点，实现数字化转型。着力推进信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设，形成完整的“新城建”标准体系和政策体系，加速城市空间基础设施向智能化“更新”，努力打造示范样板。基于 CIM 平台的工程建设管理、市政基础设施智能化、智慧社区建设等方面的场景大量应用，城市开发建设管理方式有效转型提升。

#### **4、商品销售行业**

发行人商品销售业务主要为建材贸易。建材贸易行业是典型的周期性行业，其发展与宏观经济发展的正相关性非常显著。2003 年以来，由于固定资产投资规模持续快速增长，以及受下游建筑、机械制造、汽车、造船、铁道、石油及天然气、家电、集装箱等行业增长的拉动，中国已连续多年成为世界最大的建材生产国和消费国。2008 年以来，伴随着国际金融危机的影响，建材行业产业

链上下游均受到强烈冲击，我国建材行业进入新世纪以来最为困难的时期，多数企业维持在盈亏边缘，景气指数一直处于不景气区间。2013 年以来宏观经济企稳回升，行业景气指数逐步回升，房地产、铁路、汽车、机械等建材行业继续增长，钢铁等建材出厂价格和订单情况双双向好，带动建材贸易行业增速持续提升。2014 年下半年以来，中央政府为维持经济在合理区间运行，采取了一系列的货币宽松政策，宏观经济有望得到进一步改善。进入 2016 年后，经济下行压力有所减轻，经济总体保持平稳增长，尤其是第三季度后回升势头有所加快，供给侧结构性改革、简政放权以及创新驱动战略成效逐步显现。

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

## 5、机电制造与销售行业

发行人材料设备销售业务主要产品为电气设备。中国的电气设备行业在过去几十年中取得了显著的发展并成为全球最大的电气设备市场之一。中国电气设备行业的市场规模庞大且快速增长。中国经济的持续发展和城市化进程的加速推动了对电气设备的需求。根据行业报告，中国的电气设备市场规模在近年来保持了两位数的年均增长率。中国的电气设备行业致力于技术创新和研发投入。通过加强技术研究和推广应用新技术，中国的电气设备制造商提高了产品质量，增强了竞争力。例如，智能电网、物联网、新能源技术和节能技术已成为行业的重点发展领域。中国电气设备行业的产业链日益完整。从原材料的采购、研发设计、生产制造、到销售服务，整个产业链都得到了健全发展。一些国内龙头企业已经具备了自主研发、设计、制造和销售能力。中国电气设备市场的主要需求来自于电力领域、工业制造业、交通运输和基础设施建设等领域。随着城市化进程的加速和工业化水平的提高，对电力设备、控制设备以及配电和传输设备的需求呈现出持续增长的趋势。中国的电气设备行业在国际市场上

也有着强劲的竞争力。中国的电气设备制造商通过技术升级和提高产品质量，逐渐扩大出口。一些著名的中国电气设备品牌已经在国际市场上树立了良好的声誉。此外，中国的电气设备制造企业不断加大研发投入，致力于创新新产品和解决方案。同时，行业内的企业之间也展开了广泛的合作与交流，推动着技术的进步和行业的发展。

总的来说，中国的电气设备行业在市场规模、技术发展、产业链完整、国内外需求以及政策支持等方面都取得了显著进展。随着技术进步和市场需求的不断增加，预计中国的电气设备行业将继续保持快速发展，并为经济增长和可持续发展做出贡献。因此电气设备销售行业还有可持续发展空间。

#### **（四）发行人的行业地位**

发行人是杭州市城市基础设施的重要投资主体之一，由杭州市政府授权从事城建资产经营、资本运作和城市资源开发，是杭州市最大的城市基础设施投资、建设及运营主体，处于行业主导地位。业务涵盖城市公交、供气、热电、供水、垃圾污水处理、市政基础设施建设及房地产开发等业务。

发行人在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业属于政府特许经营，具有一定垄断的特性，确保发行人具有较高的市场占有率，能维持稳定的一定垄断收入。此外，发行人在房地产开发、市政道路建设、城建科研及建筑中介服务等方面也具备了较强的实力。发行人凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。

#### **（五）发行人竞争优势及未来发展战略**

##### **1、发行人的竞争优势**

###### **（1）地区优势**

杭州市是浙江省省会，是浙江省政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，是长江三角洲城市群中心城市之一、环杭州湾大湾区城市、长三角宁杭生态经济带节点城市，也是中国重要的电子商务中心之一，具有较强的经济实力。

《杭州市城乡建设“十四五”规划》提出，杭州城乡建设总体目标是锚定四个“进一步”提升，即“城乡建设水平进一步提升，城市综合承载力进一步

提升，城市品质进一步提升，城市治理水平进一步提升”，计划到 2035 年，全面形成市域协调一体融合发展的空间布局，全面形成与国际化大都市相匹配的城市综合承载力，全面展现具有东方韵味的山水园林城市风貌，基本建成社会主义现代化国际大都市，成为高质量发展建设共同富裕示范区的城市范例，为到本世纪中叶建成具有全球影响力的独特韵味别样精彩世界名城提供强大支撑。

总体看，杭州市区域经济快速增长，财政实力稳步增强，为公司发展提供了良好的外部发展环境。未来随着杭州市“十四五”规划的不断推进，杭州市将进一步加大城市基础设施建设的投资力度，公司面临着良好的产业政策和投资环境。

#### （2）行业垄断优势

发行人在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业属于政府特许经营，具有自然垄断的特性，确保发行人具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。此外，公司在房地产开发、市政道路建设、城建科研及建筑中介服务等方面也具备了较强的实力。发行人凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。

#### （3）基础设施项目投资建设能力强

发行人的城市基础设施项目投资建设能力强，业务优势明显，以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。发行人在长期城建投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，还能较好的控制项目的工期、质量以及成本，公司综合经营能力较强，具有显著的经营协同效应。

#### （4）融资能力很强

发行人是杭州最大的城市基础设施投融资主体之一，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，同时拥有丰富的财务资源、优质的实体资产以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。

#### （5）政府支持力度较大

发行人承担国有资产投资主体职能，主要负责杭州市政府授权范围内国有资产的经营，得到了杭州市政府的政策和资金支持。发行人的公交、燃气、供水、排水、城市路桥等基础设施业务每年能获得大额财政补贴，且财政补贴已纳入财政预算。发行人稳定的财政补贴资金来源对维持其健康合理的财务构成状况提供了有力保障。

#### （6）人力资源优势

发行人在其下属的八大主责主业的人力资源十分丰富，拥有一大批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才。

## 2、发行人未来发展战略

发行人未来将重点关注聚焦主业、业务升级、开放发展、管理提升等方面工作，量力而行，顺势而为，加快产业布局，加速资本运营，壮大企业的综合实力，牵引企业高质量发展。发行人系统各单位将努力在以下几方面寻求突破：

一是产业链、生态链方面。要始终坚持社会效益和经济效益两个最大化，对照“省内第一、行业领先、全国前列”的目标，重点做好产业布局、协同发展、创新引领、聚焦聚力、资产证券化、大项目带动，做到早谋划、早启动、早见效。要对产业链、生态链进行深入研究，做好管理、技术、资本、产业输出的文章，做好产城融合的文章，力争在“十四五”实现产业的突破发展。

二是企业上市方面。要顺势而为，加快推进企业上市步伐，加快推进集团优质资产、优质企业走向资本市场，进而壮大城投的综合实力。要坚持自力更生，以自主培育为主，在集团系统内选定一批、培育一批、储备一批；在新领域综合运用并购、重组、借壳、整合等手段。要通过企业上市促转型、拓市场，整合资源，集聚人才，提升综合竞争力。

三是项目储备方面。要发挥集团合力，努力争取大项目、好项目，为产业未来发展、企业持续盈利打好基础。要加强对产业的研究，关注产业发展方向，做好产业招商、产业孵化。

四是体量和质量方面。实现高质量发展，既要把体量做大，又要提升质量。如钢材贸易、建设施工、房地产等业务板块，要进一步探索资源整合、转型发



展、做强做大的有效路径。

#### （六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务和经营性资产未发生实质性变更。

### 八、其他与发行人主体相关的重要情况

#### （一）媒体质疑事项

截至本募集说明书签署日，发行人未发现存在媒体质疑事项。

#### （二）重大负面舆情

截至本募集说明书签署日，发行人未发现发行人、发行人控股股东或实际控制人存在重大负面舆情。

### 九、发行人违法违规及受处罚情况

截至 2024 年末，发行人及其重要子公司重大行政处罚情况如下：

2024 年 4 月 3 日，杭州市市场监督管理局因违规收费问题对杭州天然气有限公司作出《行政处罚决定书》（杭市监处罚[2024]23 号），责令杭州天然气有限公司改正违法行为，并没收违法所得 3,607,980 元，罚款 360,798 元。

杭州天然气有限公司已按期缴纳了罚款，因积极配合调查并在案件调查终结前已取消违规的收费，杭州天然气有限公司符合《浙江省市场监督管理行政处罚裁量基准管理办法》所规定的可以从轻处罚的情形；上述罚款及没收违法所得金额，占发行人最近一期经审计净资产的比例较低；同时，发行人未因上述处罚被暂停或撤销与此相关的行政许可，其业务开展未受实质性影响。因此，上述行政处罚不会对本次发行构成实质性障碍。

除上述行政处罚事项外，报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）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

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 2023S01145 号和中喜财审 2024S01173 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]1369 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、2024 年经审计的财务报告和 2025 年度半年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。本节财务分析均基于报告期各期当期的财务报表数据。

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。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表数据为分析对象。

#### （二）近三年会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、近三年会计政策变更情况

## **（1）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。

发行人自 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。

发行人自 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。

发行人自 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。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司 2024 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2024 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2024 年 12 月 31 日)	影响金额
---------------------------------	------

合并资产负债表项目 (2024 年 12 月 31 日)	影响金额
无形资产	897,325.79
未分配利润	897,325.79

(续上表)

单位：元

合并利润表项目 (2024 年度)	影响金额
营业成本	-242,395.03
管理费用	-654,930.76

### 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。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，追溯调整财务报表的影响列示如下：

单位：元

受影响的报表项目名称	本期数	上年同期数
营业成本	6,077,639.54	5,856,510.45
销售费用	-6,077,639.54	-5,856,510.45

#### (2) 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。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	8,166,274.53
递延所得税负债	16,383,079.51
未分配利润	-8,255,014.90
少数股东权益	38,209.92

单位：元

合并利润表项目 (2022 年度)	影响金额
所得税费用	8,256,225.18
少数股东损益	38,209.92

### (3) 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、近三年会计估计变更情况

### (1) 2024 年度：



未发生会计估计变更。

**(2) 2023 年度：**

未发生会计估计变更。

**(3) 2022 年度：**

未发生会计估计变更。

**3、前期重大会计差错更正情况**

**(1) 2024 年度：**

**1) 追溯重述法**

**①2023 年度及 2023 年 12 月 31 日会计差错更正**

单位：元

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
房开集团 下属子公司 杭州和谐置业有限公司	杭州和谐置业有限公司对和雅苑异地车位按照销售比结转和雅苑成本、商业综合体成本，并同步调整投资性房地产、固定资产原值以及折旧，本期采用追溯重述法对会计差错进行更正。	存货	-35,120,356.98
		固定资产	761,116.57
		投资性房地产	1,547,909.23
		未分配利润	-12,173,003.86
		少数股东权益	-20,638,327.32
		营业成本	32,811,331.18
		少数股东损益	-20,638,327.32
水务集团 下属子公司 杭州建德自来水公司	公司根据 2023 年签订的工程施工合同暂估确认收入成本，但后期工程项目未实际执行，公司亦未对已暂估的收入成本进行冲回，本期采用追溯重述法对相关会计差错进行更正。	应收账款	-26,581,574.00
		应付账款	-16,522,770.00
		未分配利润	-6,335,034.76
		少数股东权益	-3,723,769.24
		营业收入	-24,386,765.14
		营业成本	-16,522,770.00
		营业外支出	2,194,808.86
		少数股东损益	-3,723,769.24
	公司于 2021-2023 年期间向用户收取网络智能抄表	应收账款	-14,501,855.00
		应交税费	-73,289.31

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
	控制系统费用并确认相应收入，与《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》（国办函[2020]129号）规定不符，本期采用追溯重述法对相关会计差错进行更正。	未分配利润	-9,087,110.67
		少数股东权益	-5,341,455.02
		营业收入	-9,294,509.17
		营业外支出	836,505.83
		年初未分配利润	-2,706,597.42
		少数股东损益	-3,750,501.75
安居集团子公司杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州市安居建设投资集团有限公司持有杭州银嘉房地产开发有限公司 20% 股权，会计处理上在其他权益工具投资核算。但由于杭州市安居建设投资集团有限公司对银嘉公司派出董事，实质构成重大影响，根据会计准则，应采用长期投资权益法核算。	其他权益工具投资	-19,728,800.05
		长期股权投资	4,225,893.24
		未分配利润	-15,502,906.81
		年初未分配利润	-15,376,134.24
		投资收益	-126,772.57
能源集团子公司杭州市燃气集团有限公司	杭州市燃气集团有限公司 2023 年度合并杭州临安燃气有限公司少数股东权益处理错误，本期采用追溯重述法对会计差错进行更正。	资本公积	52,153,872.46
		少数股东权益	-52,153,872.46
钱投集团下属杭州市城东新城建设投资有限公司	做地项目中需进行安置房建设并交付，追溯调整 2023 年度安置房收入、成本。	其他应收款	-401,740,715.88
		存货	401,740,715.88
		营业收入	1,051,060,648.17
		营业成本	1,051,060,648.17

②追溯调整 2023 年度财务报表的影响列示如下：

单位：元

受影响的各个比较期间报表项目名称	追溯重述前	差错更正调整影响	追溯重述后
应收账款	8,122,887,784.54	-41,083,429.00	8,081,804,355.54
其他应收款	33,468,945,422.64	-401,740,715.88	33,067,204,706.76
存货	18,938,429,523.31	366,620,358.90	19,305,049,882.21

受影响的各个比较期间报表项目名称	追溯重述前	差错更正调整影响	追溯重述后
长期股权投资	20,488,836,902.52	4,225,893.24	20,493,062,795.76
其他权益工具投资	6,375,517,920.53	-19,728,800.05	6,355,789,120.48
投资性房地产	16,215,183,316.70	1,547,909.23	16,216,731,225.93
固定资产	51,135,085,779.00	761,116.57	51,135,846,895.57
应付账款	14,681,812,780.80	-16,522,770.00	14,665,290,010.80
应交税费	1,219,514,074.85	-73,289.31	1,219,440,785.54
资本公积	90,997,760,235.87	52,153,872.46	91,049,914,108.33
未分配利润	19,662,855,223.28	-43,098,056.10	19,619,757,167.18
少数股东权益	15,880,627,274.34	-81,857,424.04	15,798,769,850.30
营业收入	64,529,445,152.31	1,017,379,373.86	65,546,824,526.17
营业成本	60,674,924,652.59	1,073,205,719.80	61,748,130,372.39
销售费用	836,300,496.90	-5,856,510.45	830,443,986.45
投资收益	2,501,253,142.55	-126,772.57	2,501,126,369.98
营业外支出	39,477,784.19	3,031,314.69	42,509,098.88
少数股东损益	548,752,668.95	-28,112,598.31	520,640,070.64

(2) 2023 年度:

1) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日会计差错更正

单位：元

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
杭州市公共交通集团有限公司	公交集团重复确认老年卡刷卡收入； 双浦中心站、梦园路中心站、转塘枢纽站土地成本按账面价值结转至资本公积后，未根据上述三个项目财务决算报告中土地成本金额进行调整； 2010 年度多冲减暂估在建工程，本期采用追溯重溯法对相关会计差错进行了更正。	其他应收款	-63,167,800.00
		在建工程	185,005,304.06
		其他应付款	108,177,500.00
		长期应付款	185,005,304.06
		递延收益	-8,627,780.40
		资本公积	8,627,780.40
杭州市房地产开发集团有限公司	杭房集团于 2024 年 3 月 29 日召开的第六届 101 次董事会会议通过了《关于同意房开集团合并范围内部分分公司会计估计变更、计提资产减值及转回已计提的递延所得税资产	其他应收款	-444,367,649.36
		存货	-368,697,193.94
		递延所得税资产	-175,622,209.57
		未分配利润	-649,453,359.68

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
	并调整以前年度损益的决议》，杭 房集团对其他应收款坏账单独计提 减值准备、存货计提资产减值、转 回已计提递延所得税资产，本期采 用追溯重溯法对相关会计差错进行 了更正。	少数所有者权益	-339,233,693.19
		信用减值损失	-444,367,649.36
		资产减值损失	-368,697,193.94
		所得税费用	175,622,209.57
杭州市勘 测设计研 究院有限 公司	杭州市勘测设计研究院有限公司部 分收入、成本跨期或核算错误，本 期采用追溯重溯法对相关会计差错 进行了更正	货币资金	2,323,727.17
		预付款项	-354,127.91
		应收账款	-12,761,088.83
		其他流动资产	286,211.13
		其他应收款	545,321.16
		存货	68,372.84
		固定资产	-46,665,923.93
		合同资产	141,739,853.68
		使用权资产	7,060,428.05
		无形资产	46,440,218.00
		长期股权投资	-63,109.62
		递延所得税资产	12,391,991.03
		合同负债	-88,015,127.07
		递延所得税负债	24,101,508.58
		其他流动负债	9,671.41
		一年内到期的非流动负 债	1,636,624.38
		应付账款	154,218,301.22
		应付职工薪酬	977,030.00
		应交税费	5,646,925.02
		租赁负债	5,423,557.61
		盈余公积	3,399,316.17
		预收款项	779,984.45
		其他应付款	435,328.23
未分配利润	42,398,752.77		
营业收入	93,233,228.08		
营业成本	39,864,914.24		
税金及附加	241,246.94		

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		投资收益	3,600,457.61
		销售费用	25,956,026.20
		管理费用	-951,360.50
		财务费用	239,991.71
		其他收益	298,508.07
		信用减值损失	-251,617.41
		资产处置收益	-40,358.81
		资产减值损失	4,068,554.54
		营业外收入	-298,508.07
		营业外支出	40,358.81
		所得税费用	1,735,495.10
杭州中房 信息科技 有限公司	根据权责发生制重新厘定项目收入，并调整相应的成本及存货；调整公司未按准则要求核算的租赁相关事项；重新厘定人员性质，对成本费用分配进行调整	应收票据	-29,490.00
		应收账款	-1,517,491.99
		预付款项	-989,221.97
		其他应收款	17,501.76
		存货	28,123,145.84
		合同资产	368,351.00
		其他流动资产	466,913.97
		长期股权投资	-38,297.74
		固定资产	-106,255.86
		使用权资产	12,200,120.10
		无形资产	-100,756.43
		长期待摊费用	703,500.46
		其他非流动资产	3,353,160.13
		应付账款	12,358,988.43
		预收款项	-524,039.00
		合同负债	55,716,934.97
		应付职工薪酬	2,346,253.32
		应交税费	1,332,022.41
其他应付款	81,537.23		
一年内到期的非流动负债	3,601,630.15		
其他流动负债	29,407.87		

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		租赁负债	9,925,533.63
		长期应付款	-584.29
		预计负债	5,350,478.37
		盈余公积	33,344.64
		未分配利润	-47,778,106.26
		营业收入	-20,206,178.14
		营业成本	26,165,252.11
		税金及附加	1,439.98
		销售费用	2,892,332.17
		管理费用	-8,718,949.31
		研发费用	-32,415,825.15
		财务费用	682,139.01
		其他收益	-77,000.00
		投资收益	32.43
		信用减值损失	-1,583,866.70
		资产减值损失	-65,086.29
		营业外收入	-2,674.98
		营业外支出	-58,825.25

## 2) 追溯调整财务报表的影响

单位：元

受影响的各个比较期 间报表项目名称	追溯重述前	差错更正调整影响	追溯重述后
货币资金	35,328,445,018.43	2,323,727.17	35,330,768,745.60
应收账款	6,122,385,831.41	-14,278,580.82	6,108,107,250.59
应收票据	344,062,085.73	-29,490.00	344,032,595.73
预付款项	1,513,429,569.16	-1,343,349.88	1,512,086,219.28
合同资产	2,125,528,773.51	142,108,204.68	2,267,636,978.19
其他应收款	38,809,641,487.24	-506,972,626.44	38,302,668,860.80
存货	18,363,161,488.52	-340,505,675.26	18,022,655,813.26
其他流动资产	3,220,870,435.27	753,125.10	3,221,623,560.37
固定资产	50,317,380,303.40	-46,772,179.79	50,270,608,123.61
无形资产	22,638,434,639.06	46,339,461.57	22,684,774,100.63

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

受影响的各个比较期间报表项目名称	追溯重述前	差错更正调整影响	追溯重述后
使用权资产	865,137,869.61	19,260,548.15	884,398,417.76
在建工程	11,402,671,953.57	185,005,304.06	11,587,677,257.63
长期待摊费用	638,762,576.50	703,500.46	639,466,076.96
长期股权投资	16,703,303,726.74	-101,407.36	16,703,202,319.38
递延所得税资产	993,725,990.52	-163,230,218.54	830,495,771.98
其他非流动资产	16,769,955,394.25	3,353,160.13	16,773,308,554.38
应付账款	12,578,819,641.90	166,577,289.65	12,745,396,931.55
预收款项	527,339,602.00	255,945.45	527,595,547.45
合同负债	7,616,126,805.74	-32,298,192.10	7,583,828,613.64
应付职工薪酬	617,002,059.49	3,323,283.32	620,325,342.81
应交税费	1,064,203,310.90	6,978,947.43	1,071,182,258.33
其他应付款	13,539,054,738.41	108,694,365.46	13,647,749,103.87
一年内到期的非流动负债	13,784,303,633.34	5,238,254.53	13,789,541,887.87
租赁负债	732,772,471.50	15,349,091.24	748,121,562.74
长期应付款	12,047,953,124.18	185,004,719.77	12,232,957,843.95
递延收益	9,878,261,640.80	-8,627,780.40	9,869,633,860.40
预计负债	37,230,694.62	5,350,478.37	42,581,172.99
递延所得税负债	482,449,421.97	24,101,508.58	506,550,930.55
其他流动负债	3,674,825,725.52	39,079.28	3,674,864,804.80
资本公积	49,264,255,925.41	8,627,780.40	49,272,883,705.81
未分配利润	18,945,240,206.03	-822,767,574.56	18,122,472,631.47
少数股东权益	20,320,882,952.64	-339,233,693.19	19,981,649,259.45
营业收入	54,395,178,396.28	73,027,049.94	54,468,205,446.22
营业成本	51,351,384,435.44	66,030,166.35	51,417,414,601.79
税金及附加	416,330,255.40	242,686.92	416,572,942.32
销售费用	803,834,850.40	28,848,358.37	832,683,208.77
管理费用	3,282,857,510.20	-9,670,309.81	3,273,187,200.39
研发费用	481,732,793.41	-32,415,825.15	449,316,968.26
投资收益	1,809,093,472.64	3,600,490.04	1,812,693,962.68
其他收益	5,532,912,560.34	221,508.07	5,533,134,068.41
财务费用	1,924,750,080.89	922,130.72	1,925,672,211.61

受影响的各个比较期间报表项目名称	追溯重述前	差错更正调整影响	追溯重述后
资产处置收益	219,060,640.13	-40,358.81	219,020,281.32
信用减值损失	104,503,804.26	-446,203,133.47	-341,699,329.21
资产减值损失	-53,447,013.74	-364,693,725.69	-418,140,739.43
营业外收入	266,203,384.46	-301,183.05	265,902,201.41
所得税费用	799,309,907.50	177,357,704.67	976,667,612.17

### （3）2022 年度：

未发生前期重大会计差错更正。

### （三）近三年合并报表范围主要变化情况

#### 1、2024 年合并范围变动情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表的子公司共 252 家，较 2023 年末增加 16 家，减少 19 家，具体情况如下：

表：2024 年发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

2024 年新纳入合并的子公司				
序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州易通建筑材料检测有限公司	购买	100.00	56.00
2	杭州市临安区浙能天然气有限公司	购买	2,000.00	51.00
3	湖北滨江能源有限公司[注 1]	无偿转让	5,000.00	31.43
4	杭州滨翠企业管理有限公司	购买	10.00	100.00
5	杭州杭水水质检测有限公司	投资设立	2,000.00	100.00
6	杭州市原水控股有限公司	投资设立	168,760.00	100.00
7	杭州杭燃数智科技有限公司	投资设立	5,000.00	40.00
8	浙物杭能（浙江）能源有限公司	投资设立	9,800.00	30.82
9	杭州钱塘新能源发展有限公司	投资设立	30,000.00	65.00
10	杭州临安新能源发展有限公司	投资设立	20,000.00	55.00
11	浙江城兴智电科技有限公司	投资设立	10,000.00	51.00
12	杭州钱塘城发码头经营有限公司	投资设立	1,000.00	51.00
13	杭州城投未来之星科技发展有限公司	投资设立	120,000.00	100.00
14	杭州市安居宁巢投资有限公司	投资设立	300,000.00	100.00



15	杭州安居明石住房租赁有限公司	投资设立	100.00	100.00
16	杭州滨开房地产开发有限公司	投资设立	290,000.00	99.00
<b>2024 年不再纳入合并的公司</b>				
<b>序号</b>	<b>企业名称</b>	<b>变更原因</b>		
1	杭州家安房产信息服务有限公司	注销		
2	郑州城数科技有限公司	注销		
3	杭州市道桥养护有限公司	注销		
4	杭州城澜投资管理有限公司	注销		
5	杭州公交餐饮管理有限公司	注销		
6	杭州临安杭燃燃气有限公司	注销		
7	杭州天子岭再生资源有限公司	注销		
8	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业(有限合伙)	注销		
9	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业(有限合伙)	注销		
10	杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业(有限合伙)	注销		
11	杭州钱投致稳股权投资合伙企业（有限合伙）	注销		
12	杭州钱唐聚赢企业管理合伙企业（有限合伙）	注销		
13	杭州安嵘投资合伙企业(有限合伙)	注销		
14	杭州安居房产经营有限公司	注销		
15	杭州邻西商业管理有限公司	注销		
16	杭州钱城商业管理有限公司	注销		
17	杭州城建贸易有限公司[注 2]	-		
18	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙） [注 3]	控制权发生变化		
19	杭州国际会议中心有限公司[注 4]	无偿划转		

[注 1]: 湖北滨江能源有限公司于 2024 年 1 月由湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司投资成立，成立后未实质运营。2024 年 12 月湖北小池滨江新区城市综合投资发展有限责任公司将持有的湖北滨江 51% 的股权以 0 元对价转让给发行人之下属公司热电集团。2024 年 12 月 9 日湖北滨江完成工商变更，变为热电集团的控股子公司，纳入发行人合并财务报表范围。

[注 2]: 2023 年 9 月 18 日，根据《杭州市城市建设发展集团有限公司关于同意杭州市

市政公用建设开发有限公司与杭州城建贸易有限公司吸收合并的董事会决议》，同意以 2023 年 9 月 30 日为基准日，杭州市市政公用建设开发有限公司吸收合并杭州城建贸易有限公司，实际完成吸收合并日期为 2024 年 1 月 1 日，自 2024 年起杭州城建贸易有限公司不再合并。

[注 3]：根据 2024 年 11 月 19 日《嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）合伙人大会决议-关于同意变更普通合伙人及撤销投资决策委员会的决定》，杭州市城投产融发展集团有限公司在嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人变更为有限合伙人，取消投资决策委员会，不具有执行事务的权力，公司无法对被投资企业日常生产经营活动形成控制；根据《嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)合伙协议之补充协议》（编号:JXZC2024-001）杭州市城投产融发展集团有限公司仍持有嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）39.25%的股权，股权比例未发生变动。

[注 4]：根据 2024 年 2 月 6 日杭州市人民政府国有资产监督管理委员会《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于下达市属国有企业改革任务的通知》（杭国资改[2024]8 号），将市城投集团下属杭州国际会议中心有限公司 100%股权无偿划转至杭州市商贸旅游集团有限公司，自 2024 年 3 月 1 日起不再纳入合并报表范围。

## 2、2023 年合并范围变动情况

截至 2023 年末，发行人纳入合并报表的子公司共 255 家，较 2022 年末增加 67 家，减少 9 家，具体情况如下：

表：2023 年发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

2023 年新纳入合并的子公司				
序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州小林高科发展有限公司	受让	45,000.00	55.56
2	杭州网云宏建新能源科技有限公司	受让	2,000.00	100.00
3	杭州市钱江新城投资集团有限公司	无偿划转	200,000.00	90.00
4	杭州市钱江新城开发集团有限公司	无偿划转	272,022.27	100.00
5	杭州市停车产业股份有限公司	无偿划转	50,000.00	100.00
6	杭州白石会展中心有限公司	无偿划转	100,000.00	100.00

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

7	杭州邻西商业管理有限公司	无偿划转	2,000.00	51.00
8	杭州临平钱江停车管理有限公司	无偿划转	1,000.00	51.00
9	杭州钱江新城市政园林建设有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
10	杭州钱欣置业有限公司	无偿划转	5,000.00	100.00
11	杭州钱新生态技术有限公司	无偿划转	500.00	100.00
12	杭州市城东新城建设投资有限公司	无偿划转	300,000.00	100.00
13	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	无偿划转	3,000.00	61.00
14	杭州望停项目管理有限公司	无偿划转	200.00	100.00
15	杭州余杭钱江停车管理有限公司	无偿划转	1,000.00	51.00
16	黄山市静态交通服务有限公司	无偿划转	500.00	100.00
17	兰溪市静态交通服务有限公司	无偿划转	300.00	100.00
18	杭州钱慧置业有限公司	无偿划转	42,000.00	71.03
19	杭州庆停项目管理有限公司	无偿划转	700.00	100.00
20	杭州市租赁房屋开发有限公司	无偿划转	10,000.00	100.00
21	杭州文停项目管理有限公司	无偿划转	700.00	100.00
22	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	无偿划转	5,000.00	100.00
23	杭州钱江新城金融投资有限公司	无偿划转	100,000.00	60.00
24	杭州亚运村建设有限公司	无偿划转	280,000.00	60.00
25	杭州市勘测设计研究院有限公司	无偿划转	11,000.00	100.00
26	杭州城投资产集团有限公司	无偿划转	100,000.00	100.00
27	杭州市民中心置业有限公司	无偿划转	42,414.40	100.00
28	杭州市邻居中心管理有限公司	无偿划转	5,000.00	100.00
29	杭州钱城东韵商业管理有限公司	无偿划转	3,000.00	100.00
30	杭州钱江新城物业管理有限公司	无偿划转	2,000.00	100.00
31	杭州钱江新城文化传媒有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
32	杭州市城基房地产物业管理有限公司	无偿划转	100.00	100.00
33	杭州市城投服务集团有限公司	无偿划转	18,000.00	100.00
34	杭州国际会议中心有限公司	无偿划转	138,000.00	100.00
35	杭州钱江新城商业旅游发展有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
36	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
37	杭州钱城商业管理有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
38	杭州城基丁桥房地产开发有限公司	无偿划转	2,000.00	100.00
39	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

40	杭州建易建设信息技术有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
41	杭州钱和置业有限公司	无偿划转	5,000.00	100.00
42	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙）	无偿划转	100.00	100.00
43	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙）	无偿划转	100.00	100.00
44	杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
45	杭州钱唐聚赢企业管理合伙企业（有限合伙）	无偿划转	70,010.00	100.00
46	杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙）	无偿划转	1,000.00	100.00
47	杭州钱通置业有限公司	无偿划转	5,000.00	100.00
48	杭州钱投致稳股权投资合伙企业（有限合伙）	无偿划转	5,000.00	100.00
49	杭州钱运置业有限公司	无偿划转	5,000.00	100.00
50	杭州市城市基础设施开发总公司	无偿划转	2,715.00	100.00
51	杭州中房信息科技有限公司	无偿划转	1,111.00	100.00
52	杭州电力设备制造有限公司	无偿划转	121,945.00	40.00
53	杭州市安居房产租赁集团有限公司	无偿划转	20,000.00	100.00
54	杭州平海大厦有限公司	无偿划转	15,000.00	100.00
55	杭州家宁生活服务有限公司	无偿划转	500.00	100.00
56	杭州市房地产测绘有限公司	无偿划转	1,000.00	100.00
57	杭州市房地产产权产籍信息中心	无偿划转	60.00	100.00
58	杭州开拓房地产测绘事务所	无偿划转	50.00	100.00
59	杭州市安居城市服务有限公司	新设立	10,000.00	100.00
60	杭州钱塘健康驿站有限公司	新设立	3,000.00	100.00
61	杭州临平安居建设有限公司	新设立	1,000.00	65.00
62	杭州安港开发建设有限公司	新设立	3,000.00	65.00
63	杭州安适开发建设有限公司	新设立	1,000.00	65.00
64	杭州萧山城发码头经营有限公司	新设立	1,000.00	51.00
65	杭州余杭城发码头经营有限公司	新设立	1,000.00	51.00
66	杭州水政环境发展有限公司	新设立	10,200.00	66.00
67	杭州杭水环科监测科技有限公司	新设立	1,500.00	100.00
<b>2023 年不再纳入合并的公司</b>				
<b>序号</b>	<b>企业名称</b>	<b>变更原因</b>		
1	杭州开拓房地产测绘事务所	注销		

2	杭州市房地产产权产籍信息中心	注销
3	杭州滨江水务监测有限公司	注销
4	杭州会展新城股权投资有限公司	无偿划出
5	杭州市会展新城开发建设有限公司	无偿划出
6	杭州大会展中心建设运营有限公司	无偿划出
7	杭州会新置业有限公司	无偿划出
8	苏州翔域信息科技有限公司	注销
9	杭州热力管业有限公司	注销

### 3、2022 年合并范围变动情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表的子公司共 178 家，较 2021 年末增加 14 家，减少 11 家，具体情况如下：

表：2022 年发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

2022 年度新纳入合并的子公司				
序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州城荣股权投资合伙企业（有限合伙）	实缴出资	3,000.00	98.52
2	杭州城投实业有限公司	投资设立	10,000.00	100.00
3	杭州城投综合管廊有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
4	杭州城蕴商业发展有限公司	投资设立	10,000.00	100.00
5	杭州城发码头经营管理有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
6	杭州临平城发码头经营管理有限公司	投资设立	100.00	51.00
7	杭州启赋置业有限公司	投资设立	5,000.00	90.00
8	杭州湖滕置业有限公司	收购合并	5,000.00	72.50
9	杭州众配企业管理有限公司	收购合并	73,510.00	100.00
10	浙江慧城城市设施养护有限公司	投资设立	500.00	55.00
11	杭州临安燃气有限公司	投资设立	20,000.00	51.00
12	杭州市南排水利发展有限公司	投资设立	210,000.00	100.00
13	杭州水务数智科技股份有限公司	投资设立	3,000.00	51.00
14	杭州钱塘健康驿站有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
2022 年度不再纳入合并的公司				
序号	企业名称	变更原因		

1	杭州安巢资产管理有限公司	注销
2	杭州房屋加固工程有限公司	注销
3	杭州市热能投资有限公司	注销
4	建德城发建设发展有限公司	注销
5	杭州临安长西投资建设管理有限公司	注销
6	杭州市市政公用建设开发集团建设咨询有限公司	注销
7	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	丧失控制权
8	杭州国杭发展有限公司	注销
9	杭州公共交通下沙有限公司	注销
10	杭州中南豪情置业有限公司	注销
11	杭州江和城商业管理有限公司	注销

#### （四）报告期内会计师事务所变更情况

发行人于 2025 年 4 月 1 日发布公告，发行人与原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，新的审计机构通过公开招投标形式确定，审计机构由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审华会计师事务所（特殊普通合伙）。截至公告出具日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）已完成了相关工作的沟通及资料移交并已停止履职，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）已开始履职。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人报告期内的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

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 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计报告初数)	2022 年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	2,906,318.72	2,308,095.53	2,876,166.42	3,533,076.87	2,947,368.56

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计 报告期初数)	2022 年末
交易性金融资产	707,386.95	647,079.19	413,309.66	892,725.32	129,175.59
应收票据	25,000.34	99,968.17	70,596.05	34,403.26	32,234.24
应收账款	1,059,358.42	880,260.33	812,288.78	610,810.73	472,945.93
应收款项融资	6,921.42	13,843.56	14,590.73	1,228.34	1,127.80
预付款项	272,582.76	251,763.03	215,350.70	151,208.62	144,173.61
其他应收款	1,791,003.38	2,355,014.16	3,346,894.54	3,830,266.89	975,862.29
存货	2,148,736.62	2,207,560.50	1,893,842.95	1,802,265.58	955,503.24
原材料	75,201.46	-	-	-	-
库存商品	854,199.83	-	-	-	-
合同资产	537,518.93	449,624.53	324,644.39	226,763.70	252,545.09
一年内到期的非流动资产	5,422.31	27,326.13	17,769.16	60,451.02	48,009.73
其他流动资产	291,610.34	240,459.51	516,680.29	322,162.36	283,157.21
<b>流动资产合计</b>	<b>9,751,860.20</b>	<b>9,480,994.64</b>	<b>10,502,133.66</b>	<b>11,465,362.69</b>	<b>6,242,103.29</b>
<b>非流动资产：</b>					
其他债权投资	-	-	-	37,126.80	38,098.29
其他权益工具投资	632,951.42	623,634.49	637,551.79	635,571.68	121,059.78
其他非流动金融资产	17,810.85	18,702.32	20,445.76	18,409.28	10,171.04
长期应收款	2,027,499.87	1,197,482.24	408,409.71	271,902.50	259,802.14
长期股权投资	2,453,639.71	2,409,778.78	2,048,883.69	1,670,320.23	1,425,457.88
投资性房地产	1,508,098.09	1,607,829.37	1,621,518.33	1,626,255.18	550,013.59
固定资产账面净值	5,403,663.70	-	-	-	-
固定资产减值准备	7,638.44	-	-	-	-
固定资产清理	22,610.10	-	-	-	-
固定资产	5,418,635.35	5,465,183.77	5,113,508.58	5,027,060.81	4,882,897.22
使用权资产	47,048.92	75,948.90	90,170.96	88,439.84	19,407.93
在建工程	908,072.83	776,689.07	973,437.27	1,158,767.73	849,694.99
生产性生物资产	-	1.31	5.22	9.14	-
无形资产	2,417,252.30	2,365,813.65	2,228,028.81	2,268,477.41	2,002,048.71
开发支出	217.26	764.00	890.99	15.06	-
商誉	33,015.19	33,015.19	32,921.00	32,921.00	1,365.22
长期待摊费用	50,760.99	54,155.84	63,266.02	63,946.61	48,117.32

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计 报告期初数)	2022 年末
递延所得税资产	109,654.33	114,154.23	80,817.43	83,049.58	71,986.78
其他非流动资产	5,872,717.30	6,051,722.08	5,929,762.03	1,677,330.86	1,595,934.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>21,497,374.41</b>	<b>20,794,875.23</b>	<b>19,249,617.58</b>	<b>14,659,603.70</b>	<b>11,876,055.03</b>
<b>资产合计</b>	<b>31,249,234.62</b>	<b>30,275,869.87</b>	<b>29,751,751.25</b>	<b>26,124,966.38</b>	<b>18,118,158.32</b>
<b>流动负债:</b>					
短期借款	941,826.14	1,023,588.86	947,694.51	798,462.61	778,921.84
交易性金融负债	-	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-	-
应付票据	198,118.88	151,600.78	229,725.05	231,842.18	231,842.18
应付账款	1,374,648.94	1,404,192.45	1,468,181.28	1,274,539.69	788,382.21
预收款项	500,078.14	46,542.04	43,760.84	52,759.55	34,101.28
合同负债	734,568.96	768,155.41	609,050.49	758,382.86	655,297.50
应付职工薪酬	37,264.52	55,829.94	60,650.18	62,032.53	49,281.15
应付福利费	81.61	-	-	-	-
应交税费	88,898.00	117,429.35	121,951.41	107,118.23	94,494.68
其他应付款	1,434,840.82	1,382,321.75	1,419,526.34	1,364,774.91	972,032.51
持有待售负债	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动 负债	688,083.81	1,900,125.53	1,400,657.85	1,378,954.19	696,992.08
其他流动负债	531,491.42	686,711.63	539,566.39	367,486.48	358,940.83
<b>流动负债合计</b>	<b>6,529,819.64</b>	<b>7,536,497.73</b>	<b>6,840,764.32</b>	<b>6,396,353.24</b>	<b>4,660,286.26</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	5,798,478.45	4,612,602.97	4,197,446.55	4,545,390.29	3,558,245.68
应付债券	3,051,024.08	2,283,175.20	3,073,713.53	3,342,330.49	1,867,075.35
租赁负债	71,617.37	65,784.71	72,127.24	74,812.16	20,472.85
长期应付款	1,213,566.37	1,295,451.34	1,047,702.08	1,223,295.78	879,894.80
预计负债	3,992.19	4,212.98	4,600.08	4,258.12	3,371.33
递延收益	1,230,025.09	1,219,519.47	1,057,039.62	986,963.39	979,909.91
递延所得税负债	37,524.98	39,353.45	45,838.90	50,655.09	17,784.44
其他非流动负债	23,217.37	23,616.31	12,377.37	29,042.25	22,262.95
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,429,445.90</b>	<b>9,543,716.43</b>	<b>9,510,845.37</b>	<b>10,256,747.57</b>	<b>7,349,017.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,959,265.55</b>	<b>17,080,214.16</b>	<b>16,351,609.69</b>	<b>16,653,100.80</b>	<b>12,009,303.58</b>



项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计报告期初数)	2022 年末
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>					
实收资本（股本）	3,000,000.00	3,000,000.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
资本公积	6,740,561.42	6,731,516.31	9,099,776.02	4,927,288.37	2,895,405.87
其他综合收益	83,981.37	83,963.81	-4,882.50	-5,181.15	285.38
专项储备	9,677.29	6,677.59	5,988.38	4,670.79	4,672.55
盈余公积	99,890.61	99,890.61	87,747.40	77,511.38	77,511.38
未分配利润	2,155,134.05	2,076,074.30	1,966,285.52	1,812,247.26	1,416,316.34
<b>归属母公司所有者权益合计</b>	<b>12,089,244.75</b>	<b>11,998,122.62</b>	<b>11,812,078.83</b>	<b>7,473,700.66</b>	<b>5,051,355.52</b>
少数股东权益	1,200,724.32	1,197,533.09	1,588,062.73	1,998,164.93	1,057,499.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,289,969.07</b>	<b>13,195,655.71</b>	<b>13,400,141.56</b>	<b>9,471,865.58</b>	<b>6,108,854.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>31,249,234.62</b>	<b>30,275,869.87</b>	<b>29,751,751.25</b>	<b>26,124,966.38</b>	<b>18,118,158.32</b>

## 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 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,968,819.32</b>	<b>6,076,559.15</b>	<b>6,452,944.52</b>	<b>5,446,820.54</b>	<b>4,619,990.09</b>
其中：营业收入	2,968,819.32	6,076,559.15	6,452,944.52	5,446,820.54	4,619,990.09
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,781,106.42</b>	<b>6,419,461.27</b>	<b>6,839,828.82</b>	<b>5,831,484.71</b>	<b>5,065,041.23</b>
其中：营业成本	2,781,106.42	5,660,982.42	6,067,492.47	5,141,741.46	4,516,139.04
税金及附加	24,305.35	52,822.00	70,692.43	41,657.29	31,401.44
销售费用	30,739.77	77,788.23	83,630.05	83,268.32	68,649.60
管理费用	167,503.73	349,125.93	345,148.57	327,318.72	253,914.81
研发费用	23,536.41	55,727.16	60,620.57	44,931.70	17,963.64
财务费用	118,489.27	223,015.53	212,244.73	192,567.22	176,972.68
其他收益	228,031.45	480,994.35	532,669.29	553,313.41	550,040.17
投资收益（损失以“-”号填列）	91,818.98	279,797.93	250,125.31	181,269.40	158,133.52

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	86,563.03	224,726.20	185,660.16	120,314.80	113,168.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,844.73	-12,132.66	3,147.02	-11,219.90	-7,243.11
信用减值损失	-5,814.18	-75,764.94	-40,071.23	-34,169.93	4,198.78
资产减值损失	28.33	-37,605.02	-35,591.76	-41,814.07	3,740.61
资产处置收益	1,125.89	8,887.65	-2,009.78	21,902.03	21,883.13
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>145,173.56</b>	<b>301,275.20</b>	<b>321,384.55</b>	<b>284,616.76</b>	<b>285,701.97</b>
加：营业外收入	10,388.56	10,448.72	11,304.36	26,590.22	26,435.48
减：营业外支出	2,726.28	4,518.70	3,947.78	1,145.79	1,581.99
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>152,835.83</b>	<b>307,205.22</b>	<b>328,741.13</b>	<b>310,061.19</b>	<b>310,555.46</b>
减：所得税费用	45,986.21	52,604.63	80,390.78	97,666.76	62,777.98
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>106,849.63</b>	<b>254,600.59</b>	<b>248,350.35</b>	<b>212,394.43</b>	<b>247,777.48</b>
归属于母公司所有者的利润	79,059.75	153,196.56	193,475.08	157,358.07	185,413.38
少数股东损益	27,789.87	101,404.03	54,875.27	55,036.36	62,364.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>17.57</b>	<b>89,021.90</b>	<b>298.65</b>	<b>-185.34</b>	<b>-409.91</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>106,849.63</b>	<b>343,622.49</b>	<b>248,648.99</b>	<b>212,209.09</b>	<b>247,367.57</b>
归属母公司所有者的综合收益总额	79,059.75	242,218.46	193,773.73	157,167.69	184,998.43
归属少数股东的综合收益总额	27,789.87	101,404.03	54,875.27	55,041.40	62,369.14

### 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 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收	3,654,228.34	6,705,281.36	6,556,177.76	5,895,976.19	4,921,634.78

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
到的现金					
收到的税费返还	18,070.77	44,492.95	43,112.26	123,074.96	87,623.62
收到其他与经营活动有关的现金	632,994.07	1,152,756.65	1,336,009.44	1,862,797.20	1,237,324.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,305,293.17</b>	<b>7,902,530.96</b>	<b>7,935,299.46</b>	<b>7,881,848.36</b>	<b>6,246,582.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,564,294.67	5,601,646.33	5,565,853.45	4,749,226.46	3,923,502.17
支付给职工以及为职工支付的现金	347,429.11	734,481.15	733,676.02	722,300.11	623,071.58
支付的各项税费	201,665.28	289,054.26	231,621.15	248,604.37	183,168.60
支付其他与经营活动有关的现金	665,636.29	909,185.24	969,443.43	737,421.90	401,889.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,779,025.36</b>	<b>7,534,366.98</b>	<b>7,500,594.05</b>	<b>6,457,552.84</b>	<b>5,131,632.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>526,267.81</b>	<b>368,163.98</b>	<b>434,705.41</b>	<b>1,424,295.52</b>	<b>1,114,950.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	1,055,451.84	409,386.35	1,960,916.59	1,357,880.15	589,909.16
取得投资收益收到的现金	122,853.24	130,762.37	322,733.71	137,996.75	124,408.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	17,627.57	13,229.81	19,430.16	56,720.71	56,686.40
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	613.75	732.87	3,001.89	5,383.14
收到其他与投资活动有关的现金	407,973.65	934,821.00	216,153.01	1,271,569.93	1,233,123.51
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,603,906.30</b>	<b>1,488,813.28</b>	<b>2,519,966.34</b>	<b>2,827,169.42</b>	<b>2,009,510.65</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	236,005.47	852,113.65	794,028.94	1,247,518.36	947,507.99
投资支付的现金	643,437.16	575,468.11	1,353,445.77	2,252,166.76	1,054,457.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,005.58	3,483.61	-	50,566.99	-
支付其他与投资活动有关的现金	132,431.91	1,758,576.37	626,835.47	626,459.34	489,088.70
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,012,880.12</b>	<b>3,189,641.74</b>	<b>2,774,310.18</b>	<b>4,176,711.44</b>	<b>2,491,054.36</b>
<b>投资活动产生的现金流</b>	<b>591,026.19</b>	<b>-1,700,828.46</b>	<b>-254,343.84</b>	<b>-1,349,542.02</b>	<b>-481,543.72</b>

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
量净额					
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	56,918.99	31,260.00	38,191.52	126,659.88	1,027,577.33
取得借款所收到的现金	2,042,917.66	4,465,785.03	3,318,940.41	4,498,929.90	2,124,940.15
收到其他与筹资活动有关的现金	539,307.45	216,584.35	70,566.79	326,307.46	474,209.44
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,639,144.10</b>	<b>4,713,629.38</b>	<b>3,427,698.72</b>	<b>4,951,897.24</b>	<b>3,626,726.92</b>
偿还债务所支付的现金	2,380,775.28	3,220,686.99	3,375,025.62	3,406,560.53	2,524,267.49
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	138,046.83	511,025.65	526,306.46	548,611.83	409,321.18
支付其他与筹资活动相关的现金	680,017.62	241,850.05	251,836.86	406,337.64	752,675.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,198,839.72</b>	<b>3,973,562.68</b>	<b>4,153,168.94</b>	<b>4,361,510.00</b>	<b>3,686,264.45</b>
支付其他与筹资活动有关的现金	680,017.62	-	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-559,695.62</b>	<b>740,066.70</b>	<b>-725,470.22</b>	<b>590,387.24</b>	<b>-59,537.53</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,949.55	1,977.73	145.43	148.22	148.04
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>559,547.92</b>	<b>-590,620.05</b>	<b>-544,963.22</b>	<b>665,288.95</b>	<b>574,017.39</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	2,308,095.53	2,768,699.51	3,313,662.74	2,648,373.79	2,155,845.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,867,643.45</b>	<b>2,178,079.46</b>	<b>2,768,699.51</b>	<b>3,313,662.74</b>	<b>2,729,862.47</b>

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下:

### 1、母公司资产负债表

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 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计报告期初数)	2022 年末

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计 报告期初数)	2022 年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1,748,829.69	826,181.28	1,053,105.60	1,314,167.30	1,316,859.03
交易性金融资产	460,946.42	322,946.42	-	-	-
应收账款	8,306.01	7,077.14	5,645.03	1,973.34	1,973.34
预付款项	5,389.37	299.11	48.24	147.70	147.70
其他应收款	701,091.77	1,645,225.86	1,621,795.52	295,160.95	295,160.95
其他流动资产	47,541.07	28,381.22	27,353.40	24,954.07	24,954.07
<b>流动资产合计</b>	<b>2,972,104.34</b>	<b>2,830,111.03</b>	<b>2,707,947.80</b>	<b>1,636,403.36</b>	<b>1,639,095.09</b>
<b>非流动资产：</b>					
其他债权投资	-	-	-	3,095.67	3,095.67
长期应收款	474,774.61	291,161.50	282,937.93	319,267.99	319,267.99
长期股权投资	10,455,535.82	10,253,179.62	9,103,743.08	2,122,927.85	2,122,927.85
其他权益工具投资	21,093.73	21,105.45	28,429.42	77,083.39	77,083.39
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产账面净值	621,382.31	-	-	-	-
固定资产减值准备	71.34	-	-	-	-
固定资产	621,310.96	636,130.03	666,238.90	696,393.73	696,393.73
在建工程	3,105.73	3,008.78	573.28	169.56	169.56
使用权资产	8,291.67	9,267.16	-	-	-
无形资产	1,365.42	1,564.93	1,620.51	1,993.29	1,993.29
递延所得税资产	3,214.74	3,214.74	-	-	-
其他非流动资产	1,065,474.19	1,215,474.19	1,065,474.19	1,065,474.19	1,065,474.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>12,654,166.88</b>	<b>12,434,106.40</b>	<b>11,149,017.31</b>	<b>4,286,405.65</b>	<b>4,286,405.65</b>
<b>资产合计</b>	<b>15,626,271.21</b>	<b>15,264,217.43</b>	<b>13,856,965.10</b>	<b>5,922,809.01</b>	<b>5,925,500.74</b>
<b>流动负债：</b>					
应付账款	7,480.13	25,990.65	519.01	414.42	414.42
预收款项	1,011.17	6,518.28	13,293.05	20,000.00	20,000.00
合同负债	4,615.35	4,665.87	4,766.92	4,867.97	4,867.97
应付职工薪酬	37.14	29.73	43.19	27.27	27.27
应交税费	137.45	559.88	1,636.95	61.86	61.86
其他应付款	1,745,919.95	1,189,238.96	527,403.53	192,039.92	194,731.65

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年初 (2023 年审计 报告期初数)	2022 年末
一年内到期的非流动负债	182,726.35	814,195.19	621,965.01	319,263.40	319,263.40
其他流动负债	302,092.11	503,049.26	404,625.42	250,000.00	250,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,244,019.65</b>	<b>2,544,247.82</b>	<b>1,574,253.10</b>	<b>786,674.84</b>	<b>789,366.57</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	47,757.00	47,757.00	53,300.00	28,300.00	28,300.00
应付债券	2,280,000.00	1,736,000.00	1,985,000.00	1,024,000.00	1,024,000.00
租赁负债	6,111.92	5,986.98	-	-	-
长期应付款	500,763.83	508,198.98	485,645.97	468,729.80	468,729.80
递延收益	155,973.85	158,220.72	160,611.80	164,606.36	164,606.36
递延所得税负债	2,889.02	2,918.30	309.47	217.97	217.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,993,495.62</b>	<b>2,459,081.97</b>	<b>2,684,867.25</b>	<b>1,685,854.12</b>	<b>1,685,854.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,237,515.27</b>	<b>5,003,329.80</b>	<b>4,259,120.34</b>	<b>2,472,528.96</b>	<b>2,475,220.69</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>					
实收资本（股本）	3,000,000.00	3,000,000.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
资本公积	6,567,947.84	6,455,547.84	8,229,844.50	2,155,713.66	2,155,713.66
其他综合收益	1,364.49	1,346.92	789.63	515.11	515.11
盈余公积	99,890.61	99,890.61	87,747.40	77,511.38	77,511.38
未分配利润	719,553.00	704,102.26	622,299.23	559,375.90	559,375.90
归属于母公司所有者权益	10,388,755.94	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,388,755.94</b>	<b>10,260,887.63</b>	<b>9,597,844.76</b>	<b>3,450,280.05</b>	<b>3,450,280.05</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,626,271.21</b>	<b>15,264,217.43</b>	<b>13,856,965.10</b>	<b>5,922,809.01</b>	<b>5,925,500.74</b>

## 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 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告 上期数)	2022 年度
一、营业总收入	8,439.08	62,242.05	51,315.40	38,133.22	38,133.22

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
其中：营业收入	8,439.08	62,242.05	51,315.40	38,133.22	38,133.22
二、营业总成本	5,498.47	113,971.10	103,750.04	47,658.17	47,658.17
其中：营业成本	5,498.47	35,360.79	31,172.82	6,588.17	6,588.17
税金及附加	2,530.51	644.56	1,561.63	137.12	137.12
管理费用	20,335.31	36,825.70	34,608.77	29,858.58	29,858.58
财务费用	35,117.43	41,140.05	36,406.82	11,074.30	11,074.30
其他收益	2,252.22	4,479.22	4,000.27	3,973.50	3,973.50
投资收益（损失以“-”号填列）	68,631.06	173,275.80	151,363.65	101,358.34	101,358.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	65,598.51	138,898.36	132,723.70	73,764.98	73,764.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	425.09	-	-	-
信用减值损失	-	-363.11	-320.11	-143.72	-143.72
资产减值损失	-	-5,160.00	-	-	-
资产处置收益	-	-0.09	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,840.64	120,927.86	102,609.17	95,663.17	95,663.17
加：营业外收入	10.09	2.00	6.00	15,211.92	15,211.92
减：营业外支出	392.75	289.44	255.01	295.00	295.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,457.98	120,640.42	102,360.15	110,580.09	110,580.09
减：所得税费用	-	-791.68	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,457.98	121,432.10	102,360.15	110,580.09	110,580.09
六、其他综合收益的税后净额	17.57	557.29	274.53	35.69	35.69
七、综合收益总额	15,475.55	121,989.39	102,634.68	110,615.78	110,615.78

### 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

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	6,327.19	5,258.75	23,019.84	71,780.51	71,780.51
收到的税费返还	-	-	847.07	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	48,925.75	63,083.64	33,515.08	131,812.96	131,812.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>55,252.94</b>	<b>68,342.40</b>	<b>57,381.98</b>	<b>203,593.47</b>	<b>203,593.47</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	25,512.61	4,571.29	37,039.15	22,485.90	22,485.90
支付给职工以及为职工支付的现金	4,130.48	7,353.95	8,453.63	5,557.23	5,557.23
支付的各项税费	21,975.61	1,750.50	52.46	1,765.01	1,765.01
支付其他与经营活动有关的现金	89,480.00	60,126.31	112,167.78	7,260.66	7,260.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>141,098.70</b>	<b>73,802.05</b>	<b>157,713.01</b>	<b>37,068.80</b>	<b>37,068.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-85,845.75</b>	<b>-5,459.65</b>	<b>-100,331.03</b>	<b>166,524.67</b>	<b>166,524.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	1,093,773.47	-	789,349.07	25,905.48	25,905.48
取得投资收益收到的现金	104,338.26	74,331.69	188,091.04	102,919.11	102,919.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	1.96	-	--
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	139.09	139.09
收到其他与投资活动有关的现金	1,034,834.10	1,518,705.06	35,967.57	890,425.15	890,425.15
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,232,945.83</b>	<b>1,593,036.74</b>	<b>1,013,409.64</b>	<b>1,019,388.83</b>	<b>1,019,388.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	281.75	3,220.96	8,571.52	150,043.09	150,043.09
投资支付的现金	807,501.51	481,260.00	1,231,461.75	442,522.94	442,522.94
支付其他与投资活动有关的现金	792,091.23	1,506,830.57	170,166.20	450,253.46	447,561.73
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,599,874.48</b>	<b>1,991,311.54</b>	<b>1,410,199.48</b>	<b>1,042,819.48</b>	<b>1,040,127.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净</b>	<b>633,071.35</b>	<b>-398,274.80</b>	<b>-396,789.84</b>	<b>-23,430.65</b>	<b>-20,738.92</b>



项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度 (2023 年审计报告上期数)	2022 年度
额					
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金	-	-	-	-	180,000.00
取得借款所收到的现金	744,000.00	1,379,542.74	955,931.25	280,000.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,234,128.93	737,471.87	310,232.70	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,978,128.93</b>	<b>2,117,014.61</b>	<b>1,266,163.95</b>	<b>280,000.00</b>	<b>280,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	816,326.03	1,319,817.00	896,166.63	361,300.00	361,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30,119.70	173,010.46	83,595.28	95,503.33	95,503.33
支付其他与筹资活动相关的现金	756,260.40	487,311.45	50,296.89	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,602,706.12</b>	<b>1,980,138.91</b>	<b>1,030,058.79</b>	<b>456,803.33</b>	<b>456,803.33</b>
支付其他与筹资活动有关的现金	756,260.40	-	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>375,422.81</b>	<b>136,875.70</b>	<b>236,105.15</b>	<b>-176,803.33</b>	<b>-176,803.33</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>922,648.40</b>	<b>-266,858.75</b>	<b>-261,015.71</b>	<b>-33,709.31</b>	<b>-31,017.58</b>
加：期初现金及现金等价物余额	826,181.28	1,053,040.03	1,314,055.74	1,347,765.05	1,347,765.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,748,829.69</b>	<b>786,181.28</b>	<b>1,053,040.03</b>	<b>1,314,055.74</b>	<b>1,316,747.47</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

报告期内，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

表：报告期内发行人合并口径主要财务指标

项目	2025 年 6 月末 /1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	3,124.92	3,027.59	2,975.18	1,811.82
总负债（亿元）	1,795.93	1,708.02	1,635.16	1,200.93
全部债务（亿元）	1,067.75	997.11	984.92	713.31

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2025 年 6 月末 /1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
所有者权益（亿元）	1,329.00	1,319.57	1,340.01	610.89
营业总收入（亿元）	296.88	607.66	645.29	462.00
利润总额（亿元）	15.28	30.72	32.87	31.06
净利润（亿元）	10.68	25.46	24.84	24.78
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	9.17	31.02	25.11	15.54
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.91	15.32	19.35	18.54
经营活动产生现金流量净额（亿元）	52.63	36.82	43.47	111.50
投资活动产生现金流量净额（亿元）	59.10	-170.08	-25.43	-48.15
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-55.97	74.01	-72.55	-5.95
流动比率	1.49	1.26	1.54	1.34
速动比率	1.16	0.97	1.26	1.13
资产负债率（%）	57.47	56.42	54.96	66.28
债务资本比率（%）	44.55	43.04	42.36	53.87
营业毛利率（%）	6.32	6.84	5.97	2.25
平均总资产回报率（%）	0.97	1.96	2.56	3.38
加权平均净资产收益率（%）	0.81	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（%）	0.69	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	3.06	7.18	10.04	10.24
存货周转率	1.28	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）；

项目	2025 年 6 月末 /1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
(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 1-6 月 (2025 年 6 月末) 数据未经年化处理。				

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

近三年末，发行人资产结构如下：

表：近三年末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	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	647,079.19	2.14	413,309.66	1.39	129,175.59	0.71
应收票据	99,968.17	0.33	70,596.05	0.24	32,234.24	0.18
应收账款	880,260.33	2.91	812,288.78	2.73	472,945.93	2.61
应收款项融资	13,843.56	0.05	14,590.73	0.05	1,127.80	0.01
预付款项	251,763.03	0.83	215,350.70	0.72	144,173.61	0.80
其他应收款	2,355,014.16	7.78	3,346,894.54	11.25	975,862.29	5.39
存货	2,207,560.50	7.29	1,893,842.95	6.37	955,503.24	5.27
合同资产	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	27,326.13	0.09	17,769.16	0.06	48,009.73	0.26
其他流动资产	240,459.51	0.79	516,680.29	1.74	283,157.21	1.56
<b>流动资产合计</b>	<b>9,480,994.64</b>	<b>31.32</b>	<b>10,502,133.66</b>	<b>35.30</b>	<b>6,242,103.29</b>	<b>34.45</b>
其他债权投资	-	-	-	-	38,098.29	0.21
其他权益工具投资	623,634.49	2.06	637,551.79	2.14	121,059.78	0.67
其他非流动金融资产	18,702.32	0.06	20,445.76	0.07	10,171.04	0.06
长期应收款	1,197,482.24	3.96	408,409.71	1.37	259,802.14	1.43
长期股权投资	2,409,778.78	7.96	2,048,883.69	6.89	1,425,457.88	7.87
投资性房地产	1,607,829.37	5.31	1,621,518.33	5.45	550,013.59	3.04

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	5,465,183.77	18.05	5,113,508.58	17.19	4,882,897.22	26.95
使用权资产	75,948.90	0.25	90,170.96	0.30	19,407.93	0.11
在建工程	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	2,365,813.65	7.81	2,228,028.81	7.49	2,002,048.71	11.05
开发支出	764	0.00	890.99	0.00	-	-
商誉	33,015.19	0.11	32,921.00	0.11	1,365.22	0.01
长期待摊费用	54,155.84	0.18	63,266.02	0.21	48,117.32	0.27
递延所得税资产	114,154.23	0.38	80,817.43	0.27	71,986.78	0.40
其他非流动资产	6,051,722.08	19.99	5,929,762.03	19.93	1,595,934.15	8.81
<b>非流动资产合计</b>	<b>20,794,875.23</b>	<b>68.68</b>	<b>19,249,617.58</b>	<b>64.70</b>	<b>11,876,055.03</b>	<b>65.55</b>
<b>资产合计</b>	<b>30,275,869.87</b>	<b>100.00</b>	<b>29,751,751.25</b>	<b>100.00</b>	<b>18,118,158.32</b>	<b>100.00</b>

近三年末，发行人流动资产余额分别为 6,242,103.29 万元、10,502,133.66 万元和 9,480,994.64 万元，在总资产中的占比分别为 34.45%、35.30%和 31.32%。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产等。

近三年末，发行人非流动资产余额分别为 11,876,055.03 万元、19,249,617.58 万元、20,794,875.23 万元和 20,861,565.24 万元，在总资产中的占比分别为 65.55%、64.70%和 68.68%。发行人非流动资产主要为固定资产和其他非流动资产等。

## 1、流动资产分析

### （1）货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等。近三年末，发行人货币资金余额分别为 2,947,368.56 万元、2,876,166.42 万元和 2,308,095.53 万元，占总资产的比例分别为 16.27%、9.67%和 7.62%，货币资金规模和占比均处于较高水平。

截至 2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末减少 71,202.14 万元，降幅 2.42%；截至 2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 568,070.89 万元，降幅 19.75%。

近三年末，发行人货币资金明细如下：

表：近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	10.86	10.55	12.05
银行存款	2,185,986.77	2,761,866.33	2,567,543.92
其他货币资金	122,097.90	114,289.53	379,754.76
应收定期存单利息	-	-	57.83
合计	<b>2,308,095.53</b>	<b>2,876,166.42</b>	<b>2,947,368.56</b>

### （2）交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产分别为 129,175.59 万元、413,309.66 万元和 647,079.19 万元，占总资产的比例分别为 0.71%、1.39%和 2.14%。

截至 2023 年末，发行人交易性金融资产较 2022 年末增加 284,134.07 万元，增幅 219.96%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人交易性金融资产较 2023 年末增加 233,769.53 万元，增幅 56.56%，主要系当期理财产品增多所致。

### （3）应收账款

近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 472,945.93 万元、812,288.78 万元和 880,260.33 万元，占总资产的比例分别为 2.61%、2.73%和 2.91%，应收账款账面价值和占比均呈增长趋势。

截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 339,342.85 万元，增幅 71.75%，主要系发行人合并钱投集团，同时工程项目、自来水及污水处理收入等应收款项增加所致；截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 67,971.55 万元，增幅 8.37%。

截至近一年末，发行人应收账款构成情况如下表所示：

表：截至近一年末发行人应收账款构成情况

单位：万元、%

种类	2024 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备的应收账款	33,327.59	3.50	32,750.70	98.27
按组合计提坏账准备的应收账款	917,844.95	96.50	38,161.52	4.16
<b>合计</b>	<b>951,172.54</b>	<b>100.00</b>	<b>70,912.21</b>	<b>7.46</b>

截至近一年末，发行人应收账款主要分为单项计提坏账准备的应收账款、按组合计提坏账准备的应收账款，其中按组合计提坏账准备的应收账款占比为 96.50%。

截至近一年末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布情况如下表所示：

**表：截至近一年末发行人应收账款账龄分布情况**

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	账面余额	占比
1 年以内（含，下同）	718,751.73	75.56
1-2 年	148,264.26	15.59
2-3 年	59,343.22	6.24
3-4 年	12,258.81	1.29
4-5 年	5,210.34	0.55
5 年以上	7,344.19	0.77
<b>合计</b>	<b>951,172.54</b>	<b>100.00</b>

发行人应收账款较为分散，截至 2024 年末，发行人应收账款前五名单位合计占应收账款账面价值的比例分别为 22.47%。

**表：截至 2024 年末发行人应收账款前 5 名情况**

单位：万元、%

客户名称	账面余额	坏账准备	账面价值占比	是否系关联方	账龄	款项性质
杭州市富阳区综合行政执法局	78,405.67	-	8.91	否	1 年以内、	市政供水、

客户名称	账面余额	坏账准备	账面价值占比	是否系关联方	账龄	款项性质
					1-2 年、2-3 年	污水、雨水运营费、处理费
浙江中新电力工程建设有限公司	53,337.57	2,668.27	5.76	否	1 年以内、1-2 年	货款
杭州市综合行政执法局	29,883.94	-	3.39	否	1 年以内	污水处理费
富春控股集团有限公司	20,463.36	22.62	2.32	否	1 年以内、1-2 年	商业保理款
浙江恒力电力承装有限公司	19,404.38	970.17	2.09	否	1 年以内、1-2 年	货款
<b>合计</b>	<b>201,494.93</b>	<b>3,661.07</b>	<b>22.47</b>		-	-

表：截至 2024 年末发行人政府性应收账款主要明细表

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
1	杭州市富阳区综合行政执法局	78,405.67	1 年以内、1-2 年	市政供水、污水、雨水运营费、处理费	0.00
2	杭州市财政局财政专户	29,883.94	1 年以内	应收污水处理款	0.00
3	杭州市临安区财政局	15,277.00	1 年以内、1-2 年	污水处理款	0.00
4	杭州市环境卫生和生活固废处置保障中心	12,482.19	1 年以内、1-2 年、2-3 年	应收垃圾处理款	545.12
5	杭州市西湖区综合行政执法局	8,517.74	1 年以内	工程施工款	69.28
6	嘉善县城市建设发展管理服务中心	7,160.33	1 年以内	PPP 项目	0.00
7	杭州市拱墅区综合行政执法局	6,782.36	1 年以内	应收污水处理款	590.08
8	杭州市钱江新城建设管理委员会	6,548.60	1 年以内	应收 PPP 项目款	2.74
9	杭州市拱墅区城市河道保护管理中心	6,274.15	1 年以内	工程施工款	10.82
10	杭州市余杭区人民政府良渚街道办事处	5,747.00	1 年以内	工程施工款	21.93
11	杭州市上城区综合行政执法局	5,626.80	1 年以内	养护或销售	152.17
12	杭州市上城区教育发展服务中心	5,399.39	1 年以内、1-2 年	应收工程及养护款	130.13
13	杭州市余杭区人民政府闲林街道办事处	5,261.89	1 年以内	工程施工款	0.00
14	郑州市中原区市政设施管理养护所	5,151.24	1 年以内、1-2 年、3-4 年	工程施工款	394.67

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
15	杭州市钱塘区人民政府白杨街道办事处	4,495.47	1 年以内	工程施工款	0.27
16	杭州市富阳区住房和城乡建设局 【杭州市富阳区人民防空办公室 (杭州市富阳区民防局)】	3,914.67	1 年以内	应收工程施工款	0.00
17	杭州市市政设施管理中心	3,123.73	1 年以内	养护或销售	93.71
18	永嘉县政府投资项目建设中心	2,724.41	1 年以内	运维费	0.00
19	建德市财政局	2,597.80	1 年以内	应收污水处理款	63.55
20	杭州市临安区青山湖国家森林公园 管理局	2,583.80	1 年以内	养护或销售	77.51
21	杭州市上城区人民政府九堡街道办事处	2,261.46	1 年以内	应收垃圾处理款	36.15
22	杭州市萧山区市政绿化养护保障中心	2,250.35	1 年以内	养护或销售	67.51
23	滨江区综合行政执法局	2,227.61	1 年以内	工程施工款	0.00
24	杭州临平区人民政府乔司街道办事处	1,995.92	1 年以内、1-2 年	应收垃圾处理款	123.86
25	杭州市上城区人民政府丁兰街道办事处	1,866.23	2-3 年	应收垃圾处理款	277.35
26	临沂市住房和城乡建设局	1,860.08	1 年以内	工程施工款	93.00
27	拱墅区河道中心	1,818.68	1 年以内	工程施工款	0.00
28	郑州市中原区城市管理局	1,718.61	2-3 年、3-4 年	工程	448.94
29	义乌市市政设施处（义乌市市政工程管理处）	1,597.77	1 年以内	养护或销售	47.93
30	杭州市临平区人民政府崇贤街道办事处	1,548.83	1 年以内、1-2 年、2-3 年	工程施工款	127.43
31	杭州市西湖区公用设施保障服务中心	1,446.10	1 年以内	污水费	0.00
32	襄垣县交通运输局	1,413.13	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	工程施工款	417.19
33	杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处	1,326.41	1 年以内	工程施工款	0.20
34	杭州市上城区卫生健康局	1,219.92	1-2 年、2-3 年	工程施工款	362.12
35	杭州市上城区基础设施改善中心	1,218.86	1 年以内	工程施工款	9.99
36	杭州市余杭区综合行政执法局	1,204.30	1 年以内	养护或销售	36.13
37	汾阳市交通运输局	1,201.60	1-2 年、2-3 年、3-4 年	工程施工款	306.53
38	杭州市住房保障办公室	1,039.24	1-2 年	应收房款	0.00



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
39	吉安市庐陵新区管理委员会	1,012.98	1 年以内	养护或销售	30.39
40	杭州市余杭区人民政府五常街道办事处	970.15	1 年以内	工程施工款	0.00
41	郑州市园林局	959.35	1-2 年	工程施工款	47.97
42	杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	944.86	1 年以内	应收垃圾处理款	47.74
43	杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处	927.63	1 年以内	工程施工款	0.00
44	杭州市临平区交通运输局	927.48	1 年以内	养护或销售	27.82
45	杭州市城市基础设施建设管理中心	849.14	1 年以内	应收工程及养护款	43.15
46	杭州钱塘新区综合行政执法局（杭州钱塘新区城市管理局）	816.67	2-3 年	养护或销售	61.92
47	杭州市上城区人民政府四季青街道办事处	808.61	1 年以内	工程施工款	2.48
48	杭州市西湖区城市管理局	770.93	1 年以内	工程施工款	0.18
49	杭州市萧山区瓜沥镇人民政府	767.52	1 年以内	工程施工款	15.35
50	淄博市临淄区住房和城乡建设局	735.17	3-4 年、4-5 年	工程施工款	367.59
51	杭州市上城区人民政府彭埠街道办事处	711.58	1 年以内	应收垃圾处理款	1.14
52	清徐县交通运输局	698.73	1 年以内、1-2 年、2-3 年	工程施工款	63.56
53	杭州市拱墅区人民政府祥符街道办事处	696.16	1 年以内	工程施工款	0.00
54	杭州西湖风景名胜区城市管理保障中心（杭州西湖风景名胜区环境监测中心）	654.17	1 年以内	养护或销售	21.73
55	杭州市萧山区综合行政执法局	648.70	1 年以内	工程施工款	0.00
56	新疆维吾尔自治区建设信息中心	647.50	1 年以内	应收软件开发及维护款	32.37
57	合肥市包河区住房和城乡建设局	644.90	1-2 年	养护或销售	32.25
58	拱墅区河道中心杭州市拱墅区人民政府石桥街道办事处	639.13	1 年以内	工程施工款	0.00
59	郑州市市政工程管理处	630.21	1 年以内	工程施工款	18.91
60	杭州市萧山区人民政府盈丰街道办事处	608.00	1 年以内	养护或销售	18.40
61	杭州市江干区人民政府白杨街道办事处	512.86	1 年以内	工程施工款	27.68
62	宁波市海曙区市政设施养护中心	503.36	1 年以内	养护或销售	15.10
63	杭州市住房保障和房产管理局	481.20	5 年以上	应收工程及养护款	410.98

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
64	杭州市上城区人民政府南星街道办事处	460.51	1 年以内	工程施工款	0.28
65	杭州市拱墅区人民政府朝晖街道办事处	454.62	1 年以内	工程施工款	0.00
66	拱墅区河道中心杭州市拱墅区人民政府东新街道办事处	452.91	1 年以内	工程施工款	0.00
67	杭州市萧山区人民政府宁围街道办事处	452.43	1 年以内	工程施工款	14.86
68	合肥市蜀山区市政管理处	450.70	1-2 年、2-3 年	养护或销售	41.93
69	余姚市住房和城乡建设局	447.67	1 年以内、3-4 年	养护或销售	98.27
70	杭州市城市水设施和河道保护管理中心	446.83	1 年以内	工程施工款	7.41
71	杭州市上城区人民政府望江街道办事处	437.09	1 年以内	工程施工款	0.00
72	宁波市鄞州区东部新城城市管理中心	407.50	1 年以内	养护或销售	12.23
73	龙岩市市政维护中心	401.71	1 年以内	养护或销售	12.05
74	莒南县综合行政执法局	400.85	1 年以内、1-2 年、2-3 年	工程施工款	36.98
75	杭州市拱墅区城中村改造指挥部上塘分指挥部	398.18	1 年以内	工程施工款	0.00
76	杭州市西湖区人民政府转塘街道办事处	381.90	1 年以内、1-2 年	养护或销售	7.32
77	杭州市上城区人民政府紫阳街道办事处	381.32	1 年以内	工程施工款	0.00
78	宁波市江北区市政养护中心	378.88	1 年以内	养护或销售	11.37
79	黄山市市政工程管理处	368.20	1 年以内、1-2 年	工程施工款	26.24
80	衢州智慧新城管理委员会	367.70	1 年以内	养护或销售	11.03
81	杭州市教育发展服务中心	358.32	1 年以内、1-2 年	应收代建项目款	0.00
82	杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	356.90	1 年以内	工程施工款	80.00
83	鹿邑县城乡规划局	354.92	5 年以上	工程施工款	354.92
84	长丰县双墩镇人民政府	345.95	1 年以内	养护或销售	10.38
85	杭州市萧山区临浦镇人民政府	340.32	1 年以内	工程施工款	7.39
86	沂水县综合行政执法局	325.27	1 年以内、1-2 年、2-3 年	工程施工款	29.55
87	明光市城市管理行政执法局	325.04	1 年以内、1-2	工程施工款	23.20

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
			年		
88	杭州市钱江新城建设指挥部	323.87	5 年以上	做地款	2.70
89	滁州市住房和城乡建设局	322.27	1 年以内	工程施工款	16.11
90	杭州钱塘新区公路管理服务中心	321.77	1 年以内	工程施工款	0.00
91	杭州市江干区人民政府下沙街道办事处	311.02	1 年以内、1-2 年	养护或销售	10.38
92	长丰县城市管理局	302.93	1-2 年	养护或销售	15.15
93	杭州市上城区人民政府小营街道办事处	294.58	1 年以内	工程施工款	0.00
94	杭州市临平区人民政府南苑街道办事处	287.59	1 年以内	工程施工款	10.33
95	天长市重点工程建设管理处	285.45	1 年以内	工程施工款	14.27
96	余杭区城管局	277.77	1 年以内	工程施工款	0.00
97	杭州市上城区人民政府采荷街道办事处	272.46	1 年以内	应收垃圾处理款	0.28
98	杭州市萧山区人民政府南阳街道办事处	264.75	1 年以内	工程施工款	5.30
99	武义县综合行政执法局	263.14	1 年以内	工程施工款	13.16
100	杭州市临平区人民政府东湖街道办事处	253.45	1 年以内	养护或销售	7.16
101	左权县住房保障和城乡建设管理局	252.98	1-2 年、2-3 年、3-4 年	工程施工款	43.71
102	绍兴市柯桥区公用市政管理中心	250.76	1 年以内、1-2 年	工程施工款	19.98
103	拱墅区河道中心杭州市拱墅区人民政府上塘街道办事处	241.16	1 年以内	工程施工款	0.00
104	安徽长丰双凤经济开发区管理委员会	240.86	1 年以内、1-2 年	养护或销售	8.63
105	杭州市滨江区人民政府长河街道办事处	235.12	1 年以内	工程款	0.00
106	杭州市余杭区人民政府仓前街道办事处	235.00	1 年以内	养护或销售	7.05
107	杭州市钱塘区人民政府义蓬街道办事处	233.41	1 年以内	工程施工款	3.24
108	金华市白龙桥镇人民政府	225.50	1 年以内	养护或销售	6.77
109	杭州市余杭区市政绿化设施运行保障中心（杭州市临平区综合行政执法局）	225.38	1 年以内	养护或销售	6.76
110	沛县城市管理局	224.36	1 年以内、1-2 年	工程施工款	14.94

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
111	苏州工业园区管理委员会（苏州工业园区综合行政执法局）	223.05	1 年以内	养护或销售	6.69
112	杭州市钱塘区人民政府下沙街道办事处	220.20	1 年以内	工程施工款	0.00
113	合肥市庐阳区城市管理局	219.37	1-2 年	养护或销售	10.97
114	杭州高新技术产业开发区（滨江）住房和城乡建设局	211.89	1 年以内	工程施工款	10.59
115	杭州市国防动员和军民融合事务保障中心（杭州市 502 工程管理所）	209.85	3-4 年	工程施工款	50.74
116	宁波市市政设施中心	209.09	1 年以内	养护或销售	6.27
117	杭州市拱墅区人民政府石桥街道办事处	208.18	1 年以内	工程施工款	0.00
118	合肥市瑶海区市政养护管理处	208.06	1-2 年	养护或销售	10.40
119	杭州市滨江区人民政府西兴街道办事处	204.53	1 年以内	工程款	0.00
120	杭州市临平区人民政府星桥街道办事处	203.62	1-2 年、2-3 年	养护或销售	10.34
121	杭州市钱塘区综合行政执法局	195.34	1 年以内	工程施工款	0.00
122	杭州市公路管理局	190.51	1 年以内	工程施工款	0.00
123	杭州市临平区综合行政执法局	189.41	1 年以内	应收垃圾处理款	9.47
124	杭州市钱塘区教育局	189.32	1 年以内、1-2 年	工程施工款	5.87
125	温岭市住房和城乡建设局	186.60	1 年以内	养护或销售	5.78
126	杭州市西湖区三墩镇集镇建设总指挥部	181.70	1 年以内	工程施工款	0.00
127	杭州市上城区人民政府清波街道办事处	177.43	1 年以内	工程施工款	0.00
128	杭州市余杭区教育资产营运中心	177.16	1 年以内	工程施工款	0.00
129	杭州市拱墅区人民政府半山街道办事处	176.17	1 年以内	应收工程及养护款	0.00
130	杭州市江干区人民政府丁兰街道办事处	173.06	3-4 年	应收垃圾处理款	86.53
131	长丰县下塘镇人民政府	172.82	1 年以内	养护或销售	5.18
132	广饶县综合行政执法局	165.07	1 年以内、1-2 年	工程施工款	12.29
133	杭州市行政审批服务管理办公室	164.55	1 年以内、5 年以上	工程施工款	14.07
134	杭州市萧山区益农镇人民政府	161.33	1 年以内	工程施工款	3.23
135	天津西青经济技术开发区管理委员	160.00	2-3 年、3-4 年	工程施工款	60.40

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
	会				
136	蒙阴县住房和城乡建设局	148.75	1 年以内、1-2 年、2-3 年	工程施工款	14.28
137	兰州市住房和城乡建设局	146.41	1 年以内、1-2 年	应收软件开发及维护款	7.43
138	湖州南太湖新区公用事业管理中心	146.07	1 年以内、1-2 年	养护或销售	4.40
139	杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处	145.56	1 年以内	应收场库业务款	0.68
140	合肥高新技术产业开发区柏堰科技园管理委员会	144.17	1 年以内	养护或销售	4.33
141	桐庐县人民政府凤川街道办事处	141.33	1 年以内	工程及养护款	1.89
142	杭州市望江地区改造建设指挥部	140.27	1 年以内	工程施工款	0.00
143	拱墅区河道中心杭州市拱墅区人民政府拱宸桥街道办事处	139.07	1 年以内	工程施工款	0.00
144	安徽滁州经济技术开发区管理委员会	135.78	1 年以内、1-2 年	工程施工款	7.18
145	杭州市萧山区住房保障和房产管理服务中心	134.20	1 年以内	应收软件开发及维护款	6.71
146	杭州市富阳区银湖街道办事处	131.08	2-3 年	应收工程及养护款	5.05
147	富阳市预算外财政专户(污水处理费)	129.59	1 年以内	应收污水处理款	0.00
148	德化县交通运输局	129.48	1 年以内	工程施工款	6.47
149	杭州市滨江区住房和城乡建设局	127.90	1 年以内	应收公交营运款\应收定制公交\暂估款	2.56
150	杭州市富阳区常绿镇人民政府	126.82	1 年以内	应收工程及养护款	0.00
151	邢台市城市管理综合行政执法局	125.74	1-2 年、3-4 年	工程施工款	55.15
152	宁波市鄞州区市容环境卫生指导中心	121.91	1 年以内	养护或销售	3.66
153	杭州市临安区住房和城乡建设局	120.64	1 年以内	工程施工款	6.03
154	桐庐县规划和自然资源局	117.00	1 年以内	应收软件开发及维护款	5.85
155	杭州市拱墅区人民政府东新街道办事处	116.64	1 年以内	工程施工款	0.00
156	杭州市萧山区义桥镇人民政府	114.25	1 年以内、1-2 年	工程施工款	5.82
157	杭州市上城区历史文化街区和历史建筑保护服务中心	113.55	1 年以内	工程施工款	0.00
158	杭州市富阳区常安镇人民政府	112.85	5 年以上	应收工程及养护款	0.00

序号	单位名称	期末余额	年限	款项性质	坏账准备
159	缙云县住房和城乡建设局	112.70	1-2 年	应收软件开发及维护款	11.27
160	杭州市富阳区胥口镇人民政府	109.65	5 年以上	应收工程及养护款	0.00
161	杭州市下城区人民政府潮鸣街道办事处	106.38	1 年以内	工程施工款	0.00
162	杭州市滨江区人民政府浦沿街道办事处	104.32	1 年以内	工程施工款	0.55
163	通辽市交通运输局	103.14	5 年以上	工程施工款	103.14
164	杭州市临平区人民政府临平街道办事处	102.21	1 年以内	养护或销售	3.07
165	杭州市余杭区人民政府南苑街道办事处	100.88	1-2 年、2-3 年	养护或销售	6.45
166	乌鲁木齐市住房保障和房产管理局	100.08	1 年以内	应收软件开发及维护款	5.00
167	其他主体 <sup>1</sup>	7,079.03	-	-	908.97
合计	-	<b>297,087.33</b>	-	-	<b>8,269.12</b>

#### （4）预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 144,173.61 万元、215,350.70 万元和 251,763.03 万元，分别占总资产的 0.80%、0.72%和 0.83%。

截至 2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加 71,177.09 万元，增幅 49.37%，主要系发行人合并钱投集团以及供应链业务规模扩大，供应链业务的预付款增加所致；截至 2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末增加 36,412.33 万元，增幅 16.91%。

#### （5）其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 975,862.29 万元、3,346,894.54 万元和 2,355,014.16 万元，占总资产的比例分别为 5.39%、11.25%和 7.78%。发行人的其他应收款主要由应收股利与其他应收款项构成。

截至 2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 2,371,032.25 万元，增幅 242.97%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 991,880.38 万元，降幅 29.64%。

<sup>1</sup> 其他主体指期末余额小于 100 万元的主体。

截至 2024 年末，发行人其他应收款项计提坏账准备合计为 234,569.69 万元，其他应收款项账龄分布情况如下表所示：

表：截至近一年末发行人其他应收款项账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	账面余额	比例
1 年以内	671,201.98	28.50
1-2 年	389,441.92	16.54
2-3 年	965,901.75	41.01
3-4 年	26,260.31	1.12
4-5 年	279,095.48	11.85
5 年以上	23,112.72	0.98
合计	<b>2,355,014.16</b>	<b>100.00</b>

截至近一年末，发行人其他应收款项前五名单位合计占其他应收款项账面价值的比例为 83.43%，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

表：截至 2024 年末发行人其他应收款项前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	坏账准备	账面价值占比	账龄	款项性质
做地项目工程款	1,198,014.17	36,071.24	50.87	1年以内、1-2年、4-5年	项目款
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	313,443.58	4.49	13.31	5年以内	项目款
杭州市财政局	220,814.48	-	9.38	2年以内	政府购买服务
杭州市余杭区财政局	135,518.71	-	5.75	2年以内	政府购买服务
杭州市富阳区财政局	96,886.12	-	4.11	2年以内	政府购买服务
合计	<b>1,964,677.07</b>	<b>36,075.74</b>	<b>83.43</b>	-	-

表：截至 2024 年末发行人政府性其他应收款主要明细表

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	年限	坏账准备
----	------	------	----	------

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	坏账准备
1	杭州市土地储备交易中心（杭州市财政局）（做地项目）	1,198,014.17	1 年以内、2-3 年	36,071.24
2	杭州市财政局	220,814.48	1 年以内、1-2 年	42.01
3	杭州市余杭区财政局	135,518.71	1 年以内、1-2 年	-
4	杭州市富阳区财政局	96,886.12	1 年以内、1-2 年	-
5	杭州市萧山区财政局	81,790.46	1 年以内、1-2 年	-
6	杭州市临安区财政局	38,882.47	1 年以内、1-2 年	-
7	杭州市规划和自然资源局	31,873.69	1 年以内	0.90
8	杭州市钱塘新区财政局	19,027.73	1 年以内、1-2 年	-
9	杭州市物业维修资金管理中心	11,520.43	1 年以内、2-3 年	950.28
10	杭州市滨江区住房和城乡建设局	8,315.68	1 年以内、1-2 年	-
11	杭州市交通运输发展保障中心	6,659.00	1 年以内	-
12	杭州市萧山区住房和城乡建设局	5,709.62	1 年以内	-
13	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）	4,550.09	1-2 年	115.97
14	杭州市江干区农居建设管理中心（杭州市江干区拆迁安置办公室）	4,150.00	1-2 年	-
15	杭州市西湖区三墩镇集镇建设总指挥部	3,628.78	4-5 年、5 年以上	-
16	杭州市住房制度改革办公室	3,496.24	1-2 年	-
17	杭州市住房保障办公室（杭州市住房制度改革办公室）	2,094.12	1 年以内、1-2 年	10.32
18	杭州市住房保障服务中心	2,069.25	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、5 年以上	3.43
19	杭州市公路管理局	1,812.65	4-5 年	-
20	杭州市富阳区城市管理局（杭州市富阳区综合行政执法局、杭州市富阳区综合行政执法大队）	1,785.73	1-2 年	-
21	建德市财政局	1,685.59	1 年以内、1-2 年、2-3 年	-
22	杭州市富阳区物业服务中心	1,053.03	1 年以内	52.65
23	杭州市草荡小区建设指挥部	971.65	5 年以上	971.65
24	杭州市滨江区财政局	928.32	1 年以内	-
25	杭州市萧山区瓜沥镇人民政府	922.51	1 年以内、1-2 年	54.41
26	杭州市市政公用局	821.90	5 年以上	821.90
27	杭州市西湖区住房和城乡建设局	818.64	5 年以上	-



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	单位名称	期末余额	年限	坏账准备
28	杭州余杭土地开发整理中心	776.79	1-2 年	-
29	国家税务总局杭州市富阳区税务局	775.24	1-2 年	-
30	杭州市土地储备交易中心（杭州市地质环境监测中心）	726.51	3-4 年、5 年以上	-
31	杭州市萧山区人民政府盈丰街道办事处	456.41	1 年以内	9.55
32	杭州市临安区太湖源镇人民政府	400.00	1 年以内	8.00
33	杭州市下城区城市基础设施建设管理保障中心	348.92	3-4 年	147.81
34	杭州市水处理设施建设发展中心	332.08	3-4 年、5 年以上	-
35	杭州市萧山区党湾镇人民政府	324.56	1-2 年	32.46
36	国家税务总局杭州市拱墅区税务局	322.20	1 年以内、1-2 年	23.55
37	杭州市富阳区农业农村局	313.63	1-2 年、2-3 年	-
38	杭州市钱江新城建设指挥部	300.43	5 年以上	0.32
39	杭州住房公积金管理中心	281.32	1 年以内	2.56
40	杭州市萧山区人民政府新街街道办事处	258.00	1 年以内	5.16
41	开化县交通运输局	228.30	5 年以上	-
42	江干区机场路综合整治工程指挥部办公室	207.02	1 年以内、5 年以上	-
43	杭州市萧山区临浦镇人民政府	198.00	1 年以内	3.96
44	杭州市萧山区人民政府靖江街道办事处	178.00	1 年以内	3.56
45	杭州市三墩镇人民政府	175.58	1 年以内、1-2 年	-
46	杭州市财政局财政专户（退休人员费用）	163.23	1 年以内、1-2 年	-
47	杭州市笕桥镇弄口社区经济联合社	126.13	1-2 年	-
48	杭州市区丁桥大型居住区前期建设指挥部	121.60	5 年以上	121.60
49	浙江省公路管理局（ETC 充值）	121.03	1 年以内、2-3 年	9.04
50	杭州市萧山区衙前镇人民政府	116.00	1 年以内	2.38
51	杭州市拱墅区人民政府半山街道办事处	111.38	4-5 年	-
52	德阳市住房保障和房地产事务中心	104.71	1 年以内	-
53	舟山市公共资源交易中心	100.00	1 年以内	3.00
54	杭州市余杭区人民政府闲林街道办事处	100.00	4-5 年	-

序号	单位名称	期末余额	年限	坏账准备
55	杭州市土地储备中心	100.00	3-4 年	20.00
56	其他主体 <sup>1</sup>	2,406.13	-	580.45
<b>合计</b>	-	<b>1,895,974.26</b>	-	<b>40,068.17</b>

非经营性其他应收款指与发行人业务经营、项目建设等日常经营业务无关的资金拆借和往来款。截至 2024 年末，发行人不存在非经营性其他应收款。最近一年末，发行人其他应收款余额按经营性和非经营性款项分类如下：

**表：最近一年末发行人其他应收款余额按经营性和非经营性款项分类**

单位：万元、%

类别	划分依据	2024 年末	
		余额	占当期末总资产的比例
经营性款项	生产经营相关的项目款和押金保证金等	2,355,014.16	7.78
非经营性款项	无业务背景的资金往来款	-	-
<b>合计</b>	-	<b>2,355,014.16</b>	<b>7.78</b>

最近一年末，发行人主要其他应收款明细具体如下：

<sup>1</sup> 其他主体指期末余额小于 100 万元的主体。

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

单位：万元

序号	客户名称	账面余额	账龄	形成原因/款项性质	2022-2024 年回款金额	未来回款计划	与主营业务关系/经营性判断依据	是否为项目建设类	建设项目名称	发行人在建设类项目中的参与方式	是否签订相关合作开发协议	项目建设周期
1	杭州市财政局	219,904.19	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	420,800.00	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
2	杭州市余杭区财政局	135,518.71	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	140,120.50	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
3	杭州市富阳区财政局	96,866.81	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	34,494.25	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
4	杭州市萧山区财政局	81,790.46	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	97,728.06	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
5	杭州市临安区财政局	38,582.47	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	39,978.15	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
6	杭州市钱塘新区财政局	19,027.73	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	33,784.24	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-
7	杭州市滨江区住房和城乡建设局	8,315.68	1 年以内；1-2 年	政府购买服务	16,053.37	根据政府拨款安排	开展公交运营业务产生	否	-	-	-	-

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	客户名称	账面余额	账龄	形成原因/款项性质	2022-2024 年回款金额	未来回款计划	与主营业务关系/经营性判断依据	是否为项目建设类	建设项目名称	发行人在建设类项目中的参与方式	是否签订相关合作开发协议	项目建设周期
8	杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会	13,068.26	5 年以内	回迁安置资金	1,401.14	预计未来 3-5 年内逐步回款	回迁安置资金	否	-	-	-	-
9	杭州翠祥房地产有限公司	15,295.34	1 年以内、1-2 年、2-3 年，3-4 年	项目往来款本息	-	视项目销售资金回笼情况归还	开展房地产开发业务产生	是	首望澜翠	股权投资	是	3-4 年
10	温州金泽置业有限公司	73,324.10	1 年以内、1-3 年	项目往来款本息	68,800.00	视项目销售资金回笼情况归还	开展房地产开发业务产生	是	江海云著	股权投资	是	3-4 年
11	温州怡祥置业有限公司	26,642.96	1 年以内、1-3 年	项目往来款本息	51,863.00	视项目销售资金回笼情况归还	开展房地产开发业务产生	是	江著观邸	股权投资	是	3-4 年
12	杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	46,054.70	3 年以上	房屋搬迁投资款	139,124.30	预计未来 3-5 年内逐步回款	项目开发产生的房屋搬迁投资款	是	湖塍村城中村自主改造合作开发项目	股权投资	是	4 年
13	浙江海陆控股集团有限公司	14,557.06	2-4 年	往来款	-	预计未来 3-5 年完成利润分配后结转	往来款	否				

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	客户名称	账面余额	账龄	形成原因/款项性质	2022-2024 年回款金额	未来回款计划	与主营业务关系/经营性判断依据	是否为项目建设类	建设项目名称	发行人在建设类项目中的参与方式	是否签订相关合作开发协议	项目建设周期
14	杭州市规划和自然资源局	31,870.00	1 年以内	土地款	-	2025 年全额回款	主营业务	否	杭政储出(2021)66 号地块)	建设方	否	2 年
15	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	313,409.04	5 年以内	因发行人收购富阳水务时存在部分未梳理完成的污水管网、污水泵站以及产权不清晰或资料不全的供水资产及未竣工结算完成移交的项目，先作为其他应收款，后续梳理完成移交相关资产后冲抵其他应收款	55,849.14	2026 年 4 月 30 日前移交相关资产，冲抵其他应收款	因资产收购等非经常性业务产生的应收款	否	-	-	-	-
合计	-	1,134,227.51	-	-	1,099,996.15	-	-	-	-	-	-	-

发行人剩余其他应收款金额相对较小，不单独披露，形成原因主要为项目预付款、保证金、备用金、物业维修基金、污水处理服务费、土地复垦费、其他代垫款项等。总体来看，未发现发行人账龄与项目建设周期存在不匹配的情形，发行人其他应收款划分为经营性存在相关依据，具有一定准确性。

发行人新增非经营性往来款需经公司经营管理层审批，构成重大事项的需报董事会审批。所有非经营性往来均需协议、备忘录等文件支持，协议签订和资金划出均需经公司经营管理层审批。若涉及与关联方之间的往来款，也适用上述决策权限和决策程序，定价机制由双方约定。

### （6）存货

近三年末，发行人存货账面价值分别为 955,503.24 万元、1,893,842.95 万元和 2,207,560.50 万元，占总资产的比例分别为 5.27%、6.37%和 7.29%，近三年有所波动。

截至 2023 年末，发行人存货较 2022 年末增加 938,339.71 万元，增幅 98.20%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人存货较 2023 年末增加 313,717.55 万元，增幅 16.57%。

近三年末，发行人存货明细情况如下：

表：近三年末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	60,019.39	2.72	81,560.45	4.31	36,254.16	3.79
在产品	18,145.39	0.82	14,366.52	0.76	270.98	0.03
开发成本	1,134,826.61	51.41	976,470.56	51.56	601,822.79	62.98
库存商品	248,782.68	11.27	386,822.53	20.43	23,729.37	2.48
开发产品	569,751.46	25.81	215,640.36	11.39	91,547.47	9.58
发出商品	12,487.73	0.57	40,578.38	2.14	5,545.39	0.58
周转材料	247.32	0.01	251.91	0.01	653.90	0.07
工程施工	-	-	-	-	-	-
委托加工物资	1,226.37	0.06	-	-	25.89	0.00
合同履约成本	162,073.54	7.34	143,728.47	7.59	161,401.86	16.89
低值易耗品	-	-	-	-	22.33	0.00
拟开发土地	-	-	34,423.77	1.82	34,229.09	3.58
<b>合计</b>	<b>2,207,560.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,893,842.95</b>	<b>100.00</b>	<b>955,503.24</b>	<b>100.00</b>

截至 2024 年末，发行人存货中主要合同履约成本、开发成本明细如下：

表：截至 2024 年末发行人主要合同履约成本明细

单位：万元

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	项目名称	业务类型	总投资金额	截至 2024 年末已投金额	建设周期	协议签署时间	截至 2024 年末已回款金额	回款进度
1	长睦项目	土地整理	780,800.00	738,535.09	20 年	2005 年	715,968.69	96.11%
2	宁波高新区 GX04-02-07a/b 地块商住项目配电工程	工程施工	4,289.07	4,264.76	120 天	45292	5,555.00	100.00%
3	长三角嘉善金融创新中心	电气工程	1,841.40	349.33	76 天	45444	750.00	40.73%
4	030298 西区供水服务分公司 2022 年抢修及表务工程	水务工程	按实结算	4,682.66	2022 年 1 月-2022 年 12 月	2021 年 12 月	0.00	0.00%
5	020045 下沙路与 12 号路提升改造一期、二期 DN1400、DN1000、DN600 给水管道迁改工程	水务工程	6,279.94	3,473.56	2019 年 9 月-2022 年 12 月	2020 年 4 月	3,139.97	50.00%
6	060009 地铁三号线及天目山路综合管廊（留和路-古翠路）给水管道临时迁改工程	水务工程	6,906.12	4,351.05	2018 年 4 月-2020 年 6 月	2017 年 12 月	5,870.20	85.00%
7	060217 杭州地铁 3 号线及快速路天目山路段（留和路~古翠路）二期给水管道迁改工程	水务工程	7,938.29	3,715.81	2021 年 1 月-2022 年 8 月	2017 年 12 月	3,635.44	45.80%
	060008 杭州至富阳城际铁路 320 国道（金家岭二桥-之浦路）给水管线临时迁改工程	水务工程	4,952.32	2,912.13	2017 年 12 月-2020 年 7 月	2020 年 11 月	4,198.39	84.78%
<b>合计</b>		-	<b>813,007.14</b>	<b>762,284.39</b>	-	-	<b>739,117.69</b>	-



表：截至 2024 年末发行人主要开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	业务类型	总投资额	已投金额	建设周期	协议签署时间	回款情况	建设进度	完工情况	收入确认金额	未来回款安排
1	杭政储出[2024]25 号地块商品住宅（设配套公建）及配建幼儿园项目（潮语映月轩）	房地产开发	530,000.00	387,788.64	3 年	2024 年	165,301.94	73%	在建	-	-
2	小林高科产业园	产业园	159,632.00	72,141.93	3 年	2023 年	-	整体完成 85%；完工情况：总包完成 95%，幕墙完成 90%，室外完成 50%，装修完成 40%	在建	-	待项目竣工完成后出租回款
3	平江时代项目	商业地产	140,492.62	129,531.23	5 年	2019 年	尚未回款	100.00%	在建	-	尚未确定售价及销售时间
4	天城 03 项目	商业地产	164,951.90	125,724.49	4 年	2021 年	尚未回款	95.00%	在建	-	销售蓄客中，尚未确定售价
5	三墩北单元 A—R21—	房产	309,400.00	105,510.98	2023-	2023 年	61,001.90	部分中间结构验收	未完工	-	按揭放

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	项目名称	业务类型	总投资额	已投金额	建设周期	协议签署时间	回款情况	建设进度	完工情况	收入确认金额	未来回款安排
	25 地块人才共有产权保障房及三墩北单元 A—R22—11 地块 15 班幼儿园				2026						款等
6	三墩北单元 A—R21—24 地块人才共有产权保障房	房产	73,900.00	38,287.16	2023-2025	2023 年	45,201.18	中间结构验收	未完工	-	按揭放款等
7	三墩北单元 A—R21—02B 地块人才共有产权保障房	房产	32,100.00	15,191.77	2023-2025	2023 年	8,323.95	拆脚手架	未完工	-	按揭放款等
8	临平新城星枉路保障性住房项目	房地产开发	91,225.00	3,108.80	3 年	2024 年	-	至 2024 年 12 月累计完成产值共计 8158.9 万元，累计占比 15.12%；	在建	-	-
9	九堡中心单元 JG1702-03A 地块	保障性租赁住房建设工程	28,266.00	8,555.71	3 年	2024 年	-	1) 围护桩施工完成 14 根，总 231 根，完成 100%；（2）工程桩施工完成 33 根，总 469 根，完成 99.14%；（3）立柱桩施工完成 13 根，总共 27 根，完成 92.59%；（4）旋挖清障完成 19 根,共 29 根，完成 100%。	在建	-	-

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	项目名称	业务类型	总投资金额	已投金额	建设周期	协议签署时间	回款情况	建设进度	完工情况	收入确认金额	未来回款安排
10	三墩单元 XH010301-40 地块（池华街公交站场站楼）	保障性租赁住房建设工程	48,898.00	71.35	3 年	2024 年	-	1、预制静压桩完成 30 根，累计完成 960 根，总数 1022 根； 2、灌注桩完成 80 根，累计完成 180 根，总数 290 根。	在建	-	-
11	四堡七堡单元 JG1404-12 地块（七堡停车场）	保障性租赁住房建设工程	66,073.00	95.41	3 年	2024 年	-	1、地保外工程桩完成 48 根，累计完成 80 根，总共 667 根； 2、地铁配合服务合同宁巢流程已上。	在建	-	-
12	三墩单元 XH010403-61 地块（振华路停车场）	保障性租赁住房建设工程	40,233.00	57.39	3 年	2024 年	-	1、围护桩施工完成 14 根，总 231 根，完 100%； 2、工程桩施工完成 33 根，总 469 根，完成 99.14%； 3、立柱桩施工完成 13 根，总 27 根，完 92.59%； 4、旋挖清障完成 19 根，共 29 根，完成 100%。	在建	-	-
合计	-	-	<b>1,685,171.52</b>	<b>886,064.86</b>	-	-	<b>279,828.97</b>	-	-	-	-

表：截至 2024 年末发行人拟建项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	业务类型	总投资金额	已投金额	未来投资计划
----	------	------	-------	------	--------

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

					2025 年	2026 年	2027 年
1	华丰公交停保基地一期工程	公交设施建设	48,375.25	14,231.08	12,985.92	9,250.00	6,000.00
2	丽景路公交首末站	公交设施建设	6,057.40	2,726.99	1,590.79	450.00	50.00
3	祥符花园桥路公交首末站	公交设施建设	1,390.50	940.13	529.07	180.00	50.00
4	汽车北站公交中心站提升改造项目	公交设施建设	15,643.56	2,926.52	5,867.94	2,743.00	350.00
5	学林街公交首末站	公交设施建设	6,790.43	2,194.08	3,395.75	800.00	150.00
6	康良快速路（杭行路-京杭运河东）	道路建设	145,800.00	-	55,480.00	27,690.00	15,000.00
7	天子岭填埋场生态治理工程一期	生态治理工程	17,514.00	7,571.72	5,000.00	3,000.00	1,000.00
8	天子岭填埋场生态治理工程（二期）	生态治理工程	39,734.14	3,919.46	18,000.00	12,000.00	3,000.00
9	石塘产业园一期半山单元 GS140406-07 地块	园区建设	28,070.00	4,984.20	14,000.00	3,000.00	-
10	杭州市临江能源生活垃圾焚烧飞灰资源化利用项目	焚烧飞灰资源化利用	13,896.88	157.67	13,739.21	-	-
11	杭州市天然气利用工程 S20（南门站~DF3 阀室）高压管道燃气工程	燃气设施建设	27,563.00	-	1.45	-	-
12	七堡综合基地项目（牛田单元 B1/B2-11 地块）	燃气设施建设	48,000.00	-	-	-	-
13	杭州市南部 LNG 应急气源站项目	燃气设施建设	71,000.00	-	-	-	-
14	富阳燃机发电项目	燃气设施建设	361,201.00	-	-	-	-
15	钱江智慧能源产业园区项目	燃气设施建设	37,397.00	-	-	-	-
16	绍兴市属高速公路分布式光伏项目	光伏项目	3,270.00	-	3,270.00	-	-

序号	项目名称	业务类型	总投资金额	已投金额	未来投资计划		
					2025 年	2026 年	2027 年
17	水务集团水厂光伏项目	光伏项目	8,360.00	200.00	3,344.00	4,816.00	-
18	钱塘区宽体飞机零部件生产厂房（一期）分布式光伏项目	光伏项目	5,040.00	-	5,040.00	-	-
19	正泰浙江省内分布式光伏收购项目	光伏项目	7,026.00	-	7,026.00	-	-
20	三墩综合能源服务站	综合能源站项目	2,568.00	1,000.00	1,568.00	-	-
21	杭千高速桐庐服务区充储项目	充储项目	1,125.00	-	1,125.00	-	-
22	西湖电子公交充电桩收购	充电桩收购项目	20,000.00	-	20,000.00	-	-
23	钱塘区前进街道 50MW/100MWh 电网侧储能电站项目	电网侧储能	14,971.76	-	14,971.76	-	-
<b>合计</b>		-	<b>930,793.92</b>	<b>40,851.85</b>	<b>186,934.89</b>	<b>63,929.00</b>	<b>25,600.00</b>

注：发行人上述拟建项目已投金额主要是支付土地出让金等。

截至 2024 年末，发行人存货科目中开发成本 1,134,826.61 万元，主要系房地产开发、商业地产、安置房等。发行人开发成本中的项目建设周期为 3 年-5 年，部分项目预计 2025-2026 年逐步建成销售并回款。因此，存货中开发成本的占比较大，预计不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

### （7）合同资产

近三年末，发行人合同资产分别为252,545.09万元、324,644.39万元和449,624.53万元，占总资产的比例分别为1.39%、1.09%和1.49%。

截至2023年末，发行人合同资产较2022年末增加72,099.30万元，增幅28.55%；截至2024年末，发行人合同资产较2023年末增加124,980.14万元，增幅38.50%，主要系子公司杭州城发及安居集团新增了PPP项目运营款项所致。

### （8）其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产余额分别为283,157.21万元、516,680.29万元和240,459.51万元，占总资产的比例分别为1.56%、1.74%和0.79%。

截至2023年末，发行人其他流动资产较2022年末增加233,523.08万元，增幅82.47%，主要系预缴税费增加及债权投资重分类所致；截至2024年末，发行人其他流动资产较2023年末减少276,220.78万元，降幅53.46%，主要系债权投资本金收回所致。

发行人其他流动资产主要为债券投资重分类及待抵扣增值税，近三年末发行人其他流动资产明细情况如下：

表：近三年末发行人其他流动资产明细情况

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
待抵扣增值税	183,221.12	186,645.11	154,655.58
预缴税费	38,870.16	27,478.28	23,297.06
债券投资重分类	16,999.62	301,925.74	104,899.95
其他待摊费用	853.59	631.16	304.63
其他	515.02	-	-
小计	240,459.51	516,680.29	283,157.21
减：减值准备	-	-	-
合计	240,459.51	516,680.29	283,157.21

## 2、非流动资产分析

### （1）其他权益工具投资

近三年末，发行人其他权益工具投资分别为 121,059.78 万元、637,551.79 万元和 623,634.49 万元，占总资产的比例分别为 0.67%、2.14%和 2.06%。

截至 2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末增加 516,492.01 万元，增幅 426.64%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 13,917.30 万元，降幅 2.18%。

### （2）其他非流动金融资产

近三年末，发行人其他非流动金融资产分别为 10,171.04 万元、20,445.76 万元和 18,702.32 万元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.07%和 0.06%。

截至 2023 年末，发行人其他非流动金融资产较 2022 年末增加 10,274.72 万元，增幅 101.02%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人其他非流动金融资产较 2023 年末减少 1,743.44 万元，降幅 8.53%。

### （3）长期应收款

近三年末，发行人长期应收款分别为 259,802.14 万元、408,409.71 万元、和 1,197,482.24 万元，占总资产的比例分别为 1.43%、1.37%和 3.96%。

截至 2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末增加 148,607.57 万元，增幅 57.20%，主要系 PPP 项目应收款增加所致；截至 2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末增加 789,072.53 万元，增幅 193.21%，该笔长期应收款是国开行、农发行对发行人子公司安居集团的专项借款，安居集团将该专项借款拨付至项目公司进行城中村改造项目。国开行、农发行贷款列示在“长期借款”科目，在资产科目中列示为“长期应收款”。城中村改造非安居集团主营业务，发行人不承担还款义务、不垫资。

### （4）长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 1,425,457.88 万元、2,048,883.69 万元和 2,409,778.78 万元，占总资产的比例分别为 7.87%、6.89%和 7.96%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 623,425.81 万元，增幅 43.74%，主要系发行人合并钱投集团，接受无偿划入的杭州奥体博览中心建设投资有限公司股权以及收购部分杭州银行股权所致；截至 2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 360,895.09 万元，增幅 17.61%。

近一年末，发行人长期股权投资主要为对联营企业的投资，具体构成如下：

表：近一年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2024 年末
对合营企业投资	94,941.16
对联营企业投资	2,314,837.62
合计	2,409,778.78

发行人主要长期股权投资情况如下：

单位：亿元

项目	2024 年末
杭州银行股份有限公司	77.56
杭州城投建设有限公司	0.27
杭州奥体博览中心建设投资有限公司	13.02
杭州大家实业集团有限公司	28.76
浙江钱江房地产集团有限公司	11.20
台州市路桥新岛投资发展有限公司	0.86
合计	131.66

#### （5）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 550,013.59 万元、1,621,518.33 万元和 1,607,829.37 万元，占总资产的比例分别为 3.04%、5.45%和 5.31%。

截至 2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年增加 1,071,504.74 万元，增幅 194.81%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至 2024 年末，发行人投资



性房地产较 2023 年末减少 13,688.96 万元，降幅 0.84%。

报告期内，发行人对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。近三年末，发行人投资性房地产主要为房屋、建筑物和土地使用权，具体构成如下：

表：近三年末发行人投资性房地产构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房屋、建筑物	1,325,083.46	1,344,880.65	549,118.71
土地使用权	221,299.82	235,066.05	894.88
在建工程	52,257.26	31,836.93	-
车位使用权	9,188.84	9,734.71	-
<b>合计</b>	<b>1,607,829.37</b>	<b>1,621,518.33</b>	<b>550,013.59</b>

#### （6）固定资产

近三年末，发行人固定资产净额分别为4,882,897.22万元、5,113,508.58万元、和5,465,183.77万元，占总资产的比例分别为26.95%、17.19%和18.05%。

截至2023年末，发行人固定资产较2022年末增加230,611.36万元，增幅4.72%；截至2024年末，发行人固定资产较2023年末增加351,675.19万元，增幅6.88%。

近三年末，发行人固定资产构成明细如下：

表：近三年末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>固定资产：</b>			
<b>一、账面原值合计</b>	<b>8,228,035.97</b>	<b>7,757,210.44</b>	<b>7,161,809.04</b>
道路资产	978,293.87	978,293.87	978,293.87
房屋、建筑物	2,614,283.66	2,479,094.27	2,106,061.07
机器设备	1,097,997.96	899,222.78	801,863.38
运输工具	740,480.34	808,071.85	790,644.28
电子、办公设备	82,327.81	82,278.22	64,324.02
管道资产	2,493,602.61	2,279,105.89	2,202,579.05

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>固定资产：</b>			
其他设备	17,049.12	14,500.19	13,466.25
地下综合管廊	204,000.61	204,000.61	204,577.13
酒店专用设备	-	12,642.75	-
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>2,761,693.17</b>	<b>2,649,814.69</b>	<b>2,279,475.56</b>
<b>三、账面净值合计</b>	<b>5,466,342.80</b>	<b>5,107,395.75</b>	<b>4,882,333.48</b>
<b>四、减值准备合计</b>	<b>2,883.27</b>	<b>5,721.57</b>	<b>6,193.42</b>
<b>五、账面价值合计</b>	<b>5,463,459.53</b>	<b>5,101,674.18</b>	<b>4,876,140.06</b>
<b>固定资产清理：</b>			
金额	1,724.23	11,834.39	6,757.16
<b>合计</b>	<b>5,465,183.77</b>	<b>5,113,508.58</b>	<b>4,882,897.22</b>

近三年，发行人固定资产主要构成明细如下：

单位：万元

2024 年末			2023 年末			2022 年末		
资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书	资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书	资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书
钱塘健康驿站	131,053.79	否	钱塘健康驿站	135,522.40	否	临江环境设备	141,513.37	否
能源项目-设备	127,326.28	否	杭财国资 [2005]368 号确 认划入资产	102,857.01	否	钱塘健康驿站	139,991.01	否
杭财国资 [2005]368 号确 认划入资产	97,237.19	否	天苑商城	95,420.21	否	杭财国资 [2005]368 号确 认划入资产	108,476.82	否
天苑商城	95,420.21	否	九堡大桥	88,693.36	否	临江环境房屋建 筑物	98,029.31	否
艮山路（彭埠立 交-东湖路立 交）地下综合管 廊	93,278.03	否	杭州市闲林水厂 一期工程-II 期 工程	83,184.79	否	艮山路（彭埠立 交-东湖路立 交）地下综合管 廊	97,048.86	否
九堡大桥	85,712.95	否	四期箱体	62,315.99	否	天苑商城	95,420.21	否
能源项目-房屋	79,515.15	否	杭财综	58,314.26	否	九堡大桥	91,673.77	否

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

2024 年末			2023 年末			2022 年末		
资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书	资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书	资产名称	净额	房屋建筑物是否缺失产权证书
建筑物			[2006]784 号确认划入资产					
德胜路（机场路-九环路）地下综合管廊	72,056.05	否	杭财综[2006]565 号确认划入资产	37,916.05	否	德胜路（机场路-九环路）地下综合管廊	75,018.94	否
杭财综[2006]784 号确认划入资产	55,325.13	否	中河高架路	34,776.00	否	杭财综[2006]784 号确认划入资产	61,303.39	否
杭财综[2006]565 号确认划入资产	35,955.76	否	九溪水厂一期	31,394.72	否	杭州城北文澜大酒店	56,393.46	否
<b>合计</b>	<b>872,880.54</b>	<b>-</b>	<b>合计</b>	<b>730,394.79</b>	<b>-</b>	<b>合计</b>	<b>964,869.14</b>	<b>-</b>

### （7）在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为849,694.99万元、973,437.27万元和776,689.07万元，占总资产的比例分别为4.69%、3.27%和2.57%，近三年呈现小幅波动趋势。

截至2023年末，发行人在建工程较2022年末增加123,742.28万元，增幅14.56%；截至2024年末，发行人在建工程较2023年末减少196,748.20万元，降幅20.21%。

近三年，发行人在建工程<sup>1</sup>主要构成明细如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年末规模	2023 年末规模	2022 年末规模	截至 2024 年末建设进度	截至 2024 年末完工情况	总投资金额	收益实现方式
1	七格污水处理厂提标改造（三期、四期）	3,525.56	4,827.04	1,670.61	土建完成 100%，设备安装及单机调试完成 100%，绿化完成 50%，三期精确曝气系统和四期智能管控系统尚未实施	在建	53,592.81	收取污水费
2	江南水厂改扩建	70,266.82	51,621.72	11,939.26	1、取水泵站完工。2、水厂项目：盾构始发井完成，掘进完成 36%，水厂主体结构完成。	在建	137,600.00	收取水费
3	扩大杭嘉湖南排后续西部通道(南北线)工程	240,808.00	130,147.00	30,016.00	北段：隧洞始发部位加固；南段：竖井施工至 100%；河道补偿工程施工至 30%；九溪段：基坑施工至 10%	在建	779,336.00	未明确
4	扩大杭嘉湖南排后续西部通道(西线)工程	50,411.00	10,059.00	-	西段：竖井地连墙施工完成，南湖竖井开挖；东段：闲林港竖井开挖至 30%	在建	449,862.00	未明确
5	公交三公司公交综合体	51,223.48	41,070.27	31,626.58	工程结（决）算中	完工决算中	54,215.93	公司自用或出租收取租金

<sup>1</sup> 部分项目已完工、尚未转入固定资产，主要系未达到预定可使用状态所致。

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

序号	项目	2024 年末规模	2023 年末规模	2022 年末规模	截至 2024 年末建设进度	截至 2024 年末完工情况	总投资金额	收益实现方式
6	杭政储出[2019]69 号娱乐康体兼容商业兼容商务用房	25,860.83	13,880.92	-	主体建设	在建	321,000.00	收取租金
7	杭政储出（2024）17 号地块杭州市钱江新城二期五堡总部超核（一期）项目	25,299.53	-	-	主体建设	在建	502,000.00	收取租金
合计	-	467,395.22	251,605.95	75,252.45	-	-	2,297,606.74	-

#### （8）使用权资产

近三年末，发行人使用权资产分别为19,407.93万元、90,170.96万元和75,948.90万元，占总资产的比例分别为0.11%、0.30%和0.25%。

截至2023年末，发行人使用权资产较2022年末增加70,763.03万元，增幅364.61%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人使用权资产较2023年末减少14,222.06万元，降幅15.77%。

#### （9）无形资产

近三年末，发行人无形资产分别为2,002,048.71万元、2,228,028.81万元和2,365,813.65万元，占总资产的比例分别为11.05%、7.49%和7.81%。发行人无形资产主要为土地使用权、特许权、PPP项目收益权和在建PPP项目等。

截至2024年末，发行人无形资产累计计提摊销613,524.38万元，发行人不存在无形资产摊销、减值计提存在大幅不充分的情形。



近三年，发行人无形资产主要构成明细如下：

单位：万元

2024 年末			2023 年末			2022 年末		
资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金	资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金	资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金
杭政储出【2018】58 号地块	63,971.56	是	杭政储出【2018】58 号地块	63,971.56	是	杭政储出【2018】58 号地块	65,760.66	是
杭政储出【2017】12 号地块	20,230.62	是	浙(2019)杭州市不动产权第 0287196 号	21,462.86	是	杭政储出【2017】12 号地块	21,459.85	是
都景公寓 17 套和隽逸公寓 23 套土地	3,747.41	是	杭政储出【2017】12 号地块	20,845.24	是	杭州铁路新客站高架广场二层商铺北等 52 处不动产	3,867.57	是
杭州铁路新客站高架广场二层商铺北等 52 处不动产	3,670.18	是	净水二厂土地	15,108.62	是	富国有（2016）第 000350 号	2,689.33	是
富国有（2016）第 000350 号	2,632.20	是	浙（2023）杭州市不动产权第 0233096 号	13,617.49	是	专利权	1,344.38	不适用
三里亭四区五幢（住	2,440.79	是	杭州铁路新客站	3,768.87	是	城投大脑中枢数据	440.54	不适用

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

2024 年末			2023 年末			2022 年末		
资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金	资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金	资产名称	净额	土地是否缴纳土地出让金
宅) 土地使用权			高架广场二层商铺北等 52 处不动产			中心驾驶舱项目		
武林门新村 13 号-土地使用权	1,919.65	是	西溪路 604 号土地	4,033.09	是	管控一体化 ERP 系统 V3.0	325.64	不适用
都景公寓 17 套-土地使用权	1,437.45	是	富国有 (2016) 第 000350 号	2,632.20	是	应急指挥视频系统	311.47	是
隽逸花苑 23 套-土地使用权	1,286.92	是	武林门新村 13 号-土地使用权	1,919.65	是	开元路 66 号-1	203.32	不适用
专利权	1,084.96	是	富政工出【2023】34 号	1,533.54	是	应急指挥平台二期	179.11	是
<b>合计</b>	<b>102,421.74</b>	<b>-</b>	<b>合计</b>	<b>148,893.12</b>	<b>-</b>	<b>合计</b>	<b>96,581.88</b>	<b>-</b>

### （10）商誉

近三年末，发行人商誉分别为1,365.22万元、32,921.00万元和33,015.19万元，占总资产的比例分别为0.01%、0.11%和0.11%。

截至2023年末，发行人商誉较2022年末增加31,555.78万元，增幅2,311.41%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人商誉较2023年末增加94.19万元，增幅0.29%。

### （11）其他非流动资产

近三年末，发行人其他非流动资产分别为1,595,934.15万元、5,929,762.03万元和6,051,722.08万元，占总资产的比例分别为8.81%、19.93%和19.99%。

截至2023年末，发行人其他非流动资产较2022年末增加4,333,827.88万元，增幅271.55%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人其他非流动资产较2023年末增加121,960.05万元，增幅2.06%。

最近一年末，发行人其他非流动资产主要构成情况如下：

表：近一年末发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
预付长期资产购置款	28.81	0.00
拨出专项资金	1,503,707.53	24.85
预付工程款	80,459.80	1.33
售后租回融资租赁	-	-
长期合同资产	164,957.38	2.73
无偿划拨转入的公租房及配套用房	4,092,461.29	67.62
股权投资款	10,000.00	0.17
场库运营款	18,983.13	0.31
大额存单及利息	180,910.43	2.99
其他	213.71	0.00

项目	2024 年末	
	金额	占比
合计	6,051,722.08	100.00

拨出专项资金系发行人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，拨出资金待相关项目竣工并经财政决算后再作相关账务处理。

### （12）重点关注资产

截至 2024 年末，发行人重点关注资产 2,473,081.55 万元，政府性应收款 2,717,683.37 万元。

表：截至 2024 年末发行人重点关注资产构成

单位：万元、%

项目	2024 年末	占总资产比例
公益性资产	1,962,720.67	6.48
未缴纳土地出让金的土地使用权	316.34	0.00
无证土地及房屋	510,044.54	1.68
合计	2,473,081.55	8.17

表：截至 2024 年末发行人政府性应收款项构成

单位：万元、%

项目	2024 年末	占净资产比例
应收账款	288,818.26	2.19
预付账款	19,136.72	0.15
其他应收款	1,856,296.62	14.07
合同资产	338,440.57	2.56
长期应收款	214,938.96	1.63
其他非流动资产	52.23	0.00
合计	2,717,683.37	20.60

截至 2024 年末，发行人资产总额 30,275,869.87 万元、负债总额 17,080,214.16 万元、净资产 13,195,655.71 万元，扣除重点关注资产后的资产总

额 27,802,788.32 万元、扣除重点关注资产后的净资产 10,722,574.16 万元、扣除重点关注资产后的资产负债率 61.43%、政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 25.35%。

## （二）负债及所有者权益结构分析

近三年末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表：近三年末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,023,588.86	5.99	947,694.51	5.80	778,921.84	6.49
应付票据	151,600.78	0.89	229,725.05	1.40	231,842.18	1.93
应付账款	1,404,192.45	8.22	1,468,181.28	8.98	788,382.21	6.56
预收款项	46,542.04	0.27	43,760.84	0.27	34,101.28	0.28
合同负债	768,155.41	4.50	609,050.49	3.72	655,297.50	5.46
应付职工薪酬	55,829.94	0.33	60,650.18	0.37	49,281.15	0.41
应交税费	117,429.35	0.69	121,951.41	0.75	94,494.68	0.79
其他应付款	1,382,321.75	8.09	1,419,526.34	8.68	972,032.51	8.09
一年内到期的非流动负债	1,900,125.53	11.12	1,400,657.85	8.57	696,992.08	5.80
其他流动负债	686,711.63	4.02	539,566.39	3.30	358,940.83	2.99
<b>流动负债合计</b>	<b>7,536,497.73</b>	<b>44.12</b>	<b>6,840,764.32</b>	<b>41.84</b>	<b>4,660,286.26</b>	<b>38.81</b>
长期借款	4,612,602.97	27.01	4,197,446.55	25.67	3,558,245.68	29.63
应付债券	2,283,175.20	13.37	3,073,713.53	18.80	1,867,075.35	15.55
租赁负债	65,784.71	0.39	72,127.24	0.44	20,472.85	0.17
长期应付款	1,295,451.34	7.58	1,047,702.08	6.41	879,894.80	7.33
预计负债	4,212.98	0.02	4,600.08	0.03	3,371.33	0.03
递延收益	1,219,519.47	7.14	1,057,039.62	6.46	979,909.91	8.16
递延所得税负债	39,353.45	0.23	45,838.90	0.28	17,784.44	0.15
其他非流动负债	23,616.31	0.14	12,377.37	0.08	22,262.95	0.19
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,543,716.43</b>	<b>55.88</b>	<b>9,510,845.37</b>	<b>58.16</b>	<b>7,349,017.32</b>	<b>61.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,080,214.16</b>	<b>100.00</b>	<b>16,351,609.69</b>	<b>100.00</b>	<b>12,009,303.58</b>	<b>100.00</b>

近三年末，发行人负债总额分别为 12,009,303.58 万元、16,351,609.69 万元和 17,080,214.16 万元。其中发行人流动负债分别为 4,660,286.26 万元、6,840,764.32 万元和 7,536,497.73 万元，分别占负债总额的 38.81%、41.84%和 44.12%；发行人非流动负债分别为 7,349,017.32 万元、9,510,845.37 万元和 9,543,716.43 万元，分别占负债总额的 61.19%、58.16%和 55.88%。总体看，发行人负债结构较为稳定。

## 1、流动负债分析

### （1）短期借款

近三年末，发行人短期借款余额分别为 778,921.84 万元、947,694.51 万元和 1,023,588.86 万元，占总负债的比例分别为 6.49%、5.80%和 5.99%。

截至 2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末增加 168,772.67 万元，增幅 21.67%；截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 75,894.35 万元，增幅 8.01%。近三年呈现一定波动态势。

表：近三年末发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
抵押借款	23,824.72	23,029.06	5,803.13
质押借款	5,063.33	21,603.18	19.72
保证借款	62,736.55	63,072.52	99,225.01
信用借款	875,162.04	839,989.75	673,873.98
贴现未到期票据	56,802.22	-	-
合计	<b>1,023,588.86</b>	<b>947,694.51</b>	<b>778,921.84</b>

### （2）应付票据

近三年末，发行人应付票据分别为 231,842.18 万元、229,725.05 万元和 151,600.78 万元，占总负债的比例分别为 1.93%、1.40%和 0.89%。

截至 2023 年末，发行人应付票据较 2022 年末减少 2,117.13 万元，降幅 0.91%；截至 2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末减少 78,124.27 万元，降幅 34.01%，

主要系票据到期所致。

### （3）应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为788,382.21万元、1,468,181.28万元和1,404,192.45万元，占总负债的比例分别为6.56%、8.98%和8.22%。

截至2023年末，发行人应付账款较2022年末增加679,799.07万元，增幅86.23%，主要系发行人合并钱投集团和杭州电力设备制造有限公司所致；截至2024年末，发行人应付账款较2023年末减少63,988.83万元，降幅4.36%。

发行人应付账款的账龄主要集中在1年以内（含1年）及1至2年（含2年）。截至近一年末，发行人应付账款账龄情况如下：

**表：截至近一年末发行人应付账款账龄情况**

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	账面余额	比例
1年以内（含1年）	884,966.05	63.02
1-2年（含2年）	310,180.23	22.09
2-3年（含3年）	94,943.39	6.76
3年以上	114,102.79	8.13
合计	<b>1,404,192.45</b>	<b>100.00</b>

**表：发行人截至 2024 年末应付账款前五名**

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	上海康恒环境股份有限公司	29,432.46	3 年以内	2.10	货款
2	浙江省建工集团有限责任公司	27,527.11	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	1.96	工程款
3	中铁十四局集团有限公司	26,184.81	1 年以内、1-2 年	1.86	工程款
4	绿城房地产建设管理集团有限公司	21,730.59	1 年以内、2-3 年、3-4 年	1.55	工程款
5	浙江新盛建设集团有限公司	20,249.12	1 年以内、1-2	1.44	工程款

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
			年、2-3 年、 3-4 年		
	合计	125,124.09	-	8.91	-

#### （4）预收款项

近三年末，发行人预收款项余额分别为34,101.28万元、43,760.84万元和46,542.04万元，占总负债的比例分别为0.28%、0.27%和0.27%。

截至2023年末，发行人预收款项较2022年末增加9,659.56万元，增幅28.33%，主要系发行人合并钱投集团和杭州电力设备制造有限公司所致；截至2024年末，发行人预收款项较2023年末增加2,781.20万元，增幅6.36%。

近一年末，发行人前五大预收款项情况如下：

表：发行人截至 2024 年末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	杭州市上城区住房和城市建设局	7,613.44	1 年以内	16.36	回迁项目 补偿款
2	中移建设有限公司浙江分公司	7,161.66	1 年以内	15.39	租金
3	杭州市拱墅区城中村改造指挥部 半山分指挥部	6,397.11	2-3 年	13.74	回迁项目 补偿款
4	杭州锦澈投资管理有限公司	1,832.19	1 年以内	3.94	往来款
5	杭州市机关事务管理局	1,041.64	1 年以内	2.24	往来款
	合计	24,046.03	-	51.67	-

#### （5）其他应付款

近三年末，发行人其他应付款余额分别为972,032.51万元、1,419,526.34万元和1,382,321.75万元，占总负债的比例分别为8.09%、8.68%和8.09%。

截至2023年末，发行人其他应付款较2022年末增加447,493.83万元，增幅46.04%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人其他应付款较2023年末减少37,204.59万元，降幅2.62%。



表：近一年末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2024 年末
应付股利	5,351.36
其他应付款项	1,376,970.39
合计	1,382,321.75

表：发行人截至 2024 年末其他应付款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	嘉兴市原水投资有限公司	153,461.08	2 年以上	11.10	工程建设资金
2	杭州润地亚运村开发有限公司	125,897.39	1 年以内	9.11	往来款
3	杭州众安杭房房地产开发有限公司	52,520.20	1 年以内	3.80	往来款
4	杭州绿城亚运村开发有限公司	47,832.07	1 年以内	3.46	往来款
5	杭州合悦源置业有限公司	41,311.00	1 年以内	2.99	往来款
	合计	421,021.74	-	30.46	-

#### （6）一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 696,992.08 万元、1,400,657.85 万元和 1,900,125.53 万元，占总负债的比例分别为 5.80%、8.57% 和 11.12%。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 703,665.77 万元，增幅 100.96%，主要系发行人合并钱投集团所致；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 499,467.68 万元，增幅 35.66%，主要系部分应付债券转入所致。

#### （7）其他流动负债

近三年末，发行人其他流动负债余额分别为 358,940.83 万元、539,566.39 万元和 686,711.63 万元，占总负债的比例分别为 2.99%、3.30%和 4.02%。

截至 2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年末增加 180,625.56 万元，增幅 50.32%，主要系本期短期应付债券较上年增加 20 亿元所致；截至 2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年末增加 147,145.24 万元，增幅 27.27%。

## 2、非流动负债分析

### （1）长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为3,558,245.68万元、4,197,446.55万元和4,612,602.97万元，占总负债的比例分别为29.63%、25.67%和27.01%。

截至2023年末，发行人长期借款较2022年末增加639,200.87万元，增幅17.96%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人长期借款较2023年末增加415,156.42万元，增幅9.89%。

近三年末，发行人长期借款明细如下：

表：近三年末发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	1,299,457.97	1,208,755.72	1,154,244.13
抵押借款	311,937.51	997,650.93	301,791.99
保证借款	417,177.50	350,630.31	439,087.33
信用借款	2,584,029.99	1,640,409.60	1,473,381.14
质押及保证借款	-	-	83,238.08
抵押及保证借款	-	-	106,503.00
合计	<b>4,612,602.97</b>	<b>4,197,446.55</b>	<b>3,558,245.68</b>

### （2）应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为1,867,075.35万元、3,073,713.53万元和2,283,175.20万元，占总负债的比例分别为15.55%、18.80%和13.37%。

截至2023年末，发行人应付债券较2022年末增加1,206,638.18万元，增幅64.63%，主要是合并钱投集团，承继钱投集团发行债券所致；截至2024年末，

发行人应付债券较2023年末减少790,538.33万元，降幅25.72%。

### （3）租赁负债

近三年末，发行人租赁负债余额分别为20,472.85万元、72,127.24万元和65,784.71万元，占总负债的比例分别为0.17%、0.44%和0.39%。

截至2023年末，发行人租赁负债较2022年末增加51,654.39万元，增幅252.31%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人租赁负债较2023年末减少6,342.53万元，降幅8.79%。

### （4）长期应付款

近三年末，发行人长期应付款余额分别为879,894.80万元、1,047,702.08万元和1,295,451.34万元，占总负债的比例分别为7.33%、6.41%和7.58%。

截至2023年末，发行人长期应付款较2022年末增加167,807.28万元，增幅19.07%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人长期应付款较2023年末增加247,749.26万元，增幅23.65%。

发行人长期应付款科目主要由长期应付款项和专项应付款两个科目组成。发行人长期应付款分类明细如下：

表：近一年末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2024 年末
长期应付款	1,203,696.27
专项应付款	91,755.07
合计	1,295,451.34

截至 2024 年末，发行人长期应付款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2024 年末长期应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	余额	年限	款项性质	占比
----	----	----	------	----

项目	余额	年限	款项性质	占比
杭州国际会议中心有限公司	200,100.00	1-2 年（含 2 年）	借款	16.62
2017年浙江省政府专项债券（三期）	130,000.00	10 年	借款	10.80
2020年浙江省地方政府再融资一般债券（一期）	78,400.00	10 年	借款	6.51
2023年浙江省地方政府再融资一般债券（四期）	60,000.00	10 年	借款	4.98
2020年浙江省污水处理专项债券(三期)-- 2020年浙江省政府专项债券(十四期)	45,000.00	10 年	借款	3.74
<b>合计</b>	<b>513,500.00</b>	-	-	<b>42.66</b>

截至2024年末，发行人专项应付款项前五名情况如下：

**表：发行人截至 2024 年末专项应付款余额前五名**

单位：万元、%

项目	余额	年限	款项性质	占比
财政拨款	16,865.97	1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年、 5 年以上	财政拨付资金	18.38
截污纳管四期工程	11,817.12	1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年、 5 年以上	财政拨付资金	12.88
工程建设资金	15,797.12	1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年	财政拨付资金	17.22
场站建设工程款	22,276.32	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	财政拨付资金	24.28
长期特别国债专项资金	8,382.51	1 年以内	财政拨付资金	9.14
<b>合计</b>	<b>75,139.03</b>	-	-	<b>81.89</b>

#### （5）预计负债

近三年末，发行人预计负债分别为3,371.33万元、4,600.08万元和4,212.98万元，占总负债的比例分别为0.03%、0.03%和0.02%。

截至2023年末，发行人预计负债较2022年末增加1,228.75万元，增幅36.45%，主要系发行人合并钱投集团所致；截至2024年末，发行人预计负债较2023年末

减少387.10万元，降幅8.42%。

#### （6）递延所得税负债

近三年末，发行人递延所得税负债分别17,784.44万元、45,838.90万元和39,353.45万元，占总负债的比例分别为0.15%、0.28%和0.23%。

截至2023年末，发行人递延所得税负债较2022年末增加28,054.46万元，增幅157.75%，主要系发行人合并钱投集团所致。

#### （7）递延收益

近三年末，发行人递延收益分别为979,909.91万元、1,057,039.62万元和1,219,519.47万元，占总负债的比例分别为8.16%、6.46%和7.14%，近三年末呈现稳定增长的趋势。发行人递延收益主要为与收益相关的政府补助，主要用于补偿以后期间的相关费用或损失。

表：截至近一年末发行人递延收益明细

单位：万元

项目	2024 年末
政府补助	1,189,019.94
供水设施维护费	345.51
建设运营款摊销	10,794.01
入网费	1,132.65
迁改补偿	18,227.36
合计	1,219,519.47

#### （8）其他非流动负债

近三年末，发行人其他非流动负债余额分别为22,262.95万元、12,377.37万元和23,616.31万元，占总负债的比例分别为0.19%、0.08%和0.14%。

截至2023年末，发行人其他非流动负债较2022年末减少9,885.58万元，降幅44.40%，主要系委托贷款及拆借款减少所致；截至2024年末，发行人其他非流动负债较2023年末增加11,238.94万元，增幅90.80%，主要系待转销项税额增加

所致。

### 3、有息债务分析

截至近三年末，发行人有息债务余额分别为 7,969,902.26 万元、11,109,125.30 万元和 10,641,702.85 万元，占同期末总负债的比例分别为 66.36%、67.94% 和 62.30%。截至 2024 年末，发行人银行借款余额 542.78 亿元，占有息债务余额的比例为 51.01%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 788.11 亿元，占有息债务余额的比例为 74.06%。

（1）发行人近三年末有息债务总余额、债务类型及期限结构等情况具体如下：

表：近三年末有息债务按融资方式分类情况

单位：亿元

项目	一年以内（含 1 年）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>银行贷款</b>	<b>138.94</b>	<b>542.78</b>	<b>581.50</b>	<b>473.54</b>
其中：担保贷款	25.71	249.35	213.09	70.24
其中：政策性银行	7.61	75.77	89.83	68.91
国有六大行	43.68	316.99	336.66	242.56
股份制银行	48.67	91.62	76.98	97.05
地方城商行	32.02	48.96	61.32	51.90
地方农商行	6.96	9.43	12.63	7.81
其他银行	-	0.03	4.08	5.31
<b>债券融资</b>	<b>127.61</b>	<b>405.02</b>	<b>418.23</b>	<b>200.94</b>
其中：公司债券	28.80	159.69	158.33	96.54
企业债券	9.80	72.40	82.20	39.03
债务融资工具	67.50	151.40	173.80	65.27
<b>非标融资</b>	<b>0.94</b>	<b>15.64</b>	<b>15.42</b>	<b>11.19</b>
其中：信托融资	-	-	-	-
融资租赁	0.94	15.64	15.42	11.19
保险融资计划	-	-	-	-

项目	一年以内（含 1 年）	2024 年末	2023 年末	2022 年末
区域股权市场融资	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>8.66</b>	<b>34.92</b>	<b>35.06</b>	<b>47.10</b>
其中：农发基金	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-
其他国有企业借款	8.66	24.91	0.75	2.32
股东借款	-	2.72	10.90	1.67
其他	-	7.29	23.41	43.11
<b>地方专项债券转贷等</b>	<b>2.00</b>	<b>65.81</b>	<b>60.71</b>	<b>64.22</b>
<b>合计</b>	<b>278.15</b>	<b>1,064.17</b>	<b>1,110.91</b>	<b>796.99</b>

表：截至 2024 年末发行人非标融资明细表

单位：万元、%

非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	招商银行招银金融租赁有限公司	4.36	21,083.93	2026 年 6 月 14 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	永赢金融租赁有限公司	4.45	6,827.84	2026 年 11 月 6 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	4.60	26,152.82	2026 年 11 月 6 日	不涉及



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	4.80	22,404.80	2029 年 2 月 28 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	华润融资租赁有限公司上海分公司	4.52	13,348.40	2026 年 12 月 22 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	华润融资租赁有限公司上海分公司	4.52	8,427.50	2027 年 1 月 2 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	浦银金融租赁股份有限公司	5.00	9,048.91	2029 年 5 月 21 日	不涉及
融资租赁	杭州富阳水务有限公司	子公司	浦银金融租赁股份有限公司	5.00	9,048.91	2029 年 5 月 21 日	不涉及
融资租赁	杭州市萧山公共交通有限公司	子公司	太平石化金融租赁有限责任公司	2.37	521.90	2025 年 5 月 13 日	不涉及
融资租赁	杭州市萧山公共交通有限公司	子公司	太平石化金融租赁有限责任公司	3.60	1,990.21	2025 年 6 月 16 日	不涉及
融资租赁	杭州城投资本集团有限公司	子公司	华夏金融租赁有限公司	4.5	17,000.00	2028 年 5 月 25 日	不涉及
融资租赁	杭州市环境集团有限公司	子公司	工银金租	2.88	6,857.94	每月等额支付本金	不涉及
融资租赁	杭州市环境集团有限公司	子公司	中银金租	2.88	13,659.47	每月等额支付本金	不涉及
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>156,372.64</b>	-	-

（2）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之“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”。

4、所有者权益结构分析

近三年末，发行人所有者权益构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	3,000,000.00	22.73	657,164.00	4.90	657,164.00	10.76
资本公积	6,731,516.31	51.01	9,099,776.02	67.91	2,895,405.87	47.40
其他综合收益	83,963.81	0.64	-4,882.50	-0.04	285.38	0.00
专项储备	6,677.59	0.05	5,988.38	0.04	4,672.55	0.08
盈余公积	99,890.61	0.76	87,747.40	0.65	77,511.38	1.27
未分配利润	2,076,074.30	15.73	1,966,285.52	14.67	1,416,316.34	23.18
归属母公司所有者权益合计	11,998,122.62	90.92	11,812,078.83	88.15	5,051,355.52	82.69
少数股东权益	1,197,533.09	9.08	1,588,062.73	11.85	1,057,499.21	17.31
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,195,655.71</b>	<b>100.00</b>	<b>13,400,141.56</b>	<b>100.00</b>	<b>6,108,854.74</b>	<b>100.00</b>

近三年末，发行人所有者权益分别为6,108,854.74万元、13,400,141.56万元和13,195,655.71万元。近三年，发行人所有者权益以资本公积为主，2023年末较2022年末公司所有者权益增加7,291,286.82万元，增幅119.36%，主要系2023年合并钱投集团和资产划入所致。

（三）现金流量分析

近三年，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表：近三年发行人现金流量表主要数据情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	7,902,530.96	7,935,299.46	6,246,582.86

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流出小计	7,534,366.98	7,500,594.05	5,131,632.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>368,163.98</b>	<b>434,705.41</b>	<b>1,114,950.59</b>
投资活动现金流入小计	1,488,813.28	2,519,966.34	2,009,510.65
投资活动现金流出小计	3,189,641.74	2,774,310.18	2,491,054.36
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,700,828.46</b>	<b>-254,343.84</b>	<b>-481,543.72</b>
筹资活动现金流入小计	4,713,629.38	3,427,698.72	3,626,726.92
筹资活动现金流出小计	3,973,562.68	4,153,168.94	3,686,264.45
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>740,066.70</b>	<b>-725,470.22</b>	<b>-59,537.53</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,977.73	145.43	148.04
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-590,620.05</b>	<b>-544,963.22</b>	<b>574,017.39</b>

## 1、经营活动现金流

近三年，发行人经营活动现金流入分别为 6,246,582.86 万元、7,935,299.46 万元和 7,902,530.96 万元；发行人经营活动现金流出分别为 5,131,632.27 万元、7,500,594.05 万元和 7,534,366.98 万元。

近三年，发行人经营活动净现金流量分别为 1,114,950.59 万元、434,705.41 万元和 368,163.98 万元。2023 年经营活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 680,245.18 万元，降幅 61.01%，主要系发行人合并钱投集团，根据统一的核算政策，将钱投集团计入投资活动的部分业务调整计入经营活动业务所致；2024 年经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 66,541.43 万元，降幅 15.31%。

## 2、投资活动现金流

近三年，发行人投资活动现金流入分别为 2,009,510.65 万元、2,519,966.34 万元和 1,488,813.28 万元；发行人投资活动现金流出分别为 2,491,054.36 万元、2,774,310.18 万元和 3,189,641.74 万元。

近三年，发行人投资活动净现金流分别为-481,543.72 万元、-254,343.84 万元和-1,700,828.46 万元。2023 年投资活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 227,199.88 万元，增幅 47.18%，主要系发行人合并钱投集团，根据统一的核算

政策，将钱投集团计入投资活动的部分业务调整计入经营活动业务所致；2024 年投资活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 1,446,484.62 万元，降幅 568.71%，主要系收回投资收到的现金减少所致。

近三年，发行人投资活动现金流出分别为 249.11 亿元、277.43 亿元和 318.96 亿元。发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金，发行人作为杭州市最大的基础设施产业集团，投资经营的项目部分项目建设周期长，相关投资规模相对合理，不会对发行人本期债券偿付能力产生重大不利的影响。

发行人近三年主要投资活动支出包括股权投资活动支出、建设项目投资活动支出和购买理财产品、购建固定资产等日常活动支出，主要支出明细如下：

**表：发行人 2022 年主要股权投资活动支出情况**

单位：万元

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（年）	投资对象 2022 年/末财务情况			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
嘉兴桢晖投资合伙企业（有限合伙）	60,000.00	收益分配	2	163,205.76	162,378.78	11,917.21	11,428.78
杭州众安杭房房地产开发有限公司	37,500.00	房产项目资金回流	3-4	241,347.20	73,964.21	-	-1,035.79
嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）	35,000.00	收益分配	2	91,060.87	91,060.87	60.82	60.87
嘉兴桢信投资合伙企业（有限合伙）	30,425.41	收益分配	1	45,820.20	45,607.00	-	510.89
嘉兴城钥贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	24,500.00	利息分红	1	31,504.48	31,504.02	1,271.95	1,050.17
嘉兴文睿股权投资合伙企业（有限合伙）	24,295.00	利息分红	1	839.69	154.13	1,865.19	1,850.63
杭州达祥企业管理企业（有限合伙）	20,000.00	利息分红	1	4.62	4.36	2138.07	2091.39
嘉兴城瑾股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	利息分红	1	688.32	73.65	6,695.65	6,471.75

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（年）	投资对象 2022 年/末财务情况			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
陕西省国际信托股份有限公司	20,000.00	利息分红	1	24,728.73	24,714.27	-	-
嘉兴桢善投资合伙企业（有限合伙）	18,574.00	收益分配	2	68,381.84	68,327.92	1,616.64	1,579.92
嘉兴桢得投资合伙企业（有限合伙）	15,000.00	收益分配	1	1,625.60	1,625.77	1,651.30	1,568.26
嘉兴城烨股权投资合伙企业（有限合伙）	13,000.00	利息分红	1	118.65	3.46	925.34	898.67
临平新奥能源发展有限公司	10,032.19	分红	-	42,721.97	38,104.18	25,414.91	2,495.87
<b>合计</b>	<b>328,326.60</b>	-	-	-	-	-	-

表：发行人 2022 年主要建设项目投资活动支出情况

单位：万元

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（年）	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瓠公路至 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
公交场站建设	55,207.24	-	-	-	-	-	该项含多个具体场站项目，且依据交通运输规划不断变更。
取水口上移工程建设	50,143.57	收取水费	20	435,592.80	113,730.44	2020-2024	本工程建构筑物 and 输水管道按照远景规模 300 万吨/日一次性设计建设，泵站设备按照近期规模 170 万吨/日配置。
千岛湖配水工	28,308.23	收取原水费	16.89	853,325.50	832,874.32	2014-2021	杭州市第二水源千岛湖

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（年）	总投资金额	截至 2022 年末已投资金额	建设周期	项目情况
程建设							配水工程是事关杭州长远发展的命脉工程，是关系近千万人民饮水安全、健康及钱塘江水资源科学配置的重大民生工程，是浙江省“五水共治”十大枢纽重点项目和省重点建设项目。配水工程进水口位于千岛湖淳安县境内的金竹牌，通过 113 公里的全封闭输水隧洞，途径淳安县、建德市、桐庐县、富阳区和余杭区，将千岛湖原水源源不断供往杭州市区（主城区、萧山区和余杭区东苕溪以东地区）及工程沿线的建德、桐庐、富阳、嘉兴部分区域。
新昌旧城改造 PPP 项目	17,489.00	分年可用性服务费	12	279,646.00	249,166.00	2017-2021	全部完工，进入运营。
杭州市城北净水厂工程建设	16,286.57	收取污水费	18	148,037.00	82,555.46	2020-2023	杭州市城北净水厂位于拱墅区半山街道杭钢单元 GS1307-S41/U21-01 地块内，320 国道以西，刘文路以东、临一路以南，总用地约 74.39 亩，总建筑面积约 29112 平方米，其中地上建筑面积约 28332 平方米，地下建筑面积约 780 平方米。
合计	214,317.27	-	-	2,089,069.30	1,650,794.22	-	-

表：发行人 2022 年其他主要投资活动支出情况

单位：万元

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（年）
购买理财	79,991.84	理财收益	1 年以内
结构性存款、理财	34,200.00	利息	1 年以内
购买车辆	22,766.72	-	-
合计	136,958.56	-	-

表：发行人 2023 年主要股权投资活动支出情况

单位：万元

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（年）	投资对象 2023 年/末财务情况			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州凯能新能源发展有限公司	4,900.00	分红	10	9,981.30	9,945.10	113.24	71.35
杭州开电能源服务有限公司	4,900.00	分红	10	9,992.22	9,973.03	-	-26.97
杭州合悦源置业有限公司	40,061.00	收益分配	4	421,985.11	159,387.37	-	-856.63
浙江中住工科技发展有限公司	250.00	分红	-	1,045.00	924.64	813.32	258.04
嘉兴桢茂投资合伙企业（有限合伙）	24,723.69	收益分配	2	53,720.99	53,509.44	3,787.45	3,519.25
嘉兴桢盛投资合伙企业（有限合伙）	36,550.54	收益分配	2	138,877.39	137,789.35	10,690.87	10,166.03
嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）	35,000.00	收益分配	2	98,289.25	97,285.34	6,923.09	6,224.47
嘉兴桢致投资合伙企业（有限合伙）	8,400.00	收益分配	1	23,433.81	22,269.60	-	1,269.60
嘉兴桢盛投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	收益分配	2	138,877.39	137,789.35	10,690.87	10,166.03
嘉兴桢天投资合伙企业（有限合伙）	6,633.71	收益分配	2	15,092.10	11,609.40	0.10	0.10
杭州桢诚商业管理发展有限公司	5,333.33	收益分配	2	54,615.72	53,072.10	1,074.31	1,113.38

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

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（年）	投资对象 2023 年/末财务情况			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州翠祥房地产有限公司	2,880.00	房地产项目销售回款	3-4	171,714.88	2,689.31	65,349.78	560.90
温州怡祥置业有限公司	5,000.00	房地产项目销售回款	3-4	181,059.18	3,253.04	9.96	-2,142.31
杭州临安环湖绿道建设有限公司	4,320.00	收益分配	3-4	31,316.59	15,570.83	922.74	899.66
郑州安驰市政路桥有限公司	245.00	收益分配	1 年以内	17,470.64	4,671.72	13,006.15	703.51
黄山市沥青拌和有限公司	300.00	收益分配	1 年以内	1,203.72	979.29	-	-20.42
江山开投城市设施管养有限公司	245.00	收益分配	1 年以内	802.03	596.19	637.62	96.19
杭州市南排水利发展有限公司	20,073.01	分红	-	187,643.70	87,887.00	234.90	0.70
杭州工商信托股份有限公司	10,000.00	利息分红	1	-	-	-	-
云南国际信托有限公司	56,800.00	利息分红	1	-	-	-	-
财通证券资产管理有限公司	13,100.00	利息分红	1	-	-	-	-
嘉兴城钥贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	24,500.00	利息分红	1	46.46	23.61	2,019.14	1,996.46
嘉兴泽蔚股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	利息分红	1	25,091.53	91.47	1,144.95	1,108.35
嘉兴文睿股权投资合伙企业（有限合伙）	24,200.00	利息分红	1	14,338.36	1,211.24	3,294.79	3,236.51
中原信托有限公司	7,000.00	利息分红	1	-	-	-	-
国投泰康信托有限公司	10,000.00	利息分红	1	-	-	-	-
渤海国际信托股份有限公司	112,200.00	利息分红	1	-	-	-	-
中信信托有限责任公司	48,000.00	利息分红	1	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>533,615.28</b>	-	-	-	-	-	-

表：发行人 2023 年主要建设项目投资活动支出情况



单位：万元

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（年）	总投资金额	截至 2023 年末已投资金额	建设周期	项目情况
在建工程-镜子山资源循环利用中心项目	9,754.57	签订政府购买协议	15	71,695.00	46,753.16	2020-2022	<p>1、垃圾转运项目 （1）建设规模：一期规划项目日转运生活垃圾 1500 吨，采用水平预压式转运工艺，建筑面积 6300 平方米。（2）建设内容：垃圾卸料系统、供料系统、压缩系统、装车系统、称重系统等。</p> <p>2、厨余垃圾处理项目（1）建设规模：一期规划项目日处理厨余垃圾 200 吨（预留 200 吨），暂定采用干式厌氧发酵工艺。建筑面积 5800 平方米。（2）建设内容：厨余垃圾卸料及预处理系统、干式厌氧发酵及脱水处理系统、沼气净化及利用系统、除臭系统等。</p> <p>3、餐厨垃圾处理项目（1）建设规模：一期规划项目日处理餐厨垃圾 200 吨（预留 200 吨），采用中温厌氧发酵工艺，建筑面积 4200 平方米。（2）建设内容：厨余垃圾卸料及预处理系统、中温厌氧发酵、沼气净化及利用系统、油脂提纯系统、除臭系统等。</p>
天子湖热电燃煤耦合一般工	6,243.28		9.18	8,667.66	6,243.28	420 天	锅炉燃煤掺烧一般工业固废

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（年）	总投资金额	截至 2023 年末已投资金额	建设周期	项目情况
业固废热电联产项目							
杭州市取水口上移工程	57,124.82	收取水费	20	435,592.80	171,298.76	2020-2024	本工程建构筑物 and 输水管道按照远景规模 300 万吨/日一次性设计建设，泵站设备按照近期规模 170 万吨/日配置。
公交场站建设	19,247.92	-	-				该项含多个具体场站项目，且依据交通运输规划不断变更。
合计	92,370.59	-	-	515,955.46	224,295.20	-	-

表：发行人 2023 年其他主要投资活动支出情况

单位：万元

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（年）
购买理财	67,744.00	投资理财收益，到期结算本金及收益	1 年以内
结构性存款、理财	10,000.00	利息收入	3 年
购买车辆	50,121.09	-	-
合计	127,865.09	-	-

表：发行人 2024 年主要股权投资活动支出情况

单位：万元

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（年）	投资对象 2024 年/末财务情况			
				总资产	净资产	营业收入	净利润
浙江振能天然气有限公司	150.00	分红	10	17,446.11	11,163.24	41,191.55	2,217.18
浙江乡发生态农业科技有限公司	306.00	分红	10.58	6,218.57	1,418.22	105.33	-522.19
杭州城创数智科技有限公司	100.00	分红	-	129.03	-107.44	4.35	-92.39
财通证券股份有限公司	17,000.00	分红	-	14,455,458.45	3,642,708.03	628,572.98	233,895.50
杭州翠祥房地产	672.00	房地产	3-4	139,484.62	321.46	41,542.68	-1,647.02

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

有限公司		项目销售回款					
温州金泽置业有限公司	3,561.04	房地产项目销售回款	3-4	215,397.73	-142,348.65	0.85	-808.64
温州怡祥置业有限公司	2,558.25	房地产项目销售回款	3-4	143,966.37	-42,192.45	0.94	-670.06
杭州萧山水务有限公司	67,234.61	利息分红	1	1,340,249.34	445,042.46	170,257.05	6,182.51
<b>合计</b>	<b>91,581.90</b>	-	-	-	-	-	-

表：发行人 2024 年主要建设项目投资活动支出情况

单位：万元

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（年）	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
天子湖热电燃煤耦合一般工业固废热电联产项目	1,755.30	蒸汽销售	9.18	7,998.58	7,998.58	420 天	锅炉燃煤掺烧一般工业固废
医废高温蒸煮项目	2,524.71	减少成本，增加收入	7.88	10,794.15	2,524.71	2024.4-2024.12	建设规模：医疗废物处置处理规模为 39500t/a，用地面积约 11.65 亩，主要建设内容包括：医疗废物生产处理系统、暂存设施、废气成套处理设备、周转箱上料系统、周转箱清洗设备、车辆消毒设备、车辆出厂计量设施等生产系统。废水处理设施、分析化验设施、热能动力设施、维修设施、计量设施、暂存冷库等辅助生产设施利用固废中心一期项目资源。
配套二期（倒班楼）	7,196.00	/	/	22,840.91	15,795.00	2022.12-2024.7	生活区含倒班休息楼 1 座，建筑面积约 27035 m <sup>2</sup> ，其中地下面积 4100 m <sup>2</sup> ，以及室

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（年）	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
							外运动场等，为整个临江园区服务，主要功能为餐厅、倒班休息、起居活动等。
天子岭填埋场生态治理工程（二期）	4,263.72	/	/	37,479.47	4,263.72	700 天	主要建设内容有填埋堆体抽排降水、埋气导排收集、堆体整形与封场覆绿、渗沥液调蓄能力修复、防汛行洪能力提升、污染防治和安全监测与控制系统本项目封场防渗及绿化面积约 43.5 万 m <sup>2</sup> 。
新能源产业园	4,984.19	租金收入、房屋出售收入	6	28,070.00	4,984.19	417 天	本项目产业以新材料、新能源智能制造为主，新建标准厂房及配套服务用房等。总建筑面积 64354.15 平方米，其中地上建筑面积为 60262.6 平方米，地下建筑面积为 4091.55 平方米（具体数据以规划方案为准）
天子岭填埋场生态治理工程（一期）	3,196.42	/	/	17,513.56	8,208.61	540 天	主要建设填埋场垂直阻隔和地表水及地下水截流导排系统，上游采用防渗墙和帷幕灌浆结合抽排竖井和排水沟实施上游截渗，减少外源地下水进入，总水平长度约 1540m；关键区域采用帷幕灌浆结合化学注浆，阻控渗沥液扩散，总水平长度为 380m；下游采用土工膜复合防渗墙和帷幕灌浆，结合地下水抽排系统，阻止库区受影响地下水向下游扩散，进一步提升园区地下水污染防控能力，总水平长度约 250m。
临江资源综合利用项目	19,424.14	污泥处置、蒸汽销售、电	12.61	29,900.00	21,367.47	510 天	杭州临江环保热电有限公司利用厂内部分预留土地，不涉及新增土地。新建两台蒸发量 60t/h 的高温高压污泥

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（年）	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
		力销售					焚烧循环流化床锅炉及配套的烟气处理系统，处理干污泥 600t/d（按 45%含水率计，折合 80%含水率污泥为 1650t/d）；加配一台高温高压 8MW 抽背式汽轮发电机组，及相关的配套设施和电厂各辅助系统。项目建成后污泥处置能力为 1650t/d。
太湖源电网侧储能项目	16,409.00	峰谷套利	11.09	25,700.00	16,409.00	2024.1-2024.6	总储容量 160 兆瓦时，最大充放电功率 80 兆瓦，该电站由储能区、主变及 SVG 区域 2 个功能区组成，共配备 32 个磷酸铁锂储能电池舱、16 个变流升压一体舱和 1 套能量管理系统。这套系统可在用电低谷时段储存电量，用电高峰时“反哺”电网，削峰填谷并维持大电网频率稳定，有效提升区域电网的安全性、经济性、可靠性和灵活性。
年产 10000 台智能化产线项目（欣美厂房新建项目）	1,601.05	投产后，销售产品实现收益	8.14	15,312.22	1,601.05	2024.12-2026.5	新建建筑地上为一幢丁类高层厂房，主要功能包含研发车间与生产车间，地上建筑面积 45751.76 平方米，建筑高 39.20 米；地下为地下室，主要功能为机动车停车库及设备用房，地下建筑面积 8501.94 平方米。另在原厂房局部夹层，夹层面积 3880.00 平方米。新建部分总建筑面积 58133.70 平方米，其中地上 49631.76 平方米，地下 8501.94 平方米。
中低压管网新建工程	7,424.02	天然气销售	/	11,577.29	7,424.02	2024.1-2024.12	新建中低压管道建设 160 公里
S20（南门）	4,440.41	/	/	27,563.61	4,502.56	2023.10-	16 公里高压管道，一座调

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（年）	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
站-红十五线 DF3 阀室）高压管道工程						2025.12	压站，一座阀室
公交场站建设	10,078.85	-	-				该项含多个具体场站项目，且依据交通运输规划不断变更。
在建工程-港北路公租房	4,204.60	股权回购收益	8	69,705.00	12,754.83	2024 年 3 月-2027 年 3 月	本项目为港北路公租房项目，建设单位为杭州安港开发建设有限公司，经审核总投资额概算为 69705 万元，项目位于杭州市临平区东湖街道港北路与运溪南路东南角，东至规划李家桥路，南至规划西界河路，西至港北路，北至规划运溪路。本项目总建筑面积：113800.01m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积 71690.71m <sup>2</sup> ，高层住宅建筑面积 66767.09m <sup>2</sup> ，住宅共计 1128 户，54 方户型 568 户，65 方户型 560 户。配套公建面积 2891.16m <sup>2</sup> ，地下总建筑面积 42109.3m <sup>2</sup>
在建工程-联胜二期公租房项目	3,000.47	股权回购收益	8	39,332.00	7,612.69	2023 年 12 月-2026 年 12 月	本工程总用地面积 18702m <sup>2</sup> ，总建筑面积 76494.05m <sup>2</sup> ，由 1~5#楼高层住宅，S1、S2、地下室(二层地下车库，非机动车自行车库夹层)，地上建筑面积为 46754.33m <sup>2</sup> ，地下室建筑面积为 29739.72m <sup>2</sup> ，结构形式为剪力墙结构，工程桩为钻孔灌注桩。
在建工程-塘栖 61-1 公租房	4,837.14	股权回购收益	8	48,709.00	6,576.36	2024 年 1 月-2026 年 5 月	塘栖 61-1 公租房项目由杭州安人开发建设有限公司投资兴建，本工程位于杭州市临平区塘栖镇。拟建项目用

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（年）	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
							地面积为 32034 平方米，总建筑面积为 69849.57 平方米，其中地上建筑面积为 41149.57 平方米，地下建筑面积为 28700 平方米。本工程共 17 栋，1#~13#楼均为多层住宅，房附设配套公建:14#~17#楼为低层公建。局部二层地下室。
开发成本-星枉路保障房项目	7,650.67	股权回购收益	8	91,225.00	3,388.63	2024 年 7 月-2027 年 10 月	本项目为临平新城星枉路保障性住房，建设单位为杭州安栋开发建设有限公司，经审核总投资额概算为 91225 万元，项目位于临平区星桥街道，东至相邻绿地，南至星朋路，西至枉山路，北至星枉路。总建筑面积 172000 平方米（不含架空层面积），其中地上计容建筑面积 105019.2 平方米，架空层建筑面积 3066.66 平方米，地下建筑面积 66980.8 平方米。共设计有三个户型层级，分别为 70 方面积段共 550 套，90 方面积段共 470 套和 120 方面积段共 120 套。设置 13 栋高层住宅，建筑层数 17-21 层，首层均架空并沿东侧星业路及西侧枉山路设置 1 层沿街配套公建。
杭州市取水口上移工程	31,600.46	收取水费	20	336,455.30	201,339.99	2020-2024	本工程建构筑物和输水管道按照远景规模 300 万吨/日一次性设计建设，泵站设备按照近期规模 170 万吨/日配置。
合计	134,591.14	-	-	820,176.09	326,751.41	-	-

表：发行人 2024 年其他主要投资活动支出情况

单位：万元

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（年）
购买理财	188,205.59	投资理财收益，到期结算本金及收益	1 年以内
结构性存款、理财	346,500.00	利息收入	1 年以内，3 年
购买车辆	45,481.78	-	-
<b>合计</b>	<b>580,187.37</b>	-	-

发行人近三年的股权投资活动支出和建设项目投资活动支出规模较大，其中股权投资对象的经营情况良好，回款周期较短；建设项目多为 PPP 项目和代建项目，预计回款周期较长，截至 2024 年末，发行人主要的建设项目总投资金额 820,176.09 万元，已投资金额 326,751.41 万元，尚需投资金额 493,424.68 万元。

发行人近三年的投资经营项目支出规模较大与其职能定位相关，发行人由杭州市政府授权从事城建资产经营、资本运作和城市资源开发，是杭州市重要的城市基础设施投资、建设及运营主体，发行人当前的职能定位为“以城市公共基础设施投资运营为主的国有资本投资公司”，发行人按照“科学高效、统一协调、扁平管理”的原则，在集团平台内统一进行资源资产整合，谋划产业发展。整体来看，发行人投资经营项目支出规模较大具有合理性。

### 3、筹资活动现金流

近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 3,626,726.92 万元、3,427,698.72 万元和 4,713,629.38 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 3,686,264.45 万元、4,153,168.94 万元和 3,973,562.68 万元。

近三年，发行人筹资活动净现金流分别为-59,537.53 万元、-725,470.22 万元和 740,066.70 万元，波动较大，2023 年筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 665,932.69 万元，降幅 1,118.51%，主要系本年新合并钱投集团以及 2023 年归还贷款本金增加所致；2024 年筹资活动产生的现金流量净流入额较



2023 年增加 1,465,536.92 万元，增幅 202.01%，主要系贷款增加所致。发行人筹资活动净现金流近三年呈一定波动态势，主要系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，预计不会对发行人本期债券偿付能力产生重大不利的影响。

#### （四）偿债能力分析

近三年，发行人主要偿债指标如下：

表：近三年发行人主要偿债指标情况

财务指标	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	1.26	1.54	1.34
速动比率	0.97	1.26	1.13
资产负债率（%）	56.42	54.96	66.28
EBITDA（亿元）	124.75	119.27	105.71
EBITDA利息保障倍数	3.01	2.88	3.11

从短期偿债指标看，近三年，发行人的流动比率分别为1.34、1.54和1.26，速动比率分别为1.13、1.26和0.97，流动比率和速动比率较为稳定。发行人近三年流动资产始终显著大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人债务融资能力较强，借款期限较长，仅使用少量短期借款进行债务周转，流动负债额相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业更优，体现出发行人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，近三年末，发行人资产负债率分别为66.28%、54.96%和56.42%，总体上保持在合理水平，发行人长期偿债能力较为稳定。近三年，发行人EBITDA分别为105.71亿元、119.27亿元和124.75亿元，EBITDA利息保障倍数分别为3.11、2.88和3.01，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，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表：近三年发行人收入及利润情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	6,076,559.15	6,452,944.52	4,619,990.09
营业成本	5,660,982.42	6,067,492.47	4,516,139.04
销售费用	77,788.23	83,630.05	68,649.60
管理费用	349,125.93	345,148.57	253,914.81
研发费用	55,727.16	60,620.57	17,963.64
财务费用	223,015.53	212,244.73	176,972.68
投资收益	279,797.93	250,125.31	158,133.52
营业外收入	10,448.72	11,304.36	26,435.48
利润总额	307,205.22	328,741.13	310,555.46
净利润	254,600.59	248,350.35	247,777.48

### 1、营业收入及构成

近三年，发行人分别实现营业收入 4,619,990.09 万元、6,452,944.52 万元和 6,076,559.15 万元。具体构成如下：

表：近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>市政公用板块</b>	<b>1,180,270.33</b>	<b>19.42%</b>	<b>1,188,544.08</b>	<b>18.42%</b>	<b>1,198,219.21</b>	<b>25.94%</b>
天然气销售	567,083.08	9.33%	602,828.37	9.34%	612,354.01	13.25%
垃圾处理	121,873.03	2.01%	115,266.88	1.79%	145,225.90	3.14%
公交营运	74,206.70	1.22%	73,454.53	1.14%	111,309.64	2.41%
自行车建设运营	40,018.30	0.66%	40,973.48	0.63%	-	-
自来水及原水业务	377,089.22	6.21%	356,020.82	5.52%	329,329.66	7.13%
<b>能源业务板块</b>	<b>1,153,216.33</b>	<b>18.98%</b>	<b>1,085,715.93</b>	<b>16.83%</b>	<b>203,552.71</b>	<b>4.41%</b>
热、电、蒸汽	217,346.58	3.58%	235,832.47	3.65%	203,552.71	4.41%
机电制造与销售	768,139.69	12.64%	708,959.50	10.99%	-	-
煤炭销售	167,730.06	2.76%	140,923.96	2.18%	-	-

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>建设施工与管理板块</b>	<b>1,013,420.35</b>	<b>16.68%</b>	<b>1,163,281.87</b>	<b>18.03%</b>	<b>1,025,776.75</b>	<b>22.20%</b>
工程施工及养护	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	-	-	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	-	-	-	-	9,081.01	0.20%
PPP 项目	403,300.14	6.64%	279,997.09	4.34%	475,539.81	10.29%
勘察测绘	40,728.08	0.67%	45,261.65	0.70%	-	-
渣土消纳	9,960.57	0.16%	54,886.48	0.85%	4,763.42	0.10%
<b>资产运营板块</b>	<b>153,598.59</b>	<b>2.53%</b>	<b>165,365.05</b>	<b>2.56%</b>	<b>33,964.33</b>	<b>0.74%</b>
租赁及物业服务	112,772.08	1.86%	94,685.27	1.47%	33,964.33	0.74%
酒店会展业务	14,272.73	0.23%	48,436.05	0.75%	-	-
停车场库运营业务	26,553.79	0.44%	22,243.73	0.34%	-	-
<b>房地产板块</b>	<b>402,109.00</b>	<b>6.62%</b>	<b>388,056.00</b>	<b>6.01%</b>	<b>42,101.22</b>	<b>0.91%</b>
商品住宅	402,109.00	6.62%	388,056.00	6.01%	35,078.33	0.76%
商业地产	-	-	-	-	2,400.44	0.05%
保障房、经济适用房	-	-	-	-	4,622.45	0.10%
<b>商品销售板块</b>	<b>1,796,969.81</b>	<b>29.57%</b>	<b>2,104,099.25</b>	<b>32.61%</b>	<b>1,631,283.58</b>	<b>35.31%</b>
商品销售	1,763,166.90	29.02%	2,054,053.46	31.83%	1,631,283.58	35.31%
汽配销售	27,708.58	0.46%	26,416.88	0.41%	-	-
超市经营	6,094.33	-	23,628.90	0.37%	-	-
<b>其他业务板块</b>	<b>192,861.01</b>	<b>3.17%</b>	<b>153,525.33</b>	<b>2.38%</b>	<b>201,584.14</b>	<b>4.36%</b>
加油站运营	26,839.76	0.44%	28,080.98	0.44%	-	-
广告代理	50,980.04	0.84%	36,458.03	0.56%	10,973.62	0.24%
商品及使用权转让	6,487.78	0.11%	14,941.55	0.23%	11,384.42	0.25%
咨询服务业务	40,049.54	0.66%	40,071.68	0.62%	15,198.92	0.33%
其他主营业务	68,503.89	1.13%	33,973.10	0.53%	164,027.20	3.55%
<b>主营业务收入小计</b>	<b>5,892,445.42</b>	<b>96.97%</b>	<b>6,248,587.51</b>	<b>96.83%</b>	<b>4,336,481.94</b>	<b>93.86%</b>

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	184,113.73	3.03%	204,357.01	3.17%	283,508.15	6.14%
<b>营业总收入</b>	<b>6,076,559.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,452,944.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,619,990.09</b>	<b>100.00%</b>

从总体来看，发行人营业收入主要由市政公用、能源业务、建设施工与管理及商品销售等收入构成。

## 2、合并口径营业成本分析

近三年，发行人营业成本分别为 4,516,139.04 万元、6,067,492.47 万元和 5,660,982.42 万元。发行人营业成本变动幅度与营业收入变动基本匹配。

表：近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>市政公用板块</b>	<b>1,399,396.49</b>	<b>24.72%</b>	<b>1,484,769.48</b>	<b>24.47%</b>	<b>1,451,962.70</b>	<b>32.15%</b>
天然气销售	568,442.45	10.04%	621,626.35	10.25%	595,779.46	13.19%
垃圾处理	101,237.72	1.79%	96,271.05	1.59%	117,595.09	2.60%
公交营运	445,147.39	7.86%	480,377.19	7.92%	500,048.15	11.07%
自行车建设运营	31,524.57	0.56%	28,742.47	0.47%	-	-
自来水及原水业务	253,044.35	4.47%	257,752.42	4.25%	238,540.00	5.28%
<b>能源业务板块</b>	<b>957,886.31</b>	<b>16.92%</b>	<b>914,803.25</b>	<b>15.08%</b>	<b>174,345.67</b>	<b>3.86%</b>
热、电、蒸汽	166,643.61	2.94%	185,491.79	3.06%	174,345.67	3.86%
机电制造与销售	626,609.30	11.07%	594,793.18	9.80%	-	-
煤炭销售	164,633.41	2.91%	134,518.28	2.22%	-	-
<b>建设施工与管理板块</b>	<b>774,238.37</b>	<b>13.68%</b>	<b>929,329.43</b>	<b>15.32%</b>	<b>891,370.61</b>	<b>19.74%</b>
工程施工及养护	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	-	-	79,200.22	1.31%	-	-
土地一级开发管理费	-	-	-	-	-	-

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建项目	-	-	-	-	4,642.32	0.10%
PPP 项目	330,044.16	5.83%	238,338.71	3.93%	412,795.82	9.14%
勘察测绘	25,195.86	0.45%	32,640.81	0.54%	-	-
渣土消纳	9,667.76	0.17%	53,582.33	0.88%	4,668.16	0.10%
<b>资产运营板块</b>	<b>105,056.42</b>	<b>1.86%</b>	<b>113,698.08</b>	<b>1.87%</b>	<b>17,268.81</b>	<b>0.38%</b>
租赁及物业服务	79,028.91	1.40%	58,663.78	0.97%	17,268.81	0.38%
酒店会展业务	6,073.79	0.11%	32,457.50	0.53%	-	-
停车场库运营业务	19,953.72	0.35%	22,576.79	0.37%	-	-
<b>房地产板块</b>	<b>371,880.79</b>	<b>6.57%</b>	<b>329,728.82</b>	<b>5.43%</b>	<b>21,801.43</b>	<b>0.48%</b>
商品住宅	371,880.79	6.57%	329,728.82	5.43%	19,939.98	0.44%
商业地产	-	-	-	-	677.45	0.02%
保障房、经济适用房	-	-	-	-	1,184.00	0.03%
<b>商品销售板块</b>	<b>1,782,147.30</b>	<b>31.48%</b>	<b>2,077,627.99</b>	<b>34.24%</b>	<b>1,604,895.96</b>	<b>35.54%</b>
商品销售	1,751,617.80	30.94%	2,027,302.92	33.41%	1,604,895.96	35.54%
汽配销售	24,617.08	0.43%	26,169.91	0.43%	-	-
超市经营	5,912.43	0.10%	24,155.16	0.40%	-	-
<b>其他业务板块</b>	<b>145,541.40</b>	<b>2.57%</b>	<b>103,242.54</b>	<b>1.70%</b>	<b>199,341.28</b>	<b>4.41%</b>
加油站运营	24,001.64	0.42%	25,140.73	0.41%	-	-
广告代理	43,388.14	0.77%	27,674.30	0.46%	4,664.74	0.10%
商品及使用权转让	7,178.13	0.13%	13,816.39	0.23%	9,966.94	0.22%
咨询服务业务	29,485.11	0.52%	20,505.59	0.34%	4,686.23	0.10%
其他主营业务	41,488.38	0.73%	16,105.53	0.27%	180,023.37	3.99%
<b>主营业务成本小计</b>	<b>5,536,147.10</b>	<b>97.79%</b>	<b>5,953,199.60</b>	<b>98.12%</b>	<b>4,360,986.46</b>	<b>96.56%</b>
其他业务	124,835.33	2.21%	114,292.86	1.88%	155,152.58	3.44%
<b>营业总成本</b>	<b>5,660,982.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,067,492.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,516,139.04</b>	<b>100.00%</b>

### 3、合并口径期间费用分析

近三年，发行人期间费用情况如下：

表：近三年发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	77,788.23	1.28	83,630.05	1.30	68,649.60	1.49
管理费用	349,125.93	5.75	345,148.57	5.35	253,914.81	5.50
研发费用	55,727.16	0.92	60,620.57	0.94	17,963.64	0.39
财务费用	223,015.53	3.67	212,244.73	3.29	176,972.68	3.83
<b>期间费用合计</b>	<b>705,656.85</b>	<b>11.61</b>	<b>701,643.92</b>	<b>10.87</b>	<b>517,500.73</b>	<b>11.20</b>

近三年，发行人期间费用合计分别为 517,500.73 万元、701,643.92 万元和 705,656.84 万元，占当期营业收入的比重分别为 11.20%、10.87%和 11.61%。

#### 4、投资收益情况分析

近三年，发行人投资收益分别为 158,133.52 万元、250,125.31 万元和 279,797.93 万元，整体保持稳定。

表：发行人 2022 年-2024 年度投资收益主要构成情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	224,726.20	185,660.16	113,168.98
对合伙企业投资产生的投资收益	-	-	1,733.48
处置长期股权投资产生的投资收益	36.18	-429.50	-1,155.14
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	16,608.32	9,963.31	2,068.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-780.16
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,148.61	18,534.69	10,100.50
其他权益工具投资持有期间的投资收益	6,120.56	14,721.80	3,107.97
其他流动资产-短期债权投资持有期间的投资收益	16,567.68	15,493.80	-
其他债权投资持有期间的利息收益	615.63	2,330.51	24,226.36
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-	971.49
其他非流动金融资产在持有期间取得的	205.37	7.87	4,088.63

产生投资收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
股利收入			
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	11.28	-21.92	-
委托贷款及理财收益	-	-	370.57
国债逆回购收益	-	-	232.26
处置债权投资取得的投资收益	-	129.23	-
其他非流动资产-基金投资持有期间产生的收益	-	3,737.82	-
其他	758.09	-2.44	-
<b>合计</b>	<b>279,797.93</b>	<b>250,125.31</b>	<b>158,133.52</b>

近三年，发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益，其中主要投资对象包括杭州大家实业集团有限公司、杭州银行股份有限公司、浙江钱江房地产集团有限公司和杭州润地亚运村开发有限公司等，主要投资对象资信状况良好，近三年未出现重大债务违约等事项；2024 年基本财务情况良好，具体如下：

表：发行人投资收益主要投资对象情况

单位：亿元

投资对象	投资收益			分红情况			2024 年末/度			
	2024 年	2023 年	2022 年	2024 年	2023 年	2022 年	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州大家实业集团有限公司	0.26	2.27	-	-	-	-	577.93	139.92	326.99	8.35
杭州银行股份有限公司	12.35	9.71	2.80	3.85	1.66	-	21,123.56	1,360.48	383.81	169.83
浙江钱江房地产集团有限公司	1.26	1.22	1.04	0.37	0.29	0.29	131.35	29.07	25.47	2.14
杭州润地亚运村开发有限公司	1.26	1.16	-	1.19	1.02	-	84.32	56.64	69.54	18.03

## 5、盈利情况分析

近三年，发行人分别实现营业收入 4,619,990.09 万元、6,452,944.52 万元和 6,076,559.15 万元；其中市政公用、能源业务、建设施工与管理及商品销售板块为发行人的主要收入来源。

近三年，发行人综合毛利率分别为 2.25%、5.97%和 6.84%。

表：近三年发行人主营业务毛利率情况

业务板块	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>主营业务</b>	<b>6.05%</b>	<b>4.73%</b>	<b>-0.57%</b>
市政公用	-18.57%	-24.92%	-21.18%
能源业务	16.94%	15.74%	14.35%
建设施工与管理	23.60%	20.11%	13.10%
资产运营	31.60%	31.24%	49.16%
房地产	7.52%	15.03%	48.22%
商品销售	0.82%	1.26%	1.62%
其他业务板块	24.54%	32.75%	1.11%
<b>其他业务</b>	<b>32.20%</b>	<b>44.07%</b>	<b>45.27%</b>
<b>综合毛利率</b>	<b>6.84%</b>	<b>5.97%</b>	<b>2.25%</b>

## 6、其他收益情况分析

近三年，发行人其他收益分别为 550,040.17 万元、532,669.29 万元和 480,994.35 万元，其他收益主要是市政公用业务板块收到的市场化补贴。

近三年，发行人收到的政府补贴由与资产相关的政府补助以及与收益相关的政府补助构成。近三年，发行人收到的与资产相关的主要政府补助情况如下：

表：近三年发行人收到的与资产相关的主要政府补贴明细

单位：万元

年度	项目	新增补助金额	计入当期损益金额	文件依据
2024 年	供水工程建设资金	-	10,064.66	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	皋亭山液化气储配站补助	-	622.08	皋亭山液化气项目建设专项资金支付协议
	城市基础设施项目补助	-	4,032.26	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	扩大杭嘉湖南排后续	151,452.98	-	杭林水（2023）65



年度	项目	新增补助金额	计入当期损益金额	文件依据
	西部通道（南北线）工程			号、浙财农（2023）12号
	场站建设政府补助	73,375.10	92,902.30	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	杭政储出【2020】37号人才专项租赁用房	23.57	3.82	杭政储出（2020）37号等
	港北路公租房项目	12,018.08	-	杭房局（2022）126号、临平住建（2024）77号
	塘栖 61-1 公租房	5,064.05	-	杭房局（2022）126号、临平住建（2024）77号
	临平新城联胜公租房二期项目	7,887.37	-	杭房局（2022）126号、临平住建（2024）77号
	西湖区三墩单元XH010403-61 地块(振华路停车场)项目	54.61	-	西建（2024）34号
	<b>合计</b>	<b>176,500.66</b>	<b>14,722.82</b>	-
2023 年	城市基础设施项目补助	-	4,032.26	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	供水工程建设资金	-	8,449.02	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	扩大杭嘉湖南排后续西部通道（西线）工程	56,919.12	-	杭州市人民政府下发文件
	<b>合计</b>	<b>56,919.12</b>	<b>12,481.28</b>	-
2022 年	城西南排（南北线）工程专项资金	12,383.88	-	杭林水（2022）44号、浙财农（2022）12号
	七堡储气站搬迁项目补助	12,150.00	639.24	杭府纪要（2020）2号
	场站建设政府补助	57,954.59	11,653.37	杭州市或下辖各区政府或财政局下发文件等
	<b>合计</b>	<b>82,488.47</b>	<b>12,292.61</b>	-

近三年，发行人收到的与收益相关的主要政府补助情况如下：

表：近三年发行人收到的与收益相关的主要政府补贴明细

单位:万元

年度	项目	金额	文件依据
2024 年	政府购买服务	410,302.53	杭州市或下辖各级政府或财政局下发文件等
	民用气价补贴	16,653.00	杭州市财政局批复
	<b>合计</b>	<b>426,955.53</b>	-
2023 年	政府购买服务	454,921.82	杭州市或下辖各级政府或财政局下发文件等
	萧山区财政成品油价补贴	1,326.46	<b>【浙财建(2021)19 号】</b>
	民用气价补贴	25,060.39	杭州市财政局批复
	<b>合计</b>	<b>481,308.67</b>	-
2022 年	贷款利息补贴	1,317.24	富阳城投签订的业务合同
	民用气价补贴	17,198.43	杭州市财政局批复
	应急气源运营补贴	4,118.00	杭财反馈〔2022〕117 号
	政府购买服务	474,215.61	杭州市或下辖各级政府或财政局下发文件等
	萧山区财政成品油价补贴	3,252.04	<b>【浙财建(2021)19 号】</b>
	<b>合计</b>	<b>500,101.32</b>	-

发行人作为杭州市最大的公共服务提供商，承担了较大的社会公益职能，对于公交、水务等公用事业板块，发行人获得了较多的政府补贴及地方政府购买服务收入，同时，发行人作为杭州市最重要的基础设施建设主体，收到了有力的政府补贴支持，相关补贴均纳入财政预算，具有合规性。综合发行人的业务性质与职能定位，预计发行人相关业务板块收到的政府补贴具有一定稳定性和持续性。

近三年，发行人投资收益分别为 158,133.52 万元、250,125.31 万元和 279,797.93 万元，近三年整体保持稳定。发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益，其中主要投资对象包括杭州大家实业集团有限公司、杭州银行股份有限公司、浙江钱江房地产集团有限公司、杭州润地亚运村开发有限公司等，主要投资对象 2024 年基本财务情况和经营情况良好。

除了市政公用和基础设施建设业务，发行人承担较多市场化经营业务，如

房地产业务和商品销售业务等，具有较强的市场化运作能力。近三年，发行人房地产业务收入分别为 42,101.22 万元、388,056.00 万元和 402,109.00 万元，分别占营业收入的 0.91%、6.01%和 6.62%，毛利率分别为 48.22%、15.03%和 7.52%；近三年，发行人商品销售业务收入分别为 1,631,283.58 万元、2,104,099.25 万元和 1,796,969.81 万元，分别占营业收入的 35.31%、32.61%和 29.57%，毛利率分别为 1.62%、1.26%和 0.82%。总体看来，发行人其他市场化业务板块的盈利能力较强。

近三年，发行人经营活动现金流入分别为 6,246,582.86 万元、7,935,299.46 万元和 7,902,530.96 万元，经营活动净现金流量分别为 1,114,950.59 万元、434,705.41 万元和 368,163.98 万元，现金流情况较为良好；近三年，发行人分别实现营业收入 4,619,990.09 万元、6,452,944.52 万元和 6,076,559.15 万元，分别实现净利润 247,777.48 万元、248,350.35 万元和 254,600.59 万元，近三年均呈现稳定增长的趋势。近三年，发行人盈利能力良好。

发行人的偿债资金主要来源于经营活动产生的现金流入、良好的盈利能力、较为充足的货币资金以及畅通的间接融资渠道等。近三年末，发行人货币资金余额分别为 2,947,368.56 万元、2,876,166.42 万元和 2,308,095.53 万元，占总资产的比例分别为 16.27%、9.67%和 7.62%；截至 2024 年末，发行人从主要贷款银行获得授信额度为 2,118.52 亿元，已使用额度为 837.33 亿元，未使用额度为 1,281.19 亿元，间接融资渠道畅通。

综上所述，发行人盈利能力良好，预计盈利能力具有较强的可持续性；综合考虑发行人盈利能力和丰富的偿债资金来源，预计上述情况不会对发行人自身偿债能力构成重大不利影响。

## （六）关联交易情况

### 1、关联方及关联关系情况

截至 2024 年末，发行人主要关联方如下：

#### （1）发行人的最终控制方

表：发行人最终控制方

单位：%

发行人最终控制方	持股比例
杭州市人民政府	89.7558

(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”。

(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“重要参股公司、合营企业和联营企业”。

(4) 发行人的其他关联方

表：截至 2024 年末发行人其他关联方信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州建工集团有限责任公司	本公司之参股公司
杭州市城建开发集团有限公司	联营企业之子公司
杭州栢诚佰晟投资管理有限公司	联营企业之子公司
浙江浙创置业有限公司	联营企业之子公司
杭州百江能源有限公司	联营企业之子公司
杭州申源实业有限公司	联营企业之子公司
杭州滨江房产集团股份有限公司	本公司之子公司之股东
浙江华丰纸业科技有限公司	子公司少数股东之子公司
杭州热联集团股份有限公司	子公司少数股东之子公司
杭州浙谦置业有限公司	子公司之参股企业之子公司
杭州西誉置业有限公司	子公司之参股企业之子公司
杭州公交智通电子有限公司	子公司之联营企业
杭州良渚新城城建投资有限公司	子公司之少数股东
杭州市市政工程集团有限公司	子公司之少数股东
杭州滨江环境发展有限公司	子公司之少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江交工集团股份有限公司	子公司之少数股东
杭州萧山交通投资集团有限公司	子公司之少数股东
杭州钱塘新区城市发展集团有限公司	子公司之少数股东
杭州电化集团有限公司	子公司之少数股东
浙江吉华集团股份有限公司	子公司之少数股东
金卡智能集团股份有限公司	子公司之少数股东
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	子公司之少数股东
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	子公司之少数股东
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	子公司之少数股东
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	子公司之少数股东
杭州富春山居集团有限公司	子公司之少数股东
中交第二航务工程局有限公司	子公司之少数股东
杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	子公司之少数股东
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	子公司之少数股东
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	子公司之少数股东
上海宝冶集团有限公司	子公司之少数股东
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	子公司之少数股东
杭州余杭水务控股集团有限公司	子公司之少数股东
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	子公司之少数股东
杭州钱塘新区产业发展集团有限公司	子公司之少数股东
杭州海兴电力科技股份有限公司	子公司之少数股东
野风集团房地产股份有限公司	子公司之少数股东
杭州临平停车有限公司	子公司之少数股东
杭州余杭停车有限公司	子公司之少数股东
杭州临平公共租赁住房投资管理发展有限公司	子公司之少数股东
杭州市临安区交通投资发展有限公司	子公司之少数股东
中国石化销售股份有限公司	子公司之少数股东
中铁十四局集团有限公司	子公司之少数股东
杭州萧山环境投资建设集团有限公司	子公司之少数股东
浙江海陆控股集团有限公司	子公司之少数股东
杭州和达交通投资有限公司	子公司之少数股东
杭州萧山环境投资发展有限公司	子公司之少数股东
浙江国兴投资集团有限公司	子公司之少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海新金山工业投资发展有限公司	子公司之少数股东
景宁畲族自治县水利发展有限公司	子公司之少数股东
浙江水联环科集团有限公司	子公司之少数股东
杭州西奥电梯有限公司	子公司之少数股东
杭州临平交通集团有限公司	子公司之少数股东
建德市水务有限公司	子公司之少数股东
杭州余杭交通投资集团有限公司	子公司之少数股东
杭州上城区市政工程集团有限公司	子公司之少数股东
杭州临平开发投资集团有限公司	子公司之少数股东
国开发展基金有限公司	子公司之少数股东
杭州市国有资本投资运营有限公司	受同一最终控制方控制
杭州翠祥房地产有限公司	联营企业
温州金泽置业有限公司	联营企业
杭州众安杭房房地产开发集团有限公司	联营企业
浙江省交投控股集团有限公司	子公司之少数股东
雄凯集团有限公司	子公司之少数股东
杭州市国有资本投资运营有限公司	受同一最终控制方控制

## 2、关联交易情况

2024 年度，发行人主要关联交易如下：

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	
		金额	占营业成本的比例
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	接受劳务	19,972.95	0.35
杭州凯通新能源发展有限公司	采购商品	2,993.13	0.05
杭州临安路桥工程有限公司	接受劳务	2,084.58	0.04
杭州凯能新能源发展有限公司	采购商品	1,843.67	0.03
杭州众安杭房房地产开发有限公司	利息支出	1,818.31	0.03

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	
		金额	占营业成本的比例
杭州安嘉物业管理有限公司	接受劳务	1,512.98	0.03
义乌市城市设施养护有限公司	接受劳务	1,301.13	0.02
杭州呈高联合工程有限公司	接受劳务	973.34	0.02
浦江县沥青拌和有限公司	接受劳务	906.24	0.02
杭州富春山居集团有限公司	利息支出	904.96	0.02
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	采购商品	763.54	0.01
杭州城市通交通卡有限公司	接受劳务	183.92	0.00
杭州中碳新能科技有限公司	接受劳务	116.57	0.00
杭州临安恒元建材有限公司	接受劳务	47.55	0.00
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	接受劳务	42.03	0.00
杭州中石化杭燃能源有限公司	接受劳务	40.01	0.00
杭州绿能环保发电有限公司	接受劳务	13.91	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
杭州余杭水务控股集团有限公司	接受劳务	5.48	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	接受劳务	4.72	0.00
杭州臻祥房地产开发有限公司	利息支出	2.15	0.00
湖州家安信息科技有限公司	接受劳务	1.89	0.00
杭州西湖清洁直运有限公司	类金融成本	0.38	0.00

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	
		金额	占营业收入的比例
绍兴上虞杭协热电有限公司	出售商品	61,642.86	1.01
杭州华电下沙热电有限公司	出售商品	41,699.86	0.69
建德市天然气有限公司	出售商品	15,440.70	0.25
杭州临平停车有限公司	提供劳务	3,993.78	0.07
杭州余杭停车有限公司	提供劳务	3,657.60	0.06
杭州大家实业集团有限公司	担保费收入	2,236.48	0.04
杭州大家实业集团有限公司	类金融收入	2,221.17	0.04
杭州大江东城市设施管养有限公司	提供劳务	1,948.84	0.03

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

关联方名称	关联交易内容	2024 年度	
		金额	占营业收入的比例
建德市天然气有限公司	提供劳务	940.73	0.02
浦江县沥青拌和有限公司	提供劳务	814.84	0.01
杭州西湖清洁直运有限公司	提供劳务	739.24	0.01
杭州良渚新城城建投资有限公司	出售商品	611.88	0.01
浙江海陆控股集团有限公司	利息收入	600.09	0.01
杭州中石化杭燃能源有限公司	出售商品	376.48	0.01
杭州临安恒元建材有限公司	提供劳务	275.33	0.00
杭州合悦源置业有限公司	出售商品	226.42	0.00
江山开投城市设施管养有限公司	提供劳务	153.00	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	提供劳务	150.48	0.00
郑州安驰市政路桥有限公司	提供劳务	139.33	0.00
杭州中碳新能科技有限公司	出售商品	133.70	0.00
杭州滨江环境发展有限公司	提供劳务	128.13	0.00
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	提供劳务	127.50	0.00
杭州万科亚运村开发有限公司	出售商品	127.11	0.00
杭州绿城亚运村开发有限公司	出售商品	126.25	0.00
象山县城路市政运维建设有限公司	提供劳务	111.12	0.00
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	提供劳务	102.68	0.00
义乌市城市设施养护有限公司	提供劳务	86.51	0.00
杭州百江液化气有限公司	提供劳务	65.96	0.00
杭州呈高联合工程有限公司	提供劳务	65.52	0.00
河南郑路通工程建设有限公司	提供劳务	41.68	0.00
杭州无线数字电视股份有限公司	提供劳务	38.27	0.00
杭州临安路桥工程有限公司	提供劳务	36.32	0.00
杭州萧山交通投资集团有限公司	提供劳务	23.58	0.00
杭州临平公共租赁住房投资管理发展有限公司	提供劳务	17.18	0.00
杭州临平新奥能源发展有限公司	提供劳务	16.44	0.00
杭州市城建开发集团有限公司	提供劳务	16.35	0.00
金卡智能集团股份有限公司	提供劳务	16.03	0.00
杭州市公共交通云科技有限公司	提供劳务	11.32	0.00
杭州天创水务有限公司	提供劳务	9.44	0.00



关联方名称	关联交易内容	2024 年度	
		金额	占营业收入的比例
杭州栢诚投资管理有限公司	出售商品	9.43	0.00
杭州栢诚佰晟投资管理有限公司	出售商品	8.56	0.00
杭州安嘉物业管理有限公司	出售商品	7.87	0.00
浙江中住工科技发展有限公司	出售商品	6.99	0.00
浙江振能天然气有限公司	提供劳务	5.88	0.00
杭州弘毅城开建设管理有限公司	提供劳务	3.09	0.00
杭州海兴电力科技股份有限公司	提供劳务	2.53	0.00
杭州大众汽车服务有限公司	提供劳务	2.44	0.00
杭州钱塘新区产业发展集团有限公司	提供劳务	1.29	0.00
杭州城投富鼎投资管理有限公司	提供劳务	0.90	0.00
浙江钱江房地产集团有限公司	提供劳务	0.27	0.00
杭州市市政工程集团有限公司	提供劳务	0.21	0.00
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	提供劳务	0.18	0.00
杭州城投建设有限公司	提供劳务	0.13	0.00
杭州余杭水务控股集团有限公司	提供劳务	0.12	0.00
杭州德清公共交通有限公司	提供劳务	0.03	0.00

## （2）发行人关联方应收应付款项

表：发行人 2024 年关联方应收应付款项

单位：万元

类别	项目	2024 年末	
		金额	占比
应收款项	应收账款	16,101.85	4.19%
	预付款项	2,935.03	0.76%
	其他应收款	343,554.93	89.43%
	合同资产	9,877.27	2.57%
	长期应收款	11,682.30	3.04%
	<b>小计</b>	<b>384,151.39</b>	<b>100.00%</b>
应付款项	应付账款	105,652.16	21.00%
	预收款项	277.77	0.06%

类别	项目	2024 年末	
	其他应付款	374,140.27	74.36%
合同负债	5,473.93	1.09%	
长期应付款	17,613.57	3.50%	
小计	<b>503,157.71</b>	<b>100.00%</b>	

### （3）发行人的关联租赁情况

#### 1) 发行人集团内公司作为出租方

表：发行人 2024 年关联出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2024 年确认的租赁收入
杭州市燃气集团有限公司	杭州百江液化气有限公司	房屋、土地	327.37
杭州市燃气集团有限公司	杭州中石化杭燃能源有限公司	设备	494.14
杭州市燃气集团有限公司	杭州中石化杭燃能源有限公司	房屋、土地	353.34
杭州天然气有限公司	建德市天然气有限公司	车辆	0.27
杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州望江新媒体产业管理有限公司	房屋建筑物	217.45
杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州安嘉物业管理有限公司	车位、房屋建筑物	74.92
杭州市安居建设投资集团有限公司	浙江中住工科技发展有限公司	房屋建筑物	25.04
杭州市城投产融发展集团有限公司	杭州桢诚佰晟投资管理有限公司	房屋及建筑物	8.56
合计			<b>1,501.07</b>

#### 2) 发行人集团内公司作为承租方

表：发行人 2024 年关联承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2024 年确认的租赁费
浙江国兴投资集团有限公司	杭州临安自来水有限公司	管网	116.39

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2024 年确认的租赁费
杭州百江液化气有限公司	杭州市燃气集团有限公司	设备	12.32
杭州临安新能源运营有限公司	杭州市新能源投资发展有限公司	车辆	5.54
合计			134.26

#### （4）关联担保情况

截至 2024 年末，发行人及子公司作为担保方的关联担保余额为 812,227.29 万元，发行人及子公司作为被担保方的关联担保余额为 187,358.02 万元。

#### （5）关联方资金拆借情况

2024 年，发行人及子公司作为资金拆入方的拆入金额为 428,257.32 万元，发行人及子公司作为资金拆出方的拆出金额为 238,437.79 万元。

#### （6）其他关联交易

金融服务：

关联方	2024 年末存款余额（万元）	2024 年末期末贷款余额（万元）
杭州银行股份有限公司	557,855.83	404,726.82

#### （七）对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 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 年末发行人对外担保明细

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

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

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
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 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- 2025/12/12	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	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	24,000.00	2024/5/29- 2025/5/28	连带 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- 2025/11/28	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- 2026/5/28	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- 2026/10/30	连带 责任

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
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- 2044/11/28	连带 责任
合计	-	-	-	<b>872,227.29</b>	-	-

发行人子公司杭州市城市建设发展集团有限公司对杭州建工集团有限责任公司对外担保余额 1.3 亿元，若被担保方出现经营困难、无法偿还发行人提供担保的债务，发行人可能面临诉讼及代偿风险。发行人与杭州建工集团有限责任公司无其他业务合作，若产生代偿情形，发行人会采取向杭州建工集团有限责任公司进行追偿等措施。上述事项不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

#### （八）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

##### 1、重大未决诉讼、仲裁

截至 2024 年末，发行人及其重要子公司不存在尚未了结的或可预见的重大（标的金额超过截至 2024 年 12 月 31 日公司净资产 5%的）诉讼、仲裁案件。发行人及其重要子公司诉讼、仲裁金额超过人民币 10,000 万元的未决案件如下：

（1）浙江天子岭环境服务有限公司与台州市黄岩区综合行政执法局于 2021 年 11 月 26 日签订《台州市黄岩区废弃物生态填埋场 TOT 项目提前终止事宜之框架协议》，根据协议，公司已将项目相关资产移交台州市黄岩区综合行政执法局，但关于协议中的赔偿问题一直未予解决。公司于 2022 年 7 月向台州仲裁委员会提交仲裁申请，要求台州市黄岩区执法局支付赔偿金 127,326,831.98 元；2022 年 9 月，台州市黄岩区综合行政执法局向台州仲裁委提出反诉请求申请，要求公司支付复垦植被费用、地下水修复费用、堆体安全修复费用共计 61,741,308.00 元。截至 2024 年末，该仲裁事项仍未有实质进展。

（2）2024 年 3 月，杭州城景实业有限公司（简称“城景实业”）与赣州爱康光电科技有限公司（简称“赣州爱康”）、浙江爱康光电科技有限公司

（简称“浙江爱康”）、苏州爱康光电科技有限公司（简称“苏州爱康”）开展业务合作，城景实业全额向上游支付款项，前述公司向城景实业支付保证金并开具商业承兑汇票，同时由爱康科技的母公司浙江爱康新能源科技股份有限公司提供连带责任担保，上述商票到期后出现拒付。城景实业于 2025 年 5 月 16 日向就上述是事项向法院提起诉讼，于 2024 年 5 月 30 日收到法院诉前调解民事裁定书，裁定爱康科技向城景实业履行付款义务。根据发行人说明，前述各公司目前均未正常经营，且母公司浙江爱康新能源科技股份有限公司于破产重组阶段。截至 2024 年 12 月 31 日，已逾期未收到款项的余额为 1.01 亿元。

（3）杭州城投资本集团有限公司（简称“资本集团”）依据《嘉兴泽蔚股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》投资国康新能源长兴 6GW TOPCon 项目（简称“国康公司 TOPCon 项目”），截至 2024 年初，累计投资合计人民币 20,000.00 万元整。国康公司 TOPCon 项目于 2024 年 4 月违约，资本集团于 2024 年 5 月 15 日提请诉讼，于 2024 年 6 月 14 日申请法院执行，法院于 2024 年 7 月 4 日完成设备查封。诉讼执行后，法院拍卖质押给资本集团的浙江润海新能源有限公司 20% 股权，一拍、二拍均流拍，目前进入变卖阶段，变卖价格为 5,373.00 万元。目前国康公司被申请破产，资本集团异议未果，截至 2024 年 12 月 31 日未收回本金 1.5 亿元。

（4）2024 年 1 月 24 日，原告浙江荣轩房地产开发有限公司（以下简称：荣轩房地产）向绍兴市上虞区人民法院提起诉讼：①请求依法判令被告杭州宇祥房地产开发有限公司（以下简称：宇祥房地产）立即归还原告荣轩房地产借款本金人民币 127,249,357.35 元，并支付相应利息（暂计算至 2023 年 10 月 31 日为 10,286,519.91 元，此后至借款付清之日至的利息按年利率 4.35% 继续计付）；②请求依法判令本案的诉讼费用等由被告宇祥房地产承担。

2024 年 1 月 25 日，原告荣轩房地产向法院申请财产保全，请求冻结被告宇祥房地产的银行存款人民币 137,535,877.26 元，或查封、扣押被申请人等额财产，并已提供担保。根据《浙江省绍兴市上虞区人民法院民事裁定书》（（2024）浙 0604 民诉前调 1014 号），原告荣轩房地产诉被告宇祥房地产民

间借贷纠纷一案，法院裁定如下：冻结被告宇祥房地产的银行存款 137,535,877.26 元；如存款不足，则查封、扣押其相应价值的财产。截至 2024 年 12 月 31 日，上述案件仍在审理阶段。

## 2、重大行政处罚

截至 2024 年末，发行人重大行政处罚情况详见“第四节 发行人基本情况”之“九、发行人违法违规及受处罚情况”。

### （九）受限资产情况

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

表：截至 2024 年末发行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

项目	账面价值	受限原因
合计	1,570,604.04	-

除此以外，发行人还有未来应收账款质押受限情形。

#### （十）其他事项

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。

2022-2024年末，发行人总资产构成中，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者与政府相关联的企事业单位款项的金额为296.29亿元、497.41亿元、473.32亿元，占比分别为16.35%、16.72%、15.63%。

2022-2024年，发行人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为102.10亿元、106.31亿元、96.27亿元，占比分别为22.10%、16.48%、15.84%；贸易业务收入金额分别为163.13亿元、210.41亿元、179.70亿元，占比分别为35.31%、32.61%、29.57%。发行人孙公司杭州热电为上市子公司，2022-2024年，杭州热电营业收入为36.29亿元、32.90亿元、35.41亿元，占比分别为7.85%、5.10%、5.83%。

2022-2024年，发行人净利润构成中地方政府补贴（剔除公交业务政府购买服务）的金额分别为7.58亿元、7.40亿元、6.76亿元，占比分别为30.60%、29.78%、26.56%。

### 四、发行人 2025 年半年度主要财务情况

发行人最近一期主要财务数据及变化分析情况如下：

单位：万元

主要资产、负债科目	2025年6月末	较2024年末变动	变动原因
货币资金	2,906,318.72	25.92%	无重大变动
其他应收款	1,791,003.38	-23.95%	无重大变动
存货	2,148,736.62	-2.66%	无重大变动
流动资产合计	9,751,860.2	2.86%	无重大变动



杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

长期应收款	2,027,499.87	69.31%	主要系拆借款增加所致
长期股权投资	2,453,639.71	1.82%	无重大变动
固定资产	5,418,635.35	-0.85%	无重大变动
无形资产	2,417,252.3	2.17%	无重大变动
其他非流动资产	5,872,717.3	-2.96%	无重大变动
非流动资产合计	21,497,374.41	3.38%	无重大变动
资产总计	31,249,234.62	3.21%	无重大变动
短期借款	941,826.14	-7.99%	无重大变动
应付账款	1,374,648.94	-2.10%	无重大变动
其他应付款	1,434,840.82	3.80%	无重大变动
流动负债合计	6,529,819.64	-13.36%	无重大变动
长期借款	5,798,478.45	25.71%	无重大变动
应付债券	3,051,024.08	33.63%	主要系2025年上半年发行公司债所致
长期应付款	1,213,566.37	-6.32%	无重大变动
递延收益-非流动负债	1,230,025.09	0.86%	无重大变动
非流动负债合计	11,429,445.9	19.76%	无重大变动
负债合计	17,959,265.55	5.15%	无重大变动
<b>主要利润、现金流</b>	<b>2025年1-6月</b>	<b>较去年同期变动</b>	<b>变动原因</b>
营业收入	2,968,819.32	2.67%	无重大变动
营业成本	2,781,106.42	2.44%	无重大变动
营业利润	145,173.56	-14.30%	无重大变动
利润总额	152,835.83	-13.70%	无重大变动
净利润	106,849.63	-10.40%	无重大变动
归属于母公司所有者的净利润	79,059.75	0.63%	无重大变动
经营活动产生的现金流量净额	526,267.81	139.30%	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增长所致
投资活动产生的现金流量净额	591,026.19	176.21%	主要系随着项目推进、投资支出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-559,695.62	-1129.32%	主要系偿还债务以及支付其他与筹资活动有关的现金增加所致

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具《杭州市城市建设投资集团有限公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券债项评级为 AAA<sub>sti</sub>。

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券债项评级为 AAA<sub>sti</sub>。

发行人主体评级为 AAA，债项信用等级 AAA<sub>sti</sub>，评级展望稳定，该标识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，违约风险极低。

#### （二）评级报告关注事项

1、资金存在一定占用。公司对做地项目工程款及拨出专项资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对资金形成一定占用。

2、PPP 项目投资回收存在不确定性。公司 PPP 项目整体投资规模大，投资回收受项目运营及涉及的政府方财力变化情况影响较大。

#### （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（含本次）主体评级为 AAA，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 2024 年末，发行人从主要贷款银行获得授信额度为 2,118.52 亿元，已使用额度为 837.33 亿元，未使用额度为 1,281.19 亿元。具体如下：

表：截至 2024 年末发行人银行授信情况表

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	336.29	247.97	88.31
2	杭州银行股份有限公司	245.93	65.01	180.92
3	中国农业银行股份有限公司	143.51	92.11	51.40
4	中国建设银行股份有限公司	182.91	95.94	86.97
5	中信银行股份有限公司	148.88	18.40	130.48
6	兴业银行股份有限公司	103.62	11.07	92.55
7	宁波银行股份有限公司	92.32	4.61	87.71
8	杭州联合农村商业银行股份有限公司	42.52	5.75	36.76
9	交通银行股份有限公司	121.64	49.45	72.19
10	中国银行股份有限公司	59.31	20.31	39.01
11	招商银行股份有限公司	24.00	3.50	20.50
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	46.33	9.95	36.38
14	华夏银行股份有限公司	42.90	7.18	35.73
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	98.44	1.10	97.34
17	中国农业发展银行	60.54	51.80	8.73
18	中国民生银行股份有限公司	44.30	5.90	38.40
19	江苏银行股份有限公司	73.00	5.80	67.21
20	中国邮政储蓄银行股份有限公司	62.50	18.50	44.00
21	北京银行股份有限公司	9.50	9.50	-
22	平安银行股份有限公司	-	-	-
23	温州银行股份有限公司	15.00	-	15.00
24	世界银行	3.93	3.93	-
合计		2,118.52	837.33	1,281.19

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

## （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

发行人及其主要子公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生过严重违约现象。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司发行的境内外债券均按时付息兑付，不存在逾期而未偿还的情形。

2、截至 2025 年 9 月 30 日，发行人合并范围内存量债券余额为 366.46 亿元，其中公司债券 188.8 亿元，债务融资工具 106.05 亿元，企业债券 62.60 亿元，ABS 为 9.01 亿元，具体明细如下：

表：发行人合并口径存续债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊品种
1	25 杭城 06	2025/4/16	-	2035/4/18	10	9.4	2.24	9.4	杭州市城市建设投资集团有限公司	否
2	25 杭城 05	2025/4/16	-	2028/4/18	3	10	1.79	10		否
3	25 杭城 04	2025/2/13	-	2030/2/17	5	10	1.79	10		否
4	25 杭城 03	2025/2/13	-	2028/2/17	3	10	1.7	10		否
5	25 杭城 02	2025/1/14	-	2035/1/16	10	5	2.09	5		否
6	25 杭城 01	2025/1/14	-	2030/1/16	5	10	1.8	10		否
7	24 杭城 05	2024/10/23	-	2029/10/25	5	7	2.2	7		否
8	24 杭城 03	2024/9/19	-	2027/9/23	3	5	1.99	5		否
9	24 杭城 04	2024/9/19	-	2029/9/23	5	10	2.14	10		否
10	24 杭城 01	2024/8/29	-	2027/9/2	3	6	2.05	6		否
11	23 杭城 01	2023/9/14	-	2033/9/18	10	15	3.28	15		否
12	22 杭城 01	2022/8/25	-	2032/8/29	10	18	3.55	18		否
13	21 杭城 02	2021/12/9	-	2026/12/13	5	10	3.35	10		否
14	24 杭城建	2024/11/18	-	2029/11/20	5	5	2.35	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	否
15	25 杭城建	2025/8/25	-	2030/8/27	5	2.9	2.10	2.9	否	
16	25 杭水 01	2025/8/8	-	2028/8/12	3	16.5	1.81	16.5	杭州市水务集团有限公司	否
17	25 杭水 K1	2025/6/16	-	2030/6/18	5	6.5	1.90	6.5		是
18	23 杭水 01	2023/12/19	-	2026/12/21	3	10	2.96	10		否
公募公司债券小计		-	-	-	-	166.3	-	166.3	-	-

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

19	22 钱投 03	2022/11/2	2025/11/4	2027/11/4	3+2	10	2.8	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	否
20	25 杭安 03	2025/8/7	-	2028/8/11	3	4.5	1.94	4.5	杭州市安居集团有限公司	否
21	25 杭安 02	2025/6/9	-	2028/6/11	3	3	1.87	3		否
22	25 杭安 01	2025/3/6	-	2028/3/10	3	5	1.95	5		否
私募公司债券小计		-	-	-	-	22.5	-	22.5	-	-
公司债券小计		-	-	-	-	188.8	-	188.8	-	-
23	25 杭城投 SCP001	2025/3/12	-	2025/12/8	0.74	20	1.89	20	杭州市城市建设投资集团有限公司	否
24	24 杭城投 MTN003B	2024/3/12	-	2044/3/14	20	3	3	3		否
25	24 杭城投 MTN003A	2024/3/12	-	2034/3/14	10	7	2.82	7		否
26	24 杭城投 MTN002B	2024/1/17	-	2034/1/19	10	3	3	3		否
27	24 杭城投 MTN002A	2024/1/17	-	2029/1/19	5	7	2.78	7		否
28	24 杭城投 MTN001	2024/1/10	-	2029/1/12	5	10	2.84	10		否
29	23 杭城投 MTN001	2023/10/16	-	2028/10/18	5	10	3.18	10		否
30	23 杭州城发 MTN001	2023/8/9	-	2028/8/11	5	5	3.17	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	否
31	22 杭州城发 MTN003	2022/9/14	-	2027/9/16	5	5	3.07	5		否
32	22 杭州城发 MTN002	2022/6/24	-	2027/6/27	5	10	3.35	10		否
33	22 杭州城发 MTN001B	2022/4/26	-	2027/4/28	5	5	3.57	5		否
34	23 杭居投资 MTN001	2023/4/26	-	2026/4/26	3	2.6	3.29	2.6	杭州市安居集团有限公司	否
35	22 杭居投资 MTN001	2022/10/27	-	2025/10/31	3	4.5	2.78	4.5		否
36	25 杭州能源 SCP001	2025/6/23		2026/3/21	0.74	3	1.7	3	杭州市能源集团有限公司	否
37	25 杭州能源 MTN001(科创)	2025/4/21		2028/4/22	3	3	1.95	3		

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

	票据)									
38	25 富阳水务 ABN001 优先、25 富阳水务 ABN001 次	2025/3/21	-	2031/2/28	6	8.5	2.40	7.95	杭州富阳水务有限公司	否
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	<b>106.6</b>	-	<b>106.05</b>	-	-
39	21 杭城投债 01	2021/1/28	-	2026/2/1	5	12	3.87	12	杭州市城市建设投资集团有限公司	否
40	20 杭城投债 01	2020/12/9	-	2030/12/10	10	10	4.36	10		否
41	19 杭城投债 01	2019/12/26	-	2029/12/30	10	10	4.38	10		否
42	22 钱投债 01	2022/7/6		2029/7/11	5+2	30.6	3.4	30.6		否
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	<b>62.6</b>	-	<b>62.6</b>	-	-
43	24 杭停优、24 杭停次	2024/12/17	-	2033/10/27	9	4.6	2.06	4.43	杭州市能源集团有限公司	否
44	PR 庆春 A、PR 庆春 B、17 庆春次	2017/3/10	-	2031/3/13	14	11.58	2.3	4.58	杭州庆春路过江隧道有限公司	否
<b>其他小计</b>		-	-	-	-	<b>16.18</b>	-	<b>9.01</b>	-	-
<b>合计</b>		-	-	-	-	<b>374.18</b>	-	<b>366.46</b>	-	-

3、截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至2025年9月30日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

发行主体	债券品种类型	注册机构	注册规模	已使用额度	未使用额度	注册时间	批文到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途	批文文号
杭州市城市建设投资集团有限公司	小公募	中国证监会	160	0	160	2025-8-13	2027-8-13	偿还公司有息债务（含到期公司债券）、补充流动资金、项目建设及运营、固定资产投资、股权投资、基金出资、子公司增资等符合法律法规要求的用途	证监许可（2025）1722号

杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）  
募集说明书

杭州市城市建设发展集团有限公司	小公募	中国证监会	7.9	5	2.9	2024-9-29	2026-9-29	偿还公司债券本金	证监许可 (2024) 1359号
<b>公募公司债小计</b>	-		<b>167.9</b>	<b>5</b>	<b>162.9</b>		-	-	-
杭州市城市建设投资集团有限公司	DFI	银行 间市场 交易商 协会	-	-	-	2025-2-27	2027-2-27	-	中市协注 (2025) DFI13号
	中票		40	0	40	2024-8-21	2026-8-21	偿还有息债务	中市协注 (2024) MTN792 号
杭州市能源集团有限公司	超短期融资券		6	3	3	2023-12-18	2025-12-18	偿还有息债务	中市协注 (2023) SCP521 号
	中票		6	3	3	2024-6-5	2026-6-5	偿还有息债务	中市协注 (2024) MTN531 号
杭州市水务集团有限公司	中票		20	0	20	2024-12-25	2026-12-25	偿还有息债务	中市协注 (2024) MTN1320 号
<b>债务融资工具小计</b>	-		<b>72</b>	<b>6</b>	<b>66</b>		-	-	-
<b>合计</b>	-		<b>239.9</b>	<b>11</b>	<b>228.9</b>		-	-	-

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及其主要子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本次公司债券不设置增信措施。



## 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，由国家税务局负责征收。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日生效的《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债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，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，在本期债券存续期内，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

发行人已制定与本期债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、发行人信息披露义务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集团公司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、按本制度规定应公开披露而未披露的信息为未公开信息。信息披露义务人应当在相关事项发生的第一时间，向集团公司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集团公司及子公司相关的未公开信息。

3、如出现下列情形之一的，信息披露义务人应当立即向集团公司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。

4、集团公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向集团公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的重大事项。集团公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

5、集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人收到信息披露义务人告知的未公开信息后，应按照相关流程履行本制度规定的重大事项信息披露义务。

6、对于定期报告的披露，集团公司应当及时组织编制年度、半年度报告，经集团公司履行相关决策审批程序后由集团公司的债券信息披露管理部门负责办理集团公司对外公告等相关事宜。

对于不定期重大事项的披露，由集团公司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集团公司审批程序并组织不定期重大事项的信息披露工作。

7、集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人，负责将相关文件报送负责后续管理工作的主承销商，并通过有关机构认可的网站及时进行公告。

8、拟披露的信息符合下列情形之一，集团公司可以按照规定豁免披露：

（1）被依法认定为国家秘密，根据有关法律法规不得披露或者披露后可能导致危害国家安全的；

（2）属于永久性商业秘密，披露后可能损害公司或者相关方的合法权益，不披露也不会误导债券投资者或者导致债券市场价格重大变动的。

拟披露的信息存在不确定性或者属于临时性商业秘密，及时披露可能误导投资者或者损害公司或相关方的合法权益，公司可以按照规定暂缓披露相关信息。

暂缓、豁免披露事由已经消除的，公司应当及时披露相关信息。

9、相关决策文件、董事、监事（如有）、高级管理人员等的履职记录、会议记录等相关文件和资料，应当予以妥善保管，保管期限不得少于相关公司债券债权债务关系终止后 5 年。

10、信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。已披露的原文件应在信息披

露渠道予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

## （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、集团公司分管财务的副总经理（财务总监）为集团公司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。集团公司的董事、监事（如有）、高级管理人员非经债券信息披露事务负责人的书面授权，不得对外披露集团公司尚未披露的任何债券信息。

集团公司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。

2、集团公司财务管理部为集团公司债券信息披露的管理部门。信息披露管理部门负责信息披露工作的日常管理和具体执行。集团公司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。

## （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、集团公司董事、监事（如有）、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，应当勤勉尽职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。

公司的董事、监事（如有）、高级管理人员应当保留书面确认意见备查。

2、公司董事、高级管理人员做出决策时应获取充足的依据，并应当了解并持续关注以下信息：

- （1）生产经营情况、财务状况；
- （2）已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响；
- （3）已披露的事件的进展或者变化情况。

#### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、债券信息披露内容包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）、发生可能影响集团公司偿债能力的重大事项报告等。

2、集团公司应当于债券发行前公布当期发行文件。发行文件包括以下内容：

- （1）发行公告；
- （2）募集说明书；
- （3）集团公司最近三（两）年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- （4）信用评级报告（如有）；
- （5）法律意见书（如有）；

（6）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织或其他相关机构及组织要求的其他文件。

集团公司发行债券时，应当披露：

（1）募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途；

（2）治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度的建立及运行情况；

（3）与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况。

3、集团公司应当在投资者缴款截止日后规定时间内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格、期限等信息。

4、集团公司应当定期发布有关报告：

（1）每个会计年度结束之日后四个月内，披露集团公司上一年度的年度报告和审计报告（包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息）；

(2) 每个会计年度的上半年结束之日后二个月内，披露集团公司本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

(3) 每个会计年度前三个月、九个月结束后的一个月內，披露集团公司本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

债券存续期间，集团公司应当按照各交易场所的要求披露定期报告。公司因故无法按时披露的，应当按规定披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

5、债券存续期间，发生下列可能影响集团公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，或者存在对集团公司及集团公司发行的债券重大市场传闻的，集团公司应当及时提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

- (1) 集团公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 集团公司主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (3) 集团公司重大资产抵押、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；
- (4) 集团公司未能清偿到期债务或进行债务重组的情况；
- (5) 集团公司提供重大资产抵押、质押超过上年末净资产的百分之十；集团公司新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 集团公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 集团公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 集团公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十；
- (9) 集团公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- (10) 集团公司拟分配现金股利超过上年末净资产 10%，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（11）集团公司涉及重大诉讼、仲裁；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；

（12）集团公司的法定代表人、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关机关调查、被依法采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（13）集团公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

（14）集团公司三分之一以上董事、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；

（15）集团公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（16）集团公司控股股东或者实际控制人变更；

（17）集团公司股权、经营权涉及被委托管理；

（18）集团公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（19）集团公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况或集团公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响偿债能力的；

（20）集团公司涉及需要说明的市场传闻；

（21）债券信用增进安排发生变更；

（22）集团公司转移债券清偿义务；

（23）集团公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（24）发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（25）有关机构规定的其他事项或其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。



以上重大事项公告触发情形以公司信用类债券监管部门最新规定为准。

6、集团公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行重大事项信息披露义务：

（1）董事会、监事会（如有）或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事（如有）、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，企业也应当及时履行信息披露义务。

7、债券信息披露后，集团公司需更正已披露信息的差错、变更会计政策和会计估计、变更募集资金用途的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

（1）变更原因、变更前后相关信息及其变化；

（2）变更事项符合国家法律法规和政策规定并经集团公司决策机构同意的说明；

（3）变更事项对企业偿债能力和偿付安排的影响；

（4）相关中介机构对变更事项出具的专业意见（如有）；

（5）与变更事项有关且对投资者判断债券投资价值和投资风险有重要影响的其它信息。

8、集团在更正已披露财务信息的差错时，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

（1）更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；

（2）更正经审计财务报告的，应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证。如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该

事项导致集团公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并及时披露更正后审计报告及经审计的财务信息。

9、除另有约定外，集团公司在变更债券募集资金用途时需经债券持有人会议作出决议，并应及时披露变更公告。

10、集团公司应当披露信息披露事务负责人的姓名、职务、联系方式等。信息披露事务负责人变更的，应当及时披露变更情况及接任人员。

### （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、集团公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向集团公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的重大事项。集团公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

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

## 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期偿付安排事件的，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

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、资信维持承诺

1.1 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的情形。

1.2 发行人在债券存续期内，出现违反本节 1.1 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。

1.3 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。

1.4 发行人违反资信维持承诺且未在本节 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

2.1 如发行人违反本节 1.1 条承诺要求且未能在本节 1.2 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。

2.2 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。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

1.1 以下情形构成本期债券项下的违约：

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

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。

发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照本期债券票面利率向本期债券持有人进行补偿。

1.1.2 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。

1.1.3 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。

1.1.4 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。

1.1.5 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。

1.1.6 发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

2.1.1 继续履行。本期债券构成第 1.1 条第 6 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。

2.1.2 协商变更履行方式。本期债券构成第 1.1 条第 6 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。

2.1.3 支付逾期利息。本期债券构成第 1.1 条第 1 项、第 2 项、第 3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为逾期金额×逾期期限×银行同期 LPR。

2.1.4 支付违约金。本期债券构成第 1.1 条第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为逾期金额×逾期期限×银行同期 LPR。

2.1.5 提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

a. 发行人违反募集说明书约定的抵押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求发行人提前清偿的。

b. 发行人违反募集说明书约定的质押担保承诺且持有人根据募集说明书约定要求发行人提前清偿的。

c. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

d. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

e. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

f. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

**【宽限期】**当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

2.1.6 为救济违约责任所支付的合理费用。

2.2.发行人的违约责任可因如下事项免除：

2.2.1 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。

2.2.2 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，免除违约责任的情形及范围为因不可归咎于发行人的原因导致的还款不及时。

### 三、争议解决

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：应向本期债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

### 四、争议解决方式的确定

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 持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，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》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

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

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，应查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1.1 为规范杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”，如因跨年及分期发行导致债券名称变更，本协议内容仍适用本期债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等



法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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本规则约定的程序召集、召开，对本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，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本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本规则另有约定的，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，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、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本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 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等约定）；

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；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本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**

#### **3.1 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，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本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% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述

15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。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（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，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

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，可以共同推举一名代表作为联络人，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。

## 3.2 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、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本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（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。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

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本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案

的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 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。

### 3.3 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 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。

3.3.4 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。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.6 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、发生不可抗力或本规则另有约定的，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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 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。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第 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

##### 4.1 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，本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本规则第 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。

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理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 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本规则约定程序进行表决。

## 4.2 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 发生本规则第 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。

### **4.3 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本规则第 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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 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。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 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三分之一以上同意即可生效。

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本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。

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本规则第 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 按照本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合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷

仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 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

### 6.1 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。

## 6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 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，本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、本规则、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议案内容的；
- 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 发生本规则第 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本规则第 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 发生本规则第 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债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。



## 第十三节 受托管理人

债券持有人认购本期债券视作同意《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，由于跨年及分期发行导致债券名称变更，本协议内容仍适用本期债券。

### 一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，甲方委任中信建投证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，中信建投证券股份有限公司接受甲方的委任，作为本期债券的受托管理人。

### 二、债券受托管理协议主要内容

#### 第一条 定义及解释

1.1 除非本条或债券受托管理协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

#### 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，即自债券上市交易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、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本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，不得与本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

### 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。专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

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，按季度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。

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，甲方还应当按季度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。甲方应当按季度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、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

3.6.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期

限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.6.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

3.6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10 债券上市交易期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.6.11 甲方应当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，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会应当对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。

甲方的董事、监事和高级管理人员无法保证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，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，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。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当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，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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 发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每季度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

3.9 甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

3.10 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。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

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，并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

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

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。



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。

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

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.11 条执行。

3.13 甲方预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.14 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。

3.15 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。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，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。

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

3.17 甲方应对乙方履行本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【财务部、惠延、0571-58581182】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，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对乙方履行本协议第四条项下各项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，包括但不限于：

（一）所有为乙方了解甲方及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（三）根据本协议第 3.9 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（四）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.19 甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信主体（如有）配合乙方了解、

调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信主体（如有）进行现场检查。

3.20 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本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.21 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。

3.22 甲方应当根据本协议的相关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其他额外费用。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，相关费用可由债券持有人等第三方进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.23 本期债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和交易所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.24 甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.25 在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.26 甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.27 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.28 甲方承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，甲方将进行披露。

3.29 甲方应当履行本协议、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本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本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，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询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全面调查和持续关注甲方和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年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）每半年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 乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、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，乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按季度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，乙方还应当按季度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本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协

议第 3.6 条的规定的的方式，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，出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，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（如有），要求甲方、增信主体（如有）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，召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本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，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当

按照本协议的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

乙方应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13 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。

4.14 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。

4.15 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，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。

4.16 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时，构成本期债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，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，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（三）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，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，因追加所产生的费用由甲方承担，乙方不承担或垫付；



（四）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17 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债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.18 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。

4.19 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，包括但不限于本协议、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解除后二十年。

4.20 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乙方履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

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。甲方履行募集说明书承诺须要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行履约保障机制。

4.21 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。

乙方在履行本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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23 除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.24 乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

## 第五条 乙方的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方为履行本期债券受托管理人责任而向甲方收取每年 1 万元的受托管理费（增值税含税价，适用增值税税率 6%），由甲方在每期债券每年的还本付息日之后五个工作日内支付。以上受托管理费仅为乙方开展常规工作所收取的报酬，不包含按照本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出。

5.2 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本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：

（一）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；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际未履行本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。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

5.3 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（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）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；

（二）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；

（三）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，甲方及债券持有人确认，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。

## 第六条 受托管理事务报告

6.1 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。

6.2 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，并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募集资金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）偿债能力和意愿分析；
- （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。

6.3 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）出现本协议第 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。

## 第七条 债券持有人的权利与义务

### 7.1 债券持有人享有下列权利：

- （一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；
- （二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；
- （四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- （五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

### 7.2 债券持有人应当履行下列义务：

- （一）遵守募集说明书的相关约定；
- （二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；
- （三）接受债券持有人会议决议并受其约束；
- （四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；
- （五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

## 第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

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

（三）截至本协议签署日，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本期债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

8.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，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合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

#### 第九条受托管理人的变更

9.1 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）乙方未能持续履行本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。

9.2 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，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 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。

9.4 乙方在本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双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### 第十条信用风险管理

10.1 为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本期债券还本付息（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）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（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，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）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；

（六）配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 乙方应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促甲方披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促甲方采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定



的其他职责。

10.4 乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

## 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：杭州市城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市拱墅区仙林桥直街 3 号 1501 室

法定代表人：李红良

联系人：惠延

联系地址：浙江省杭州市上城区雷霆路 90 号新宸商务中心 A 座

联系电话：0571-58581182

传真：0571-87152630

邮政编码：310012

#### （二）牵头主承销商/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：王崇赫、方璇、楼恒、肖智元、朱海涛

联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052010

传真：010-56160130

#### （三）联席主承销商：

**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：中国上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系人：谷晓阳、董浩、余婉洁

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

**（四）律师事务所：北京天驰君泰律师事务所**

住所：北京市朝阳区北辰东路 8 号汇宾大厦 6 层 A 座 B 座、7 层 A 座 B 座、20 层 A 座

负责人：曲忠

联系人：徐琳

联系电话：010-61848000

传真：010-61848009

**（五）会计师事务所：**

**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

**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

**（六）评级机构：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

传真：/

**（七）登记结算机构：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：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200083

**（八）拟上市场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

## 二、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至 2025 年 6 月末，中信建投证券资产管理部、中信建投基金、衍生品交

易部等持有杭州热电（605011.SH）33,937 股。

截至 2025 年 6 月末，国泰海通证券权益客需部自营股东账户持有发行人子公司杭州热电（605011.SH）股票 26,701 股，融资融券部融券自营账户持有发行人子公司杭州热电（605011.SH）股票 4,100 股，国泰海通证券子公司国泰君安国际控股有限公司持有发行人子公司杭州热电（605011.SH）股票 100 股。

除上述情形外，发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员

## 发行人声明

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

法定代表人：



李红良

杭州市城市建设投资集团有限公司



2025年 11月 13日

## 杭州市城市建设投资集团有限公司

### 全体董事、监事、高级管理人员

#### 对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见

##### 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

本公司全体董事、监事及高级管理人员已严格履行法定职责、认真阅读了本公司本次公司债券（杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券）公开发行的申请文件，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺认可本次公司债券的各期发行文件并将履行规定职责。

特此说明。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

全体董事（签字）：



---

李红良

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

全体董事（签字）：

  
邱佩璜

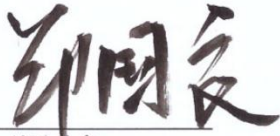
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年 11月 13日

(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

全体董事（签字）：



郑国良

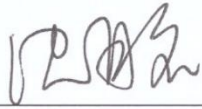


杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）

2025 年 11月 13日

(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

全体董事（签字）：



沈再名

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

全体董事（签字）：

  
陆云良

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025 年 11 月 13 日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

全体董事（签字）：

  
杨伟

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年 11月 13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

全体董事（签字）：



---

项茹冰

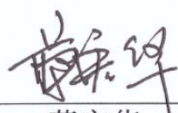


杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）

2025 年 11 月 13 日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

全体董事（签字）：

  
蔡宏华

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）




2025年11月13日



（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
陶俊

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
徐洪炳

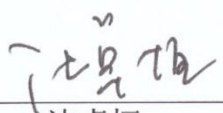
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
沈卓恒

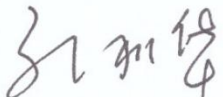
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）

2025年11月13日



（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
孔利华

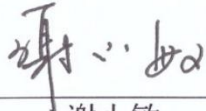
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：



谢小敏

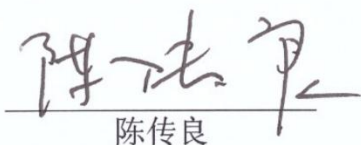
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年 11月 13日

(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
陈传良

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）

2025年 11月 13日



(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页)

公司非董事高级管理人员（签字）：

  
翁军

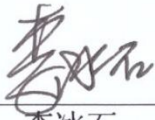
杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司全体董事、监事、高级管理人员对发行申请文件真实性、准确性和完整性的确认意见》之签章页）

公司非董事高级管理人员（签字）：



李冰石

杭州市城市建设投资集团有限公司（盖章）



2025年11月13日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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）： 楼恒

楼 恒

法定代表人（授权代表人）（签字）： 刘乃生

刘乃生

中信建投证券股份有限公司  
1100000047469  
2025 年 11 月 13 日

## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供杭州城投公司债使用

三为公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘万生先生特别授权如下:

### 一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、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责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、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责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及





信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

### 四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二五年三月十三日



## 主承销商声明

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

项目负责人：

谷晓阳

谷晓阳

董浩

董浩

法定代表人（或授权代表签字）：

郁伟君

郁伟君



国泰海通证券股份有限公司（盖章）

2025 年 11 月 13 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（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、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（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

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。

股  
份  
公  
司

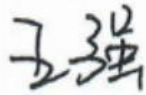




## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《杭州市城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的中喜财审 2023S01145 报告、中喜财审 2024S01173 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及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：



王 强



金宏飞

会计师事务所负责人（签字）：


  
张增刚

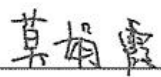
2025 年 11 月 13 日

## 会计师事务所声明

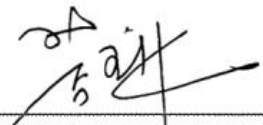
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 CAC 审字【2025】1369 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：

  
张孟玲

  
莫娟霞

会计师事务所负责人（签字）：

  
黄庆林

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年11月13日

## 发行人律师声明

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

签字律师（签字）：



徐立



郭俊钦

律师事务所负责人（签字）：



曲忠



北京天驰君泰律师事务所

2025 年 11 月 13 日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

资信评级人员： 许狄龙      朱玉洁

许狄龙

朱玉洁

资信评级机构负责人： 万华伟

万华伟

联合资信评估股份有限公司

2025年 11月 13日



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、中国证监会同意本次发行注册的文件；
- 2、本期债券募集说明书及其摘要；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告、2025 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 5、本期债券主体信用评级报告；
- 6、法律意见书；
- 7、本期债券受托管理协议；
- 8、本期债券持有人会议规则。

### 二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和牵头主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本募集说明书及相关文件。