2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人：杭州市城市建设投资集团有限公司
牵头主承销商：国开证券股份有限公司
联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

五、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、律师事务所勤勉尽职声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

七、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

八、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

九、本次债券的基本要素

（一）债券名称：2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“20杭城投债01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为15亿元，其中，基础发行额为10亿元，弹性配售额为5亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为10倍，当期计划发行规模为15亿元，其中，基础发行额为10亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额10亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额10亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额10亿元进行配售。

（四）债券期限：本次债券期限10年。

（五）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。

本次债券票面利率在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）发行方式：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（九）债券形式：实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（十）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本次债券的信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AAA。

（十一）担保方式：本次债券无担保。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/杭城投：指杭州市城市建设投资集团有限公司

本期债券：指发行总额为人民币15亿元（含15亿元）的“2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券”

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本次债券发行而制作的《2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国开证券：指国开证券股份有限公司

联席主承销商/副簿记管理人/中信建投：指中信建投证券股份有限公司

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团

承销协议：指发行人与主承销商签订的《2019年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券承销协议》

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项

计息年度：指本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止

付息款项：指本次债券存续期内用于支付本次债券每个计息期间利息的款项

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

省发改委：指浙江省发展和改革委员会

中国证监会：指中国证券监督管理委员会

上交所：指上海证券交易所

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券持有人：指本次债券投资者

债权代理人：指国开证券股份有限公司

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签署的《2019年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》：指发行人签署的《2019年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》

《募集资金和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签署的《2019年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金和偿债资金专项账户监管协议》

募集资金和偿债资金专项账户：指发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金和偿债资金的账户

报告期：指2017-2019年

近三年：指2017年、2018年及2019年

最近一期：指2020年1-6月/2020年6月末

工作日：指中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元：指如无特别说明，指人民币元

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

联合资信：指发行人历史主体评级机构联合资信评估有限公司

市政府：指杭州市人民政府

杭州城建/城建发展：指杭州市城市建设发展集团有限公司

水务集团：指杭州市水务控股集团有限公司

居住区发展公司：指杭州市居住区发展中心有限公司

钱江地产：指浙江钱江房地产集团有限公司

城投资管公司：指杭州城投资产管理集团有限公司

房地产开发集团：指杭州市房地产开发集团有限公司

房开实业：指杭州市房地产开发实业有限公司

杭州路桥：指杭州市路桥集团股份有限公司

热能公司：指杭州市热能投资有限公司

环境集团：指杭州市环境集团有限公司

热电集团：指杭州热电集团股份有限公司

海潮建设：指杭州城投海潮建设发展有限公司

市政公司：指杭州市市政公用建设开发有限公司

商业公司：指杭州城投商业发展有限公司

新文建设公司：指杭州城投新文建设发展有限公司

武林投资公司：指杭州城投武林投资发展有限公司

排水公司：指杭州市排水有限公司

公交集团：指杭州市公共交通集团有限公司

热电集团：指杭州热电集团股份有限公司

热电联产：指发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机作过功的蒸汽对用户供热的生产方式，因采用同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料

两保一优：指“保安全、保供应、优服务”，为本公司从2003年开始为实现切实抓好安全生产、增强生产和供应能力、提高服务意识和服务水平而启动的制度，是本公司履行社会责任的重要体现。

BRT：指快速公共汽车系统（Bus Rapid Transit），是一种介于快速轨道交通与常规公交之间的新型公共客运系统，利用现代化公交技术配合智能交通和运营管理，开辟公交专用道路和建造新式公交车站，实现轨道交通运营服务，达到轻轨服务水准的一种独特的城市客运系统。

水浊度：指水的混浊程度，因水中含有微量不溶性悬浮物质、胶体物质所致。可用NTU指标表示。

NTU：指散射浊度单位，表明仪器在与入射光成90°角的方向上测量散射光强度。数值越低表示水浊度越低。

AO：指污水处理中的厌氧好氧工艺法（Anacrobic- Oxic），A(Anacrobic)是厌氧段，用与脱氮除磷；O(Oxic)是好氧段，用于除水中的有机物。

A2/O：指污水处理中的厌氧-缺氧-好氧生物脱氮除磷工艺(Anaerobic-Anoxic-Oxic)。该工艺处理效率一般能达到总氮为70%以上，磷为90%左右，一般适用于要求脱氮除磷的大中型城市污水厂。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一条　债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改财金（2019）168号文件批准公开发行。

本次债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金（2019）196号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券经发行人2019年1月2日董事会审议通过，并于2019年3月18日经杭州市国资委批复。

第二条　本次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：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室
法定代表人：冯国明　联系人：姜首琦
联系地址：杭州市西湖区益乐路25号嘉文商务大厦807室
电话：0571-58581186　传真：0571-87152630　邮编：310006

二、承销团
（一）牵头主承销商
国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：张宝荣　联系人：王锐、樊荣
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
电话：010-88300810　传真：010-88300837　邮编：100037
（二）联席主承销商
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：王常青　联系人：王崇赫、陈鹏宇
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
电话：010-85156322、010-86451119　传真：010-65608445　邮编：100010

三、托管人：
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　经办人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66168715　邮编：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号
负责人：聂燕　联系人：王博
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话：021-68870172　传真：021-58754185　邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东新区浦东南路528号
法定代表人：黄红元　联系人：孙治山
办公地址：上海市浦东新区浦东南路528号证券大厦
联系电话：021-68809228　传真：021-68807177　邮编：200120

五、审计机构：
（一）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
负责人：邱靖之　联系人：林晓燕
电话：010-88827799　传真：010-88018737　邮编：100048
（二）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
负责人：王子龙　联系人：张梦瑶
电话：010-88312386　传真：010-88312386　邮编：100073

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
法定代表人：王少波　联系人：马玉丹
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话：010-85679696-8723　传真：010-85679228　邮编：100022

七、发行人律师：浙江天册律师事务所
住所：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼
负责人：章靖忠　联系人：刘斌
联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼
电话：0571-87901111　传真：0571-87902008　邮编：310007

八、债权代理人：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：张宝荣　联系人：王锐、樊荣
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
电话：010-88300810　传真：010-88300837　邮编：100037

九、监管银行：中信银行股份有限公司杭州分行
住所：杭州市解放东路9号
法定代表人：楼伟中　联系人：王亚
联系地址：杭州市体育场路345号中信银行杭州天水支行
电话：0571-85177218　传真：0571-85107013　邮编：310006

第三条　发行概要

一、发行人：杭州市城市建设投资集团有限公司。

二、债券名称：2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“20杭城投债01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行额为15亿元，其中，基础发行额为10亿元，弹性配售额为5亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为10倍，当期计划发行规模为15亿元，其中，基础发行额为10亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额10亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额10亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额10亿元进行配售。

五、债券期限：本次债券期限10年。

六、债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。

本次债券票面利率在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

七、认购托管：本次债券由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

八、发行方式：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

九、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、发行价格：本次债券的面值为100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十一、发行期限：1个工作日，为2020年12月10日。

十二、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2020年12月9日。

十三、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2020年12月10日。

十四、计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十五、起息日：本次债券存续期限内每年的12月10日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自2020年12月10日至2030年12月9日止。

十七、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十八、付息日：2021年至2030年每年的12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、兑付日：2030年12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十、本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息的兑付通过本次债券托管机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：本次债券牵头主承销商为国开证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司。

二十三、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AAA。

二十四、担保方式：本次债券无担保。

二十五、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团成员设置的营业网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

六、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销团设置的具体发行网点见附表一。本次债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排；

三、本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本次债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（已交易流通）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本次债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为存续期内当年的12月10日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本次债券本金的兑付日为2030年12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称：杭州市城市建设投资集团有限公司
成立日期：2003年08月08日
注册资本：人民币657,164万元
住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室
办公地址：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室
法定代表人：冯国明
公司类型：有限责任公司（国有控股）
经营范围：经营市政府授权的国有资产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

杭州市城市建设投资集团有限公司是杭州市人民政府批准成立的国有控股公司，是杭州重大城建项目的建设主体、城市基础设施的投融资主体、市政公用设施的运营主体和优质高效安全的为民服务主体，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行业，属于《国民经济行业分类》中的综合业。

二、历史沿革

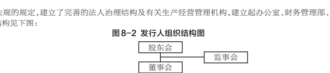
详见本次债券募集说明书。

三、股东及实际控制人情况

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。

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：

图8-1　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657,164万元，其中杭州市人民政府认缴出资585,000万元，占注册资本的98.91%，杭州市人民政府授权杭州市人民政府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公司认缴出资额65,000万元，占注册资本的9.891%。国开发展基金有限公司认缴出资7,164万元，占注册资本的1.0901%。

四、公司治理及组织结构

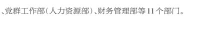
（一）公司治理

详见本期债券募集说明书。

（二）公司组织结构

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、工程建设部、投资发展部、置业开发部等部门架构，具体组织结构见下图：

图8-2　发行人组织结构图



公司内设办公室、集团风控审计部（法务管理部）、党群工作部（人力资源部）、财务管理部等11个部门。

（三）公司内控制度

详见本期债券募集说明书。

（四）公司的独立性情况

详见本期债券募集说明书。

五、发行人与子公司投资关系

（一）纳入公司合并报表的子公司情况

截至2019年末，发行人拥有全资及控股子公司182家，其中全资子公司96家，控股子公司86家，详见本期债券募集说明书。

（二）发行人主要子公司情况

详见本期债券募集说明书。

六、公司重要的合营、联营企业情况

（一）公司合营企业情况

截至2019年末，发行人共有4家合营企业，合营企业具体情况详见本期债券募集说明书。

（二）公司联营企业情况

截至2019年末，发行人共有58家联营企业，其中较为重要的联营企业有1家，重要联营企业具体情况详见本期债券募集说明书。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至2019年末，发行人董事、监事及高管人员情况如下：

表8-4　公司董事、监事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	冯国明	男	1963.05	市城投集团党委书记、董事长	2015.07.01任命
	李红良	男	1968.08	市城投集团副董事长、总经理	2019.03.27任命
	范川	男	1961.05	市城投集团党委副书记、董事、副总经理	2012.08.09任命
	欧阳青	男	1964.06	市城投集团党委委员、职工董事、办公室主任	2014.09.23任命
监事会	吕利芬	女	1973.06	市城投集团职工监事、财务管理部部长	2016.10.13任命
	马学辉	男	1971.05	杭州城投党委委员、纪委书记、监事	2014.08.29任命
经理层	余敏红	女	1968.10	市城投集团党委委员、副总经理	2014.07.12任命
	吴桂才	男	1963.10	市城投集团党委委员、副总经理	2015.06.26任命
	杨波	男	1974.09	市城投集团党委委员、副总经理	2016.08.26任命
	赵志仁	男	1966.11	市城投集团党委委员、副总经理	2018.07.01任命
	沈卓恒	男	1974.01	市城投集团党委委员、副总经理	2019.09.10任命
	陈云龙	男	1961.07	市城投集团党委委员、副总经理	2019.09.10任命

注：上述人员的任命文件均未注明具体任命期限。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

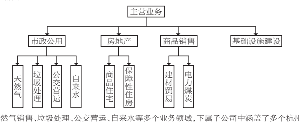
（一）经营范围

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

（二）业务结构

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。

发行人主营业务涉及的业务板块如下图所示：



其中发行人市政公用板块主要包括天然气销售、垃圾处理、公交营运、自来水等多个业务领域，下属子公司中涵盖了多个杭州市行业资产规模最大的龙头企业，同时，公共交通、燃气、水务等特许经营类的公用事业具有自然垄断性，在杭州城区的业务覆盖率为100%。

发行人房地产业务主要包括经济适用房和商品房开发销售两大类，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。下属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，是杭州市主要的保障房建设开发主体之一。

发行人城市基础设施建设板块经营涉及施工业和建筑业，该业务板块主要采取政府代建形式，施工主体与各级政府及相关业务主体签订代建合同，项目前期施工主体需要垫付资金，年末根据年度施工业务量，按照合同规定与政府进行结算。

发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务以及电力和煤炭销售。

（三）公司主营业务收入、主营业务成本、营业毛利及营业毛利率情况

发行人于2017年度至2019年度，分别实现营业总收入2,272,458.09万元、2,612,645.50万元和2,807,783.71万元。近三年，发行人净利润分别为180,389.07万元、170,831.85万元和187,843.47万元。发行人作为杭州市城市建设的主体，业务范围涵盖城市建设领域全产业链，营业收入主要来自于市政公用、房地产、城市基础设施建设、商品销售及其他板块。报告期内，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

各板块收入、成本及毛利率构成、变动分析详见本期债券募集说明书。

二、发行人主营业务经营模式

（一）市政公用板块

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，具有自然垄断性，确保了下属的公交、水务及燃气等行业在所处地域内具有较高的市场占有率，能提供稳定的营业收入。

截至本募集说明书签署日，发行人市政公用板块未发生重大安全生产事故和环境污染事件，也未有因上述原因受到的行政处罚情况。

发行人市政公用板块中天然气销售、垃圾处理、公交营运自来水四项业务在当地销量排名均为第一。

1、天然气销售

（1）业务经营模式

详见本期债券募集说明书。

（2）经营依据及运营年限

详见本期债券募集说明书。

（3）收费定价情况及结算情况

详见本期债券募集说明书。

（4）主要营运指标

受天然气价格调整影响，公司天然气销售业务目前发展战略为大力发展居民用户的定制化服务，安装热水器、地热、墙暖、干衣机等燃气配套家用设施，提高居民用户燃气使用占有率，同时拓展小公建小餐饮市场，降低开户门槛，提高城市燃气使用安全等级，以促进天然气销售量增长。

（5）关键技术工艺——管道燃气产品工艺流程

详见本期债券募集说明书。

（6）上游气源的采购情况

详见本期债券募集说明书。

2、垃圾处理

（1）业务经营模式

详见本期债券募集说明书。

（2）主要运营指标

详见本期债券募集说明书。

（3）垃圾处理流程

环境集团垃圾处理流程总体上较为简单，主要是先收运垃圾、经过处理后进行填埋。

（4）经营模式、结算模式

详见本期债券募集说明书。

3、公交营运

（1）经营资产情况

详见本期债券募集说明书。

（2）定价机制及结算方式

详见本期债券募集说明书。

（3）主要运营指标

2017年至2019年，发行人公交营运业务分别实现营业收入124,840.06万元、132,620.10以及153,461.14万元；营业毛利率分别为-219.57%、-239.72%以及-230.48%，主要系公交运营板块由于燃油价格近几年持续偏高，此外运营线路扩充及车辆投入增加，使得运营及维修成本不断上升，导致公共交通营业成本不断上升，同时较高的人力成本共同导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态。政府对于发行人的公交运营业务每年根据相关文件给予一定补贴。

（4）上游采购情况

详见本期债券募集说明书。

（5）政府补贴情况

详见本期债券募集说明书。

4、自来水

（1）经营模式

发行人自来水业务包括供水业务、污水处理业务及设计收入。2017-2019年，发行人自来水业务板块分别实现营业收入167,376.19万元、188,108.41万元以及188,535.78万元；营业毛利率分别为13.84%、20.41%以及24.60%。2017年公司水务板块毛利率大幅降低，主要水务板块中的污水处理业务处于亏损状态，随着2017年污水处理规模的上升，自来水业务总体毛利率同比出现下降。2018年，发行人自来水业务收入和毛利率较上年有大幅增加，主要系污水处理业务亏损减少所致。2019年度发行人自来水业务毛利率相对2018年度进一步小幅提升。

（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。

5、发行人市政公用业务特许经营权情况：

详见本期债券募集说明书。

（一）　房地产板块

1、业务经营主体

发行人房地产业务主要由杭州市居住区发展中心有限公司、浙江钱江房地产集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司负责运营。目前公司房地产业务主要包括保障性住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。杭州市居住区发展中心有限公司主要负责保障房业务，浙江钱江房地产集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司主要负责商品房业务。

2、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、上海、安吉、富阳、建德、安庆、黄山等城市。商品房及商业地产开发业务实施主体主要包括浙江钱江房地产集团有限公司以及杭州市房地产开发集团有限公司。

另外，杭州市城市建设发展集团有限公司、杭州城投资产管理集团有限公司也有少量商品房项目。

截至本募集说明书签署日，发行人在建房地产项目各项手续齐全，房地产项目开发主体具备相应资质；发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；发行人诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。截至2019年末，发行人有2宗储备土地，取得的储备土地合法合规。截至目前，发行人取得的土地未涉及地王情况，具体情况详见本期债券募集说明书。

3、保障房、经济适用房

目前，发行人保障性住房开发业务主要由下属子公司杭州市居住区发展中心有限公司（以下简称“居住中心”）负责经营。杭州市居住区发展中心有限公司前身为居住区发展中心，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。

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。

截至本募集说明书签署日，发行人在建保障房项目符合国家政策导向，项目手续齐全合法合规。

（三）城市基础设施建设

1、工程施工及养护

发行人工程施工及养护业务包括城市基础设施施工及养护和燃气、热电、水务等工程施工。

（1）城市基础设施施工及养护

发行人城市基础设施施工及养护业务主要由杭州市路桥集团股份有限公司（以下简称“路桥集团”）。

根据政府的规范性要求，杭州地区各项基础设施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。发行人近三年来自城市基础设施施工及养护的收入分别为119,812.95万元和146,427.04万元和179,614.00万元，分别占工程施工及养护板块经营收入的63.61%和64.80和64.04%，报告期内规模保持稳定。

（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。

近三年，发行人来自于燃气、热电、水务等其他工程的营业收入分别为68,546.11万元、79,527.15万元以及100,868.06万元，分别占工程施工及养护板块营业收入的36.39%、35.20%以及35.93%。

2、代建项目

发行人代建项目业务由杭州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“城建发展”）经营。

（1）业务模式

发行人代建项目业务模式主要分为两类：

业务模式一：以发行人为融资主体并承担建设管理职能的基础设施建设项目，为了解决发行人在该类基础设施投资建设中的资金需求问题，杭州市政府针对基础设施建设建立了相应的利益补偿机制，由发行人先行垫付建设支出，政府分阶段返还公司成本，项目整体完成后再进行清算。

业务模式二：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

详见本期债券募集说明书。

3、土地开发整理

根据杭州市人民政府办公厅《关于进一步加强政府储备土地开发整理的实施意见》（杭政办[2006]7号），在坚持以政府土地储备机构为主开发整理土地的前提下，充分调动和发挥社会各方的积极性。按照“政府主导，企业参与、市场运作、利益共享”的原则，储备土地的开发整理实施方案经市政府批准后，市土地储备中心可以协议委托所在区人民政府组织的机构或国有独资公司（以下简称开发整理单位）进行储备地块的开发整理，也可采取公开招标的方式确定委托有相应资质的房地产开发企业承担。储备土地开发整理后，由市土地储备中心统一储备，市国土资源局按照年度土地供应计划、供地政策和市场情况有计划地供应。储备土地开发整理单位主要负责委托地块开发整理资金的筹措；负责组织实施委托地块的征地拆迁（补偿），根据地块的控制性规划实施地块内配套设施建设和场地平整等工作。

发行人受杭州市政府委托，承担了杭州市部分土地开发业务，为了使地块具备土地出让条件，发行人按照政府的相关规划，进行土地平整并代建部分地块的基础设施，包括配套的城市道路桥梁、水电管网以及公共服务设施等。

4、政府购买服务项目

发行人目前采用政府购买服务模式的项目为拱墅区石塘村棚户区（城中村）改造一期项目，项目总投资254,000万元中，其中征地补偿费用233,461万元。项目涉及总用地面积324,410平方米（以实测为准），实施内容为石塘村范围内征迁安置农户，涉及拆迁户210户，拆除建筑面积为94,000平方米（以实测为准）。

发行人政府购买服务业务合法合规，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。

5、PPP项目

截至2019年底，发行人涉及的PPP项目均以社会资本方参与项目建设，主要项目均纳入财政部PPP项目库。因PPP项目均在建设及运营期，因此发行人将PPP项目收入计入长期应收款科目。

发行人主要PPP项目的基本情况详见本期债券募集说明书。

（四）商品销售

发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务以及电力和煤炭销售。商品销售业务主要由发行人子公司城建发展、城投资管、热电集团经营。城建发展、城投资管商品销售业务主要为建材贸易业务。发行人及下属子公司承担着杭州市主要的城市基础设施建设项目，建设单位需要大量建材供应，城建发展、城投资管建材贸易销售对象主要为发行人及其下属从事城市基础设施建设业务的子公司。

（五）发行人安全生产情况

详见本期债券募集说明书。

（六）发行人主要在建工程项目情况

发行人重点在建项目明细及情况介绍详见本期债券募集说明书。

（七）发行人拟建项目

发行人重点拟建项目明细及情况介绍详见本期债券募集说明书。

（八）发行人未来发展战略

1、发展愿景

详见本期债券募集说明书。

2、发展路径

详见本期债券募集说明书。

3、战略重点

详见本期债券募集说明书。

三、发行人所在行业情况

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

（一）市政公用行业的现状及发展趋势

公用事业是指具有各企业、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。通称城市基础设施或市政服务事业。

城市公用事业是城市生产经营、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。公用事业的发达和完善，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。

（二）房地产行业的现状及发展趋势

详见本期债券募集说明书。

（三）城市基础设施行业的现状及发展趋势

详见本期债券募集说明书。

（四）商品销售行业的现状及发展趋势

详见本期债券募集说明书。

（五）发行人行业地位及竞争优势

1、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，是杭州重大城建项目的建设主体、城市基础设施的投融资主体、市政公用设施的运营主体、优质高效安全的为民服务主体，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，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。

按照中国证监会行业分类，根据2019年年报，发行人总资产排名浙江省内同行业第4名（含省级企业），资产负债率在总资产超过1000亿的企业中排名靠前，资产质量较高。

发行人是杭州市城市基础设施最重要投资主体，在城建投资、建设及运营方面综合能力强；在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业，获得杭州市政府授予特许经营权力，具有垄断性质，保证稳定的收入。发行人自身经营情况较好，杭州市政府给予较好支持，公司财务健全，可调动资源较多，因此获得融资支持的能力较强，融资成本低，相对其他主体具有优势。

四、竞争优势

（一）地区优势

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，近年来杭州市信息经济高速发展，全市综合经济实力稳步增强。

杭州市2017年完成固定资产投资5,857.00亿元，比上年增长1.40%。2017全市城镇常住居民人均可支配收入56,276.00元，增长7.80%，农村常住居民人均可支配收入30,397.00元，增长8.90%。城镇常住居民人均消费性支出38,179.00元，增长7.00%，农村常住居民人均消费性支出21,983.00元，增长6.90%。收入水平的提高，提升了区域内居民对生活环境和品质的要求，从而带动了对城市基础设施建设和公用事业的更多、更高需求。

（二）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，确保本公司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。本公司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。

（三）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。本公司在长期城建投资建设与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。

（四）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。截至2019年末，发行人获得总计约9,324,373.58万元的银行授信额度，具备较强的融资能力。

（五）人力资源优势

发行人在其下属的三大业务板块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。

第十条　发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2017年、2018年和2019年度经审计的财务报表。

发行人2017年合并财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2018]9770号标准无保留意见的审计报告。发行人2018年合并财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2019]14362号标准无保留意见的审计报告。发行人2019年合并财务报表由亚太（集团）会计师事务所审计并出具编号为亚会A审字[2020]0067号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

因发行人审计报告存在差错更正，本募集说明书中2017年财务数据来源于发行人2018年审计报告之期初数；2018年财务数据来源于发行人2019年审计报告之期初数。

一、发行人近三年主要财务数据

截至2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为13,894,177.62万元，其中流动资产5,506,820.37万元，占资产总额的39.63%；负债总额为8,629,076.45万元，其中流动负债3,795,339.43万元，占负债总额的43.98%；所有者权益为5,265,101.17万元，其中归属于母公司的所有者权益为4,485,304.95万元。2017-2019年发行人合并报表净利润三年平均为179,688.13万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为363,583.32万元，期末现金及现金等价物三年平均为1,605,038.30万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模大、盈利能力较强，资本债务结构合理，负债规模适中，经营状况良好，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（一）最近三年的合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

表10-1：最近三年的合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	5,506,820.37	5,545,813.14	5,506,477.40
非流动资产	8,387,357.25	6,823,378.76	6,050,402.30
资产总额	13,894,177.62	12,369,191.90	11,556,879.71
流动负债	3,795,339.43	3,401,367.97	3,688,539.51
非流动负债	4,833,737.02	4,122,585.47	3,378,620.61
其中：长期借款	2,273,301.39	1,696,884.37	1,181,981.24
负债总额	8,629,076.45	7,523,953.43	7,067,160.12
所有者权益合计	5,265,101.17	4,845,238.47	4,489,719.59
归属于母公司所有者权益	4,485,304.95	4,256,081.60	4,048,440.81

（二）最近三年的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

表10-2：最近三年的合并利润表简表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	2,807,783.71	2,612,645.50	2,272,458.09
营业总成本	3,057,030.56	2,848,596.33	2,491,094.17
营业利润	223,112.32	211,990.33	216,444.08
利润总额	234,423.90	224,724.43	230,711.56
净利润	187,843.47	170,831.85	180,389.07
归属于母公司所有者的净利润	142,720.27	130,306.64	151,167.63

注：2017年，营业税金及附加11.08亿元。主要是由于集团下属子公司钱江房产和杭房集团两家房地产企业大量交房，营业收入达到17亿元及40亿，比2016年营业收入的13亿及17亿增幅明显。2017年杭州市房价上涨明显，相应的增值税、土地增值税纳税增加。2017年两家的房地产的营业税金及附加分别为4.4亿和4.6亿元，合计9亿。2016年同期，两家单位的营业税金及附加分别为0.84亿和1.36亿元，合计2.2亿元，2017年增加6.8亿元。

（三）最近三年的合并现金流量表简表（完整的现金流量表见附表四）

表10-3：最近三年的合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	524,485.80	278,151.05	288,113.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,001,610.33	-356,567.40	-687,659.55
筹资活动产生的现金流量净额	590,960.66	655,586.05	474,552.53
现金及现金等价物净增加额	113,836.22	577,156.32	75,006.10

（四）主要财务指标

表10-4：最近三年的主要财务指标

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
流动比率（倍）	1.45	1.63	1.49
速动比率（倍）	1.00	1.16	1.08
资产负债率	62.11%	60.83%	61.15%
应收账款周转率（次/年）	10.22	11.18	12.54
存货周转率（次/年）	1.56	1.56	1.31
总资产周转率（次/年）	0.21	0.22	0.21
EBITDA（亿元）	87.77	56.45	51.32
EBITDA利息保障倍数（倍）	6.14	5.13	2.32
净资产收益率	3.57%	3.53%	4.02%

上述财务指标计算方法如下：

（1）流动比率＝流动资产/流动负债；

（2）速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

（3）资产负债率＝负债总额/资产总额；

（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

（5）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；

（6）总资产周转率＝营业收入/总资产平均余额；

（7）EBITDA利息保障倍数＝（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+利息支出）；

（8）净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额。

（五）会计估计变更情况

详见本期债券募集说明书。

（六）重要前期差错更正

详见本期债券募集说明书。

（七）发行人报表合并范围变化情况

详见本期债券募集说明书。

二、发行人财务分析

（一）发行人财务概况

截至2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为13,894,177.62万元，其中流动资产5,506,820.37万元，占资产总额的39.63%；负债总额为8,629,076.45万元，其中流动负债3,795,339.43万元，占负债总额的43.98%；所有者权益为5,265,101.17万元，其中归属于母公司的所有者权益为4,485,304.95万元。2017-2019年发行人合并报表净利润三年平均为179,688.13万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为363,583.32万元，期末现金及现金等价物三年平均为1,605,038.30万元。

发行人近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（二）资产负债变动情况及结构分析

表10-5：资产负债变动情况及结构分析

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产结构						
货币资金	1,896,814.68	13.65%	1,777,672.76	14.37%	1,209,706.54	10.47%
应收账款	274,142.56	1.97%	255,261.88	2.06%	196,075.30	1.70%
预付款项	152,241.12	1.10%	80,835.13	0.65%	292,536.13	2.53%
应收利息	1,580.82	0.01%	3,656.32	0.03%	3,810.59	0.03%
其他应收款	952,845.07	6.86%	1,021,540.43	8.26%	1,168,303.76	10.11%
存货	1,705,328.79	12.27%	1,614,324.15	13.05%	1,524,155.75	13.19%
其他流动资产	345,938.28	2.49%	687,226.05	5.56%	975,505.53	8.44%
流动资产合计	**5,506,820.37**	**39.63%**	**5,545,813.14**	**44.84%**	**5,506,477.40**	**47.65%**
可供出售金融资产	249,488.34	1.80%	147,815.26	1.20%	173,607.11	1.50%
持有至到期投资	–	–	–	–	3,500.00	0.03%
长期应收款	159,414.73	1.15%	240,719.62	1.95%	298,245.65	2.58%
长期股权投资	433,092.36	3.12%	484,186.11	3.91%	375,539.77	3.25%
投资性房地产	489,325.15	3.52%	385,263.62	3.11%	217,252.99	1.88%
固定资产	3,307,459.04	23.80%	2,381,389.39	19.25%	2,244,283.14	19.42%
在建工程	1,630,420.83	11.73%	985,945.02	7.97%	637,547.00	5.52%
无形资产	300,129.46	2.16%	483,164.97	3.91%	440,958.08	3.82%
长期待摊费用	64,987.15	0.47%	46,268.67	0.37%	15,637.78	0.14%
其他非流动资产	1,674,371.14	12.05%	1,600,712.18	12.94%	1,562,293.23	13.52%
非流动资产合计	**8,387,357.25**	**60.37%**	**6,823,378.76**	**55.16%**	**6,050,402.30**	**52.35%**
资产总计	**13,894,177.62**	**100.00%**	**12,369,191.90**	**100.00%**	**11,556,879.71**	**100.00%**
负债结构						
短期借款	706,187.02	8.18%	615,780.71	8.18%	531,618.91	7.52%
应付账款	612,762.62	7.10%	485,428.08	6.45%	513,682.27	7.27%
预收款项	784,032.17	9.09%	620,323.74	8.24%	676,162.34	9.57%
应付职工薪酬	48,430.08	0.56%	39,170.88	0.52%	36,500.40	0.52%
应交税费	182,790.39	2.12%	152,649.96	2.03%	154,721.10	2.19%
应付利息	36,457.41	0.42%	45,597.68	0.61%	32,003.58	0.45%
其他应付款	873,008.99	10.12%	1,043,315.49	13.87%	1,231,779.98	17.43%
一年内到期的非流动负债	224,732.83	2.60%	304,374.93	4.05%	476,085.04	6.74%
其他流动负债	250,000.00	2.90%	99,883.84	1.33%	–	–
流动负债合计	**706,187.02**	**8.18%**	**615,780.71**	**8.18%**	**531,618.91**	**7.52%**
长期借款	2,273,301.39	26.34%	1,696,884.37	22.55%	1,181,981.24	16.72%
应付债券	735,354.34	8.52%	503,504.08	6.69%	466,585.49	6.60%
长期应付款	1,215,939.05	14.09%	1,361,606.50	18.10%	1,154,584.12	16.34%
专项应付款	282,023.58	3.27%	390,122.52	5.19%	345,842.55	4.89%
递延收益	592,116.96	6.86%	544,020.10	7.23%	567,591.50	8.03%
非流动负债合计	**4,833,737.02**	**56.02%**	**4,122,585.47**	**54.79%**	**3,378,620.61**	**47.81%**
负债合计	**8,629,076.45**	**100.00%**	**7,523,953.43**	**100.00%**	**7,067,160.12**	**100.00%**

近三年末，发行人资产总额分别为11,556,879.71万元、12,369,191.90万元和13,894,177.62万元。从资产结构看，近三年末发行人流动资产占总资产之比分别为47.65%、44.84%和39.63%，近年来发行人流动资产有减少趋势，但占总资产比例仍保持在40%左右水平。

详细资产负债变动情况及结构分析见本期债券募集说明书。

（三）营运能力分析

表10-6：发行人主要营运能力指标

单位：人民币万元，次/年

项目	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率	10.22	11.18	12.11
存货周转率	1.56	1.56	1.27
总资产周转率	0.21	0.22	0.21

上述财务指标计算方法如下：

（1）应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额；

（2）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；

（3）总资产周转率＝营业收入/总资产平均余额。

近三年，发行人应收账款周转率分别为12.11、11.18和10.22。发行人2018年应收账款周转率较2017年有所下降，平均账期有所延长，但总体三年趋于较为稳定状态。随着发行人收入规模增大，应收账款有所增加，应收账款增速略高于收入增速。发行人应收账款主要由各项城市公用设施收费及城建板块在建项目工程款构成，以1年以内的应收账款为主，总体来看，发行人应收账款周转率较为合理。

近三年，发行人存货周转率分别为1.27、1.56和1.56，存货周转率较为稳定，房地产开发项目导致存货增加较为显著，存货主要为开发成本、代建项目和开发产品，房地产类存货周转率较低是公司存货周转率水平较低的一个重要原因总体而言，发行人城市整体区域开发业务的特殊性造成发行人总资产和存货运营能力指标较低，但发行人应收账款周转率体现了发行人较强的资产营运能力。

近三年发行人总资产周转率分别为0.21、0.22和0.21，较为稳定，总体处于低水平，主要由于发行人所处的主要行业性质导致。

（四）盈利能力分析

表10-7：发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
营业收入	2,807,783.71	2,612,645.50	2,272,458.09
主营业务收入	2,705,152.18	2,522,927.82	2,190,522.33
营业成本	2,688,273.40	2,482,712.19	2,107,251.33
主营业务成本	2,639,787.92	2,442,278.24	2,064,160.46
销售费用	38,962.19	37,543.76	35,163.90
管理费用	199,249.47	191,134.71	165,568.76
财务费用	72,054.08	75,815.86	64,576.48
投资收益	101,314.83	84,583.53	80,182.73
营业外收入	16,566.25	23,292.39	17,506.57
利润总额	234,423.90	224,724.43	230,711.56
净利润	187,843.47	170,831.85	180,389.07
主营业务毛利率（%）	2.42	3.20	5.77
净资产收益率（%）	3.72	3.66	4.13
总资产报酬率（%）	2.52	2.66	2.86

上述财务指标计算方法如下：

1、主营业务毛利润=主营业务收入-营业支出

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

3、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%

近三年及一期，发行人营业收入分别为2,272,458.09万元、2,612,645.50万元、2,807,783.71万元和528,450.56万元。2017-2019年度发行人营业收入水平保持平稳，呈逐年上涨趋势。

近三年，发行人销售费用、管理费用、财务费用等期间费用合计分别为265,309.14万元、304,494.33万元和310,265.74万元，占当期营业收入的比重分别为11.67%、11.66%和11.05%，呈逐步下行趋势。

近三年，发行人销售费用分别为35,163.90万元、37,543.76万元和38,962.19万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为1.55%、1.44%和1.39%。

近三年，发行人管理费用分别为165,568.76万元、191,134.71万元和199,249.47万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为7.29%、7.32%和7.10%。

近三年，发行人财务费用分别为64,576.48万元、75,815.86万元和72,054.08万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为2.84%、2.90%和2.57%。

发行人2017-2019年的投资收益分别为80,182.73万元、84,583.53万元和101,314.83万元。发行人投资收益主要来自于长期股权投资持有收益和委托贷款收益。发行人长期股权投资持有收益以对联营企业和合营企业的投资收益为主。

近三年，发行人营业外收入分别为18,946.50万元、23,292.39万元和16,566.25万元，占发行人营业收入之比分别为0.77%、0.89%和0.59%，其中，来自政府补助的金额分别为836.57万元、13,495.30万元和593.34万元，占营业外收入的比例分别为4.42%、57.94%和3.58%，为发行人营业外收入的主要构成。

近三年，发行人净利润分别为180,389.07万元、170,831.85万元、和187,843.47万元。2017-2019年度，发行人净利润情况保持稳定。

详细盈利能力指标变动情况及其原因分析见本期债券募集说明书。

（五）偿债能力分析

表10-8：发行人偿债能力指标

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
资产负债率	62.11%	60.83%	61.15%
流动比率	1.45	1.63	1.49
速动比率	1.00	1.16	1.08
EBITDA	87.77	56.45	51.32
EBITDA利息保障倍数	6.14	5.13	2.32

上述财务指标计算方法如下：

（1）流动比率＝流动资产/流动负债；

（2）速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

（3）EBITDA利息保障倍数＝（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+利息支出）；

（4）资产负债率＝负债总额/资产总额。

从短期偿债指标来看，近三年，发行人流动比率分别为1.49、1.63和1.45，发行人速动比率分别为1.08、1.16和1.00，发行人流动比率和速动比率呈现稳中有升趋势，短期偿债能力较好。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，流动负债相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业较优，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。

从长期偿债指标来看，近三年，发行人资产负债率分别为61.15%、60.83%和62.11%，资产负债率水平较为稳定，略有上升，与行业平均水平接近，财务结构相对稳健。2017-2019年，发行人EBITDA分别为51.32亿元、56.45亿元和87.77亿元，EBITDA利息保障倍数分别为2.32、5.13和6.14。

（六）有息负债情况

详见本期债券募集说明书。

（七）现金流量分析

表10-9：发行人现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年
经营活动现金净流量	**524,485.80**	**278,151.05**	**288,113.11**
其中：现金流入量	4,486,365.43	4,407,661.90	4,126,622.62
现金流出量	3,961,879.63	4,129,510.85	3,838,509.51
投资活动现金净流量	**-1,001,610.33**	**-356,567.40**	**-687,659.55**
其中：现金流入量	1,782,324.67	2,855,188.19	2,455,434.24
现金流出量	2,783,935.00	3,211,755.59	3,143,093.78
筹资活动现金净流量	**590,960.66**	**655,586.05**	**474,552.53**

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-687,659.55万元、-356,567.40万元和-1,001,610.33万元。发行人近三年投资活动产生的现金流始终呈净流出状态，主要原因在于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，发行人基础设施建设项目支出也在逐步增加。

3、筹资活动现金流分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量流入分别为2,061,297.26万元、2,392,392.25万元和2,857,737.96万元。近三年年筹资活动现金流量净额呈逐年上涨趋势，主要原因为近年来直接融资增加较多，发行人通过银行借款和发行债券等方式筹集了大量资金，以满足投资活动对资金的大规模需求。

综合来看，发行人现金流量结构符合行业特点、发行人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。随着杭州市城市新中心建设的加快，预计未来几年发行人的现金流状况将进一步改善，保障本期债券的按期偿还。

（八）或有事项情况分析

1、担保事项

（1）对外担保

截至2019年12月31日，发行人对外担保金额为45.15亿元。

企业对外担保明细及重大对外担保的被担保人情况详见本期债券募集说明书。

（2）对债券的担保

截至2020年10月31日，发行人为子公司杭州市城市建设发展集团有限公司发行的中期票据合计20亿元提供不可撤销连带责任担保。发行人对债券的担保明细情况如下：

表10-10：发行人对债券的担保明细情况

发行人	证券名称	发行日期	到期日期	当前余额（亿元）	债项/主体评级	担保人
杭州市城市建设发展集团有限公司	17杭城建MTN002	2017-08-07	2022-08-09	7	AAA/AA+	杭州市城市建设投资集团有限公司
	17杭城建MTN001	2017-07-13	2022-07-17	8	AAA/AA+	
	16杭州城建MTN001	2016-09-05	2023-09-06	5	AAA/AA+	

2、重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

3、重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大承诺及其他或有事项。

4、其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有其他或有事项。

（九）受限资产分析

（1）截至2019年末，发行人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表10-11：截至2019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	期末账面价值	受到限制的原因
货币资金	23,500.13	银行承兑汇票保证金、欠薪保证金存款、履约保函保证金、工程保证金、农民工工资保证金等
应收账款	5,436.69	质押借款
一年内到期的非流动资产	6,962.88	质押借款
长期应收款	3,503.94	质押借款
存货	849,419.02	抵押借款
固定资产	86,394.18	抵押借款、融资租赁
无形资产	40,276.72	抵押借款
投资性房地产	78,248.36	抵押借款
合计	**1,093,741.92**	

（2）融资租赁对应的资产

表10-12：发行人2019年末融资租赁对应的资产

融资主体	受限资产名称	受限资产价值（万元）	形成原因	借款余额（万元）
杭州市环境集团有限公司	污水处理出水水量1500m³/d生产线	17,548.58	融资租赁	9,600.00
杭州市环境集团有限公司	餐厨项目、厨余项目	17,732.12	融资租赁	13,450.99
杭州市公共交通集团有限公司	营运车辆	301,389.37	借款质押	159,530.16
合计		**336,670.07**		**182,581.15**

截至2019年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（十）发行人2019年度关联交易分析

详见本期债券募集说明书。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。发行人不存在高利融资情形。

截至2020年10月31日，发行人及其子公司待偿还债务余额67.74亿元，其中公司债券55亿元，中期票据30亿元，短期融资券12.50亿元，超短期融资券12.50亿元，企业债10亿元。具体构成情况详见募集说明书。

截至2020年10月31日，发行人已获批待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：企业债券50亿元（含此次发行15亿元）、中期票据50亿元、短期融资券12.5亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人全资子公司杭州市城市建设发展集团有限公司已获批、注册待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：公司债券25亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人全资子公司杭州市水务集团有限公司已注册待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：公司债券20亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。发行人不存在高利融资情形。

二、债权融资计划融资

截至2019年底发行人债权融资计划情况表

单位：万元

借款主体	债权人	借款金额	利率（%）	借款起息日	借款到期日
杭州城投资产管理集团有限公司	江苏银行杭州分行	30,000.00	5.70	2017.8.2	2020.8.1

三、融资租赁

截至2019年末，融资租赁余额为182,581.16万元，具体情况详见募集说明书。

总体来看，发行人资产及利润对公司债务及其利息的覆盖情况良好，存在进一步举借债务扩大资产规模和提高盈利水平的空间和需求。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够逐项履行各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

第十二条　募集资金的用途

一、募集资金用途

本期债券计划发行规模为15亿元，其中，基础发行额为10亿元，弹性配售额为5亿元。

如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10亿元，其中4亿元用于铁路北站单元GS1105-R21-02-2地块拆迁安置房项目；3亿元用于桃源单元GS15-R21-17地块拆迁安置房项目；3亿元用于桃源单元GS15-R21-18地块拆迁安置房项目。

如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为15亿元，其中6亿元用于铁路北站单元GS1105-R21-02-2地块拆迁安置房项目；5亿元用于桃源单元GS15-R21-17地块拆迁安置房项目；4亿元用于桃源单元GS15-R21-18地块拆迁安置房项目。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，与中信银行股份有限公司杭州分行签订了《2019年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金和偿债资金专项账户监管协议》，设立募集资金与偿债资金专项账户。

（二）募集资金使用计划

本期发行债券将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照国家发展改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排使用，并保证发债所筹资金中用于项目总投资的比例不超过国家有关部门规定的比例。发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券，承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过国家规定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

第十三条　偿债保障措施

本次债券期限为10年，发行规模15亿元，按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付。发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本次债券本息的偿还。同时，本次债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人偿付能力

最近三年，发行人营业收入分别为2,272,458.09万元、2,612,645.50万元和2,807,783.71万元，实现净利润分别为180,389.07万元、170,831.85万元、和187,843.47万元，最近三年毛利率分别为7.27%、4.97%和4.26%。报告期内公司实现较高的营业收入和净利润，良好的经营情况能够为公司债务的偿付提供有力支持。

最近三年，发行人资产负债率分别为61.15%、60.83%和62.11%，总体保持稳定，并且处于行业较低水平。发行人资产负债率远低于行业平均水平，相对较低的资产负债率对未来融资预留了一定的空间，显示出发行人较强的长期偿债能力。短期偿债能力方面，近三年，发行人流动比率分别为1.49、1.63和1.45，发行人速动比率分别为1.08、1.16和1.00，流动资产及速动资产对流动负债形成良好覆盖。2017-2019年，发行人EBITDA分别为51.32亿元、56.45亿元和87.77亿元，EBITDA利息保障倍数分别为2.32、5.13和6.14，近三年经营活动产生的现金流量净额分别为288,113.11万元、278,151.05万元和524,485.80万元。主营业务产生现金流能力较强。

近年来公司始终保持良好的信用情况，与当地金融机构合作紧密，外部融资能力较强。公司未使用授信额度充足，截至2019年末，公司在各家银行授信总额度为9,324,373.58万元，其中已使用授信额度2,175,314.42万元，尚余授信7,149,059.16万元。

综上所述，公司经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。公司在债券存续期取得的各项收入能够满足公司债务的按时偿付。

二、本次债券的偿债计划

本次债券本息的偿付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、本次债券的偿债保障措施

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请国开证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。国开证券作为债权代理人应履行下列职责：

1）债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

2）债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日的5个工作日前督促发行人按时履行募集说明书规定的付息和/或还本的义务；

3）债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务；

4）发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5）债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务；

6）债权代理人应遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务；

7）债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告；

8）发生《债权代理协议》约定的情况时，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告；

9）在本次债券存续期间，债权代理人应将债券债权代理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在中央国债登记公司和/或上海证券交易所网站上公布。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）制定《债券持有人会议规则》

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

（1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款和上调利率条款；

（2）变更本次债券债权代理人；

（3）发行人不能或预计不能按期支付本期债券的本金和/或利息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否同意发行人提出的相关解决方案，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时或其他涉及债券发行人主体变更时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或《债权代理协议》的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律、法规、规则及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

如债权代理人未能按《债券持有人会议规则》第九条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有未偿还的本次债券总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

除《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。

但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经超过持有本次未偿还债券总额三分之二有表决权的债券持有人同意才能生效。

债券持有人表决时，每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议召集人应当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：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。

会议决议内容需要发行人等相关方进一步配合实施的，债权代理人应当按照决议要求及时告知发行人等相关方。发行人等相关方应当及时回复，并及时披露回复情况。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债权代理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，经营收入稳定可靠，现金流充足，可以充分保证本次债券本息的按时足额偿还，最大限度保护投资者的利益。

第十四条　风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率结构且期限较长，在本次债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对降低。

2、偿付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在有关证券交易场所上市，亦无法保证本次债券会在二级市场有活跃的交易。

4、偿债保障措施相关风险

本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，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次公司债券的还本付息风险，但是在本次公司债券存续期内，可能由于受国家政策法规、行业及市场的变化等不可控因素的影响，导致发行人目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本次公司债券持有人的利益。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）债务持续增加的风险

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、规模不断扩大，资本性支出增长较快，借款增长较快，近三年，发行人有息债务分别为344.96亿元、412.19亿元和515.71亿元，发行人偿债压力较大。近三年，发行人资产负债率分别为61.15%、60.83%和62.11%，总体呈现上升趋势。如果发行人未来资产负债率进一步上升，则长期偿债能力将有所下降。

（2）经营活动净现金流量存在波动的风险

发行人2017-2019年经营性活动现金净流量分别为288,113.11万元、278,151.05万元、524,485.80万元。2019年有所好转，主要原因为本期销售产品、提供劳务收到的现金增加，具体为浙江钱江房地产集团有限公司经营活动产生的现金流量净额相对2018年末增加11.81亿元，其开发的2019年绍兴彩虹府以及安吉彩虹墅两个项目开始预售，销量较好，故销售商品提供劳务收到的现金较多。

过去几年国内原材料价格存在较大波动，发行人营业成本的波动也随之增大，而公司公交、水务、城建业务板块的收入受政策调控影响较大，价格调整难以随行就市。如果上述阶段性的收支不匹配情况持续发生，可能会引起经营活动所产生的现金流量净额在短时期内出现较大波动，降低公司财务结构的稳健程度并提高发行人对外界融资的依赖程度。

（3）存货减值风险

近三年末，发行人存货账面价值分别为1,524,155.75万元、1,614,324.15万元和1,705,328.79万元，存货规模较大。主要存货品种为开发成本、开发产品和代建项目。2018年末和2019年末，发行人存货中开发成本金额分别为1,240,972.48万元和1,439,820.28万元，占比分别为74.29%和84.28%，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。目前房地产市场价格较为平稳，但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。

（4）对外担保代偿风险

截至2019年末，发行人对外提供担保共计45.15亿元，占发行人同期净资产的8.58%。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，发行人可能面临代为偿付的风险。

（5）资本支出压力较大风险

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、城市安全运营主体和优质高效安全的为民服务主体，是杭州市最大的基础设施产业集团，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，未来三年的资本性支出为49.50亿元、67.23亿元及17.36亿元，在未来可能会给公司带来一定资金压力。

（6）其他应收款和其他应付款较大造成的风险

近三年末，发行人其他应收款余额分别为1,168,303.76万元、1,021,540.43万元和952,845.07万元，分别占当期总资产的10.11%、8.26%和6.86%；其他应付款余额分别为1,231,779.98万元、1,043,315.49万元和873,008.99万元，占负债总额的比重分别为17.43%、13.87%和10.12%，二者规模均相对较大。如发行人其他应收款不能及时回收，则可能对发行人偿债能力造成一定的影响。

（7）对政府政策及资金支持依赖程度较高的风险

发行人是杭州市最大的公共服务提供商，同时承担了巨大的社会公益职能。发行人对其提供的许多公共产品均没有定价权，但却承担的相应成本变动的风险。公司的经营及财务状况对政府政策及资金支持依赖程度较高。每年政府都通过大量的补贴来维持发行人的财务平衡，近三年，发行人获得的政府补助收入的金额合计为350,289.38万元，399,006.92万元和440,726.89万元，规模较大。如果未来政府的支持能力或者政策发生变化，可能对发行人的财务状况造成不利影响。

（8）报告期内重大会计差错更正较多

报告期内，发行人重大会计差错更正较多，涉及更正的会计科目较多。发行人2019年度发生的重大会计差错更正导致的2019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2018年审计报告中2018年期末数或年度数的1%。发行人2018年度发生的重大会计差错更正导致的2018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2017年审计报告中2017年期末数或年度数的1%。发行人2017年度发生的重大会计差错更正导致的2017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2016年审计报告中2016年期末数或年度数的1%。具体内容详见“第十条　发行人财务情况”。

（9）发行人存在公益性资产无偿转移的风险

截至2019年12月末，发行人固定资产中的道路资产账面原值98.75亿元，其中公益性资产44.66亿元，占同期净资产的8.48%，规模较大。由于公益性资产无法产生经营性收益，因此公益性资产无法增强发行人偿债能力，在未来极端情况下发行人并不能变现该部分资产获得流动性资金进行偿债。此外，该部分公益性资产未来有可能因为城市基础设施建设资源整合的需要而被无偿转移，对发行人资产规模和偿债能力造成一定的影响。

（10）“明股实债”可能引致的资产负债率波动

2017年8月7日，发行人股东会作出决议，同意接受国开发展基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对公司投资28,500.00万元，投资方式为货币出资，其中7,164.00万元为认缴注册资本，占增资后注册资本的比例为1.09%，剩余21,336.00万元进入公司资本公积。该部分投资计入发行人净资产，因此计算出的2018-2019年的资产负债率分别为60.83%及62.11%，由于该部分投资需要第三方回购，如果计入债务，则发行人近两年的资产负债率为61.00%及62.26%，存在一定的波动风险。

2、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，要承担部分社会职能，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自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）盈利能力较弱的风险

2017-2019年，发行人主营业务收入分别为2,190,522.33万元、2,522,927.82万元和2,705,152.18万元，同期利润总额为230,711.56万元、224,724.43万元和234,423.90万元，同期获得的政府补助分别为350,289.38万元、399,006.92万元和440,726.89万元。可以看出，由于发行人所主要从事市政公用业务的盈利能力相对较弱，而利润总额主要来源于政府补贴及购买公共服务收入。虽然近年来杭州市对发行人安排的补贴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。

（3）项目建设周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，从而影响项目盈利水平。

（4）市政公用业务亏损规模扩大的风险

发行人经营范围涉及城市公交运营、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种市政公用业务，2017年至2019年，市政公用板块的毛利润分别为-201,468.69万元、-229,048.34及-240,756.97万元，处于持续亏损状态。由于市政公用业务经营的特殊性，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向下游消费者转嫁，因此发行人存在市政公用业务亏损规模扩大的风险。

（5）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。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“两保一优”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“两保一优”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结果。如果出现较大的安全事故，会对发行人的社会声誉造成很大的影响。

（6）关联交易风险

发行人的关联方主要为通过股权投资方式形成的关联方。发行人与该等关联方之间的关联交易主要包括购销商品、接受和提供劳务、关联担保及委托贷款和关联租赁等。公司与关联方交易行为，其决策程序严格按照公司相关规章制度执行，符合相关法律法规的要求。未来如公司关联交易管理出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害本公司股东的利益，除此之外，发行人对关联公司担保，不排除因被担保关联公司出现偿付困难而引起的连带或有损失风险。

（7）突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定影响。可能无法按时收到政府工程款项或代建补偿费用，因此仍面临一定的合同履约风险。

（8）房地产开发资质相对低的风险

发行人商品房开发业务实施主体主要包括浙江钱江房地产集团有限公司和杭州市房地产开发集团有限公司。其中杭州市房地产开发集团有限公司具有国家城市综合开发一级资质，而浙江钱江房地产集团有限公司具有房地产开发二级资质企业，相对较低，虽然能满足发行人目前房地产板块的日常需求，但相对较低的开发资质在一定程度上限制了发行人在该地产板块的业务发展。

3、管理风险

（1）本公司对下属企业的管理风险

发行人系杭州市内的资产和业务、行业差异较大。各下属公司都已经有运营历史，其自身管理体系相对完整。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资金管理使用，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现有的管理及技术人才，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）董事及高级管理人员缺位风险

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由七名董事组成，其中非职工代表董事六名，由大股东杭州市人民政府委派，经股东会选举产生；职工代表董事一名，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。由于杭州市人民政府将暂时只委派了三名非职工代表董事，加上一名职工代表董事，因此目前发行人董事会由四名董事组成。根据浙江天册律师事务所出具的《法律意见书》，发行人目前的董事任职已履行了《公司章程》规定的程序，其任职均为有效，董事人数与《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。

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，非职工代表监事四名，职工代表监事一名。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，经股东会选举产生，职工代表监事由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。目前发行人监事由两人组成，其中一名由杭州市人民政府委派，另一名为职工监事。发行人目前的监事任职已履行了《公司章程》规定的程序，其任职均为有效，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。

（三）政策风险

1、产业政策风险

2010年6月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。虽然发行人具有稳定的经营性收入，不属于《通知》重点关注的清理对象，但未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，公司未来融资环境的趋紧，可能会对公司未来的经营产生一定影响。

2、地方政府变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施的投融资建设及公用事业运营，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、优质高效安全的为民服务主体。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标投标方式等，因此公司可能会受到政府政策调整的影响。如果国家和地方产业政策、政府投融资体制改革等方面发生变化，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

城市基础设施的收费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、政府补贴政策变化的风险

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。

5、房地产行业政策风险

从市场信息反馈来看，目前杭州房地产市场成交量有所回落，市场观望气氛出现，因此具有一定的房地产行业风险。近年来，发行人房地产板块收入占公司营业收入的20%以上，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营业收入产生较大的影响，并进一步影响到公司营业收入情况。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。另外，本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本次债券主承销商和其他承销商将积极促进本次债券的交易。

2、偿付风险对策

发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本次债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人为本次债券的偿付建立了偿债账户，确保本次债券的本息按期兑付。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本次债券的流通能力。

4、偿债保障措施相关风险对策

报告期内，经营性净现金流相对充裕，可以保障本次债券本息的偿付，发行人对募投项目收益进行了合理预测，运营期内项目净收益可以覆盖项目债务规模，并保障本次债券本息的兑付。

（二）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

（1）债务持续增加的风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方 面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

（2）经营活动净现金流量存在波动的风险对策

发行人发行人主营业务中的公司公交、水务、城建业务板块的收入受政策调控影响较大，价格调整难以随行就市。本次债券存续期内，发行人将加强对货币资金的管理，建立健全应收款项的跟踪、回收机制，增强应对流动性风险的能力。

（3）存货减值风险对策

发行人主要存货品种为开发成本、开发产品和代建项目，近三年发行人开发成本占存货比重均为60%以上，主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。随着杭州市城市建设和经济水平的进一步发展，当地房地产价格将持续增长，从而降低发行人面临的存货减值风险。发行人将进一步完善内部规章制度，综合考虑公司需求、市场状况和行业特征等多重因素制定科学合理的开发计划。

（4）对外担保代偿风险对策

截至2019年末，发行人对外提供担保共计45.15亿元，2019年末，发行人资产总额为1,389.42亿元，对外担保金额占比较小，不会对发行人产生较大影响。

（5）资本支出压力较大风险对策

发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，依据项目进展和公司实际融资需求制定科学合理的融资中长期规划。此外，发行人将提高直接融资比例，并努力调整债务结构，提高中长期债务占比，确保公司债务总体规模和结构健康合理

（6）其他应收款和其他应付款较大造成的风险对策

发行人其他应收款主要为市政项目前期代垫费用，主要来自地方政府，同时发行人其他应收款较为分散，因此不会对发行人的盈利能力产生较大的影响。发行人其他应付款主要是因为集团本级和下属子公司收到的政府土地开发成本补偿款，在完工前计入其他应付款。因此无需发行人进行偿还，对发行人的经营无重大影响。

（7）对政府政策及资金支持依赖程度较高的风险对策

发行人是杭州市最大的公共服务提供商，同时承担了巨大的社会公益职能。因此，杭州市政府将持续为发行人提供补贴及持续经营。与此同时，发行人除经营公共服务业务外，也积极开展多元化的业务，并能够持续、稳定的获得收益，从而减少对政府补助资金的依赖。

（8）报告期内重大会计差错更正较多的风险对策

发行人建立了完整的组织管理体系和财务管理制度以应对下属子公司较多带来的管理风险。随着发行人管理体系和财务制度的逐步健全，未来发行人财务报告的质量将进一步提升。

（9）发行人存在公益性资产无偿转移的风险对策

截至2018年末，发行人公益性资产账面价值为45.06亿元，占比较小。因此即使该部分公益性资产未来因为城市基础设施建设资源整合的需要而被无偿转移，对发行人财务状况的影响也较为有限。

2、经营风险对策

（1）双重职能的运营风险对策

杭州市政府每年对发行人承担的部分社会职能都进行了大量的财政补贴和政策支持，且近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加。与此同时，发行人也通过多元化的经营提升了自己的业务收入。因此，发行人近年来均能够保持稳定的收入，既实现了社会效益，又实现了较好的经济效益。

（2）盈利能力较弱的风险对策

发行人的市政公用业务的盈利能力相对较弱，但近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加，同时，发行人也通过多元化的经营进一步提升了自己的盈利能力。

（3）项目建设周期较长导致的不确定风险对策

发行人在项目建设前期将做好充分的调研和考察，进行项目可行性分析。项目建设过程中，发行人将在保证项目质量的前提下严格控制建设成本，并在后期合理安排项目的运营和管理，尽量将风险降低到最低。

（4）市政公用业务亏损规模扩大的风险对策

近年来，杭州市政府对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加。与此同时，发行人也通过多元化的经营进一步提升了自己的业务收入。二者足以弥补发行人市政公用业务带来的亏损。

（5）安全生产风险对策

发行人从2003年开展以“保安全、保供应、优服务”为主要内容的“两保一优”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“两保一优”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结果，以最大程度降低自身的安全生产风险。

（6）关联交易风险对策

发行人按照《公司章程》的有关规定，制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，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，以防止发生侵占和损害本次债券投资者的合法权益。确保发行人的关联交易不会损害本次债券投资者的合法权益。

（7）突发事件引发的经营风险对策

2018年，发行人设立了应急管理部，主要承担集团公司“两保一优”、“安全生产”、节能减排、综治维稳、科技和内外部相关工作的指导、组织、管理、协调等职能。并负责集团公司系统市政公用行业应急系统建设，负责相关紧急信息的报送工作，以及抢险救灾工作的布置、协调。以最大限度降低突发事件引发的风险。

（8）房地产开发资质相对低的风险对策

发行人在现有房地产板块子公司的开发资质满足现有项目需求的情况下，也将根据自身业务的建设发展需要，及时获得更高等级的业务开发资质，从而更好的服务于集团房地产业务的发展战略。

3、管理风险对策

（1）本公司对下属企业的管理风险对策

为适应公司经营规模的扩大和众多的下属子公司，发行人将进一步完善各项管理制度，不断提高公司的管理水平，发行人的管理制度和组织架构将按时根据公司经营情况进行调整，保证公司的正常运作。

（2）吸引和保留管理及技术人员的风险对策

为适应公司经营规模的扩大，发行人将特别注重企业管理人才 管理及团队建设。公司将进一步加强高端人才的引进，并完善自身的激励机制，从而实现集团的长远发展。

（3）董事缺位风险对策

发行人高度重视董事缺位一事，将积极与市委组织部、杭州等相关部门反映，尽早解决董事缺位一事，同时，发行人将进一步完善法人治理结构，视情况向杭州市国资委申请变更公司章程，使董事人数符合要求，保障公司董事会决议符合章程要求。

4、政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，特别是交通、财政、税收、物价部门的联系和沟通，争取他们对发行人市政公用业务和集团发展的政策支持，同时注重积极收集政府对相关行业和企业监管政策信息，加强对政府有关方针政策的研究，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定应对的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和业绩的不利影响。同时，利用自身市政公用业务承担了杭州市部分社会职能的这一条件，在政策变动时，尽可能争取财政补贴和优惠政策。此外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，增强企业的核心竞争力，最大限度地降低政策波动对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

第十五条　信用评级

联合资信评估有限公司于对公司的运营环境、经营业绩、财务状况、政府支持等因素综合评定，本次债券发行人主体信用评级为AAA，本次债券信用评级为AAA。

一、信用评级报告概要

（一）基本观点

联合资信信用评级报告的基本观点如下：

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是浙江省杭州市最大的城市基础设施建设和公用事业运营主体，并开展房地产和商品销售等经营性业务。公司在基础设施建设和公用事业等业务领域的区域地位突出，且持续得到杭州市政府在资金注入和财政补贴等方面的有力支持。近年来，公司资产、收入、所有者权益和收入规模逐步提升，收入实现质量良好，经营获现能力强。同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司其他应收款和非流动资产对资金形成占用、PPP项目投资规模大等因素可能对其信用水平带来不利影响。

公司经营活动现金流入量对于公司的2020年第一期公司债券（以下简称“本次债券”）的保障能力很强，经营活动现金流入量净额和EBITDA对本期债券的保障能力较强

受益于杭州市经济的快速发展以及政府财政实力的持续增强，公司未来的收入规模有望保持增长，联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用和本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、经营环境良好。近年来，杭州市经济快速发展，政府财力稳步提升，2019年，杭州市实现地区生产总值15373亿元，同比增长6.8%；完成一般公共预算收入1966.0亿元，同比增长7.7%，财政自给率达100.67%。

2、持续得到政府的有力支持。公司为杭州市基础设施建设和公用事业运营主体，在资金和财政补贴等方面持续得到杭州市政府的有力支持。

3、公用事业运营业务具有区域垄断优势。公司公用事业板块涵盖了燃气、水务、公交以及城市垃圾处理等业务，在杭州市处于垄断地位，公司各项经营指标保持增长，经营获现能力强。

4、房地产业务经营态势良好。公司房地产业务项目滚动开发能力强，项目区位优势明显，项目周转效率较高，利润空间较大。

（三）关注

1、资产流动性一般。公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用。

2、PPP项目存在投资压力且收益实现存在不确定性。截至2019年底，公司PPP项目尚需投资219.90亿元，投资规模大，存在一定的投资及筹资压力；后续项目经营情况及涉及的政府付费/可行性缺口补助支付进度存在不确定性，公司PPP项目收益实现产生较大影响。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本次债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

杭州市城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本次债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对本次债项信用等级产生较大影响的重大事项，杭州市城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注杭州市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现杭州市城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与杭州市城市建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人近三年及一期主体评级情况

发行人近三年及一期主体评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2020-06-19	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-06-11	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-04-22	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-03-12	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2019-12-23	AAA	稳定	首次	联合评级
主体评级	2019-12-16	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-11-20	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-08-30	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-06-13	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2019-06-10	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-07-25	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-05-28	AAA	稳定	首次	联合评级
主体评级	2018-05-28	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2017-06-20	AAA	稳定	维持	联合资信

四、发行人银行授信情况

发行人和国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有良好的信用状况，公司按时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。截至2019年末，公司在各家银行授信总额度为9,324,373.58万元，其中已使用授信额度2,175,314.42万元，尚余授信7,149,059.16万元。

各主要合作金融机构授信额度及使用情况详见本期债券募集说明书。

五、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十六条　法律意见

本次债券的发行人律师浙江天册律师事务所就本次债券出具法律意见书。浙江天册律师事务所所认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人已取得现阶段应具备的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

三、发行人本次债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》和《债券管理工作通知》等法律、法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

四、本次债券募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

五、发行人主体长期信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

六、参与本次债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行的主体资格。

七、本次发行《募集说明书》的主要内容符合有关法律、法规及规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

八、发行人为本次发行签署的《监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等相关文件均合法、有效。

九、本次债券的申请文件中有关本次债券发行的信息披露内容真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券的申报文件编制的要求。

十、发行人不存在对本次债券发行构成实质影响的其他重大法律事项和潜在法律风险。

第十七条　其他应说明的事项

一、流动性安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、相关承诺：发行人承诺本次债券最终发行规模用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本次债券的批准文件；

（二）2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书；

（三）发行人2017、2018和2019年审计报告及发行人未经审计的2020年1-6月财务报表；

（四）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（五）评级机构为本次债券出具的信用评级报告；

（六）债券持有人会议规则；

（七）债权代理协议；

（八）募集资金和偿债资金专项账户监管协议；

（九）募集说明书摘要。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：杭州市城市建设投资集团有限公司
住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室
法定代表人：冯国明
联系人：姜首琦
联系地址：杭州市西湖区益乐路25号嘉文商务大厦807室
电话：0571-58581186
传真：0571-87152630
邮编：310006

2、牵头主承销商：国开证券股份有限公司
住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
法定代表人：张宝荣
联系人：王锐、樊荣
联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号
电话：010-88300810
传真：010-88300837
邮编：100037

（二）投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会
网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网
网址：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京	国开证券股份有限公司	北京市西城区阜成门外大街29号	彭小菲	010-88300574
北京	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街188号5层	邹迎光	010-65180688