

**杭州良渚文化城集团有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2019 年)**

二〇二〇年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与前次定期报告没有重大变化。

## 目录

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 重要提示.....                              | 2  |
| 重大风险提示.....                            | 3  |
| 释义.....                                | 6  |
| 第一节 公司及相关中介机构简介 .....                  | 7  |
| 一、 公司基本信息.....                         | 7  |
| 二、 信息披露事务负责人 .....                     | 7  |
| 三、 信息披露网址及置备地.....                     | 7  |
| 四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....         | 8  |
| 五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....         | 8  |
| 六、 中介机构情况.....                         | 8  |
| 第二节 公司债券事项.....                        | 9  |
| 一、 债券基本信息.....                         | 9  |
| 二、 募集资金使用情况.....                       | 10 |
| 三、 报告期内资信评级情况.....                     | 11 |
| 四、 增信机制及其他偿债保障措施情况 .....               | 12 |
| 五、 偿债计划.....                           | 13 |
| 六、 专项偿债账户设置情况.....                     | 14 |
| 七、 报告期内持有人会议召开情况 .....                 | 14 |
| 八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....             | 14 |
| 第三节 业务经营和公司治理情况 .....                  | 15 |
| 一、 公司业务和经营情况 .....                     | 15 |
| 二、 投资状况.....                           | 17 |
| 三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....             | 18 |
| 四、 公司治理情况.....                         | 18 |
| 五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....                 | 18 |
| 第四节 财务情况.....                          | 19 |
| 一、 财务报告审计情况.....                       | 19 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....           | 19 |
| 三、 合并报表范围调整.....                       | 20 |
| 四、 主要会计数据和财务指标 .....                   | 20 |
| 五、 资产情况.....                           | 22 |
| 六、 负债情况.....                           | 22 |
| 七、 利润及其他损益来源情况 .....                   | 24 |
| 八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....           | 24 |
| 九、 对外担保情况.....                         | 24 |
| 第五节 重大事项.....                          | 25 |
| 一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....         | 25 |
| 二、 关于破产相关事项.....                       | 25 |
| 三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项..... | 25 |
| 四、 其他重大事项的信息披露情况 .....                 | 25 |
| 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....              | 25 |
| 一、发行人为可交换债券发行人 .....                   | 25 |
| 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....        | 25 |
| 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....         | 25 |
| 五、其他特定品种债券事项 .....                     | 25 |
| 第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....                | 26 |
| 第八节 备查文件目录.....                        | 27 |
| 财务报表.....                              | 29 |
| 附件一： 发行人财务报表 .....                     | 29 |

|              |    |
|--------------|----|
| 担保人财务报表..... | 42 |
|--------------|----|

## 释义

|              |   |                                                      |
|--------------|---|------------------------------------------------------|
| 发行人/公司/良渚文化城 | 指 | 杭州良渚文化城集团有限公司                                        |
| 中金公司         | 指 | 中国国际金融股份有限公司                                         |
| 财通证券         | 指 | 财通证券股份有限公司                                           |
| 农副物流公司/农副物流  | 指 | 杭州农副物流管理有限公司                                         |
| 新城城建         | 指 | 杭州良渚新城城建投资有限公司                                       |
| 农发公司         | 指 | 杭州农副产品发展有限公司                                         |
| 梦栖公司         | 指 | 杭州梦栖建设有限公司                                           |
| 良渚新城管委会      | 指 | 杭州良渚新城管理委员会                                          |
| 财政局          | 指 | 杭州市余杭区财政局                                            |
| 债券持有人        | 指 | 根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者                     |
| 上交所          | 指 | 上海证券交易所                                              |
| 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                                  |
| 报告期          | 指 | 2019 年度                                              |
| 报告期末         | 指 | 2019 年末                                              |
| 工作日/日        | 指 | 每周一至周五，法定节假日除外                                       |
| 法定节假日或休息日    | 指 | 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日） |
| 元/万元/亿元      | 指 | 人民币元/万元/亿元                                           |

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 中文名称      | 杭州良渚文化城集团有限公司           |
| 中文简称      | 良渚文化城                   |
| 外文名称（如有）  | -                       |
| 外文缩写（如有）  | -                       |
| 法定代表人     | 王建立                     |
| 注册地址      | 浙江省杭州市 余杭区良渚街道逸盛路 183 号 |
| 办公地址      | 浙江省杭州市 余杭区通运街 376 号     |
| 办公地址的邮政编码 | 311113                  |
| 公司网址      | 无                       |
| 电子信箱      | 无                       |

### 二、信息披露事务负责人

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| 姓名            | 王建立                 |
| 在公司所任职务类型     | 董事                  |
| 信息披露事务负责人具体职务 | 董事长、总经理             |
| 联系地址          | 杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号 |
| 电话            | 0571-89167192       |
| 传真            | 0571-88778358       |
| 电子信箱          | 364311329@qq.com    |

### 三、信息披露网址及置备地

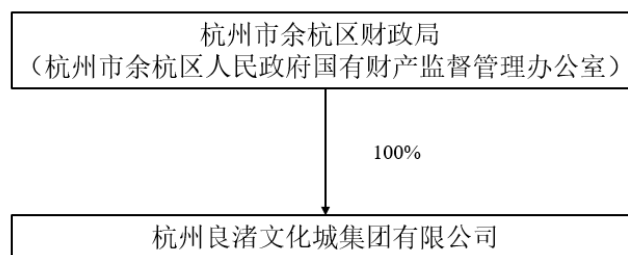
|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| 登载年度报告的交易场所网站网址 | www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn |
| 年度报告备置地         | 杭州良渚文化城集团有限公司                         |

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

报告期末控股股东名称：杭州市余杭区财政局（杭州市余杭区人民政府国有财产监督管理办公室）

报告期末实际控制人名称：杭州市余杭区财政局（杭州市余杭区人民政府国有财产监督管理办公室）

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

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐适用 ☒不适用

**（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况**

☒适用 ☐不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

发行人控股股东、实际控制人名称由余杭区国有资产管理领导小组办公室变更为杭州市余杭区财政局（杭州市余杭区人民政府国有财产监督管理办公室）。

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

☐发生变更 ☒未发生变更

**六、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

☒适用 ☐不适用

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 名称      | 容诚会计师事务所                              |
| 办公地址    | 浙江省杭州市下城区环城北路 169 号汇金国际大厦西 2 幢 1601 室 |
| 签字会计师姓名 | 叶增水、陈志敏、卢益平                           |

**（二）受托管理人/债权代理人**

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 债券代码 | 1880169. IB、127850. SH             |
| 债券简称 | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债                 |
| 名称   | 财通证券股份有限公司                         |
| 办公地址 | 浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室 |

|      |               |
|------|---------------|
| 联系人  | 于洁昊           |
| 联系电话 | 0571-87220821 |

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 债券代码 | 166393.SH                           |
| 债券简称 | 20 良渚 01                            |
| 名称   | 中国国际金融股份有限公司                        |
| 办公地址 | 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层 |
| 联系人  | 张磊                                  |
| 联系电话 | 010-65051166                        |

### （三）资信评级机构

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 债券代码 | 1880169.IB、127850.SH、166393.SH |
| 债券简称 | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债、20 良渚 01    |
| 名称   | 中诚信国际信用评级有限责任公司                |
| 办公地址 | 北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢            |

### （四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

|                |                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1、债券代码         | 1880169.IB、127850.SH                                                                                                                   |
| 2、债券简称         | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债                                                                                                                     |
| 3、债券名称         | 2018 年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券                                                                                                         |
| 4、发行日          | 2018 年 8 月 23 日                                                                                                                        |
| 5、是否设置回售条款     | 否                                                                                                                                      |
| 6、最近回售日        | -                                                                                                                                      |
| 7、到期日          | 2025 年 8 月 23 日                                                                                                                        |
| 8、债券余额         | 15                                                                                                                                     |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 6.30                                                                                                                                   |
| 10、还本付息方式      | 每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。 |
| 11、上市或转让的交易场所  | 上海证券交易所、全国银行间债券市场                                                                                                                      |
| 12、投资者适当性安排    | 面向专业机构投资者交易的债券。                                                                                                                        |
| 13、报告期内付息兑付情况  | 发行人于 2019 年 8 月 23 日支付了本期债券自 2018 年 8 月 23 日至 2019 年 8 月 22 日期间的利息 9,450.00 万                                                          |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
|                             | 元。 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 无  |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 无  |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无  |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无  |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无  |

|                             |                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1、债券代码                      | 166393.SH                                                                                                                     |
| 2、债券简称                      | 20 良渚 01                                                                                                                      |
| 3、债券名称                      | 杭州良渚文化城集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)                                                                                      |
| 4、发行日                       | 2020 年 4 月 15 日                                                                                                               |
| 5、是否设置回售条款                  | 否                                                                                                                             |
| 6、最近回售日                     | -                                                                                                                             |
| 7、到期日                       | 2025 年 4 月 15 日                                                                                                               |
| 8、债券余额                      | 10                                                                                                                            |
| 9、截至报告期末的利率(%)              | 4.17                                                                                                                          |
| 10、还本付息方式                   | 每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3,4,5 年末分别按照债券发行总额 40%,30%,30%的比例偿还债券本金.最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付.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. |
| 11、上市或转让的交易场所               | 上海证券交易所                                                                                                                       |
| 12、投资者适当性安排                 | 面向专业机构投资者交易的债券                                                                                                                |
| 13、报告期内付息兑付情况               | 未涉及付息兑付情况                                                                                                                     |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况    | 无                                                                                                                             |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 无                                                                                                                             |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 无                                                                                                                             |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | 无                                                                                                                             |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 无                                                                                                                             |

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1880169.IB,127850.SH

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 债券简称         | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债  |
| 募集资金专项账户运作情况 | 募集资金专项账户运行规范，账户运作正常 |
| 募集资金总额       | 15.00               |

|                              |                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 募集资金期末余额                     | 0.00                                                                                                             |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序          | 截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕，其中 12 亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，其余 3 亿元用于补充流动资金。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。 |
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控          | 否                                                                                                                |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）          | -                                                                                                                |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | -                                                                                                                |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）          | -                                                                                                                |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）        | 无                                                                                                                |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）     | 无                                                                                                                |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166393.SH

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 债券简称                         | 20 良渚 01            |
| 募集资金专项账户运作情况                 | 募集资金专项账户运行规范，账户运作正常 |
| 募集资金总额                       | 10                  |
| 募集资金期末余额                     | 不适用                 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序          | 按募集说明书约定履行          |
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控          | 否                   |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）          | -                   |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | -                   |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）          | -                   |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）        | 无                   |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）     | 无                   |

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 债券代码     | 1880169. IB, 127850. SH |
| 债券简称     | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债      |
| 评级机构     | 中诚信国际信用评级有限责任公司         |
| 评级报告出具时间 | 2019 年 6 月 26 日         |

|                           |                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| 评级结果披露地点                  | http://www.sse.com.cn/和<br>http://www.chinabond.com.cn/ |
| 评级结论（主体）                  | AA+                                                     |
| 评级结论（债项）                  | AA+                                                     |
| 评级展望                      | 稳定                                                      |
| 是否列入信用观察名单                | 否                                                       |
| 评级标识所代表的含义                | 本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。                         |
| 与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有） | 无                                                       |

## （二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

##### 2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

#### 2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

#### 3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：127850.SH、1880169.IB

|               |                                                                                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称          | 18 良渚债、18 良渚停车场专项债                                                                                                                       |
| 其他偿债保障措施概述    | 1、提前偿还条款<br>2、偿债计划的财务安排<br>3、人员安排<br>4、聘请债权代理人<br>5、聘请监管银行<br>6、债券持有人会议制度<br>7、开设偿债资金专户<br>8、持有的可变现资产<br>9、强力的政府支持<br>10、优良的资信状况和通畅的融资渠道 |
| 其他偿债保障措施的变化情况 | 无                                                                                                                                        |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 况及对债券持有人利益的影响（如有）   |        |
| 报告期内其他偿债保障措施的执行情况   | 执行情况良好 |
| 报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行 | 是      |

债券代码：166393.SH

|                               |                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                          | 20 良渚 01                                                                                                                                   |
| 其他偿债保障措施概述                    | 1、提前偿还条款<br>2、偿债计划的财务安排<br>3、人员安排<br>4、聘请债券受托管理人<br>5、聘请监管银行<br>6、债券持有人会议制度<br>7、开设偿债资金专户<br>8、持有的可变现资产<br>9、强力的政府支持<br>10、优良的资信状况和通畅的融资渠道 |
| 其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 无                                                                                                                                          |
| 报告期内其他偿债保障措施的执行情况             | 不适用，报告期内本期债券未发行。                                                                                                                           |
| 报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行           | 不适用，报告期内本期债券未发行。                                                                                                                           |

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：1880169.IB，127850.SH

|                          |                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                     | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债                                                                                                                                                                                      |
| 偿债计划概述                   | 本期债券的起息日为 2018 年 8 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019 年至 2025 年每年的 8 月 23 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，每次付息款项不另计利息）。本期债券本金支付日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 23 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）。 |
| 偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有） | 无                                                                                                                                                                                                       |
| 报告期内是否按募集说明书相关承诺执行       | 是                                                                                                                                                                                                       |

债券代码：166393.SH

|                          |                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                     | 20 良渚 01                                                                                                                      |
| 偿债计划概述                   | 每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3,4,5 年末分别按照债券发行总额 40%,30%,30%的比例偿还债券本金,最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付,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。 |
| 偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有） | 无                                                                                                                             |
| 报告期内是否按募集说明书相关承诺执行       | 是                                                                                                                             |

## 六、专项偿债账户设置情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1880169. IB, 127850. SH

|                                 |                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 债券简称                            | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债                                  |
| 账户资金的提取情况                       | 公司公开发行的企业债券“18 良渚停车场专项债”设立了专项偿债账户。存续期按时足额付息，兑息情况正常。 |
| 专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有） | 无                                                   |
| 与募集说明书相关承诺的一致情况                 | 是                                                   |

债券代码：166393. SH

|                                 |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| 债券简称                            | 20 良渚 01                                     |
| 账户资金的提取情况                       | 公司非公开发行的公司债券“20 良渚 01”设立了专项偿债账户。存续期暂未发生兑付兑息。 |
| 专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有） | 无                                            |
| 与募集说明书相关承诺的一致情况                 | 是                                            |

## 七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

|                 |                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 债券代码            | 1880169. IB, 127850. SH                                                         |
| 债券简称            | 18 良渚停车场专项债、18 良渚债                                                              |
| 债券受托管理人名称       | 财通证券股份有限公司                                                                      |
| 受托管理人履行职责情况     | 报告期内，债权代理人较好地履行了对发行人经营状况、财务情况、募集资金使用情况及募集和偿债资金专户使用情况的核查工作，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。 |
| 履行职责时是否存在利益冲突情形 | 否                                                                               |

|                             |                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有） | 无                                                                                                                                           |
| 是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址  | 是， <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 和<br><a href="http://www.chinabond.com.cn/">http://www.chinabond.com.cn/</a> |

|                             |                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 债券代码                        | 166393.SH                                                             |
| 债券简称                        | 20 良渚 01                                                              |
| 债券受托管理人名称                   | 中国国际金融股份有限公司                                                          |
| 受托管理人履行职责情况                 | 受托管理人于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。 |
| 履行职责时是否存在利益冲突情形             | 否                                                                     |
| 可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有） | 无                                                                     |
| 是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址  | 最新年度受托管理事务报告预计将在 2020 年 6 月 30 日前披露在相关网站。                             |

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一） 公司业务情况

发行人是经余杭区人民政府、杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会批准，为实施余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，加快良渚新城建设而设立的国有企业。发行人作为良渚新城管委会下属的唯一区级平台，承担着良渚新城区域内土地一级开发和基础配套设施建设等职能。

公司各项经营业务均经过政府授权或市场化合作协议签署，且均在核准登记范围内从事相关业务，合法合规，符合国家相关政策。

##### （二） 经营情况分析

##### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

| 业务板块  | 本期       |        |        |         | 上年同期     |        |        |         |
|-------|----------|--------|--------|---------|----------|--------|--------|---------|
|       | 收入       | 成本     | 毛利率（%） | 收入占比（%） | 收入       | 成本     | 毛利率（%） | 收入占比（%） |
| 房地产销售 | 45.98    | 36.92  | 19.72  | 0.01    | 332.35   | 270.00 | 18.76  | 0.14    |
| 租赁    | 3,490.33 | 628.52 | 81.99  | 1.02    | 3,474.58 | 408.72 | 88.24  | 1.41    |
| 中转收入  | 557.62   | 845.57 | -51.64 | 0.16    | 525.92   | 760.94 | -44.69 | 0.21    |

| 业务板块   | 本期         |            |            |              | 上年同期       |            |            |              |
|--------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
|        | 收入         | 成本         | 毛利率<br>(%) | 收入占<br>比 (%) | 收入         | 成本         | 毛利率<br>(%) | 收入占<br>比 (%) |
| 仓储租金   | 82.52      | 145.92     | -76.84     | 0.02         | 40.40      | 164.07     | -306.11    | 0.02         |
| 物业管理费  | 183.90     | 262.33     | -42.65     | 0.05         | 184.60     | 36.87      | 80.03      | 0.08         |
| 成品油销售  | 42,827.97  | 38,924.70  | 9.11       | 12.57        | 37,190.70  | 34,486.98  | 7.27       | 15.12        |
| 其他     | 38.10      | 40.60      | -6.56      | 0.01         | 20.00      | 40.60      | -102.98    | 0.01         |
| 土地整理   | 274,699.80 | 98,754.07  | 64.05      | 80.65        | 204,252.33 | 117,165.92 | 42.64      | 83.02        |
| 代建收入   | 18,674.29  | 17,021.70  | 8.85       | 5.48         | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00         |
| 其他业务收入 | 17.87      | 0.00       | 100.00     | 0.01         | 6.40       | 0.00       | 100.00     | 0.00         |
| 合计     | 340,618.36 | 156,660.32 | 54.01      | -            | 246,027.28 | 153,334.10 | 37.68      | -            |

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 分产品或分服务 | 营业收入       | 营业成本       | 毛利率<br>(%) | 营业收入<br>比上年同<br>期增减<br>(%) | 营业成本<br>比上年同<br>期增减<br>(%) | 毛利率比<br>上年同期<br>增减 (%) |
|---------|------------|------------|------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 房地产销售   | 45.98      | 36.92      | 19.72      | -86.16                     | -86.33                     | 5.11                   |
| 租赁      | 3,490.33   | 628.52     | 81.99      | 0.45                       | 53.78                      | -7.08                  |
| 中转收入    | 557.62     | 845.57     | -51.64     | 6.03                       | 11.12                      | 15.56                  |
| 仓储租金    | 82.52      | 145.92     | -76.84     | 104.25                     | -11.06                     | -74.90                 |
| 物业管理费   | 183.90     | 262.33     | -42.65     | -0.38                      | 611.48                     | -153.30                |
| 成品油销售   | 42,827.97  | 38,924.70  | 9.11       | 15.16                      | 12.87                      | 25.36                  |
| 其他      | 38.10      | 40.60      | -6.56      | 90.48                      | 0.00                       | -93.63                 |
| 土地整理    | 274,699.80 | 98,754.07  | 64.05      | 34.49                      | -15.71                     | 50.22                  |
| 代建收入    | 18,674.29  | 17,021.70  | 8.85       | -                          | -                          | -                      |
| 其他业务收入  | 17.87      | 0.00       | 100.00     | 179.22                     | -                          | -                      |
| 合计      | 340,618.36 | 156,660.32 | 54.01      | 38.45                      | 2.17                       | 43.35                  |

不适用的理由：无

## 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

（1）2019 年度，发行人房地产销售业务收入和成本分别较上年下降 86.16%和 86.33%，主要系当年度房地产销售规模下降所致。

（2）2019 年度，发行人租赁业务成本增加 53.78%，主要系本期支付物业维护成本支出增加。

（3）2019 年度，发行人仓储租金业务收入增加 104.25%，主要系本期仓储业务增加所致；营业毛利率增加 74.90%，主要系该业务板块的营业收入上升且营业成本下降所致。

（4）2019 年度，发行人物业管理业务成本增加 611.48%，主要系本期物业维护维修支出增加；营业毛利率减少 153.30%，主要系营业成本增加所致。

（5）2019 年度，发行人土地整理业务收入增加 34.49%，主要系当年度土地市场价格上升所致；土地整理业务毛利率增长 50.22%，主要系土地整理业务收入增加且土地出让业务成本下降所致。

（6）2019 年度，发行人新增工程代建业务，当年度实现工程代建收入 18,674.29 万元，占发行人营业收入的比例为 5.48%，占比较小。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

发行人主要经营土地一级开发业务，难以按照客户区分销售或采购金额。

### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

### （五） 公司未来展望

发行人作为良渚新城唯一的土地一级开发和基础设施建设主体，将紧紧围绕杭州打造别样精彩世界名城、余杭争做全省榜样的目标，树立产业为王、环境为王两大意识，积极承接良渚新城的土地开发整理和基础设施建设的各项任务，不断提升公司实力。同时，发行人将继续经营成品油销售业务，为公司提供稳定的收入。此外，发行人还将继续拓展业务范围，构建多元化融资渠道，提升自身盈利能力，不断提高企业规模和效益，实现自我发展、自主经营，完善市场化运作模式。发行人将在不断推动良渚新城经济社会加速发展的同时逐步成长为具备核心竞争力的现代化综合性集团。

## 二、投资状况

### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

**三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约**

□适用 √不适用

**四、公司治理情况****（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：**

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1. 业务方面：本公司具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2. 人员方面：本公司的高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。本公司按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。本公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3. 资产方面：本公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4. 机构方面：本公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。本公司拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。本公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。本公司董事会是公司的决策机构，对出资者负责。本公司的总经理由董事会根据出资者的意见决定聘任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。

5. 财务方面：本公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，本公司根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

**（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

□是 √否

**（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**

□是 √否

**（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

□是 √否

**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：万元 币种：人民币

**（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

发行人将和日常业务经营有关的往来款划分为经营性，否则为非经营性。非经营性往来占款主要是往来借款，经营性往来款主要是业务押金等款项。

**（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：134,365.27，占合并口径净资产的比例（%）：6.78，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

#### 1、重要会计政策变更

（1）2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

| 项 目       | 合并资产负债表          |                  | 母公司资产负债表         |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|           | 调整前              | 调整后              | 调整前              | 调整后              |
| 应收票据      |                  |                  |                  |                  |
| 应收账款      |                  | 425,503.77       |                  |                  |
| 应收票据及应收账款 | 425,503.77       |                  |                  |                  |
| 应付票据      |                  |                  |                  |                  |
| 应付账款      |                  | 1,964,429,361.98 |                  | 1,760,247,713.30 |
| 应付票据及应付账款 | 1,964,429,361.98 |                  | 1,760,247,713.30 |                  |

（2）2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

（3）2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

## 2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

## 四、主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 项目                  | 本期末          | 上年度末         | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|----|---------------------|--------------|--------------|---------|-------------------|
| 1  | 总资产                 | 4,192,805.57 | 3,693,865.54 | 13.51   | -                 |
| 2  | 总负债                 | 2,211,569.45 | 2,160,846.28 | 2.35    | -                 |
| 3  | 净资产                 | 1,981,236.13 | 1,533,019.26 | 29.24   | -                 |
| 4  | 归属母公司股东的净资产         | 1,867,671.00 | 1,419,806.29 | 31.54   | 注 1               |
| 5  | 资产负债率（%）            | 52.75        | 58.50        | -9.83   | -                 |
| 6  | 扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%） | 52.87        | 58.66        | -9.87   | -                 |
| 7  | 流动比率                | 3.30         | 4.54         | -27.22  | -                 |
| 8  | 速动比率                | 0.31         | 0.38         | -19.22  | -                 |
| 9  | 期末现金及现金等价物余额        | 199,805.76   | 135,407.36   | 47.56   | 注 2               |

| 序号 | 项目                | 本期         | 上年同期       | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|----|-------------------|------------|------------|---------|-------------------|
| 1  | 营业收入              | 340,618.36 | 246,027.28 | 38.45   | 注 3               |
| 2  | 营业成本              | 156,660.32 | 153,334.10 | 2.17    |                   |
| 3  | 利润总额              | 191,758.43 | 107,084.53 | 79.07   | 注 4               |
| 4  | 净利润               | 186,917.77 | 99,759.61  | 87.37   | 注 5               |
| 5  | 扣除非经常性损益后净利润      | 165,619.46 | 117,487.46 | 40.97   | 注 6               |
| 6  | 归属母公司股东的净利润       | 186,172.76 | 98,667.27  | 88.69   | 注 7               |
| 7  | 息税折旧摊销前利润（EBITDA） | 202,408.40 | 117,487.46 | 72.28   | 注 8               |

| 序号 | 项目           | 本期          | 上年同期        | 变动比例（%） | 变动比例超过30%的，说明原因 |
|----|--------------|-------------|-------------|---------|-----------------|
| 8  | 经营活动产生的现金流净额 | -136,122.36 | -558,619.55 | -75.63  | 注 9             |
| 9  | 投资活动产生的现金流净额 | 5,075.84    | -117,461.86 | -104.32 | 注 10            |
| 10 | 筹资活动产生的现金流净额 | 195,444.92  | 694,981.54  | -71.88  | 注 11            |
| 11 | 应收账款周转率      | 5,034.63    | 1,669.01    | 201.65  | 注 12            |
| 12 | 存货周转率        | 0.05        | 0.06        | -19.20  |                 |
| 13 | EBITDA 全部债务比 | 0.12        | 0.07        | 70.58   | 注 13            |
| 14 | 利息保障倍数       | 2.36        | 1.54        | 53.25   | 注 14            |
| 15 | 现金利息保障倍数     | -0.44       | -6.31       | -92.97  | 注 15            |
| 16 | EBITDA 利息倍数  | 2.38        | 1.56        | 52.56   | 注 16            |
| 17 | 贷款偿还率（%）     | 100.00      | 100.00      | 0.00    |                 |
| 18 | 利息偿付率（%）     | 100.00      | 100.00      | 0.00    |                 |

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：归属母公司股东的净资产增加主要系资本公积的增加，根据杭州市余杭区人民政府办公室抄告单第 7 号，同意增加国有公司资本公积，区财政局拨款 2,617,027,800.00 元；

注 2：期末现金及现金等价物余额增加主要系本期征迁及工程支出减少较大以及收到财政拨款较大；

注 3：营业收入增加主要系毛利率较高的土地整理业务收入增加；

注 4：利润总额增加主要系营业收入的增加；

注 5：同上；

注 6：同上；

注 7：同上

注 8：同上；

注 9：经营活动产生的现金流净额变动主要系购买商品、接受劳务支付的现金支出的减少；

注 10：投资活动产生的现金流净额增加主要系主要系购置固定资产及在建工程支出减少所致；

注 11：筹资活动产生的现金流量净额减少主要系取得借款收到的现金减少以及偿还债务支付的现金增加；

注 12：应收账款周转率增加主要系营业收入的增加；

注 13：EBITDA 全部债务比增加主要系毛利率较高的土地整理业务收入增长使得利润总额大幅增长；

注 14：同上

注 15：现金利息保障倍数的变动主要系经营活动现金流出的减少；

注 16：主要系毛利率较高的土地整理业务收入增长使得利润总额大幅增长；

## 五、资产情况

## （一）主要资产情况及其变动原因

## 1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

| 资产项目   | 本期末余额        | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|--------|--------------|------------------|---------|-------------------|
| 货币资金   | 199,805.76   | 135,407.36       | 47.56   | 注 1               |
| 其他应收款  | 134,365.27   | 137,028.99       | -1.94   | /                 |
| 存货     | 3,436,146.02 | 3,026,554.28     | 13.53   | /                 |
| 投资性房地产 | 353,377.06   | 332,965.99       | 6.13    | /                 |

## 2.主要资产变动的原因

注 1：货币资金增加主要系本期征迁及工程支出减少较大以及收到财政拨款较大所致。

## （二）资产受限情况

## 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：331,524.13 万元

| 受限资产   | 账面价值       | 评估价值（如有） | 所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有） | 由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有） |
|--------|------------|----------|-------------------------|---------------------------|
| 存货     | 94,823.18  | -        | 贷款质押                    | -                         |
| 长期股权投资 | 1,428.00   | -        | 贷款质押                    | -                         |
| 固定资产   | 1,533.00   | -        | 贷款抵押                    | -                         |
| 无形资产   | 1,677.46   | -        | 贷款抵押                    | -                         |
| 投资性房地产 | 232,062.49 | -        | 贷款抵押                    | -                         |
| 合计     | 331,524.13 | -        | -                       | -                         |

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

## 六、负债情况

## （一）主要负债情况及其变动原因

## 1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额      | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|------|------------|------------------|---------|-------------------|
| 短期借款 | 96,500.00  | 51,630.00        | 86.91   | 注 1               |
| 应付账款 | 198,619.98 | 196,442.94       | 1.11    | /                 |

| 负债项目        | 本期末余额      | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例（%）  | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-------------|------------|------------------|----------|-------------------|
| 预收款项        | 102,663.29 | 6,069.25         | 1,591.53 | 注 2               |
| 其他应付款       | 165,456.76 | 249,016.12       | -33.56   | 注 3               |
| 一年内到期的非流动负债 | 582,904.71 | 222,256.00       | 162.27   | 注 4               |
| 长期借款        | 530,112.00 | 958,410.78       | -44.69   | 注 5               |
| 应付债券        | 467,153.11 | 427,823.34       | 9.19     | /                 |

## 2.主要负债变动的原因

注 1：良渚文化城集团和杭州农副物流管理有限公司保证借款的增加；

注 2：主要系预收良渚新城管理委员会土地出让金挂账所致；

注 3：主要系良渚新城管委会往来款减少所致；

注 4：主要系即将到期的长期借款及应付债券增加所致；

注 5：主要系地方政府债务置换的偿还；

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

## （二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 167.67 亿元，上年末有息借款总额 166.01

亿元，借款总额总比变动 1.00%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

## （三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

## （四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

## （五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

## （六）后续融资计划及安排

### 1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内偿债资金的需求总额为 71.71 亿元，主要为银行借款到期，未来可通过金融机构借款和发行债券等进行融资。

### 2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

| 银行名称 | 综合授信额度       | 已使用情况      | 剩余额度       |
|------|--------------|------------|------------|
| 北京银行 | 30,000.00    | 30,000.00  | -          |
| 渤海银行 | 50,000.00    | 50,000.00  | -          |
| 工商银行 | 1,078,000.00 | 669,000.00 | 409,000.00 |
| 杭州银行 | 180,000.00   | 40,000.00  | 140,000.00 |
| 恒丰银行 | 14,500.00    | 14,500.00  | -          |
| 华夏银行 | 154,000.00   | 104,000.00 | 50,000.00  |
| 建设银行 | 90,000.00    | 45,000.00  | 45,000.00  |
| 交通银行 | 17,000.00    | 17,000.00  | -          |
| 宁波银行 | 80,000.00    | 46,200.00  | 33,800.00  |
| 农商行  | 40,000.00    | 40,000.00  | -          |
| 农业银行 | 224,700.00   | 122,700.00 | 102,000.00 |
| 浦发银行 | 15,000.00    | 15,000.00  | -          |
| 上海银行 | 10,000.00    | 10,000.00  | -          |
| 兴业银行 | 250,000.00   | 250,000.00 | -          |
| 招商银行 | 50,000.00    | 25,000.00  | 25,000.00  |
| 浙商银行 | 10,000.00    | 10,000.00  | -          |
| 中国银行 | 84,000.00    | 30,000.00  | 54,000.00  |
| 中信银行 | 20,000.00    | 20,000.00  | -          |
| 合计   | 2,397,200.00 | -          | 858,800.00 |

上年末银行授信总额度：140.63 亿元，本报告期末银行授信总额度 239.72 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：99.09 亿元

### 3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

获批上交所 40 亿元非公开项目收益专项债额度，已发行 10 亿元，剩余额度 30 亿元；获批 10 亿元超短期融资券，尚未发行。

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：19.18 亿元

报告期非经常性损益总额：2.84 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：194,100.00

万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：142,100.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：336,200.00 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

（二）对外担保是否存在风险情况

□适用 √不适用

## 第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

□适用 √不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：  
□是 √否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：□是 √否

四、其他重大事项的信息披露情况

□适用 √不适用

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

“20 良渚 01”为项目收益专项债。

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

（本业无正文，为《杭州良渚文化城集团有限公司公司债券年度报告（2019 年）》  
之盖章页）

杭州良渚文化城集团有限公司

2020 年 4 月 30 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：杭州良渚文化城集团有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目                     | 2019 年 12 月 31 日  | 2018 年 12 月 31 日  |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                   |                   |
| 货币资金                   | 1,998,057,572.93  | 1,354,073,558.63  |
| 结算备付金                  |                   |                   |
| 拆出资金                   |                   |                   |
| 交易性金融资产                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                   |                   |
| 衍生金融资产                 |                   |                   |
| 应收票据                   |                   |                   |
| 应收账款                   | 927,598.22        | 425,503.77        |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   | 199,118,330.82    | 33,901,807.70     |
| 应收保费                   |                   |                   |
| 应收分保账款                 |                   |                   |
| 应收分保合同准备金              |                   |                   |
| 其他应收款                  | 1,343,652,736.05  | 1,370,289,885.57  |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 买入返售金融资产               |                   |                   |
| 存货                     | 34,361,460,203.34 | 30,265,542,845.13 |
| 合同资产                   |                   |                   |
| 持有待售资产                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |                   |                   |
| 其他流动资产                 | 8,308,950.58      | 30,010,420.05     |
| 流动资产合计                 | 37,911,525,391.94 | 33,054,244,020.85 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 发放贷款和垫款                |                   |                   |
| 债权投资                   |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 98,416,458.85     | 202,182,609.51    |
| 其他债权投资                 |                   |                   |
| 持有至到期投资                |                   |                   |
| 长期应收款                  |                   |                   |
| 长期股权投资                 |                   |                   |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产              |                   |                   |
| 投资性房地产                 | 3,533,770,600.00  | 3,329,659,916.00  |
| 固定资产                   | 252,352,452.19    | 218,816,511.46    |
| 在建工程                   | 28,771,706.35     | 26,355,641.17     |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   | 96,038,688.03     | 99,023,034.98     |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     | 2,612,536.30      | 2,612,536.30      |
| 长期待摊费用                 | 3,286,776.48      | 4,607,119.57      |
| 递延所得税资产                | 1,281,125.74      | 1,154,025.84      |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 4,016,530,343.94  | 3,884,411,394.83  |
| 资产总计                   | 41,928,055,735.88 | 36,938,655,415.68 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   | 965,000,000.00    | 516,300,000.00    |
| 向中央银行借款                |                   |                   |
| 拆入资金                   |                   |                   |
| 交易性金融负债                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                   |                   |
| 衍生金融负债                 |                   |                   |
| 应付票据                   |                   |                   |
| 应付账款                   | 1,986,199,832.60  | 1,964,429,361.98  |
| 预收款项                   | 1,026,632,938.89  | 60,692,528.40     |
| 合同负债                   |                   |                   |
| 卖出回购金融资产款              |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放              |                   |                   |
| 代理买卖证券款                |                   |                   |
| 代理承销证券款                |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 2,456,439.39      | 1,539,783.58      |
| 应交税费                   | 12,383,551.50     | 26,980,660.34     |
| 其他应付款                  | 1,654,567,560.90  | 2,490,161,198.50  |
| 其中：应付利息                |                   |                   |
| 应付股利                   |                   |                   |
| 应付手续费及佣金               |                   |                   |
| 应付分保账款                 |                   |                   |
| 持有待售负债                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 5,829,047,104.71  | 2,222,560,000.00  |
| 其他流动负债                 |                   |                   |
| 流动负债合计                 | 11,476,287,427.99 | 7,282,663,532.80  |

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |
| 保险合同准备金              |                   |                   |
| 长期借款                 | 5,301,120,000.00  | 9,584,107,800.00  |
| 应付债券                 | 4,671,531,079.64  | 4,278,233,420.35  |
| 其中：优先股               |                   |                   |
| 永续债                  |                   |                   |
| 租赁负债                 |                   |                   |
| 长期应付款                | 241,469,158.00    | 80,000,000.00     |
| 长期应付职工薪酬             |                   |                   |
| 预计负债                 |                   |                   |
| 递延收益                 |                   |                   |
| 递延所得税负债              | 425,286,802.62    | 383,458,079.93    |
| 其他非流动负债              |                   |                   |
| 非流动负债合计              | 10,639,407,040.26 | 14,325,799,300.28 |
| 负债合计                 | 22,115,694,468.25 | 21,608,462,833.08 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            | 700,000,000.00    | 700,000,000.00    |
| 其他权益工具               |                   |                   |
| 其中：优先股               |                   |                   |
| 永续债                  |                   |                   |
| 资本公积                 | 10,114,295,036.13 | 7,497,375,589.60  |
| 减：库存股                |                   |                   |
| 其他综合收益               | 342,704,724.01    | 342,704,724.01    |
| 专项储备                 |                   |                   |
| 盈余公积                 | 359,771,055.85    | 359,771,055.85    |
| 一般风险准备               |                   |                   |
| 未分配利润                | 7,159,939,136.87  | 5,298,211,489.83  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 18,676,709,952.86 | 14,198,062,859.29 |
| 少数股东权益               | 1,135,651,314.77  | 1,132,129,723.31  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 19,812,361,267.63 | 15,330,192,582.60 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 41,928,055,735.88 | 36,938,655,415.68 |

法定代表人：王建立 主管会计工作负责人：张伟 会计机构负责人：闻小芳

**母公司资产负债表**

2019 年 12 月 31 日

编制单位：杭州良渚文化城集团有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |                  |                  |
| 货币资金         | 585,470,369.72   | 925,712,905.60   |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 交易性金融资产                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                   |                   |
| 衍生金融资产                 |                   |                   |
| 应收票据                   |                   |                   |
| 应收账款                   |                   |                   |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   |                   |                   |
| 其他应收款                  | 1,761,066,746.03  | 1,685,777,097.99  |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 存货                     | 29,372,256,821.06 | 26,964,260,553.13 |
| 合同资产                   |                   |                   |
| 持有待售资产                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |                   |                   |
| 其他流动资产                 |                   | 29,800,000.00     |
| 流动资产合计                 | 31,718,793,936.81 | 29,605,550,556.72 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 债权投资                   |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 2,000,000.00      |                   |
| 其他债权投资                 |                   |                   |
| 持有至到期投资                |                   |                   |
| 长期应收款                  |                   |                   |
| 长期股权投资                 | 3,072,727,773.91  | 2,122,727,773.91  |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |
| 其他非流动金融资产              |                   |                   |
| 投资性房地产                 |                   |                   |
| 固定资产                   | 50,048,702.07     | 2,227,629.75      |
| 在建工程                   |                   |                   |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   |                   |                   |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     |                   |                   |
| 长期待摊费用                 | 3,286,776.48      | 4,607,119.57      |
| 递延所得税资产                | 395,798.99        | 334,625.63        |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 3,128,459,051.45  | 2,129,897,148.86  |
| 资产总计                   | 34,847,252,988.26 | 31,735,447,705.58 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   | 295,000,000.00    | 95,000,000.00     |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 交易性金融负债                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                   |                   |
| 衍生金融负债                 |                   |                   |
| 应付票据                   |                   |                   |
| 应付账款                   | 1,838,350,301.41  | 1,760,247,713.30  |
| 预收款项                   | 960,972,296.53    |                   |
| 合同负债                   |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 192,391.48        | 15,358.00         |
| 应交税费                   | 364,803.51        | 80.67             |
| 其他应付款                  | 2,965,550,311.75  | 3,361,737,971.43  |
| 其中：应付利息                |                   |                   |
| 应付股利                   |                   |                   |
| 持有待售负债                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 5,336,047,104.71  | 2,125,000,000.00  |
| 其他流动负债                 |                   |                   |
| 流动负债合计                 | 11,396,477,209.39 | 7,342,001,123.40  |
| <b>非流动负债：</b>          |                   |                   |
| 长期借款                   | 2,891,120,000.00  | 7,763,027,800.00  |
| 应付债券                   | 3,679,935,241.19  | 4,278,233,420.35  |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 租赁负债                   |                   |                   |
| 长期应付款                  | 211,469,158.00    | 50,000,000.00     |
| 长期应付职工薪酬               |                   |                   |
| 预计负债                   |                   |                   |
| 递延收益                   |                   |                   |
| 递延所得税负债                |                   |                   |
| 其他非流动负债                |                   |                   |
| 非流动负债合计                | 6,782,524,399.19  | 12,091,261,220.35 |
| 负债合计                   | 18,179,001,608.58 | 19,433,262,343.75 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |                   |                   |
| 实收资本（或股本）              | 700,000,000.00    | 700,000,000.00    |
| 其他权益工具                 |                   |                   |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 资本公积                   | 9,422,063,923.78  | 6,805,036,123.78  |
| 减：库存股                  |                   |                   |
| 其他综合收益                 |                   |                   |
| 专项储备                   |                   |                   |
| 盈余公积                   | 350,000,000.00    | 350,000,000.00    |
| 未分配利润                  | 6,196,187,455.90  | 4,447,149,238.05  |

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 16,668,251,379.68 | 12,302,185,361.83 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 34,847,252,988.26 | 31,735,447,705.58 |

法定代表人：王建立 主管会计工作负责人：张伟 会计机构负责人：闻小芳

### 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 2019 年度          | 2018 年度          |
|---------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入             | 3,406,183,649.38 | 2,460,272,812.74 |
| 其中：营业收入             | 3,406,183,649.38 | 2,460,272,812.74 |
| 利息收入                |                  |                  |
| 已赚保费                |                  |                  |
| 手续费及佣金收入            |                  |                  |
| 二、营业总成本             | 1,754,655,307.66 | 1,709,244,556.23 |
| 其中：营业成本             | 1,566,603,238.83 | 1,533,341,037.17 |
| 利息支出                |                  |                  |
| 手续费及佣金支出            |                  |                  |
| 退保金                 |                  |                  |
| 赔付支出净额              |                  |                  |
| 提取保险责任准备金净额         |                  |                  |
| 保单红利支出              |                  |                  |
| 分保费用                |                  |                  |
| 税金及附加               | 17,505,469.95    | 6,704,222.72     |
| 销售费用                | 30,055,647.97    | 29,499,229.14    |
| 管理费用                | 62,364,700.91    | 61,270,589.28    |
| 研发费用                |                  |                  |
| 财务费用                | 78,126,250.00    | 78,429,477.92    |
| 其中：利息费用             | 89,353,160.95    | 88,542,412.78    |
| 利息收入                | 12,994,234.02    | 12,234,998.56    |
| 加：其他收益              | 127,000,000.00   | 140,100,000.00   |
| 投资收益（损失以“－”号填列）     | 3,600,000.00     | 3,600,000.00     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益  |                  |                  |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列）     |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）  |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | 167,314,890.75   | 193,845,365.00   |

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | -22,503,111.61   | -21,651,336.24   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 380,193.35       |                  |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          | 1,927,320,314.21 | 1,066,922,285.27 |
| 加：营业外收入                    | 12,937.20        | 5,909,732.50     |
| 减：营业外支出                    | 9,748,948.72     | 1,986,713.54     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        | 1,917,584,302.69 | 1,070,845,304.23 |
| 减：所得税费用                    | 48,406,613.45    | 73,249,160.36    |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          | 1,869,177,689.24 | 997,596,143.87   |
| （一）按经营持续性分类                |                  |                  |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | 1,869,177,689.24 | 997,596,143.87   |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |                  |                  |
| （二）按所有权归属分类                |                  |                  |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 1,861,727,647.04 | 986,672,749.59   |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       | 7,450,042.20     | 10,923,394.28    |
| 六、其他综合收益的税后净额              |                  | 342,704,724.01   |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额    |                  | 342,704,724.01   |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益          |                  |                  |
| （1）重新计量设定受益计划变动额           |                  |                  |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收益        |                  |                  |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动          |                  |                  |
| （4）企业自身信用风险公允价值变动          |                  |                  |
| 2.将重分类进损益的其他综合收益           |                  | 342,704,724.01   |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益         |                  |                  |
| （2）其他债权投资公允价值变动            |                  |                  |
| （3）可供出售金融资产公允价值变动损益        |                  |                  |

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| (4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |                  |                  |
| (5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |                  |                  |
| (6) 其他债权投资信用减值准备            |                  |                  |
| (7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分) |                  |                  |
| (8) 外币财务报表折算差额              |                  |                  |
| (9) 其他                      |                  | 342,704,724.01   |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额     |                  |                  |
| 七、综合收益总额                    | 1,869,177,689.24 | 1,340,300,867.88 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额        | 1,861,727,647.04 | 1,329,377,473.60 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额          | 7,450,042.20     | 10,923,394.28    |
| 八、每股收益:                     |                  |                  |
| (一) 基本每股收益(元/股)             |                  |                  |
| (二) 稀释每股收益(元/股)             |                  |                  |

法定代表人: 王建立 主管会计工作负责人: 张伟 会计机构负责人: 闻小芳

#### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                  | 2019 年度          | 2018 年度          |
|---------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入              | 2,746,998,000.00 | 2,042,523,270.00 |
| 减: 营业成本             | 987,540,747.02   | 1,171,659,231.02 |
| 税金及附加               | 788,331.90       | 68,566.41        |
| 销售费用                | 10,015,229.30    | 13,615,928.80    |
| 管理费用                | 26,349,103.87    | 34,391,724.14    |
| 研发费用                |                  |                  |
| 财务费用                | 27,989.16        | 23,952.83        |
| 其中: 利息费用            |                  |                  |
| 利息收入                |                  |                  |
| 加: 其他收益             | 27,000,000.00    | 30,000,000.00    |
| 投资收益(损失以“-”号填列)     |                  |                  |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益  |                  |                  |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)  |                  |                  |
| 公允价值变动收益(损失以        |                  |                  |

|                           |                  |                |
|---------------------------|------------------|----------------|
| “－”号填列)                   |                  |                |
| 信用减值损失（损失以“－”号填列)         |                  |                |
| 资产减值损失（损失以“－”号填列)         | -244,693.45      | -24,422.64     |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列)         |                  |                |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列)         | 1,749,031,905.30 | 852,739,444.16 |
| 加：营业外收入                   |                  | 79,519.11      |
| 减：营业外支出                   | 54,860.81        | 3.79           |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列)       | 1,748,977,044.49 | 852,818,959.48 |
| 减：所得税费用                   | -61,173.36       | -6,105.66      |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列)         | 1,749,038,217.85 | 852,825,065.14 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)    | 1,749,038,217.85 | 852,825,065.14 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)    |                  |                |
| 五、其他综合收益的税后净额             |                  |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益        |                  |                |
| 1.重新计量设定受益计划变动额           |                  |                |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益        |                  |                |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动          |                  |                |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动          |                  |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益         |                  |                |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益         |                  |                |
| 2.其他债权投资公允价值变动            |                  |                |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益        |                  |                |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |                  |                |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |                  |                |
| 6.其他债权投资信用减值准备            |                  |                |
| 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分) |                  |                |
| 8.外币财务报表折算差额              |                  |                |
| 9.其他                      |                  |                |
| 六、综合收益总额                  | 1,749,038,217.85 | 852,825,065.14 |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| 七、每股收益：        |  |  |
| （一）基本每股收益(元/股) |  |  |
| （二）稀释每股收益(元/股) |  |  |

法定代表人：王建立 主管会计工作负责人：张伟 会计机构负责人：闻小芳

### 合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2019年度            | 2018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        | 4,434,445,754.29  | 2,522,668,393.09  |
| 客户存款和同业存放款项净增加额       |                   |                   |
| 向中央银行借款净增加额           |                   |                   |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额       |                   |                   |
| 收到原保险合同保费取得的现金        |                   |                   |
| 收到再保业务现金净额            |                   |                   |
| 保户储金及投资款净增加额          |                   |                   |
| 收取利息、手续费及佣金的现金        |                   |                   |
| 拆入资金净增加额              |                   |                   |
| 回购业务资金净增加额            |                   |                   |
| 代理买卖证券收到的现金净额         |                   |                   |
| 收到的税费返还               |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 572,925,079.69    | 2,068,374,882.39  |
| 经营活动现金流入小计            | 5,007,370,833.98  | 4,591,043,275.48  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 5,092,641,399.13  | 8,877,261,551.30  |
| 客户贷款及垫款净增加额           |                   |                   |
| 存放中央银行和同业款项净增加额       |                   |                   |
| 支付原保险合同赔付款项的现金        |                   |                   |
| 拆出资金净增加额              |                   |                   |
| 支付利息、手续费及佣金的现金        |                   |                   |
| 支付保单红利的现金             |                   |                   |
| 支付给职工及为职工支付的现金        | 31,491,968.96     | 22,716,321.34     |
| 支付的各项税费               | 44,946,777.96     | 20,815,890.08     |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 1,199,514,335.23  | 1,256,445,038.71  |
| 经营活动现金流出小计            | 6,368,594,481.28  | 10,177,238,801.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -1,361,223,647.30 | -5,586,195,525.95 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                   |                   |
| 收回投资收到的现金             | 137,895,324.12    | 3,344,308.13      |
| 取得投资收益收到的现金           | 3,600,000.00      | 3,600,000.00      |
| 处置固定资产、无形资产和其他        | 8,609,561.00      | 2,390.00          |

|                           |                  |                   |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| 长期资产收回的现金净额               |                  |                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  | 43,703,945.19     |
| 投资活动现金流入小计                | 150,104,885.12   | 50,650,643.32     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 95,016,228.44    | 1,191,847,540.39  |
| 投资支付的现金                   | 4,329,173.46     | 33,421,657.46     |
| 质押贷款净增加额                  |                  |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                  |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 1,050.00         |                   |
| 投资活动现金流出小计                | 99,346,451.90    | 1,225,269,197.85  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 50,758,433.22    | -1,174,618,554.53 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |                  |                   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |                  |                   |
| 取得借款收到的现金                 | 5,965,000,000.00 | 9,452,000,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 2,617,027,800.00 | 2,464,955,029.92  |
| 筹资活动现金流入小计                | 8,582,027,800.00 | 11,916,955,029.92 |
| 偿还债务支付的现金                 | 5,628,967,800.00 | 4,020,960,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 942,787,915.78   | 763,979,660.19    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 3,928,450.74     | 11,644,097.61     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 55,822,855.84    | 182,200,000.00    |
| 筹资活动现金流出小计                | 6,627,578,571.62 | 4,967,139,660.19  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 1,954,449,228.38 | 6,949,815,369.73  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                  |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 643,984,014.30   | 189,001,289.25    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 1,354,073,558.63 | 1,165,072,269.38  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 1,998,057,572.93 | 1,354,073,558.63  |

法定代表人：王建立 主管会计工作负责人：张伟 会计机构负责人：闻小芳

**母公司现金流量表**

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2019年度           | 2018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        | 3,707,970,296.53 | 2,042,523,270.00 |

|                           |                  |                   |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| 收到的税费返还                   |                  |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,690,985,109.87 | 2,219,609,553.81  |
| 经营活动现金流入小计                | 5,398,955,406.40 | 4,262,132,823.81  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 2,554,173,041.79 | 8,075,935,045.52  |
| 支付给职工及为职工支付的现金            | 5,591,605.72     | 6,265,415.34      |
| 支付的各项税费                   | 423,703.43       | 68,566.41         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2,049,823,892.56 | 2,001,646,312.34  |
| 经营活动现金流出小计                | 4,610,012,243.50 | 10,083,915,339.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 788,943,162.90   | -5,821,782,515.80 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                   |
| 收回投资收到的现金                 | 29,800,000.00    |                   |
| 取得投资收益收到的现金               |                  |                   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                  |                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                   |
| 投资活动现金流入小计                | 29,800,000.00    |                   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 49,051,186.12    | 5,788,295.00      |
| 投资支付的现金                   | 952,000,000.00   | 42,530,546.03     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                  |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                  |                   |
| 投资活动现金流出小计                | 1,001,051,186.12 | 48,318,841.03     |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -971,251,186.12  | -48,318,841.03    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |                  |                   |
| 取得借款收到的现金                 | 2,395,000,000.00 | 7,493,700,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 2,617,027,800.00 | 2,464,955,029.92  |
| 筹资活动现金流入小计                | 5,012,027,800.00 | 9,958,655,029.92  |
| 偿还债务支付的现金                 | 4,292,027,800.00 | 3,137,800,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 832,196,222.86   | 666,016,699.48    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 45,738,289.80    | 180,000,000.00    |
| 筹资活动现金流出小计                | 5,169,962,312.66 | 3,983,816,699.48  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -157,934,512.66  | 5,974,838,330.44  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                  |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -340,242,535.88  | 104,736,973.61    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 925,712,905.60   | 820,975,931.99    |

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 585,470,369.72 | 925,712,905.60 |
|----------------|----------------|----------------|

法定代表人：王建立 主管会计工作负责人：张伟 会计机构负责人：闻小芳

## 担保人财务报表

☐适用 ☒不适用