

信用等级公告

联合[2008] 142 号

联合资信评估有限公司通过对杭州市城市建设投资集团有限公司 2008 年第二期 10 亿元短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

杭州市城市建设投资集团有限公司
2008 年第二期 10 亿元短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零零八年五月二十八日



地址: 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸中心 D 座 7 层 (100022)

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

<http://www.lianheratings.com.cn>

杭州市城市建设投资集团有限公司

2008 年第二期 10 亿元短期融资券信用评级分析报告

评级结果: A-1

发行额度: 10 亿元

发行期限: 365 天

评级时间: 2008 年 5 月 28 日

财务数据

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	08 年 3 月
现金类资产 (亿元)	31.22	52.89	80.67	75.70
资产总额(亿元)	380.45	457.24	509.09	507.17
所有者权益(亿元)	163.20	199.65	219.37	223.93
短期债务 (亿元)	43.36	57.14	61.41	45.87
全部债务 (亿元)	120.53	157.56	163.21	169.98
主营业务收入 (亿元)	34.22	49.70	57.16	7.12
净利润(万元)	1226.59	12800.18	24218.20	-6913.89
EBITDA (亿元)	12.38	19.67	20.11	-2.78
经营性净现金流 (亿元)	9.72	5.11	10.46	-21.33
净资产收益率(%)	0.08	0.64	1.10	--
资产负债比率(%)	56.08	54.79	55.31	54.21
速动比率(%)	48.05	67.01	78.83	94.93
EBITDA 利息倍数(倍)	10.45	15.17	9.22	--
现金偿债倍数 (倍)	3.12	5.29	8.07	7.57

注: 2008 年 3 月数据未经审计

分析师

陈 静

电话 010-85679696-8813

邮箱 chenjing@lianheratings.com.cn

刘小平

电话 010-85679696-8830

邮箱 liuxiaoping@lianheratings.com.cn

传真

010-85679688

地址

北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号

中环世贸 D 座 7 层 100022

Http: //www.lianheratings.com.cn

评级观点

经联合资信评估有限公司评定, 杭州市城市建设投资集团有限公司 (以下简称“公司”) 拟发行的 2008 年第二期 10 亿元短期融资券的信用级别为 A-1。基于对公司主体长期信用级别以及本期短期融资券偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司本期短期融资券到期不能偿还的风险小, 安全性高。

优势

1. 公司现金类资产对本期短期融资券保护程度较好。
2. 公司可以持续获得政府的资金和政策支持, 偿债风险小。

关注

1. 公司未来建设规模将持续扩大, 债务负担有可能加重。

信用评级报告声明

- 除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城建”）构成委托关系外，联合资信、评估人员与杭州城建不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 联合资信与评估人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因杭州城建和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。
- 本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。
- 本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由杭州城建提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。
- 杭州城建 2008 年第二期 10 亿元短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效。有效期内，根据跟踪评级的结论，该短期融资券的信用等级有可能发生变化。

一、企业概况

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城建”或“公司”）前身是杭州市城市建设资产经营有限公司，2003年6月17日经中共杭州市委、杭州市人民政府“市委发[2003]58号”文件批准成立，注册资本650000万元人民币。2007年6月8日根据“杭政函[2007]101号”文件，公司更名为现名。

公司是国有独资有限责任公司，受托管理并经营市建委直属系统、市政公用系统、市直属房产开发单位（含市房管局所属房产开发单位）、市经委下属杭州热电集团有限公司等单位的国有资产，及上述资产范围所涉及的城市资源和原城市建设口径每年投入的城市建设财政性资金。公司经营范围：负责杭州市区范围内的道路、桥梁、隧道等基础设施的建设和经营杭州市政府授权的国有资产；城市道路“四自”收费、供水、供气、公交、垃圾处理、市政设施和城市道路周边地块土地同步开发；城市地下综合管线集约化统一开发、经营；城市道路周边广告经营；城市停车库经营、垃圾焚烧发电厂建设以及其他城市建设资源性资产开发、经营管理。

目前公司拥有15家二级子公司（见附件1），下设综合管理部、投资发展部、资产管理部、财务审计部、政治部和办公室等6个部门，在职员工24000人。

截至2007年底，公司合并资产总额5090902.87万元，所有者权益2193654.55万元；2007年实现主营业务收入571633.47万元，利润总额46161.07万元。

截至2008年3月底，公司合并资产总额5071661.49万元，所有者权益2239269.03万元；2008年一季度实现主营业务收入71150.66万元，利润总额-8676.07万元。

公司注册地址：杭州市中河中路275号；法定代表人：王坚。

二、本期短期融资券概况

公司2008年拟发行30亿元短期融资券，其中第一期发行20亿元，已在2008年4月18日成功发行，期限365天。第二期10亿元，期限365天。

本期短期融资券无担保。

本期短期融资券募集资金将用于满足公司日常生产经营的流动资金需求，并置换部分银行借款，以优化融资结构、降低融资成本。

公司于2006年11月28日公开发行10亿元短期融资券06杭城建CP01，于2006年12月12日公开发行10亿元短期融资券06杭城建CP02，期限均为365天。目前公司已分别于2007年11月28日和12月12日予以兑付。公司于2007年6月29日公开发行10亿元短期融资券，期限为365天，目前尚未到期。

三、企业主体长期信用状况

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。近些年，全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。国家在继续保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制、引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。

公司是国有独资有限责任公司，经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。公司业务涵盖城市公交、供气、热电联产、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，具有一定的垄断性，经营风险小。公司的公交、燃气、城市路桥等基础设施建设等业务每年能获得大额财政拨款和补贴，公司有稳定的权益性资金增加来源，对维持其健康合理的财务构成状况

及未来收入利润实现提供了有力保障。

公司法人治理结构比较完善，对下属企业具有较强的控制力和较高的防范风险能力。近几年公司资产规模保持较快增长，债务负担正常；公司主营业务收入大幅增长，但受行业性质影响，公司整体盈利能力仍然很低，收益水平受政府补贴的影响很大。公司具有良好的政府背景，能获得政府有力的资金和政策支持。公司现金流较充裕，融资渠道畅通，整体信用风险较小。

经联合资信评估有限公司评定，公司2008年度企业主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

四、企业主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2005年~2007年，公司资产总额逐年上升，年平均增长15.68%。截至2007年底公司资产总额为5090902.87万元，其中流动资产占比34.99%，非流动资产占比65.01%。

2005年~2007年公司流动资产规模迅速增长，年均增长32.46%。截至2007年底，公司流动资产为1781475.83万元，其中货币资金、短期投资、其他应收款、存货分别占30.72%、14.20%、13.44%和34.18%。

截至2007年底，公司的现金类资产（货币资金+应收票据+短期投资）为806668.04万元，占流动资产的45.28%。

截至2007年底，公司货币资金余额为547229.27万元，较2006年同比增长35.63%，公司货币资金较充足；公司其他应收账款余额为239429.79万元，账龄在1年内的占65.60%，3年以上的占6.12%，公司已按备抵法计提坏账准备15689.74万元，整体计提比例6.15%；公司存货余额为608972.71万元，主要是开发成本，占存货总额的83.75%，公司开发成本主要为房地产项目相关开发成本，存货中占比最大的房地产项目部分变现能力较强。

从经营性指标来看，2007年销售债权周转次数由2006年的14.70次上升到17.09次；存货周转次数由2006年的0.84次略有上升到0.87次；总资产周转次数保持稳定，2007年为0.12次。公司销售债权和存货周转速度正常，经营效率有所提高。

截至2008年3月公司资产总额为5071661.49万元，其中流动资产占比34.40%，非流动资产占比65.60%；公司的现金类资产（货币资金+应收票据+交易性金融资产）为757007.14万元，占流动资产的43.39%。

总体看，公司以非流动资产为主，现金类资产总量逐步增加，占流动资产比例正常。公司应收账款周转速度有所改善，经营效率有所提高。总体看，公司资产整体流动性较好。

2. 现金流分析

（1）2005年~2007年现金流分析

从经营活动看，2005年~2007年公司销售商品、提供劳务收到的现金稳步增长，年均增长10.44%；三年现金收入比率平均值为135.59%，2007年现金收入比率为119.58%，现金收入比有所下降，但整体看现金收入实现情况较好。

2007年公司销售商品、提供劳务收到的现金为683537.41万元；公司收到的其他与经营活动有关的现金为352603.31万元，主要为杭州市公共交通集团有限公司（以下简称“公交集团”）等下属子公司收到的财政补贴及城建项目资金；公司购买商品、接受劳务支出现金、支付职工现金为435861.74万元，支付的其他与经营活动有关的现金为346306.52万元，主要为公交集团支付的汽车融资租赁款。2007年公司经营活动产生的现金流量净额为104566.64万元。

从投资活动看，2005年~2007年公司投资活动的现金流净额均为负值，2005年~2007年分别为-161660.84万元、-228540.46万元和-144454.22万元。2007年公司投资活动产生的

现金流入主要是收回投资收到的现金为 207941.42 万元，取得投资收益为 33449.86 万元，收到的其他与投资活动有关的现金为 241176.97 万元，主要为公司本部收到的用于城市维护建设项目的财政拨款。同期支付的其他与投资活动有关的现金为 147178.43 万元，主要为公司本部拨出城市维护建设项目资金。

2005 年~2007 年，公司筹资活动前的现金流量净额分别为-64450.13 万元、-177470.72 万元和-39887.57 万元，2005 年~2007 年公司经营活动现金流均不能满足投资需求，公司需要对外筹资来满足资金需要。

从筹资活动看，2005 年~2007 年公司对外筹资金额逐年增加，筹资规模明显扩大，2005~2007 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 14611.84 万元、289439.93 万元和 182873.36 万元；2007 年公司现金及现金等价物净增加额为 142985.54 万元。

2008 年 1~3 月，公司经营活动产生的现金流入量为 66311.22 万元，经营活动产生的现金流出量为 87644.81 万元，经营活动产生的现金流量净额为-21333.59 万元，经营活动现金净额为负主要是由于公司一般在年底获得财政补

贴；同期公司投资活动的现金流净额仍为负值，金额为-14968.99 万元，公司筹资活动产生的现金流量净额为-38178.40 万元，公司现金及现金等价物净增加额为-74480.97 万元。

综合来看，公司2005年~2007年经营活动现金流入量增长较快，公司获取现金能力较强；公司2005年~2007年对外投资活动规模较大；2005年~2007年公司通过加大对外筹资规模满足资金需要。

(2) 未来三年现金流预测

公司预测的 2007~2009 年现金流量情况如表 1 所示。2008、2009 年公司预计经营情况稳步增长，各项指标达到 5%的增长率。按照公司预测，公司活动产生的现金流量净额和现金及现金等价物净增加额都将逐年增长。

联合资信注意到，公司2007年公司经营活动产生的现金流量净额达到104566.64万元，超出预测数据，考虑到公司主要板块在当地的垄断竞争优势，燃气、自来水等公共物品未来价格将可能上涨，联合资信认为，公司未来几年经营活动产生的现金流量净额将在2007年基础上继续增加。目前公司对现金流的预测偏于保守。

表 1 公司 2007 年~2009 年现金流预测（单位：万元）

项 目	2007（实际数）	2007E	2008E	2009E
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	24218.20	10487.51	11011.88	11562.48
加：少数股东损益	12794.39	6670.37	7003.89	7354.08
计提的资产减值准备	2068.36	2670.66	2804.19	2944.40
固定资产折旧	115108.29	109664.76	115147.99	120905.39
无形资产摊销	17257.37	13689.24	14373.70	15092.39
长期待摊费用摊销	796.92	1161.39	1219.44	1280.41
待摊费用减少(减：增加)	595.03	-745.62	-782.90	-822.05
预提费用增加(减：减少)	1473.49	9478.23	9952.14	10449.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	-96.50	1283.65	1347.83	1415.22
固定资产报废损失	1697.11	48.45	50.87	53.41
财务费用	23553.51	796.97	836.81	878.65
投资损失(减：收益)	-35027.50	-7635.95	-8017.75	-8418.64

递延税款贷项(减：借项)	4276.70			
存货的减少(减：增加)	-115460.04	-20461.45	-21484.52	-22558.74
经营性应收项目的减少(减：增加)	-272255.03	-41772.58	-43861.21	-46054.27
经营性应付项目的增加(减：减少)	308882.52	-43953.40	-46151.07	-48458.62
其 他	14683.83	460.53	483.56	507.74
经营活动产生的现金流量净额	104566.64	41842.72	43934.86	46131.60
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3.现金及现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	547229.27	480698.80	720789.73	821840.77
减：现金的期初余额	404243.74	403463.35	480698.80	720789.73
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	142985.54	77235.45	240090.93	101051.04

资料来源：公司提供

3. 短期偿债能力分析

截至 2007 年底，公司债务总额为 1675572.35 万元，短期债务和长期债务占比分别为 40.07% 和 59.93%，负债结构较为合理。

2005~2007 年公司流动比率逐年上升，分别为 93.27%、110.21% 和 119.77%，速动比率呈现同样的变动，分别为 48.05%、67.01% 和 78.83%。2008 年 3 月底公司流动比率和速动比率比 2007 年有所上升，分别为 143.20% 和 94.97%。

考虑到公司预收账款中多为公司房地产板块预收的房地产销售款，将此因素剔除，则公司 2005~2007 年的速动比率分别为 71.97%、96.80% 和 105.55%，2008 年 3 月这一指标上升至 131.86%。公司对短期债务的支付能力呈逐年提高态势，公司短期偿债能力持续改善。考虑到公司的行业特征，公司短期偿债指标正常。

2007 年公司筹资活动前现金流量净额利息保护倍数为 -1.83 倍，筹资活动前现金流量净额债务保护倍数为 -0.02 倍，均较上年同期有较大改善，但公司筹资活动前现金流量净额对利息和全部债务仍不具备保护能力。

五、本期短期融资券偿债能力

公司本期短期融资券拟发行额度为 10 亿元，占 2007 年底短期债务的 14.00%，对公司现有债务影响不大。

公司若成功发行本期短期融资券 10 亿元，公司资产负债率和全部债务资本化比率将略有上升至 56.17% 和 43.22%，考虑到公司届时将会置换出部分银行借款，公司实际债务比率低于预测值。

截至 2007 年底，公司现金类资产（货币资金+应收票据+短期投资）806668.04 万元，为本次短期融资券发行额度的 8.07 倍，现金类资产对本期短期融资券覆盖能力高。

2007 年公司经营活动现金流入量为 1079983.00 万元，为本期短期融资券发行额度的 10.80 倍，对本期短期融资券覆盖程度好；经营活动产生的现金流量净额为 104566.64 万元，为本期短期融资券发行额度的 1.05 倍，对本期短期融资券覆盖程度一般。以公司提供的预测财务数据计算，公司 2008 年和 2009 年经营活动现金流量净额分别为 43934.86 万元和 46131.60 万元，为本期短期融资券发行额度的 4.39 倍和

4.61倍。总体看，公司经营活动产生的现金流净额对本期短期融资券覆盖程度较好。考虑到公司未来几年现金流预测偏于保守，联合资信认为，公司未来经营活动产生的现金流净额对本期短期融资券覆盖程度可能高于目前的预测值。

截至2007年底，公司对外担保总额为187000万元，主要是为蒋村新区建设有限公司提供的担保。蒋村新区建设有限公司是杭州市西湖区对外投融资的平台，得到西湖区政府的全力支持，公司或有负债风险小。

截至2007年底，公司获得国家开发银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、中信银行、光大银行、民生银行、浦发银行、联合银行、浙商银行等各金融机构授信额度66.88亿元，其中已使用24.1亿元，尚有42.78亿元未使用。公司间接融资渠道畅通。

七、综合评价

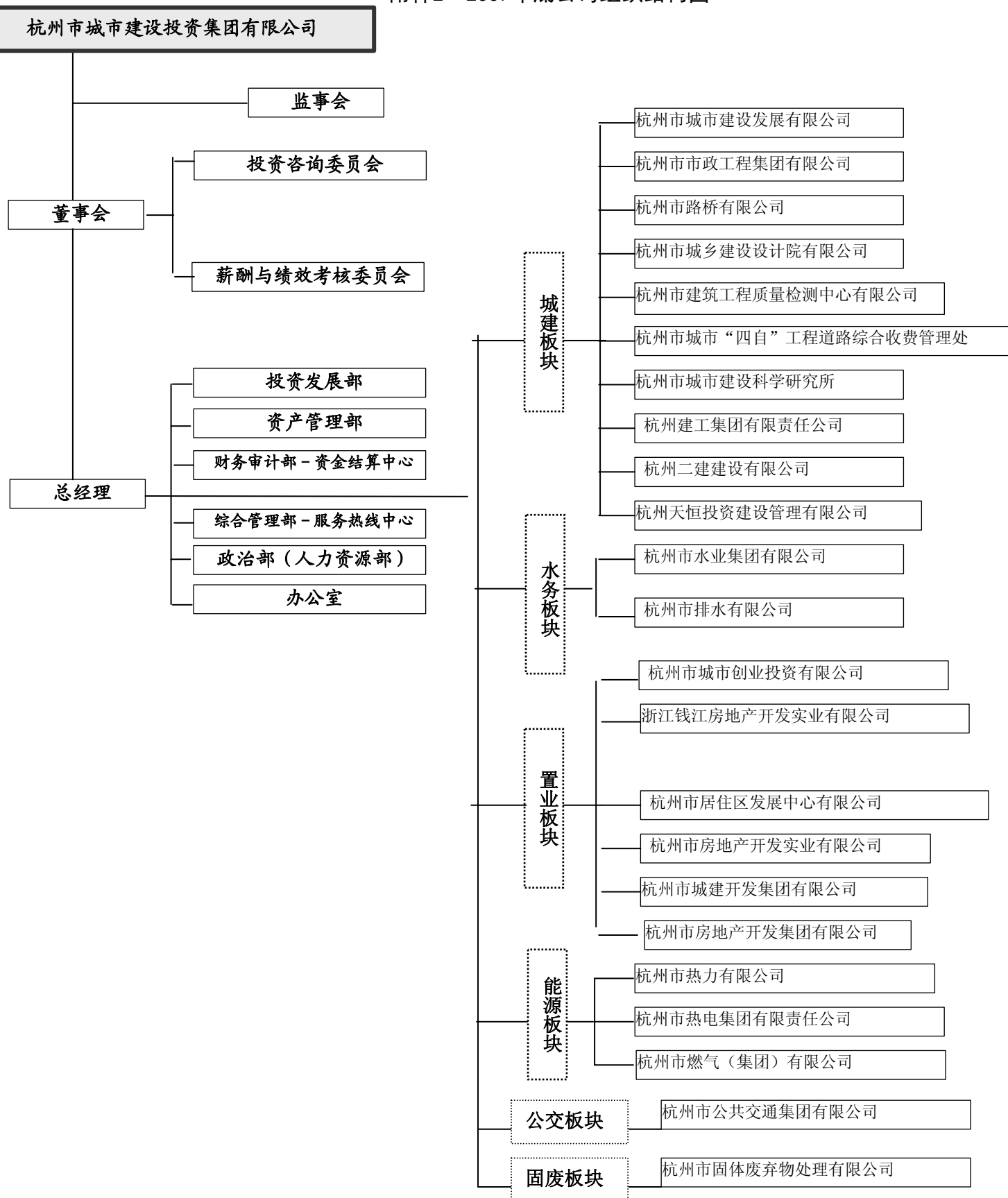
公司资产构成合理，现金类资产较为充足，债务负担适宜，盈利能力较弱，符合公用事业类企业普遍特征。公司经营活动现金流入量大，现金流充裕，融资渠道畅通。

综合来看，本期短期融资券到期不能偿还的风险很小。

附件 1 2007 年纳入合并报表的二级子公司列表

公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	实际投资额 (万元)	所占权益比 例(%)
杭州市城市建设发展有限公司	302000.00	房地产开发经营等	293196.47	100.00
杭州市水业集团有限公司	100000.00	自来水制造供应等	115479.49	100.00
浙江钱江房地产开发实业有限公司	8300.00	房地产开发经营等	5355.17	52.00
杭州市排水有限公司	51000.00	城市污水监测等	51012.49	100.00
杭州市燃气(集团)有限公司	40000.00	燃气制造供应等	72076.82	100.00
杭州市公共交通集团有限公司	25000.00	公共客运、实业投资等	55588.61	100.00
杭州热电集团有限公司	15000.00	供热、发电等	32764.30	100.00
杭州市热力有限公司	10000.00	热能制造等	10415.58	100.00
杭州市固体废弃物处理有限公司	6000.00	垃圾收集等	9447.16	100.00
杭州市居住区发展中心有限公司	5000.00	房地产开发经营等	7468.05	100.00
杭州城市创业投资有限公司	5000.00	实业投资等	5000.00	100.00
杭州市房地产开发集团有限公司	5000.00	房地产开发经营等	3500.00	70.00
杭州城投建设有限公司	5000.00	房地产开发经营等	5000.00	100.00
杭州市房地产开发实业有限公司	5000.00	房地产开发经营等	3500.00	70.00
杭州市路桥有限公司	2500.00	承包桥梁、道路工程等	1400.00	56.00

附件2 2007年底公司组织结构图



附件 3-1 资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资 产	2005 年	2006 年	2007 年	变动率 (%)	2008 年 3 月
流动资产					
货币资金	296011.46	403463.35	547229.27	35.97	472748.30
短期投资	13123.33	120606.84	252919.84	339.01	276471.40
应收票据	3100.61	4824.50	6518.93	45.00	7787.44
应收股利	175.33	94.25	0.00		0.00
应收利息		14.54	186.35		0.00
应收账款	32205.58	27476.61	28093.42	-6.60	39148.49
其他应收款	129193.42	185721.42	239429.79	36.13	250310.56
减：坏账准备			0.00		476.53
应收账款净额	161399.00	213198.02	267523.21	28.74	288982.51
预付账款	43090.13	42322.18	37389.71	-6.85	39301.77
应收补贴款	5743.81	16620.09	0.00		0.00
存货	492300.45	517273.99	608972.71	11.22	588128.01
存货净额	492300.45	517273.99	608972.71	11.22	588128.01
待摊费用	392.90	1302.95	0.00		376.21
一年内到期的长期债权投资			60000.00		60000.00
其他流动资产			735.81		10995.78
流动资产合计	1015337.03	1319720.70	1781475.83	32.46	1744791.42
长期投资					
长期股权投资	79637.81	59210.89	80964.04	0.83	117271.73
长期债权投资		60234.67	0.00		0.00
长期投资合计	79637.81	119445.56	80964.04	0.83	117271.73
减：长期投资减值准备			0.00		583.13
长期投资净额	79637.81	119445.56	80964.04	0.83	116688.60
固定资产					0.00
固定资产原值	1560253.23	1902158.65	2004782.58	13.35	1937588.97
减：累计折旧	437910.47	536348.04	643552.10	21.23	624473.20
固定资产净值	1122342.76	1365810.61	1361230.48	10.13	1313115.77
固定资产净值减值准备	2511.22	1836.47	3659.03	20.71	3544.90
固定资产净额	1119831.53	1363974.14	1357571.45	10.10	1309570.86
工程物资	1639.91	1385.29	1209.08	-14.13	1150.81
在建工程	154997.57	161560.14	181948.10	8.35	201894.68
固定资产清理	439.23	520.39	552.46	12.15	534.70
固定资产合计	1276908.25	1527439.96	1541281.09	9.87	1513151.05
无形资产及其他资产					
无形资产	97327.03	80619.09	64432.97	-18.64	81016.29
递延资产					3207.13
长期待摊费用	3033.49	4450.96	4479.19	21.51	0.00
其他长期资产	1332267.59	1520737.82	1618238.22	10.21	1634252.83
无形资产及其他资产合计	1432628.12	1605807.88	1687150.38	8.52	1696998.89
递延税项借项			31.53		31.53
资产总计	3804511.21	4572414.10	5090902.87	15.68	5071661.49

附件 3-2 资产负债表（负债及股东权益）
 （单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2005 年	2006 年	2007 年	变动率 (%)	2008 年 3 月
流动负债					
短期借款	219130.00	184850.00	351000.00	26.56	308500.00
应付票据	8976.97	17089.31	18711.00	44.37	15375.96
应付短期融资券		200565.28	0.00		0.00
应付账款	42883.69	59681.59	70780.97	28.47	78053.98
预收账款	361821.63	368475.14	376567.56	2.02	8152.70
应付工资	5024.22	6420.76	9795.99	39.63	2252.22
应付福利费	4330.55	6953.71	2942.90	-17.56	1546.65
应付股利	1878.50	2628.86	1490.81	-10.91	-9,838.23
应交税金	-10232.33	-10072.43	-4,767.70	-31.74	27012.63
其他应付款	5329.74	6205.26	22552.79	105.71	250922.55
其他应付款	202008.44	130495.32	289657.55	19.75	2351.97
预提费用	8037.74	9418.79	0.00		33002.85
一年内到期的长期负债	205530.90	168890.55	244381.83	9.04	65.55
其他流动负债			104351.74		101865.00
应付短期债券			0.00		57903.32
预计负债	33835.79	45876.01	0.00		1218431.28
流动负债合计	1088555.81	1197478.14	1487465.45	16.90	8152.70
长期负债					
长期借款	669071.53	901611.44	915442.39	16.97	1138504.83
应付债券	102565.78	102565.78	102565.78	0.00	102565.78
预计负债			57946.54		0.00
长期应付款	169269.95	155933.75	135551.49	-10.51	131029.24
专项应付款	44454.49	20649.60	57190.95	13.42	93585.98
其他长期负债	59789.17	126890.01	59418.62	-0.31	65418.62
长期负债合计	1045150.92	1307650.57	1328115.76	12.73	1531104.45
负债合计	2133706.73	2505128.71	2815581.21	14.87	2749535.73
少数股东权益	38824.41	70813.35	81667.10	45.03	82856.74
所有者权益					
实收资本	652400.89	652400.89	652400.89	0.00	652400.89
资本公积	963989.33	663024.44	692091.93	-15.27	689390.32
拨入专项资金		656315.63	813337.83		861581.35
盈余公积	4424.99	5471.07	8128.51	35.53	8667.91
其中：公益金	2212.50		0.00		0.00
未分配利润	12768.55	24481.63	42627.02	82.71	27300.84
未确认投资损失	-1603.70	-5221.63	-14,931.63	205.14	-72.29
所有者权益合计	1631980.06	1996472.04	2193654.55	15.94	2239269.03
负债及所有者权益合计	3804511.21	4572414.10	5090902.87	15.68	5071661.49

附件 4 利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	变动率(%)	2008 年 3 月
一、主营业务收入	342237.07	497012.72	571633.47	29.24	71150.66
减: 折扣与折让			0.00		0.00
主营业务收入净额	342237.07	497012.72	571633.47	29.24	71150.66
减: 主营业务成本	293886.42	423614.84	490304.09	29.16	68093.31
主营业务税金及附加	9573.18	16109.45	19503.75	42.74	1148.14
二、主营业务利润	38777.47	57288.44	61825.63	26.27	1909.21
加: 其他业务利润	857.88	3132.56	7588.72	197.42	1127.72
减: 存货跌价损失			0.00		0.00
营业费用	22516.21	25970.57	28690.65	12.88	6559.18
管理费用	58738.37	86297.40	106937.32	34.93	13292.95
财务费用	4603.41	8430.69	18975.83	103.03	4360.06
三、营业利润	-46222.64	-60277.67	-85189.44	35.76	-21175.26
加: 投资收益	6430.72	-9319.81	30590.73	118.10	2554.71
期货收益			0.00		0.00
补贴收入	66247.96	105339.71	99598.36	22.61	10041.22
营业外收入	702.37	2085.17	8538.43	248.66	34.18
减: 营业外支出	8881.63	6036.51	7377.01	-8.86	130.92
其他支出			0.00		0.00
加: 以前年度调整			0.00		0.00
四、利润总额	18276.79	31790.88	46161.07	58.92	-8676.07
减: 所得税	10405.38	12229.40	19021.48	35.21	408.29
减: 少数股东损益	6766.92	8141.30	12794.39	37.50	-403.56
加: 未确认的投资损失	122.10	1379.99	9873.00	799.20	1766.90
五、净利润	1226.59	12800.18	24218.20	344.35	-6913.89
加: 年初未分配利润	12122.69	12768.55	0.00		0.00
盈余公积转入数					
减: 合资企业提取奖福基金					
其他调整因素					
六、可供分配的利润	13349.28	25568.72	24218.20	34.69	-6913.89
减: 提取法定盈余公积	290.37	1046.08	0.00		0.00
提取法定公益金	290.37		0.00		0.00
提取职工奖励及福利基金		41.02	0.00		0.00
七、可供股东分配的利润	12768.55	24481.63	24218.20	37.72	-6913.89
减: 应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
其他					
八、未分配利润	12768.55	24481.63	24218.20	37.72	-6913.89

附件 5-1 现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	变动率 (%)	2008 年 3 月
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金	560440.56	613496.29	683537.41	10.44	469023.07
收到的税费返还	313.30	1375.60	43842.28	1082.95	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	213083.98	213922.33	352603.31	28.64	194089.17
现金流入小计	773837.83	828794.22	1079983.00	18.14	663112.24
购买商品、接受劳务支付的现金	358020.86	427980.04	435861.74	10.34	627323.59
支付给职工以及为职工支付的现金	105117.24	89565.54	105570.82	0.22	243750.00
支付的各项税费	63870.94	70488.93	87677.26	17.16	5374.51
支付的其他与经营活动有关的现金	149618.08	189689.97	346306.52	52.14	0.00
现金流出小计	676627.13	777724.48	975416.35	20.07	876448.10
经营活动产生的现金流量净额	97210.71	51069.73	104566.64	3.71	-213335.86
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金	53074.44	60095.46	207941.42	97.94	0.00
取得投资收益所收到的现金	4280.59	16180.71	33449.86	179.54	25547.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	3038.75	13747.76	4102.59	16.19	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	393416.65	364721.17	241176.97	-21.70	482435.17
现金流入小计	453810.44	454745.11	486670.84	3.56	507982.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	108537.64	134410.57	142035.13	14.40	0.00
投资所支付的现金	122360.76	198301.90	341911.51	67.16	389708.47
支付的其他与投资活动有关的现金	384572.88	350573.09	147178.43	-38.14	267963.69
现金流出小计	615471.28	683285.56	631125.06	1.26	657672.16
投资活动产生的现金流量净额	-161660.84	-228540.46	-144454.22	-5.47	-149689.90
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收权益性投资所收到的现金	22789.07	226478.96	97159.23	106.48	-27016.07
发行债券所收到的现金	0.00	0.00	0.00		0.00
借款所收到的现金	356695.78	642639.50	905252.19	59.31	-308165.35
收到的其他与筹资活动有关的现金	13312.82	25295.94	83543.04	150.51	0.00
现金流入小计	392797.66	894414.40	1085954.46	66.27	-335181.42
偿还债务所支付的现金	298144.06	579915.37	777979.98	61.54	0.00
发生筹资费用所支付的现金	0.00	0.00	0.00		3001.97
分配股利或利润所支付的现金	73184.76	31400.96	43512.72	-22.89	0.00
偿付利息所支付的现金	0.00	0.00	0.00		43600.57
支付的其他与筹资活动有关的现金	6857.00	-6341.86	81588.39	54.53	0.00
现金流出小计	378185.82	604974.47	903081.10	253.77	46602.54
筹资活动产生的现金流量净额	14611.84	289439.93	182873.36		-381783.96
四、汇率变动对现金的影响		-329.38	-0.25		0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-49838.29	111639.83	142985.54		-744809.72

附件 5-2 现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	变动率 (%)	2007 年 9 月
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动					
以固定资产偿还债务					
以投资偿还债务					
以固定资产进行长期投资					
以存货偿还债务					
融资租赁固定资产					
二、将净利润调节为经营活动的现金流					
净利润	1226.59	12800.18	24218.20	344.35	-6913.89
加: 少数股东本期收益	6766.92	8141.30	12794.39	37.50	0.00
计提的资产减值准备	8892.41	3259.58	2068.36	-51.77	0.00
固定资产折旧	91113.72	1,33847.65	115108.29	12.40	-19078.90
无形资产摊销	662.69	16707.94	17257.37	410.31	0.00
长期待摊费用摊销	1884.48	1417.47	796.92	-34.97	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	4914.50	-910.05	-96.50		0.00
待摊费用减少(减:增加)	58.05	11568.33	595.03	220.17	0.00
预提费用增加(减:减少)	-1198.39	1566.71	1473.49		0.00
固定资产报废损失	2334.86	59.13	1697.11	-14.74	0.00
财务费用	7501.21	972.71	23553.51	77.20	4360.06
投资损失(减:收益)	-6200.02	-9319.81	-35027.50	137.69	-2554.71
递延税款贷项(减:借项)			4276.70		-31.53
存货的减少(减:增加)	-97792.31	-24973.53	-115460.04	8.66	0.00
经营性应收项目的减少(减:增加)	-78090.11	-50984.13	-272255.03	86.72	-11055.07
经营性应付项目的增加(减:减少)	149988.17	-53645.85	308882.52	43.51	3937.96
其他	5147.93	562.09	14683.83	68.89	10002.49
经营活动产生的现金流量净额	97210.71	51069.73	104566.64	3.71	-21333.59
三、现金及现金等价物净增加情况					
货币资金的期末余额	296011.46	403463.35	547229.27	35.97	472748.30
减: 货币资金的期初余额	345849.75	291823.52	404243.74	8.11	547229.27
现金等价物的期末余额					
减: 现金等价物的期初余额					
现金及现金等价物净增加额	-49838.29	111639.83		142985.54	-74480.97

附件 6 主要计算指标

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	平均值	2008 年 3 月
经营效率					
销售债权周转次数（次）	10.41	14.70	17.09	14.07	
存货周转次数（次）	0.86	0.84	0.87	0.86	
总资产周转次数（次）	0.11	0.12	0.12	0.12	
盈利能力					
主营业务利润率（%）	11.33	11.53	10.82	11.22	
总资本收益率（%）	0.69	0.93	1.51	1.04	
净资产收益率（%）	0.08	0.64	1.10	0.61	
现金收入比率（%）	163.76	123.44	119.58	135.59	
财务构成					
资产负债率（%）	56.08	54.79	55.31	55.39	54.21
全部债务资本化比率（%）	41.91	43.25	41.77	42.31	42.26
长期债务资本化比率（%）	31.59	32.69	30.91	31.73	34.83
偿债能力					
流动比率（%）	93.27	110.21	119.77	107.75	143.20
速动比率（%）	48.05	67.01	78.83	64.63	94.93
经营现金流动负债比率（%）	8.93	4.26	7.03	6.74	
EBITDA 利息倍数（倍）	10.45	15.17	9.22	11.61	
债务保护倍数（倍）	0.08	0.10	0.10	0.09	
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数（倍）	-0.05	-0.11	-0.02	-0.06	
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力（倍）	-5.44	-13.68	-1.83	-6.98	

附件 7 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年平均增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率= 【(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1】×100%
净资产年平均增长率	
主营业务收入年平均增长率	
利润总额年平均增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	主营业务收入净额/ (平均应收账款+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货
总资产周转次数	主营业务收入净额/平均资产总额
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (股东权益+少数股东权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/股东权益×100%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×100%
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
利润现金比率	经营活动产生的现金流量净额/利润总额×100%
债务结构指标	
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+股东权益+少数股东权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+股东权益+少数股东权益) ×100%
担保比率	担保余额/ (股东权益+少数股东权益) ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
债务保护倍数	(净利润+固定资产折旧+摊销) / 全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
期内长期债务偿还能力	期内 (净利润+固定资产折旧+摊销) / 期内应偿还的长期债务本金
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出
筹资活动前现金流量净额本息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/ (当年利息支出+当年应偿还的债务本金)
本期短期融资券偿债能力	
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	(现金+现金等价物) / 本期短期融资券到期偿还额

注: 长期债务=长期借款+应付债券 短期债务=短期借款+一年内到期的长期负债+应付票据

EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销

全部债务=长期债务+短期债务

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

附件 8 短期融资券信用等级的定义

根据中国人民银行 2006 年 3 月 29 日发布的“银发〔2006〕95 号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及 2006 年 11 月 21 日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 杭州市城市建设投资集团有限公司 2008 年第二期 10 亿元短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求,联合资信将在本期短期融资券发行后第 6 个月进行定期跟踪评级,并在债券存续期内进行不定期跟踪评级。

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,提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州市城市建设投资集团有限公司如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,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及本期债券的相关信息,如发现杭州市城市建设投资集团有限公司出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本期债券的信用等级。

如杭州市城市建设投资集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级,必要时,可公布信用等级暂时失效,直至杭州市城市建设投资集团有限公司提供相关资料。

在跟踪评级过程中,如本期债券信用等级发生变化调整时,联合资信将在本公司网站予以公布,同时出具跟踪评级报告报送杭州市城市建设投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司
二零零八年五月二十八日

