中国经济导报

责编：王雄伟 组版：商广辉 新闻热线：(010)63691260

2021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、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发的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、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务各项权利义务的约定，债券持有人按照有关规定行使其权利和履行其义务。

七、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。

八、本次债券的基本要素

（一）债券名称：2021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"21杭城投债01"）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为12亿元。

（三）债券期限：本次债券期限5年。

（四）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债券登记托管系统，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。

（五）发行方式：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式发行，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（六）发行范围及对象：

1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户（A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外））。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行：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、法规另有规定除外）。

（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。年度付息款项日付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（八）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。

（九）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）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12亿元（含12亿元）的2021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《2021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：指由发行人与簿记管理人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/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1-9月/2020年9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

监事会：指杭州市城市建设投资集团有限公司监事会

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

居住发展公司：指杭州市居住发展中心有限公司

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

房开安置：指杭州市房地产开发安置有限公司

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

有线集团：指杭州有线网络发展集团有限公司

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

新文建投公司：指杭州城投新文建投发展有限公司

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

电梯集团：指杭州电梯集团股份有限公司

热电联产：指发电产能生产电能，又利用汽轮发电机所产生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

两保一住：指广保安全、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，达到轨轨服务水准的一种独特的城市客运系统。

水质度：指水的酸碱度，因水中含有酸碱盐等物质，使水具有酸性或碱性的特性，可用NTU指标表示。

NTU：指散射浊度单位，表明仪器在与人的视觉90°角的方向上测量散射光的强度，数值越低表示水质越好。

AO：指污水处理中的厌氧好氧工艺法（Anaerobic-Oxic），A(Anaerobic)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。

本次债券经浙江省发展和改革委员会浙发改财金〔2019〕1497号文件核准国家发展和改革委员会。

本次债券经发行人2019年1月2日董事会决议通过，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：姜晋琦		
电话：0571-58581186	传真：0571-87152630	邮政编码：310006	
二、承销团			
（一）牵头主承销商			
国开证券股份有限公司			
住所：北京市西城区岳成门外大街29号1-9层			
法定代表人：孙承坤	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	邮政编码：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、陈宇翔、王睿		
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		邮政编码：100010	
二、托管机构：			
（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、乐运哲		
联系地址：北京市西城区金融大街10号			
联系电话：010-88170745、010-88170731		邮政编码：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	邮政编码：200120	
三、律师事务所：			
住所：上海市浦东新区浦东南路528号证券大厦			
法定代表人：黄红元	联系人：孙浩山		
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	邮政编码：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	邮政编码：100048	
（二）北京兴华会计师事务所（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层第01单元			
负责人：王宏	联系人：张梦茹		
电话：010-88312386	传真：010-88312386	邮政编码：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：马玉升		
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	邮政编码：100022	
七、发行律师：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			
联系电话：0571-87901111	传真：0571-87902008	邮政编码：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：孙承坤	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	邮政编码：100037	
九、监管银行：招商银行股份有限公司杭州分行			
住所：杭州市杭大路23号			
法定代表人：潘佳音	联系人：夏奇栋		
联系地址：杭州市杭大路23号招商银行杭州分行			
电话：0571-87395659	传真：0571-87395531	邮政编码：310012	

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：2021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"21杭城投债01"）。

三、发行总额：本期债券计划发行额为12亿元。

四、债券期限：本次债券期限5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，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

七、债券期限及对象：

1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户（A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外））。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行：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、法规另有规定除外）。

九、发行方式：本次债券的发行网点：通过上海证券交易所发行的部分：通过上海证券交易所系统，以竞价方式进行发行，发行时以面值100元为一个认购单位，认购金额必须是100元的整数倍且不少于1,000元。

十、发行期限：2个工作日，自2021年1月29日起，至2021年2月1日止。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2021年1月28日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年1月29日。

十三、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。

十四、起息日：本次债券存续期内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2021年2月1日至2026年1月31日止。

十六、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。年度付息款项日付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十七、付息日：2022年至2026年每年的2月1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）。

十八、兑付日：2026年2月1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、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。

十一、承销方式：承销团余额包销。

二十一、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。

二十二、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。

二十三、担保方式：本次债券无担保。

二十四、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。

二十五、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。

发行人主要业务情况

一、发行人主营业务情况

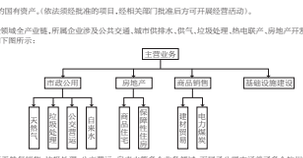
（一）经营范围

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，并未根据本年度施工业务量，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2,772,458.09万元、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，投资期内，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

发行人最近三年的主营业务分结构分析情况如下表所示：

表9-1：发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	**853,387.60**	**30.39**	**746,442.94**	**28.57**	**636,241.02**	**28.00**
天然气销售	441,202.08	15.71	369,293.62	14.13	284,934.55	12.54
垃圾处理	70,168.60	2.50	56,420.81	2.16	59,090.22	2.60
公交营运	153,461.14	5.47	112,620.10	5.08	124,840.06	5.49
日用水	188,535.78	6.71	188,108.41	7.20	167,376.19	7.37
房地产	**196,837.34**	**7.01**	**507,395.75**	**19.42**	**625,178.26**	**27.51**
商业地产	34,199.02	1.22	19,864.36	0.76	21,625.10	0.95
商品住宅	127,129.39	4.53	400,887.79	15.34	565,141.86	24.87
保障房、经济适用房	32,185.26	1.15	83,367.61	3.19	34,628.00	1.52
物业、房租	3,323.67	0.12	3,275.00	0.13	3,783.30	0.17
商品销售	**1,094,124.57**	**40.70**	**975,491.28**	**39.29**	**837,709.71**	**39.75**
天然气销售	381,155.62	14.18	326,385.82	13.15	246,169.24	11.68
垃圾处理	63,654.12	2.37	48,857.40	1.97	48,378.50	2.30
公交营运	507,158.08	18.87	450,538.77	18.15	398,946.27	18.93
日用水	142,156.75	5.29	149,709.29	6.03	144,215.70	6.84
房地产	**91,057.75**	**3.39**	**361,670.42**	**14.57**	**455,269.88**	**21.60**
商业地产	4,117.79	0.23	5,360.48	0.22	9,191.72	0.44
商品住宅	60,370.68	2.25	265,399.31	10.69	413,736.41	19.63
保障房、经济适用房	23,720.47	0.88	90,039.23	3.63	31,444.00	1.49
物业、房租	848.81	0.03	871.4	0.04	897.75	0.04
城市基础设施建设	**629,682.79**	**23.42**	**454,405.63**	**18.30**	**314,999.80**	**14.95**
工程施工及养护	240,171.59	8.94	184,407.11	7.43	142,449.98	6.76
代建项目	86,153.33	3.20	231,297.08	9.32	149,336.86	7.09
BOT项目	300,155.87	11.17	38,701.44	1.56	23,163.36	1.10
商品销售	**623,376.10**	**23.19**	**448,496.77**	**18.06**	**317,705.74**	**15.08**
其他	**201,546.71**	**7.50**	**202,214.14**	**8.14**	**138,475.33**	**6.57**
主营业务成本小计	**2,639,787.92**	**98.20**	**2,442,278.24**	**98.37**	**2,064,160.46**	**97.96**
其他业务成本	48,485.48	1.80	40,413.94	1.63	43,090.87	2.04
营业总成本	**2,688,273.40**	**100.00**	**2,482,712.19**	**100.00**	**2,107,251.33**	**100.00**

表9-3：发行人近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	**-240,756.97**	**-201.45**	**-229,048.34**	**-176.28**	**-201,468.69**	**-121.95**
天然气销售	60,046.46	50.24	42,907.80	33.02	38,765.31	23.46
垃圾处理	6,514.48	5.45	7,563.41	5.82	10,711.72	6.48
公交营运	-353,696.94	-295.96	-317,918.67	-244.68	-274,106.21	-165.92
日用水	46,379.03	38.81	38,399.12	29.55	23,160.49	14.02
房地产	**105,779.59**	**88.51**	**145,725.33**	**112.15**	**169,908.38**	**102.85**
商业地产	28,081.23	23.50	14,503.88	11.16	12,433.38	7.53
商品住宅	66,758.71	55.86	115,488.48	104.28	151,405.45	91.65
保障房、经济适用房	8,464.79	7.08	-6,671.62	-5.13	3,184.00	1.93
物业、房租	2,474.86	2.07	2,404.59	1.85	2,885.55	1.75
城市基础设施建设	**100,656.75**	**84.23**	**57,892.99**	**44.56**	**74,161.61**	**44.89**
工程施工及养护	40,361.86	33.77	35,551.90	27.36	45,909.08	27.79
代建项目	8,367.42	7.00	7,875.98	6.06	4,804.32	2.91
BOT项目收入	51,927.47	43.45	14,465.11	11.13	23,448.21	14.19
其他	**-9,803.48**	**-8.20**	**20,303.82**	**15.63**	**15,848.58**	**9.59**
主营业务毛利润	**55,364.26**	**46.31**	**80,649.58**	**62.07**	**126,361.87**	**76.49**
其他业务毛利润	54,146.04	45.31	49,283.74	37.93	38,844.89	23.51
营业毛利润	**119,510.31**	**100.00**	**129,933.31**	**100.00**	**165,206.76**	**100.00**

表9-4：发行人近三年营业收入毛利率构成情况表

业务板块	2019年度	2018年度	2017年度
市政公用	**-28.21%**	**-30.69%**	**-31.67%**
天然气销售	13.61%	11.62%	13.60%
垃圾处理	9.28%	13.41%	18.13%
公交营运	-230.48%	-239.72%	-219.57%
日用水	24.60%	20.41%	13.84%
房地产	**53.74%**	**28.72%**	**27.18%**
商业地产	82.11%	73.01%	57.50%
商品住宅	52.51%	33.80%	26.79%
保障房、经济适用房	26.30%	-8.00%	9.19%
物业、房租	74.46%	73.40%	76.27%
城市基础设施建设	**13.78%**	**11.30%**	**19.06%**
工程施工及养护	14.38%	16.16%	24.17%
代建项目	8.58%	3.29%	3.12%
BOT项目收入	14.75%	27.21%	50.30%
商品销售	**-1.60%**	**4.33%**	**4.75%**
其他	**35.20%**	**29.78%**	**32.91%**
主营业务综合毛利率	**2.42%**	**3.20%**	**5.77%**
其他业务	52.76%	54.93%	47.41%
营业总收入综合毛利率	**4.26%**	**4.97%**	**7.27%**

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、日来水业务和垃圾处理业务等，其有自然垄断性，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。

表9-5：发行人近三年市政公用板块营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	441,202.08	51.70	369,293.62	49.47	284,934.55	44.78
垃圾处理	70,168.60	8.22	56,420.81	7.56	59,090.22	9.29
公交营运	153,461.14	17.98	112,620.10	17.77	124,840.06	19.62
日来水	188,535.78	22.09	188,108.41	25.20	167,376.19	26.31
市政公用	**853,387.60**	**100.00**	**746,442.94**	**100.00**	**636,241.02**	**100.00**

发行人市政公用板块中天然气销售、垃圾处理、公交营运日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）经营收取及运营方式

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

详见本期债券募集说明书。

2、公交营运

（1）经营营方式

详见本期债券募集说明书

（2）经营收取及运营方式

详见本期债券募集说明书。

（3）主要营运指标

2017年至2019年，发行人公交营业务分别实现营业收入124,840.06万元、132,620.10万元与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，导致公交运营业成本不断上升，同时投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，公司近三年的经营情况详见本期债券募集说明书。

（4）上游采购情况

详见本期债券募集说明书。

（5）政府补助情况

详见本期债券募集说明书。

（6）主要客户情况

详见本期债券募集说明书。

（7）主要供应商情况

详见本期债券募集说明书。

（8）日来水

（1）经营模式

详见本期债券募集说明书。

（2）历史处理

详见本期债券募集说明书。

（3）日来水所在行业情况

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公业、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，为居民生活创造良好的环境和良好的条件。

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

1、城市供气行业

（1）国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

（2）杭州市场情况

详见本期债券募集说明书。

3、城市供水行业

（1）国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

（2）杭州市场情况

详见本期债券募集说明书。

4、污水处理行业

详见本期债券募集说明书。

5、垃圾处理行业

（1）国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

（2）杭州市场情况

详见本期债券募集说明书。

6、热、电、蒸汽

（1）国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

（2）杭州市场情况

详见本期债券募集说明书。

（二）房地产业的现状及发展趋势

1、国内市场情况

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

1、国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

2、杭州市场情况

详见本期债券募集说明书。

（四）商品销售

1、国内市场情况

详见本期债券募集说明书。

2、杭州市场情况

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，截至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建设重要投资主体，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，发行人日身经营预期较好，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。

此外，杭州处于"后峰会，前近运"关键时期，城镇化进度不断推进，基础设施建设投入不断加大，城市现代化程度不断提高，财政收入水平保持稳定健康增长，对发行人可提供广阔的市场，以及强有力的支持。

（六）杭州市本级地方基础设施投融资平台情况

表9-8：2019年末杭州市本级地方基础设施投融资平台情况

单位：亿元

平台名称	信用评级	主营业务	总资产	净资产	资产负债率（%）	营业收入	净利润	经营性净现金流	已发行企业债券	存续企业债券余额	已批未发企业债券余额
杭州市城市建设投资集团有限公司（发行人）（含子公司杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券）	AAA	城市公交、供气、热电、供水、垃圾污水处理、市政基础设施建设、房地产开发等	1,389.42	526.51	62.11	280.78	18.78	52.45	09杭城投债（已兑付）、12杭城投债（已兑付）、05杭城建债（已兑付）、19杭城投债01（2020年12月30日到期）	10.00	50.00
杭州市地铁集团有限责任公司	AAA	地铁建设、运营、地铁沿线的土地开发整理以及物业开发	1,790.75	839.10	53.14	66.99	12.65	-31.91	14杭地铁债（2024年9月17日到期）	35.00	无已批未发企业债券
杭州市交通投资集团	AAA	交通基础设施的投资、建设、经营	573.70	288.79	49.66	76.27	7.97	4.30	10杭交投债（2022年4月22日到期）	12.00	无已批未发企业债券
杭州市金融投资集团有限公司	AAA	商品贸易业务、金融服务业务和其他业务	560.13	201.49	64.03	176.98	17.91	15.29	无	–	无已批未发企业债券
杭州市钱江新城投资集团有限公司	AAA	区域开发和资产经营（包括酒店会展业务、物业租赁业务、停车产业业务、其他经营业务）	511.29	176.01	65.58	13.35	4.56	33.06	18钱投债车辆（2025年1月29日到期）	49.00	无已批未发企业债券
杭州市城市综合保护开发建设集团有限责任公司	AA	主要负责京杭大运河（杭州段）及沿岸区域的保护、开发建设、经营	439.00	189.18	56.91	34.83	4.35	71.33	13杭运河债（已兑付）、16杭运河（2023年10月17日到期）	8.00	无已批未发企业债券
西湖电子集团有限公司（截至2017年底）	AA-	展览业、新能源汽车、新能源产品、房地产、金属贸易、新能源汽车	85.56	31.57	63.11	54.67	1.61	6.15	14西湖电子债（已兑付）	–	无已批未发企业债券

数据来源：Wind资讯

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30,997.00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

发行人作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，形成了一套在原有体制下顺应投资成本、保证项目