



钱江新城投资集团  
HANGZHOU CBD INVESTMENT GROUP  
新城让生活更美好

# 杭州市钱江新城投资集团有限公司

(住所：浙江省杭州市江干区华成国际发展大厦 2901 室、2902 室)

## 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券 (第一期) 募集说明书摘要



|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 注册金额      | 30 亿元             |
| 本期发行金额    | 15 亿元             |
| 增信情况      | 无                 |
| 发行人       | 杭州市钱江新城投资集团有限公司   |
| 信用评级机构    | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 |
| 发行人主体信用等级 | AAA               |
| 本期债券信用等级  | AAA               |

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



中信证券股份有限公司  
CITIC Securities Company Limited

联席主承销商



中信建投证券  
CHINA SECURITIES



国泰君安证券  
GUOTAI JUNAN SECURITIES

签署日期：2022 年 3 月 1 日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书

及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

### 一、与发行人相关的重大事项

1、公司经营活动现金流量净额波动较大。2018-2020年及2021年9月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-122,635.85万元、330,552.99万元、28,451.27万元及-215,449.50万元。2018年，由于发行人商办楼宇开发支出增加，开发成本计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目，导致经营活动现金流出金额大于流入金额。2019年，发行人与城市开发相关的成本收入现金流计入经营活动。上述经营活动受国家宏观调控变化等因素的影响较大，可能对发行人的经营活动现金流及对债务保障能力产生一定的影响。

2、公司其他应收款账面价值较大，截至2018-2020年末及2021年9月末，公司其他应收款账面价值分别为58,863.09万元、15,164.77万元、471,427.80万元及170,620.38万元，占总资产比重分别为1.14%、0.30%、7.63%及2.56%。最近一年及一期末发行人其他应收款余额较大，如若其他应收款回收不及时，可能对公司的资金周转和生产经营产生不利影响。

3、2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动比率分别为4.48、1.57、1.24及1.34，速动比率分别为4.08、0.96、0.88及0.92，非流动资产占总资产的比重分别为60.57%、80.85%、76.36%及80.57%。发行人资产结构中非流动资产占比较高，资产的流动性较差。

4、2018-2020年及2021年1-9月，发行人净利润分别为62,535.30万元、45,580.82万元、28,279.27万元和35,651.97万元。发行人整体资产资质较优，公司盈利能力较好，受发行人城市开发收支进度及产业培育等因素影响，净利润呈下降趋势。若发行人净利润持续下滑，将对偿债能力造成一定的风险。

5、截至2021年9月末，发行人受限资产总额共计558,263.96万元，占总资产的比重为8.37%。发行人受限资产主要为对外融资时根据与资金提供方协议进行的抵质押和担保。未来若发行人资产受限比例进一步上升，受限资产将面临被处置的

风险，从而影响发行人的正常生产经营。

6、截至2021年9月末，发行人对外担保余额162,900.00万元，占发行人最近一期末所有者权益的5.56%。被担保人全部为非关联公司，非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受公司影响和控制，未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险，将对发行人产生担保风险，影响发行人偿债能力。

7、2018年3月26日，三建建设公司向杭州市江干区人民法院正式起诉本公司之子公司国会公司。三建建设公司为国会公司提供土建工程施工，工程于2010年12月23日一次性竣工验收合格，并于2010年12月28日正式对外营业。根据三建建设公司提交的工程结算报告，其主张国会公司工程结算款项共计10,645.80万元，国会公司已经支付5,880.48万元（包括代付水电费），按照三建公司的主张，尚余工程款4,765.32万元未支付，因双方对工程结算造价无法达成一致意见，杭州市江干区人民法院委托工程造价司法鉴定，目前鉴定机构已完成涉案工程造价鉴定(首次)，鉴定金额为7,509.06万元。由于双方争议焦点无法达成调解，本案尚在上诉审理中，法院尚未公示终审判决书。由于本案存在较大争议，且争议部分涉及较大金额，故尚无法估计国会公司可能还需要支付的工程款金额。

## 二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券为无担保债券。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，表示公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。由于本期债券的期限较长，在本期债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

2、遵照《公司法》、《证券法》（2019）、《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及本规则的程序要求所形成的决

议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

3、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人指定中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

4、本期债券为面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》。

5、本期债券设置投资者回售选择权及发行人赎回选择权。债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。

6、本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

## 目录

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 声明 .....          | 2   |
| 重大事项提示 .....      | 4   |
| 目录 .....          | 7   |
| 释义 .....          | 8   |
| 第一节 发行条款 .....    | 11  |
| 第二节 募集资金运用 .....  | 16  |
| 第三节 发行人基本情况 ..... | 20  |
| 第四节 财务会计信息 .....  | 66  |
| 第五节 发行人信用状况 ..... | 117 |
| 第六节 增信情况 .....    | 121 |
| 第七节 备查文件 .....    | 122 |

## 释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

### 一、常用名词释义

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 公司、本公司、发行人、钱投集团                | 指 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司   |
| 本次债券                           | 指 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券                               |
| 本期债券                           | 指 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券项下的任意一期                        |
| 本期发行                           | 指 | 本期债券的发行   |
| 募集说明书/本募集说明书                   | 指 | 根据有关法律、法规为本期发行而制作的《杭州市钱江新城投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书》 |
| 募集说明书摘要/本募集说明书摘要               | 指 | 《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》                 |
| 主承销商、牵头主承销商、中信证券、债券受托管理人、簿记管理人 | 指 | 中信证券股份有限公司  |
| 主承销商、联席主承销商                    | 指 | 中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司   |
| 会计师事务所                         | 指 | 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）  |
| 发行人律师                          | 指 | 浙江六和律师事务所   |
| 资信评级机构、新世纪评级                   | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司   |
| 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   |
| 中国证监会                          | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 上交所                            | 指 | 上海证券交易所   |
| 公司章程                           | 指 | 《杭州市钱江新城投资集团有限公司章程》   |
| 董事会                            | 指 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司董事会  |
| 监事会                            | 指 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司监事会  |
| 杭州市国资委、市国资委                    | 指 | 杭州市人民政府国有资产监督管理委员会  |
| 《监事会条例》                        | 指 | 《国有企业监事会暂行条例》   |
| 《监管条例》                         | 指 | 《企业国有资产监督管理暂行条例》  |
| 《国有资产法》                        | 指 | 《中华人民共和国企业国有资产法》  |



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 《公司法》       | 指 | 《中华人民共和国公司法》   |
| 《证券法》（2019） | 指 | 《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》   |
| 《管理办法》      | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》  |
| 《信息披露管理办法》  | 指 | 《公司信用类债券信息披露管理办法》  |
| 法律、法规和规则    | 指 | 中国现行有效的相关法律法规、规范性文件及自律规则   |
| 债券持有人       | 指 | 根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者  |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书之债券持有人会议规则》及其变更和补充 |
| 债券受托管理人     | 指 | 发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定为债券持有人聘请的受托管理人。在本期债券存续期内，由债券受托管理人依照本协议的约定维护债券持有人的利益               |
| 《债券受托管理协议》  | 指 | 公司与债券受托管理人签署的《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充                        |
| 报告期、最近三年及一期 | 指 | 2018 年、2019 年和 2020 年以及 2021 年 1-9 月   |
| 交易日         | 指 | 指上海证券交易所的正常营业日   |
| 工作日         | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）  |
| 法定节假日、休息日   | 指 | 指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）                                |
| 国会公司        | 指 | 杭州国际会议中心有限公司   |
| 三建建设公司      | 指 | 浙江省三建建设集团有限公司，原名浙江省长城建设集团有限公司、浙江省长城建设集团股份有限公司  |
| 钱金投         | 指 | 杭州钱江新城金融投资有限公司   |
| 会展旅业公司      | 指 | 杭州市会展旅业有限公司  |
| 勘察公司        | 指 | 杭州市勘测设计研究院有限公司   |
| 亚运村公司       | 指 | 杭州亚运村建设有限公司  |

## 二、专业名词释义

|      |   |  |
|------|---|--|
| 定向招商 | 指 | 企业或地方政府在招商引资过程中，结合自身或本区域内资源，通过明确招商市场、渠道，整合优势资源，实施针对性招商的新模式 |
|------|---|--|

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 招投标 | 指 | 招标投标的简称。招标和投标是一种商品交易行为，是交易过程的两个方面。招标投标是一种国际惯例，是商品经济高度发展的产物，是应用技术，经济的方法和市场经济的竞争机制的作用，有组织开展一种择优成交的方式  |
| 亚运村 | 指 | 2018年2月，根据杭州市人民政府亚运会专题会议精神，由杭州市钱江新城投资集团有限公司、杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司共同出资设立杭州亚运村建设有限公司，具体负责亚运村项目建设及运营。亚运村建设作为2022年杭州亚运会筹办的核心任务之一，亚运村选址位于钱塘江南岸钱江世纪城，处于沿江地区城市新中心，总面积113公顷。亚运村由运动员村、技术官员村、媒体村组成，建设完成后可容纳约1万余名运动员和随队官员、5000名媒体人员、4000名裁判员，计划2021年竣工 |

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**杭州市钱江新城投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 28 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市钱江新城投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕4118 号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券的发行规模为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

赎回选择权、回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

**（十一）起息日期：**本期债券的起息日为2022年3月11日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

**（十四）付息日期：**本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的3月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。若行使投资者回售选择权或发行人赎回选择权，则本期债券的付息日为2023年至2025年间每年的3月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

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

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**（十七）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（十八）本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为2027年3月11日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。若行使投资者回售选择权或发行人赎回选择权，则为2025年的3月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

**（十九）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

**（二十三）质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

**（一）发行人赎回选择权：**发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。

发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前30个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

**（二）投资者回售选择权：**债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告

**（三）票面利率调整选择权：**发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和

幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **（一）本期债券发行时间安排**

- 1.发行公告日：2022年3月8日。
- 2.发行首日：2022年3月10日。
- 3.发行期限：2022年3月10日至2022年3月11日。

#### **（二）登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### **（三）本期债券上市交易安排**

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，上市时间将另行公告通知。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

#### **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## 第二节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

经发行人股东批复同意及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]4118号），本次债券注册总额不超过30亿元，拟采取分期发行。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券发行额度为不超过15亿元（含15亿元），募集资金扣除发行费用后，拟将15亿元全部用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务的具体金额。

发行人拟偿还的有息债务如下：

单位：万元

| 借款单位               | 债券简称/贷款单位        | 拟偿还金额      | 偿还日期       |
|--------------------|------------------|------------|------------|
| 集团本级               | 中信银行股份有限公司杭州分行   | 20,000.00  | 2022/10/28 |
| 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司 | 中国民生银行股份有限公司杭州分行 | 10,000.00  | 2022/7/1   |
| 集团本级               | 18钱投停车债【注1】      | 120,000.00 | 2022/3/19  |
| 合计                 |                  | 150,000.00 |            |

注1：18钱投停车债，起息日为2018年3月19日，到期日为2025年3月19日，发行规模49亿元，债券余额39.20亿元，票面利率5.64%，该债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，本期债券募集资金拟偿还18钱投停车债在2022年3月支付的利息以及本金的20%。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设



有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### **四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

由于本期债券的发行时间及实际发行规模的不确定性而导致的偿还有息债务的具体金额调整不属于改变募集资金投向，未来如确需调整偿还有息债务的具体金额，发行人将在履行内部决策程序后，于发布募集资金偿还债务明细调整公告后予以实施。

#### **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

公司拟开设募集资金专户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

##### **1、募集资金管理制度的设立**

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

##### **2、债券受托管理人的持续监督**

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。因本期债券募集资金拟全部用于偿还有息债务等，而具体使用情况将在每期债券发行前由公司根据资金需求确定。

下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本次公司债券总额 15 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金 15 亿元全部用于偿还有息债务；
- 5、假设本次公司债券在 2021 年 9 月 30 日完成发行并且交割结束。

### 本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

单位：万元，%

| 项目      | 历史数<br>(2021 年 9 月 30 日) | 模拟数          | 模拟变动额       |
|---------|--------------------------|--------------|-------------|
| 资产合计    | 6,672,368.97             | 6,672,368.97 | -           |
| 流动资产    | 1,296,752.35             | 1,296,752.35 | -           |
| 非流动资产   | 5,375,616.62             | 5,375,616.62 | -           |
| 负债合计    | 3,742,191.36             | 3,742,191.36 | -           |
| 流动负债    | 970,813.49               | 820,813.49   | -150,000.00 |
| 非流动负债   | 2,771,377.87             | 2,921,377.87 | 150,000.00  |
| 所有者权益合计 | 2,930,177.61             | 2,930,177.61 | -           |
| 资产负债率   | 56.08                    | 56.08        | -           |
| 流动比率    | 1.34                     | 1.58         | 0.24        |
| 速动比率    | 0.92                     | 1.09         | 0.17        |

根据上述分析，假设本次公司债券募集资金 15 亿元全部用于偿还有息债务，若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，本公司合并财务报表的资产负债率

不会发生变化，非流动负债占负债总额比例、流动比率及速动比率等指标均有所提高。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本次发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产业务或偿还房地产相关债务，不用于子公司钱金投及其金融资产投资。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于2022年2月28日发行了“杭州市钱江新城投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称：“22钱投01”，发行规模为10亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，公司前次公司债券募集资金尚未使用。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

|                    |  |
|--------------------|--|
| 注册名称               | 杭州市钱江新城投资集团有限公司  |
| 法定代表人              | 朱云夫  |
| 注册资本               | 200,000.00万元   |
| 实缴资本               | 200,000.00 万元  |
| 设立（工商注册）日期         | 2014-07-08   |
| 统一社会信用代码           | 9133010439631534XF   |
| 住所（注册地）            | 浙江省杭州市江干区华成国际发展大厦2901室、2902室   |
| 邮政编码               | 310020   |
| 所属行业               | 建筑业-土木工程建筑业  |
| 经营范围               | 实业投资；服务：城市综合开发，企业资产经营管理，非证券业务投资，企业管理，酒店管理，物业管理，非医疗性健康信息咨询（需行医资格证的除外），国内广告设计、制作、代理、发布（除网络），文化创意策划，会议会展策划，建筑工程勘测、设计、施工、监理（凭有效资质证书经营），招标代理、工程咨询、造价咨询（凭有效资质证书经营），仓储服务（除危险化学品），国内旅游（凭有效许可证经营），健身服务；批发、零售：医疗器械（限一类、二类），健身器械；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 电话及传真号码            | 0571-81186023/0571-81186009  |
| 信息披露事务负责人及其职位与联系方式 | 郭鲁军 副总经理 0571-81186025   |

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

根据《杭州市人民政府关于杭州市钱江新城建设管理委员会机构规范和体制调整方案的批复》（杭政函〔2014〕100号）、《关于明确市钱江新城建设管委会与市钱江新城投资集团工作界面的有关意见》（杭钱新委〔2014〕46号）、《关于杭州市钱江新城投资集团有限公司资产、股权划转和相关债务处理方案的请示》（杭钱新委〔2014〕74号）等文件精神，杭州市钱江新城建设管理委员会以货币出资 20.00 亿元组建成

立杭州市钱江新城投资集团有限公司，并将管委会原持有的杭州市钱江新城建设开发公司、杭州市城东新城建设投资公司、杭州市钱江新城资产经营管理投资公司、杭州市铁路投资集团有限公司等相关经营性资产划入钱投集团。

2014年7月8日，钱投集团正式成立，注册资本为200,000.00万人民币。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

| 发行人历史沿革信息 |            |       |  |
|-----------|------------|-------|--|
| 序号        | 发生时间       | 事件类型  | 基本情况   |
| 1         | 2015年12月   | 变更出资人 | 根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）印发的《关于同意修改<杭州市钱江新城投资集团有限公司章程>的批复》（杭国资综〔2015〕207号）文件，出资人由杭州市钱江新城建设管委会变更为杭州市人民政府，并由杭州市人民政府授权杭州市国资委履行出资人职责。 |
| 2         | 2016年7月13日 | 变更出资人 | 出资人变更为杭州市国资委   |
| 3         | 2020年6月16日 | 股权划转  | 10%股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司  |

截至本募集说明书出具之日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司90%股权，浙江省财务开发有限责任公司持有公司10%股权。不存在其他明股实债类股东。不存在股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情形。

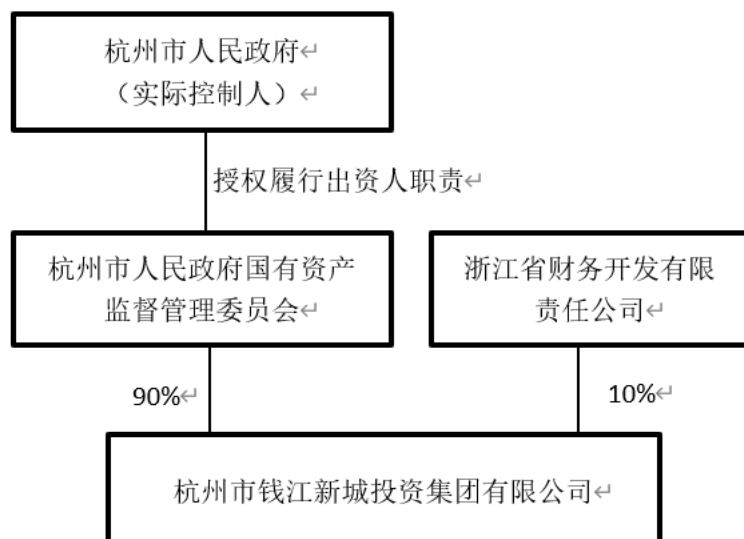
## （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）发行人股权结构

截至2021年9月30日，发行人股东为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例90.00%，浙江省财务开发有限责任公司，持股比例10.00%。发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

杭州市人民政府国有资产监督管理委员会。

## （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人的具体情况如下：

杭州市人民政府。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）发行人纳入合并报表范围内的子公司

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并财务报表范围的一级子公司共 11 家，主要子公司具体情况如下：

| 主要子公司具体情况 |                 |          |        |       |       |       |      |      |            |
|-----------|-----------------|----------|--------|-------|-------|-------|------|------|------------|
| 单位：亿元，%   |                 |          |        |       |       |       |      |      |            |
| 序号        | 企业名称            | 主要营业收入板块 | 持股比例   | 资产    | 负债    | 净资产   | 收入   | 净利润  | 是否存在重大增减变动 |
| 1         | 杭州市钱江新城建设开发有限公司 | 工程管理、租赁  | 100.00 | 88.47 | 50.84 | 37.64 | 1.10 | 0.02 | 否          |

|    |                    |                 |        |        |        |       |      |       |   |
|----|--------------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|------|-------|---|
| 2  | 杭州市城东新城建设投资有限公司    | 代建管理及工程养护、租赁、园林 | 100.00 | 172.00 | 139.00 | 33.00 | 3.68 | 0.54  | 否 |
| 3  | 杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司 | 物业管理及租赁         | 100.00 | 51.91  | 5.60   | 46.31 | 4.55 | 0.83  | 否 |
| 4  | 杭州钱江新城金融投资有限公司     | 管理费             | 100.00 | 31.53  | 28.48  | 3.04  | 0.01 | 0.33  | 否 |
| 5  | 杭州市会展旅业有限公司        | 酒店运营、会展、租赁      | 100.00 | 36.94  | 21.77  | 15.17 | 0.50 | 0.10  | 否 |
| 6  | 杭州亚运村建设有限公司        | 亚运村建设           | 60.00  | 81.76  | 43.99  | 37.77 | 0.19 | -0.07 | 否 |
| 7  | 杭州市停车产业股份有限公司      | 停车收入、汽车销售及管理费   | 90.00  | 8.90   | 3.38   | 5.52  | 1.36 | 0.04  | 否 |
| 8  | 杭州市民中心置业有限公司       | 房地产业            | 100.00 | 28.28  | 13.68  | 14.60 | -    | -0.21 | 否 |
| 9  | 杭州市铁路投资集团有限公司      | 服务、实业投资         | 100.00 | 22.41  | 0.20   | 22.21 | -    | 0.00  | 否 |
| 10 | 杭州市勘测设计研究院有限公司     | 勘察测绘            | 100.00 | 4.18   | 2.17   | 2.01  | 3.38 | 0.30  | 否 |
| 11 | 杭州会展新城股权投资有限公司     | 租赁和商业服务业        | 51.00  | 25.12  | 0.05   | 25.07 | 0.16 | 0.07  | 否 |

注：以上数据为 2020 年度/末财务数据。

## （二）发行人主要的合营企业及联营企业

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要的合营企业及联营企业基本情况如下表：

| 重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况 |      |          |      |    |    |     |    |     |        |
|-----------------------|------|----------|------|----|----|-----|----|-----|--------|
| 单位：亿元、%               |      |          |      |    |    |     |    |     |        |
| 序号                    | 企业名称 | 主要营业收入板块 | 持股比例 | 资产 | 负债 | 净资产 | 收入 | 净利润 | 是否存在重大 |

|   |                 |            |       |        |        |       |      |       | 增减变动 |
|---|-----------------|------------|-------|--------|--------|-------|------|-------|------|
| 1 | 杭州金融城建设发展有限公司   | 城建开发       | 45.00 | 7.42   | 0.01   | 7.41  | -    | -     | 否    |
| 2 | 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | 健康管理咨询     | 49.00 | 0.46   | 0.41   | 0.05  | 0.21 | -0.04 | 否    |
| 3 | 杭州下宁路加油站有限公司    | 成品油销售      | 45.00 | 0.81   | 0.00   | 0.81  | 0.66 | 0.03  | 否    |
| 4 | 杭州润地亚运村开发有限公司   | 房地产开发      | 34.00 | 79.08  | 33.35  | 45.73 | -    | -0.18 | 否    |
| 5 | 杭州绿城亚运村开发有限公司   | 房地产开发      | 20.00 | 140.72 | 134.19 | 6.52  | 2.55 | -0.24 | 否    |
| 6 | 杭州万科亚运村开发有限公司   | 房地产开发      | 20.00 | 48.84  | 39.15  | 9.68  | 1.69 | -0.10 | 否    |
| 7 | 桐庐智慧停车产业有限公司    | 商务服务业      | 40.00 | 0.10   | 0.00   | 0.10  | 0.02 | 0.00  | 否    |
| 8 | 杭州白石会展中心有限公司    | 商务服务业      | 49.00 | 8.95   | 0.01   | 8.94  | -    | -0.02 | 否    |
| 9 | 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | 软件和信息技术服务业 | 15.00 | 0.10   | 0.05   | 0.04  | -    | -0.01 | 否    |

注：以上数据为 2020 年度/末财务数据。

## 五、发行人的治理结构等情况

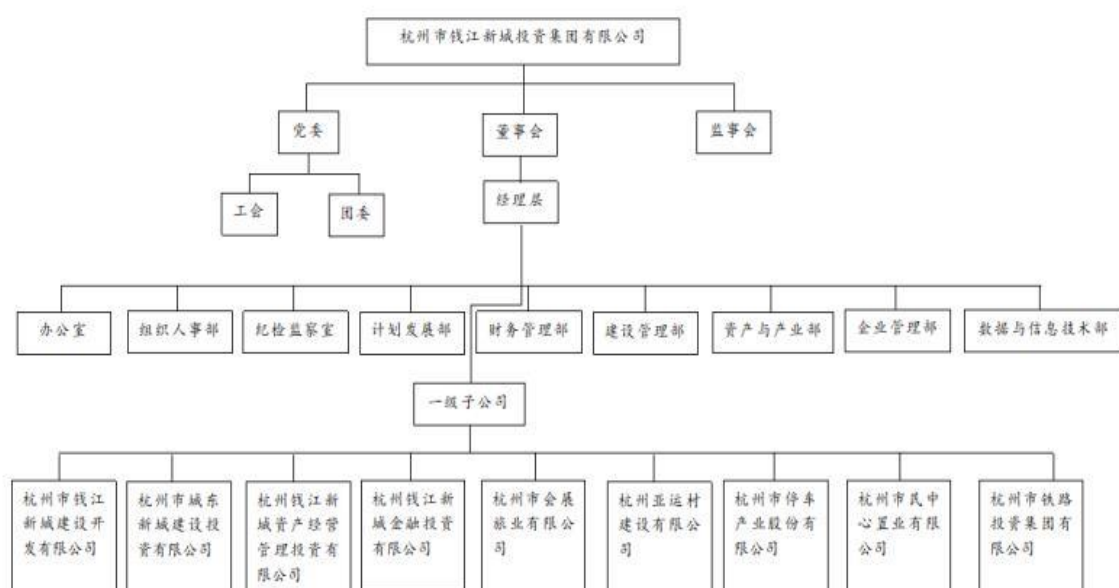
### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、组织机构设置及运行情况

发行人根据实际需要设置了“两室七部”：办公室、组织人事部、纪检监察室、计划发展部、财务管理部、建设管理部、资产与产业部、企业管理部、科技与数信部。



截至募集说明书签署日，发行人的组织结构设置如下图所示：



### （1）办公室

为集团党委办、行政办、董事会秘书处三合一机构，主要承担综合协调、文件起草、政策调研、文秘档案、机要保密、会务接待、对外宣传、信息管理、行政后勤、信访维稳等工作。具体职责如下：

1）协助集团领导协调和处理日常事务，协调和督促集团总部职能部门和所属单位执行公司决策、任务；

2）负责集团公司“三重一大”等重要综合性材料的起草工作，负责集团公司党委会、董事会、党政联席会等重要会议的筹办、记录及纪要、决议等文件的起草、行文与督办工作；

3）负责集团总部文秘、机要、会务、文电、保密、印章、接待等方面的工作；负责党代会和人大、政协相关议案、提案、建议的办理工作；

4）负责集团系统综合治理以及信访维稳的窗口工作，处理“12345”市长公开电话及群众来信、来访工作；

5）负责集团总部办公用品采购、保管与供应，固定资产采购、登记与管理，后勤服务、车辆调度管理；

6）负责集团公司重大活动的组织协调与后勤保障工作；

7) 负责集团公司资讯信息采编、报送管理工作，负责对外宣传、新闻发布和总部网站建设工作；

8) 负责集团总部文书档案、技术档案和声像档案的整理、立卷、查阅、保管等工作；

9) 完成集团领导交办的其他工作。

## **(2) 组织人事部**

主要承担集团党建、群团的日常工作，负责组织机构、企业法人、干部管理、人力资源、薪酬绩效、员工关系、出国（境）、企业文化、意识形态、精神文明、统一战线等管理工作。具体职责如下：

1) 负责做好集团党建日常工作，起草党建方面的工作报告、总结，做好党员发展、培训、教育、管理等日常工作，做好集团公司党委中心组政治理论学习的秘书工作；

2) 负责制订集团总部机构设置及部门职责方案，制订集团总部岗位设置“三定”方案；

3) 协助集团党委按照干部管理权限，做好集团管理干部的任免、调配、考察、监督、考核、培训以及下管一级干部的报批或备案等工作，负责后备干部队伍建设等工作；

4) 负责建立集团一级子公司党组织的设立，负责集团公司外派董监事的委派工作；

5) 负责制订集团人力资源规划，指导系统人力资源管理，做好人才的引进、储备，人力资源的开发、利用，各类专业技术职称的评审；

6) 负责集团总部人力资源管理制度制订、实施，员工的招聘、配置、培训、考核、薪酬、员工关系等管理工作，按干部管理权限负责相关人员的人事档案管理；

7) 负责制订集团总部年度薪酬预算及分配方案，负责一级子公司年度薪酬预算核定，负责制订、实施一级子公司高层管理人员及特聘人才薪酬管控方案；

8) 负责集团系统企业文化的总体规划和实施，负责意识形态、精神文明建设工作；

作；

- 9) 负责集团参与市政府统筹的帮困、扶贫及城乡统筹工作；
- 10) 负责集团系统出国人员政审及出国手续办理等工作；
- 11) 负责集团系统工青妇等群众团体的组织建设和工作指导；
- 12) 负责集团系统统一战线的相关工作；
- 13) 完成集团领导交办的其他工作。

### **(3) 纪检监察室**

为集团纪检监察机构，主要承担日常监督、纪检、监察职责，具体职责如下：

1) 协助推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，协助推进清廉钱投建设，监督检查主体责任落实情况，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设；

2) 监督检查子公司领导班子、集团管理干部坚定理想信念，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，遵守、执行党章党规党纪和宪法法律法规，贯彻执行党的路线方针政策以及中央、省委、市委、集团党委重大决策部署，推进党风廉政建设和反腐败斗争，执行民主集中制、选拔任用干部、廉洁自律等情况，并定期向集团党委、市纪委市监委报告，发现重要问题及时报告；

3) 监督检查子公司领导班子、集团管理干部遵守党的纪律情况，了解掌握企业政治生态建设总体情况，定期进行分析研判，及时向集团党委、市纪委市监委报告；

4) 监督检查各部室、子公司贯彻落实中央八项规定及实施细则精神和省委、市委、集团党委加强党员干部作风建设有关规定的情况，坚持从严正风肃纪，弛而不息纠正“四风”；

5) 监督检查各部室、子公司履行职责情况，包括各部室在其业务领域内对子公司管控职责的情况；

6) 开展党风廉政教育，向集团党委报告上级党委、纪委有关党风廉政建设和反腐败工作的重要会议精神、重要工作部署，提出贯彻落实意见建议，监督检查贯彻落实情况；

7) 按照管理权限受理党的组织和党员的检举、控告；

8) 按照管理权限立案审查集团管理的党员违犯党纪案件，对集团管理的党员违犯党纪案件，事先向集团党委、市纪委市监委、驻国资委纪检监察组报告。经党委酝酿，对上述党员作出党纪处分前，事先向市纪委市监委、驻国资委纪检组报告；

9) 按照管理权限受理党的组织和党员的申诉；

10) 对违反党章和其他党内法规，不履行或者不正确履行职责的党的组织和负有责任的党员领导干部，按照管理权限，提出对其作出问责的建议，或者向有权作出问责决定的党的组织提出问责建议；

11) 依法履行监察职责，对监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业及道德操守情况进行监督检查；

12) 依据有关规定对非市委管理的监察对象涉嫌职务违法案件进行调查，并依法依规予以处置；

13) 对非市委管理的监察对象涉嫌职务犯罪的，报市纪委市监委批准或指定管辖后，移交区县（市）纪委监委调查或者与区县（市）纪委监委联合调查；

14) 对履行职责不力、失职失责的非市委管理的监察对象，依据权限提出问责建议，或向有权作出问责决定的单位提出问责建议；

15) 根据监督、调查、处置情况提出监察建议；

16) 协助集团纪委加强对子公司纪委、纪检机构的领导，进一步落实“三个为主”要求，指导、检查、督促子公司纪委、纪检机构层层落实监督责任，把管党治党压力传导到基层。负责纪检监察机构干部的日常教育、管理和监督；

17) 协助配合做好巡视巡察工作；

18) 完成市纪委市监委、集团党委纪委以及集团领导交办督办的有关工作。

#### **(4) 计划发展部**

主要承担集团计划制定、综合统计、对外投资、发展规划、区域整体开发策略研究、区域规划设计等工作，负责集团投资决策委员会、杭州市铁路投资集团、杭州

市杭黄铁路投资公司的日常工作。具体职责如下：

- 1) 负责集团发展战略和中长期发展规划、年度计划的编制与管理，做好计划跟踪、督查及考核工作；协调与平衡其他各类计划的编制与报送；
- 2) 负责市级部门涉及集团公司目标的分解落实及督促工作；
- 3) 负责集团公司综合统计工作，编制各类数据库，并定期提交分析报告；
- 4) 负责集团系统区域整体开发策略研究、区域规划、专项规划、城市设计等，并组织实施、监督和检查；
- 5) 负责重大专项设计（区域性灯光、绿化、景观）工作；负责规划设计新技应用、成果整理归集等工作；
- 6) 负责集团系统投资方案的研究，对投资环境进行分析，并就对外发展策略提出建议；
- 7) 负责集团系统经营性对外投资项目论证以及方案研究等工作，对集团系统全资、控股企业的对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续；
- 8) 负责集团系统全资、控股企业对外投资项目实施情况的跟踪、效益分析及后评价；
- 9) 负责审查杭州市铁路投资集团、杭州市杭黄铁路投资公司的日常事务工作；
- 10) 完成集团领导交办的其他工作。

#### **（5）财务管理部**

主要承担集团会计核算、税收管理、资金统筹、风险控制、全面预算、决算等工作。具体职责如下：

- 1) 负责贯彻执行国家财经政策，制订集团公司财务管理制度；负责集团财务管理、日常财务会计核算、财务监督和分析工作，编报各类财务报表与财务分析报告；做好财务档案管理，按规定及时移交集团档案室；
- 2) 负责审查集团系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划；配合计划发展部做好年度财务性目标的确定；

3) 负责集团公司系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作；负责对集团公司系统全资、控股企业大额投资、大额资金筹措、大型基础设施建设等重大经济活动进行财务监督，做好资金运作中的风险预警和防范工作，负责集团风险控制委员会的日常工作；

4) 负责集团系统资金管理工作，做好资金统筹调度及外部融资工作、控制集团整体财务成本；

5) 负责集团系统财务性对外投资项目论证以及方案研究等工作，对集团系统全资、控股企业的财务性对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续；

6) 负责集团对接资本市场及资产证券化工作；

7) 负责集团系统全面预算工作，负责对下属公司的预算管理及考核工作；

8) 负责集团系统税收优化工作；

9) 负责集团财务管理信息系统建设工作；

10) 负责市民中心项目后续有关财务事项的处理；

11) 完成集团领导交办的其他工作。

#### **(6) 建设管理部**

主要承担集团建设目标标准制定、技术研究、质量安全、进度督查、招商出让、招投标管理、内控管理、地块综合管理、征地拆迁及回迁安置协调、集团专业技术委员会办公室等工作。主要职责如下：

1) 负责国家技术标准规范的贯彻，负责集团系统建设项目的技术研究、标准制定及监督执行；

2) 负责集团系统重大项目的推进、协调和管理；

3) 负责集团投资工程项目内控管理日常工作；

4) 负责集团系统安全生产和工程质量的管理与督查，协调安全生产和工程质量事故的调查与处理；

5) 负责集团系统建设项目工程前期手续的协调与督办；

- 6) 负责集团系统土地出让计划的编制, 协调土地出让技术前期和招商引资工作;
- 7) 负责集团系统征地拆迁、回迁安置以及地块综合管理等方面的协调;
- 8) 负责协调实施集团系统防汛抗台等应急抢险工作;
- 9) 负责集团总部的招投标工作, 指导、协调集团系统招投标工作;
- 10) 负责集团专业技术委员会办公室工作;
- 11) 负责市民中心项目后续有关建设事项的处理;
- 12) 完成集团领导交办的其他工作。

#### **(7) 资产与产业部**

主要承担主业确定, 对集团系统经营发展过程中形成的固定资产、无形资产、股权投资的经营或监督管理, 产业发展研究, 产业导引协调及产业领导小组办公室等职能。具体职责如下:

- 1) 负责集团主业的确定和调整;
- 2) 认真贯彻执行国家、省市国资监管部门关于加强国有资产管理各项政策、法规和制度; 制定集团系统国有资产管理规章制度并组织实施、监督和检查;
- 3) 负责对集团系统所有国有资产的总量、结构、分布进行登记、统计、评价和动态管理, 建立管理台帐;
- 4) 负责集团总部资产的产权登记、经营、管理、维护; 指导、监督管理集团下属全资、控股、参股企业的资产经营、管理和维护; 实现国有资产保值、增值;
- 5) 负责集团系统国有资产的处置、评估、备案及资产划转、调拨、报损、报废等业务管理工作;
- 6) 负责集团系统资产的合理配置, 参与集团系统经营性资产投入项目的论证、竣工验收等工作, 对经营性资产的投入实施监督管理;
- 7) 组织实施集团系统资产清查、统计、产权登记、年度普查等管理工作;
- 8) 负责集团品牌、商标、标识、专利等无形资产的经营管理, 切实保障企业现

有无形资产的正常运行；

9) 负责集团产业发展研究、产业导引协调及产业领导小组办公室工作；

10) 完成集团领导交办的其他工作。

#### **(8) 企业管理部**

主要承担集团公司的规范化管理、绩效考核、下属企业法人治理结构的建立和完善、董监事管理、法律事务管理、指导下属企业改革以及各类审计实施等工作。

具体职责如下：

1) 牵头集团公司各项工作流程和规章制度的评估和完善，督促规章制度的有效执行；

2) 负责集团系统全资、控股企业的考核目标制定；

3) 负责集团总部部门及子公司经营目标考核工作；

4) 负责集团向系统全资、控股和参股企业委派的董事、监事的日常管理工作；

5) 负责子公司的设立、撤并、重组的组织论证；负责建立和完善集团全资、控股子公司董事会、经理层及监事会，完善法人治理结构，并监督运行；

6) 指导下属企业管理改革工作；负责下属公司增加或减少注册资本、核减所有者权益等的处理；

7) 贯彻集团公司质量方针和目标，指导子公司质量体系的修订，协调和监督子公司质量体系的运行；

8) 负责集团系统法律事务管理制度的制订，负责集团总部法律事务的管理，负责企业章程的修订及报批，指导、协调下属公司法律事务的管理；

9) 负责集团总部日常经济合同的管理工作，规范完善合同审批流程，做好合同文本的归档、保管工作；

10) 负责集团公司的营业执照、相关资质的报批工作；

11) 负责对集团系统全资、控股和参股企业的产权转让、增资扩股、股权结构变动等重大产权制度改革、重组、变动、处置事项提出处理意见并进行处理；



12) 负责集团本级各类审计（含内部审计、财务报表审计、财务竣工决算审计、工程审计等）工作；配合、协调上级部门和中介机构对集团系统的各类专项审计工作；指导、协调下属公司的各类审计工作；

13) 负责指导、协调、监管集团子公司做好审计各项相关工作；

14) 负责集团监事会日常联系工作；

15) 完成集团领导交办的其他工作。

### **（9）科技与数信部**

主要承担集团数字化转型、IT 基础设施建设、信息安全保障等工作。具体职责如下：

1) 负责贯彻杭州“三化融合”行动部署，制定集团数字化转型战略规划；

2) 统筹推进产业版块数字化转型，建设“线上钱投”；

3) 统筹推进集团城市数字化实践应用；

4) 负责产业数字化与数字产业化相关课题研究以及信息情报分析研判；

5) 负责推进集团业务协同，实现信息交流、共享；

6) 负责集团 IT 技术架构体系建设；

7) 统筹推进集团产业及业务主数据标准建设；

8) 指导智能停车等产业板块推进产业数字化工作；

9) 负责集团本级信息化项目的实施及技术把关；

10) 负责集团本级 IT 基础设施以及信息软件系统的日常运维工作；

11) 负责指导集团系统各单位做好网络安全相关工作，开展安全巡查；

12) 负责与市数据局、公安网络安全部门等主管单位对接联络；

13) 完成集团领导交办的其他工作。

## **2、公司治理情况**

发行人按照《公司法》、《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、法规，建立和完善法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据经杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批准订立的《杭州市钱江新城投资集团有限公司章程》，公司设股东会，由全体股东组成，股东会是公司的权力机构；公司设董事会、监事会和经理层。

### **（1）股东会**

公司有市国资委和浙江省财务开发有限责任公司（以下简称“省财开公司”）两个股东。股东会享有《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的股东权利，行使下列职权：

- 1) 审核批准公司章程及章程修正案；
- 2) 依照法定程序委派和更换由非职工代表担任的董事、监事；
- 3) 对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核，并决定其薪酬；
- 4) 审核批准公司年度全面预算的预算报告、决算报告，利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 审核批准公司增加或减少注册资本；
- 6) 审核批准公司的合并、分立、改制、变更公司形式、解散、清算、申请破产等方案；
- 7) 审核批准公司发行债券或其他证券方案；
- 8) 审核批准公司主业确定及调整；
- 9) 审核批准公司本级及所属净资产超过2亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，以及通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 10) 审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转；
- 11) 审核批准除公司及所属企业之间因实施内部重组整合之外的采取非公开协议方式转让国有产权；

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

13) 审核批准公司及所属企业的上市方案；

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

15) 审核批准公司及所属企业的境外投资；

16) 审核批准公司所属企业投资新设四级企业；

17) 监督公司实行工资总额预算管理，调控所属企业工资分配总体水平，规范企业收入分配秩序；

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

19) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

20) 审核批准公司董事会年度工作报告、监事会年度工作报告；

21) 法律法规规定的其他职权。

## **(2) 董事会**

发行人的公司章程中记载有董事 5 名，目前成员为 4 名，其中非职工代表 3 名，职工代表董事 1 名，其余 1 名待杭州市国资委委派。

董事每届任期为三年，任期届满，经市政府同意可以连任，职工董事连选可以连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，在事先充分听取公司党委意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和股东会授权范围内，

按照有关规定的程序行使下列职权：

- 1) 向市国资委报告工作，并执行其决定；
- 2) 制订公司章程草案和章程修正案；
- 3) 根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划，向履行出资人职责的机构备案；
- 4) 审议批准公司年度经营计划、年度投资及融资计划，其中年度投资及融资计划向市国资委备案；
- 5) 制订公司年度全面预算的预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本方案，以及发行债券和其他证券的方案，包括企业债券，中期票据，短期融资券等；
- 7) 制订公司分立、合并、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等方案；
- 8) 制订公司主业及调整方案；
- 9) 审议批准除公司及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业之外的其他所属企业国有产权对外公开转让、通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 10) 制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审核批准公司及所属企业国有资产内部无偿划转方案；
- 11) 审议批准公司及所属企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权；
- 12) 审议批准公司及所属企业由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形采取非公开协议方式的增资行为；
- 13) 制订公司及所属企业上市方案；

14) 审议批准公司负责人副职的绩效薪酬分配系数，审议批准公司员工薪酬分配方案；

15) 制订公司年度工资总额预算方案；审议批准公司所属企业年度工资总额预算、决算方案；

16) 根据市政府推荐，按有关规定聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员；决定聘任或解聘财务负责人；

17) 制定公司基本管理制度；决定公司风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等各项体系；

18) 审议批准经理层议事规则；

19) 审议批准总经理的工作报告；

20) 决定公司内部管理机构的设置；

21) 审议批准公司境内主业投资，以及单项人民币 2000 万元（不含）以下的非主业投资；

22) 制订公司及所属企业的境外投资方案；

23) 制订公司所属企业投资新设四级企业方案；

24) 审议批准公司开展证券、委托理财、期货、期权和远期、掉期等组合产品及其他金融衍生类业务；

25) 审议批准公司所属企业不涉及控股地位变化的增减注册资本、解散、申请破产等方案；

26) 审议批准对公司所属企业的经营业绩进行考核和奖惩等事项；

27) 审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销；

28) 审议批准公司大额资金出借及为公司所属企业和关联企业提供大额担保事项；

29) 审议批准公司单次价值人民币 30 万元以下的捐赠和赞助；

30) 决定公司重大会计政策和会计估计的变更；

31) 决定并聘请会计师事务所对公司年度会计报告进行审计；

32) 审议公司按法律法规要求审批的关联方交易，报市国资委审核批准；

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

### **(3) 监事会**

监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名，目前成员为2名。非职工代表监事由出资人按有关程序委派，职工代表监事由公司职工（代表）大会选举产生。监事每届任期为三年，经批准可以连任，职工代表监事连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

1) 向股东会报告工作，并执行其决定；

2) 检查公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程情况；

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

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

5) 检查公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

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

7) 提议召开临时股东会；

8) 根据公司董事长和总经理的要求, 提供咨询意见;

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

10) 指导公司所属国有、国有控股企业的监事会工作;

11) 法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

#### **(4) 总经理**

公司设总经理一名、副总经理(包括总会计师、总经济师、总工程师)等其他高级管理人员若干名。经出资人同意, 董事会成员可兼任总经理。总经理行使下列职权:

1) 主持公司日常经营管理工作, 组织实施董事会决议;

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3) 拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案;

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

5) 拟订《经理层议事规则》; 拟订本舍司内部管理机构设置方案和基本管理制度、内部员工薪酬分配方案;

6) 制定本公司内部具体管理规章;

7) 提请聘任或解聘财务负责人;

8) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员, 并按规定进行考核和奖惩;

9) 在董事会授权范围内, 代表公司对外签署合同和协议, 并处理有关对外事务;

10) 根据董事会决议, 对重大事项决策及实施提出方案;

11) 董事会授予的其他职权。

#### **(二) 发行人内部管理制度**

## 1.财务管理制度

在总结近年来推动财务管理制度化上积累的好做法好经验的基础上，公司相继出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务管理指引（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务信息系统管理暂行办法》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务审批暂行规定》等制度，对公司财务工作总体要求、财务信息管理、财务审批等重要工作进行了明确规定。

## 2.关联交易制度

为规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司严格按照独立交易原则确定双方交易价格，并制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司内部关联交易管理办法（试行）》等制度、对集团内资金内部往来等重要内部关联交易进行规范。公司未发生关联企业重大违规占用公司资金或损害公司和非关联股东利益的情况，未来将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，公司将进一步完善关联交易制度，更有效地规范关联交易。

内部关联交易定价应当公允，参照管理办法中交易定价原则，结合内部关联交易的具体实际进行综合评判，协商一致后确定。交易事项由交易发起方报发行人党委与经营层联席会议决策。

限额以内的工程建设、货物及服务购销类项目，发行人与全资子公司、全资子公司之间按照直接委托的方式执行。涉及非发行人全资企业且供需双方均是国有全资企业的，双方各自决策后可采用直接委托方式执行；供需双方有一方不属于国有全资企业的，可选择直接委托、竞争性谈判、询价等方式执行。限额以上内部关联交易决策流程参照《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标工作管理办法（修订）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司货物和服务类采购工作管理办法》、《市属国有企业非生产经营货物服务采购管理工作指引》，供需双方事先沟通，经发行人专题会议审议后，由采购方集体决策后执行。

## 3.内部议事规则

为保证和监督党和国家方针、政策在公司的贯彻执行，提高公司董事会规范运



行和科学决策水平，加强公司党委、经营层之间的沟通协调，保证重大问题决策的正确性和科学性，结合公司的实际情况，制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司党委会议事规则》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司董事会议事规则》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司党委与经营层联席会议制度》等制度，对公司党委会会议、董事会会议、党委和经营层联席会议等公司内部重要会议的时间、参会人员、议事范围、议事程序等事项做了明确规定。

#### **4.对外担保制度**

在对外担保方面，公司出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司所属一级子公司重大事项报备规定》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司担保暂行规定》，根据法人负责制及分层管理、充分授权的原则，明确规定对为下属企业和关联企业提供担保，为集团系统外单位提供担保，按审批事项和备案事项实行分类管理。

#### **5.资金管理制度**

公司高度重视资金筹集、存放、流转、使用等工作，不断完善资金管理建章立制工作，不断完善资金风险管控工作，相继制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司资金存放管理暂行规定（修订）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司战略合作金融机构财务事项管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司货币资金管理办法（试行）》等制度。

#### **6.对外投资管理制度**

公司为规范公司投资行为，建立有效的风险控制机制，优化投资结构，提升投资效益，出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司风险控制委员会议事规则（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司投资决策委员会议事规则（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司项目投资管理办法》，并按《杭州市钱江新城投资集团有限公司所属一级子公司重大事项报备规定》，根据法人负责制及分层管理、充分授权的原则，对下属企业投资行为分为审批事项和备案事项进行管理，明确单项超过 5,000.00 万元的非银行理财类财务性投资（超过 2,000.00 万元但不超过 5,000.00 万元的非银行理财类财务性投资项目由风控委审定）需由母公司进行审批。

#### **7.预算管理制度**

公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司直属公司全面预算管理暂行办法》，进一步健全和完善公司预算管理，规范预算编制及调整，严格预算执行与考核，提高预算管理水平。

## **8.招标投标管理制度**

在工程招标方面，公司制定了《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标评标专家库管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标工作管理办法（修订）》等制度，分别从招标负责机构、招标审批流程、招标管理监督以及招标评标专家库管理等方面明确工程招标的各项要求。

## **9.对子公司管理制度**

公司本部作为战略规划中心、资源配置中心、资本运作中心、资产管理中心、资金调配中心和人力资源管理中心，对下属子公司行使战略管理、风险控制、运营协调和职能支持，各级子公司按照现代企业制度要求建立健全公司治理结构，制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司一级子公司领导人员管理暂行办法》《杭州市钱江新城投资集团有限公司部室、子公司考核管理暂行办法》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司派出董事管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司派出监事管理办法（试行）》等制度，对子公司的重大经营性事务进行管理监督。

## **10.内部审计工作制度**

公司结合自身的实际情况，根据《中华人民共和国审计法》、《企业国有资产监督管理条例》等规定，制定了《杭州市钱江新城投资集团有限公司内部审计制度》。公司监察审计部依据国家有关法律法规、财务会计制度和公司内部管理规定，对公司及下属全资、控股企业财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效，以及建设项目和有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作。

## **11.债券信息披露制度**

公司根据《中华人民共和国证券法》（2019年新修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》等有关规定，制定了债券信息披露制度，制度中对需要披露的重大事项；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；董事、监

事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责及履行职责的记录和保管制度；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；对外信息的发布流程、相关文件资料的档案管理等问题进行了详细的规定。

## **12.安全生产管理制度**

为加强管理，确保生产安全，公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司安全质量事故及自然灾害处置应急预案》等安全生产管理制度，对公司日常的生产经营活动进行了指导、监督和规范，确保公司建设经营安全运行。

## **13.组织人事管理制度**

为增强公司核心竞争力和干部队伍建设活力，健全和完善公司后备干部推荐、选拔、培养机制，加大对后备干部教育培养力度，造就一支素质优良、数量充足、结构合理、能够担当公司改革发展重任的优秀后备干部队伍，公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司集团管理干部选拔任用操作办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司后备干部管理暂行办法》等制度，对干部的选拔任用的条件、程序、管理、任用等进行详细规定。

总体看，发行人在投资、融资及日常管理方面已建立了必要的规章制度，可为其履行国资运营管理职能提供必要的制度保障。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人具有独立的企业法人资格，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.业务独立性**

发行人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，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

#### **2.资产独立性**

发行人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。

### 3.人员独立性

发行人高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人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。发行人的员工身份、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。

### 4.机构独立性

发行人的生产、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。发行人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。发行人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。发行人董事会是公司的决策机构，对出资者负责。

### 5.财务独立性

发行人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，发行人根据《企业会计准则》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。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

| 姓名  | 现任职务 | 设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求 | 是否存在重大违纪违法情况 |
|-----|------|-----------------------------|--------------|
| 朱云夫 | 董事长  | 是                           | 否            |

|     |          |   |   |
|-----|----------|---|---|
| 楼秀华 | 副董事长、总经理 | 是 | 否 |
| 宓挺  | 董事       | 是 | 否 |
| 马红平 | 职工董事     | 是 | 否 |
| 刘发根 | 监事会主席    | 是 | 否 |
| 黄加富 | 职工监事     | 是 | 否 |
| 郭鲁军 | 副总经理     | 是 | 否 |
| 郑国良 | 副总经理     | 是 | 否 |

发行人董监高无具体任期。

## （二）发行人董监高设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求

发行人部分董事监事尚未到位，已在本募集说明书“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人的相关风险——（三）管理风险”中披露缺位风险；该情况对发行人公司治理不产生实质影响。除了该情况外，截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求。

## （三）发行人董监高是否存在重大违纪违法情形

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在重大违纪违法情形。

## （四）董事、监事和高级管理人员的从业简历

截至本募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

### 1. 董事会成员简历

朱云夫，党委书记、董事长，男，55岁，中共党员，硕士研究生学历，教授级高级工程师。曾任杭州市钱江新城建设指挥部(管委会)党委委员、副总指挥、副主任，中共杭州市上城区委常委、副区长，杭州市萧山区副区长，杭州市政府副秘书长、办公厅党组成员，杭州市政府副秘书长、办公厅党组成员、巡视员等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委书记、董事长。

楼秀华，副董事长，总经理，男，44岁，民进会员，大学学历，工程师。曾任杭州临平新城开发建设有限公司董事长，杭州临平新城开发建设有限公司董事长、

临平新城管委会主任，杭州西溪湿地公园(余杭)管理委员会办公室主任，杭州市余杭区余杭街道办事处主任，临安市副市长，杭州市临安区副区长、余杭区副区长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司副董事长、总经理。

宓挺，党委副书记、董事，男，54岁，中共党员，硕士研究生学历，经济师。曾任杭州市钱江新城建设指挥部(管委会)办公室副主任、招商发展处副处长(主持工作)、办公室主任、政治处处长、组织人事处处长、党委委员、副总指挥(副主任)，杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委副书记、董事。

马红平，职工董事，女，48岁，中共党员，大学学历，高级工程师。曾任杭州市城东新城建设投资有限公司计划财务部(招商部)副主任、项目管理部副主任，杭州市钱江新城建设开发有限公司党委委员、董事、副总经理、杭州市钱江新城投资集团有限公司计划发展部副部长、部长等职务，现任杭州市钱江新城投资集团有限公司职工董事，杭州市城东新城建设投资有限公司党委副书记、副董事长、总经理、总工程师。

## 2.监事会成员简历

刘发根，党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席，男，54岁，中共党员，大学学历。曾任杭州旅游集团有限公司人事部副经理、监察室副主任、人事部经理，杭州市商贸旅游集团有限公司党委委员、组织人事部部长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席。

黄加富，职工监事，男，46岁，中共党员，大学学历，中共党员，高级工程师。曾任杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)财务管理处副处长、审价处副处长，杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司副总经理，杭州市民中心置业有限公司副总经理，杭州钱江新城金融投资有限公司董事、副总经理，杭州亚运村建设有限公司董事、副总经理，杭州市钱江新城投资集团有限公司监察审计部副部长、监察审计部部长、纪检监察室主任等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司职工监事、企业管理部部长。

## 3.高级管理人员简历

楼秀华，详见“董事会成员简历”。

郭鲁军，党委委员、副总经理，男，48岁，中央党校研究生学历，教授级高级工程师。曾任杭州钱新园林绿化工程有限公司董事长、总经理，杭州市钱江新城建设开发有限公司副总经理，杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)计划发展处副处长(主持工作)，杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)计划发展处处长、地政处处长，杭州市钱江新城建设开发有限公司董事长，杭州市城东新城建设投资有限公司党委书记、董事长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理。

郑国良，党委委员、副总经理，男，46岁，中央党校研究生学历。曾任杭州市江干区委组织部人才科科长、组织部干部科科长、组织部部务会议成员、干部科科长、组织部副部长、新经济与新社会组织工作委员会书记，杭州市江干区笕桥街道党工委副书记、办事处主任、书记，一级调研员，贵州省黔东南州三穗县委常委、副县长(挂职)等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理。

#### （五）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

##### 董事、监事和高级管理人员的兼职情况

| 姓名  | 现任职务 | 兼任职务                    |
|-----|------|-------------------------|
| 马红平 | 职工董事 | 杭州市铁路投资集团有限公司执行董事、总经理   |
|     |      | 杭州市杭黄铁路投资有限公司董事、董事长、总经理 |
|     |      | 杭州铁路枢纽建设有限公司董事、副董事长     |

#### （六）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员均不持有本公司的股权和债券。

### 七、发行人主营业务情况

#### （一）发行人营业总体情况

发行人系杭州市人民政府直属国有企业，以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，主要工作包括：完成杭州市人民政府交由集团负责投资、建设的重点工程项目，承担钱江新城核心区以外区域近26平方公里的建设、亚运村三村钱江世纪

城北部沿江地区约 1.13 平方公里管理和经营、大会展中心及会展新城 25 平方公里开发建设的主体责任，目前总开发建设范围覆盖钱塘江南北两岸约 52 平方公里。公司作为城市开发的立项主体，下属子公司杭州市城东新城建设投资有限公司和杭州市钱江新城建设开发有限公司作为建设主体，进行土地和相关配套的具体开发建设。除了担任区域范围内的城市开发主体、立项主体之外，发行人还负责对钱江新城和城东新城区域范围内，在城市开发建设工作中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值，2018 年起发行人开始负责亚运村的投资建设。发行人坚持“产城融合”“产融结合”战略发展思路，大力拓展城市建设相关产业投资和归集经营开发建设中形成的资产，形成了城市开发、亚运村建设、项目投资、资产经营、资本运作、会展旅业、停车产业等业务板块格局。发行人经营性资产涵盖两大新城的商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店（以下简称“洲际酒店”）、杭州钱江新城假日酒店（以下简称“假日酒店”）、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

### 1. 主营业务收入

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司分别实现主营业务收入 88,066.33 万元、127,104.04 万元、135,573.14 万元及 137,298.21 万元，呈不断上涨趋势。最近三年及一期，公司主营业务收入按业务板块分类如下：

#### 最近三年及一期公司主营业务收入情况

单位：万元，%

| 业务板块      | 2021 年 1-9 月 |        | 2020 年     |        | 2019 年     |        | 2018 年    |        |
|-----------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|           | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 占比     |
| 酒店及物业运营业务 | 60,854.82    | 44.32  | 58,243.59  | 42.96  | 64,482.87  | 50.73  | 63,222.24 | 71.79  |
| 城市开发业务    | 66,601.34    | 24.47  | 44,734.45  | 33.00  | 45,698.73  | 35.95  | 13,524.38 | 15.36  |
| 园林绿化业务    | 7,887.97     | 5.75   | 15,603.71  | 11.51  | 10,689.55  | 8.41   | 6,692.23  | 7.60   |
| 勘察测绘业务    | 29,244.46    | 23.30  | 9,751.68   | 7.19   | -          | -      | -         | -      |
| 其他经营性业务   | 5,709.61     | 4.16   | 7,239.70   | 5.34   | 6,232.90   | 4.90   | 4,627.48  | 5.25   |
| 主营业务收入合计  | 137,298.21   | 100.00 | 135,573.14 | 100.00 | 127,104.04 | 100.00 | 88,066.33 | 100.00 |



发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主营业务收入分别为 88,066.33 万元、127,104.04 万元、135,573.14 万元及 137,298.21 万元，从收入构成看，公司营业收入主要来源于酒店及物业运营业务、城市开发业务、园林绿化工程收入、勘察测绘业务和其他经营性业务。

报告期内，发行人酒店及物业运营业务收入分别为 63,222.24 万元、64,482.87 万元、58,243.59 万元及 60,854.82 万元。2020 年度酒店及物业运营收入同比下滑 9.68%，主要系受疫情影响，发行人酒店会展收入、停车费收入等下降所致。

报告期内，发行人城市开发管理费收入分别为 13,524.38 万元、45,698.74 万元、44,734.45 万元及 33,601.34 万元。2019 年相比 2018 年，城市开发管理费收入涨幅较大，主要系根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，与城市开发的相关投资收益调整为城市开发管理费收入。

报告期内，公司分别实现园林绿化收入 6,692.23 万元、10,689.55 万元、15,603.71 万元及 7,887.97 万元，公司园林绿化收入持续增长。2019 年园林绿化工程收入同比增长 59.73%，主要系公司承接的钱江新城二期城中村改造拆迁后拆迁区域内的园林工程项目需求较大所致。2020 年园林绿化工程业务收入同比增长 45.97%，主要系园林公司当年度确认凤起东路临时道路加固项目和钱唐农园项目收入所致。

发行人勘察测绘业务系子公司杭州市勘测设计研究院有限公司开展勘察及测绘业务的收入，该子公司自 2020 年 11 月纳入发行人合并范围，故勘察测绘业务自 2020 年度开始体现。

## 2.主营业务成本

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 37,657.50 万元、46,982.92 万元、66,830.79 万元和 69,753.33 万元。最近三年及一期，公司主营业务成本按业务板块分类如下：

### 最近三年及一期公司主营业务成本情况

单位：万元，%

| 业务板块            | 2021年1-9月        |               | 2020年            |               | 2019年            |               | 2018年            |               |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                 | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            |
| 酒店及物业运营业务       | 39,637.80        | 56.83         | 41,939.37        | 62.75         | 34,958.67        | 74.41         | 30,068.36        | 79.85         |
| 城市开发业务          | -                | -             | -                | -             | -                | -             | -                | -             |
| 园林绿化业务          | 7,253.17         | 10.40         | 14,340.92        | 21.46         | 8,474.98         | 18.04         | 5,048.61         | 13.41         |
| 勘察测绘业务          | 19,695.41        | 28.24         | 6,680.44         | 10.00         | -                | -             | -                | -             |
| 其他经营性业务         | 3,166.96         | 4.54          | 3,870.06         | 5.79          | 3,549.28         | 7.55          | 2,540.53         | 6.75          |
| <b>主营业务成本合计</b> | <b>69,753.33</b> | <b>100.00</b> | <b>66,830.79</b> | <b>100.00</b> | <b>46,982.92</b> | <b>100.00</b> | <b>37,657.50</b> | <b>100.00</b> |

从成本结构来看，酒店及物业运营业务构成发行人主营业务成本的主要部分，与主营业务收入结构一致。发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，故城市开发业务收入未确认对应的主营业务成本。

总体来看，发行人的主营业务成本随收入的变动而变动，与收入变动趋势基本保持一致。

### 3.主营业务毛利及毛利率

2018年-2020年及2021年1-9月，公司主营业务毛利分别为50,408.83万元、80,121.12万元、68,742.35万元和67,544.88万元，其中酒店及物业运营业务、城市开发业务对公司营业毛利的贡献相对较大，最近三年及一期上述两项业务毛利占主营业务毛利的比重分别为92.60%、93.89%、88.79%及81.16%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

| 业务板块名称    | 2021年1-9月        |               | 2020年            |               | 2019年            |               | 2018年            |               |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|           | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            |
| 酒店及物业运营业务 | 21,217.02        | 31.41         | 16,304.23        | 23.72         | 29,524.20        | 36.85         | 33,153.89        | 65.77         |
| 城市开发业务    | 33,601.34        | 49.75         | 44,734.45        | 65.08         | 45,698.73        | 57.04         | 13,524.38        | 26.83         |
| 园林绿化业务    | 634.80           | 0.94          | 1,262.79         | 1.84          | 2,214.57         | 2.76          | 1,643.62         | 3.26          |
| 勘察测绘业务    | 9,549.06         | 14.14         | 3,071.24         | 4.47          | -                | -             | -                | -             |
| 其他经营性业务   | 2,542.66         | 3.76          | 3,369.64         | 4.90          | 2,683.62         | 3.35          | 2,086.95         | 4.14          |
| <b>合计</b> | <b>67,544.88</b> | <b>100.00</b> | <b>68,742.35</b> | <b>100.00</b> | <b>80,121.12</b> | <b>100.00</b> | <b>50,408.84</b> | <b>100.00</b> |

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

| 业务板块名称       | 2021年1-9月    | 2020年度       | 2019年度       | 2018年度       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 酒店及物业运营业务    | 34.86        | 27.99        | 45.79        | 52.44        |
| 城市开发业务       | 100.00       | 100.00       | 100.00       | 100.00       |
| 园林绿化业务       | 8.05         | 8.09         | 20.72        | 24.56        |
| 勘察测绘业务       | 32.65        | 31.49        | -            | -            |
| 其他经营性业务      | 44.53        | 46.54        | 43.06        | 45.10        |
| <b>综合毛利率</b> | <b>49.20</b> | <b>50.70</b> | <b>63.04</b> | <b>57.24</b> |

公司整体毛利率水平较高，2018-2020年及2021年1-9月分别为57.24%、63.04%、50.70%和49.20%。

酒店及物业运营业务方面，近三年及一期该业务毛利率分别为52.44%、45.79%、27.99%和34.86%，2020年度毛利率较低，系新冠肺炎疫情影响，酒店住宿经营收入下降幅度较大，同时，发行人响应政府号召，对部分承租人减免房租，导致租金收入下降。

城市开发业务方面，发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，未确认城市开发业务收入对应的主营业务成本，故毛利率一直为100.00%。

### （三）发行人主营业务情况

#### 1.酒店及物业运营业务

报告期内，发行人酒店及物业运营业务收入、毛利润、毛利率情况如下：

单位：万元，%

| 项目  | 2021年1-9月 |       | 2020年     |       | 2019年     |       | 2018年     |       |
|-----|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|     | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    |
| 收入  | 60,854.82 | 44.32 | 58,243.59 | 42.96 | 64,482.87 | 50.73 | 63,222.24 | 71.79 |
| 毛利润 | 21,217.02 | 31.41 | 16,304.23 | 23.72 | 29,524.20 | 36.85 | 33,153.89 | 65.77 |
| 毛利率 | 34.86     |       | 27.99     |       | 45.79     |       | 52.44     |       |

除了担任负责区域范围内的城市开发主体、立项主体，并具体承担区域内基础设施代建开发任务之外，发行人还负责对钱江新城和城东新城区域范围内，在城市开发建设工作中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值。发行人经营性资产涵盖两大新城的商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店、杭州钱江新城假日酒店、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。

酒店及物业运营业务主要包括酒店会展、物业租赁及管理和停车产业业务。

### （1）酒店会展业务

发行人酒店会展业务主要由会展旅业公司负责，其经营收入主要来源于公司经营杭州国际会议中心洲际酒店和钱江新城假日酒店，两家酒店均于2010年开始对外营业，物业面积合计为17.47万平方米，客房数量合计为594套，目前平均入住率均为70.00%以上。

公司的酒店业务与洲际酒店集团（InterContinental Hotels Group，以下简称“IHG”）进行战略合作。双方共同对洲际酒店和假日酒店进行经营管理。IHG作为两家酒店的经营管理方，分别利用其旗下品牌“InterContinental”和“HolidayInn”对洲际酒店和假日酒店进行管理。

公司酒店服务业下属酒店的基本情况表

| 酒店名称 | 星级   | 开业时间       | 建筑面积<br>(平方米) | 客房数量<br>(间) | 会议室数量<br>(间) | 经营模式 |
|------|------|------------|---------------|-------------|--------------|------|
| 洲际酒店 | 无    | 2010.12.27 | 127,583.89    | 384         | 28           | 委托管理 |
| 假日酒店 | 国际四星 | 2010.05.28 | 25,648.73     | 210         | 6            | 委托管理 |

公司酒店服务业务近三年及一期经营情况明细表

单位：万元

| 酒店   | 2018年     |          | 2019年     |          | 2020年     |          | 2021年1-9月 |          |
|------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
|      | 主营业务收入    | 主营业务成本   | 主营业务收入    | 主营业务成本   | 主营业务收入    | 主营业务成本   | 主营业务收入    | 主营业务成本   |
| 洲际酒店 | 25,710.00 | 3,210.00 | 24,903.00 | 2,984.00 | 15,661.34 | 2,109.10 | 13,106.08 | 1,624.96 |
| 假日酒店 | 3,944.00  | 777.00   | 3,643.00  | 755.00   | 2,303.00  | 686.00   | 2,021.00  | 701.00   |

|    |           |          |           |          |           |          |           |          |
|----|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 合计 | 29,654.00 | 3,987.00 | 28,546.00 | 3,739.00 | 17,964.34 | 2,795.10 | 15,127.08 | 2,325.96 |
|----|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|

公司酒店业务近三年及一期客房出租率与网络订房量情况表

| 酒店名称                | 平均房价（元） | 客房出租率（%） | 网络订房量（间）  |
|---------------------|---------|----------|-----------|
| <b>2018 年</b>       |         |          |           |
| 洲际酒店                | 890.42  | 74.50    | 73,081    |
| 假日酒店                | 460.46  | 80.30    | 25,646    |
| <b>2019 年</b>       |         |          |           |
| 洲际酒店                | 856.93  | 75.00    | 73,572    |
| 假日酒店                | 433.15  | 78.00    | 26,153    |
| <b>2020 年</b>       |         |          |           |
| 洲际酒店                | 760.50  | 54.43    | 25,552    |
| 假日酒店                | 381.88  | 55.00    | 18,908    |
| <b>2021 年 1-9 月</b> |         |          |           |
| 洲际酒店                | 776.42  | 62.10    | 23,022.00 |
| 假日酒店                | 426.94  | 62.60    | 16,769.00 |

#### 1) 杭州国际会议中心洲际酒店

杭州洲际酒店位于钱江新城CBD核心商圈，毗邻杭州大剧院、杭州钱江新城市民中心。酒店以会议、客房住宿为核心功能，可提供会议、演出、演示、展示、住宿、休闲、餐饮、康乐等国际标准综合性多功能会议、商务服务。酒店于2010年开业，总体建筑面积约11.00万平方米，其中会议部分2.10万平方米，酒店4.80万平方米，其余为后勤服务设施。其建筑分为地下室、裙房、球形主体三大部分。地下室为两层，其中地下二层为地下停车库，地下一层为设备用房及酒店和会议的配套辅助用房。裙房分为两层，一层由2,000.00平方米的大宴会厅及备餐厨房、1,000座的大会议厅和中型会议厅、新闻发布厅等组成，二层为小型会议厅层。球形主楼为拥有383间客房的白金五星级酒店，包括与其配套的餐饮、娱乐服务等。三层为酒店配套的餐厅层，酒店从18.00m大堂层至顶设置一通高的球体中庭空间。16层客房环绕球体中庭布置，中庭顶部桁架外露。16层以上设有酒店的休闲、运动区，如室内游泳池、桑拿区、健身区等等。

近三年一期洲际酒店主营业务收入构成明细表

单位：万元、%

| 项目   | 2018 年    |        | 2019 年    |        | 2020 年    |        | 2021 年 1-9 月 |        |
|------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------------|--------|
|      | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额           | 占比     |
| 住宿   | 10,226.00 | 39.77  | 9,907.00  | 39.78  | 6,399.00  | 40.86  | 5,491.04     | 41.90  |
| 餐饮   | 15,072.00 | 58.62  | 14,522.00 | 58.31  | 8,946.00  | 57.12  | 7,326.68     | 55.90  |
| 会场出租 | 145.00    | 0.56   | 157.00    | 0.63   | 110.00    | 0.70   | 112.46       | 0.86   |
| 其他   | 267.00    | 1.05   | 317.00    | 1.28   | 206.00    | 1.32   | 175.89       | 1.34   |
| 合计   | 25,710.00 | 100.00 | 24,903.00 | 100.00 | 15,661.00 | 100.00 | 613,106.08   | 100.00 |

## 2) 钱江新城假日酒店

杭州钱江新城假日酒店开业时间为2010年6月，楼高18层，客房总数210间（套），座落于杭州钱江新城核心区，在商务区域和购物中心附近。到达杭州萧山国际机场需25分钟，距火车城站约10分钟车程，距离西湖仅需10分钟车程。酒店拥有简约现代的客房，包括行政楼层和套房。所有房间均配备高速宽带接口，国际/国内长途电话和语音留言，液晶电视，国际卫星频道，迷你酒吧以及私人保险箱等设施。设施完备，适合长住客的套房配有厨房，洗衣机，餐桌，冰箱和橱柜等。同时酒店配备6间多功能会议室，可容纳20至120人不等的各类会议及宴会。所有会议室均配备先进的视听音响系统，多媒体投影仪，专业灯光设备，高速宽带接口。全日制餐厅每天供餐。

### 近三年一期假日酒店主营业务收入构成明细表

单位：万元、%

| 项目   | 2018 年   |        | 2019 年   |        | 2020 年   |        | 2021 年 1-9 月 |        |
|------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|--------------|--------|
|      | 金额       | 占比     | 金额       | 占比     | 金额       | 占比     | 金额           | 占比     |
| 住宿   | 3,117.00 | 79.03  | 2,849.00 | 78.20  | 1,782.00 | 77.38  | 1,531.00     | 75.76  |
| 餐饮   | 592.00   | 15.01  | 560.00   | 15.37  | 337.00   | 14.63  | 322.00       | 15.93  |
| 会场出租 | 148.00   | 3.75   | 137.00   | 3.76   | 89.00    | 3.86   | 81.00        | 4.01   |
| 其他   | 87.00    | 2.21   | 97.00    | 2.67   | 95.00    | 4.13   | 87.00        | 4.30   |
| 合计   | 3,944.00 | 100.00 | 3,643.00 | 100.00 | 2,303.00 | 100.00 | 2,021.00     | 100.00 |

## (2) 物业租赁业务

发行人物业租赁业务主要由子公司资产经营公司、城东公司、开发公司负责运营。公司拥有的波浪文化城、蕙沣大厦、火车东站等商业物业以及公司拥有的商铺

为发行人带来稳定可观的租金收入和现金流入。

### 近三年及一期发行人主要物业出租情况表

单位：平方米、万元、%

| 项目名称  | 2021年9月末<br>账面价值 | 可出租面积      | 出租率    | 出租收入      |           |           |           |
|-------|------------------|------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |                  |            |        | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年1-9月 |
| 波浪文化城 | 104,155.28       | 48,850.57  | 100.00 | 3,258.67  | 3,472.01  | 2,751.32  | 2,993.00  |
| 惠沣大厦  | 9,642.32         | 19,424.66  | 100.00 | 1,564.87  | 1,636.24  | 1,282.74  | 1,391.00  |
| 火车站   | 176,122.44       | 267,651.23 | 99.94  | 9,978.63  | 13,745.02 | 9,915.81  | 9,752.53  |
| 商铺    | 22,593.23        | 8,173.73   | 100.00 | 1,114.52  | 1,124.96  | 946.93    | 991.00    |
| 其他物业  | 154,073.15       | 118,485.97 | 91.26  | 3,856.89  | 5,525.13  | 7,193.66  | 8,706.98  |
| 合计    | 466,586.42       | 462,586.16 | 97.73  | 19,773.58 | 25,503.36 | 22,090.46 | 23,834.29 |

#### 1) 波浪文化城

波浪文化城为子公司资产经营公司自营项目，位于杭州钱江新城CBD核心区，处于市民中心、杭州大剧院、洲际酒店环绕之下，建筑面积4.59万平方米，店铺数200余间。波浪文化城项目为整体出租，合同租期为20年，合同总租金79,229.37万元，租金按月付。

#### 2) 惠沣大厦

惠沣大厦为子公司资产经营公司自营项目，位于近江地铁站附近，是一幢总建筑面积超过2.00万平方米的21层现代商务楼宇，大厦地理位置优越，交通便利。面积不超过1,000.00方的物业，租期为5年或低于5年，租金年付或半年付；面积超过1,000.00方的，租期为10年，租金年付或半年付。

#### 3) 火车站枢纽东西广场配套商业

杭州火车站枢纽东西广场配套商业为发行人子公司资产经营公司承包经营项目，火车站枢纽东西广场配套商业位于城东新城核心区，是杭州火车站枢纽的重要服务配套设施，总建筑面积约80.00万平方米，可供出租的商业超过30.00万平方米。东西广场商铺一般租期为5年，租金年付或半年一付，写字楼（东广场B座）

租期为 15 年，租金季度支付一次，酒店（东广场 A 座）租期为 20 年，租金半年一付，东广场地下一层租期为 10 年，租金半年一付，西广场 C 座地上物业，租期 20 年，租金半年一付，西广场 C 座地下物业，租期为 15 年，租金半年一付，西广场 D 座为自营项目。

#### 4) 商铺

商铺主要有东港嘉苑、明月嘉苑、新和嘉苑、新风丽都、笕东嘉苑、钱塘白石嘉苑的配套底商，已出租商铺均已签订相关租赁协议，所有商铺租期为 3-4 年，租金年付。

#### 5) 其他物业

其他物业主要为发行人子公司资产经营公司承包经营项目，地理位置优越，延中大楼及平海路 61 号项目为公司自行运营项目，其余物业为市场招租或机关单位返租，租期 3-10 年，租金半年付或年付。

### (3) 停车业务

钱投集团停车产业主要由停车产业公司负责经营管理。报告期内各期公司停车业务收入、毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

| 项目  | 2021 年 1-9 月 | 2020 年度  | 2019 年度  | 2018 年度  |
|-----|--------------|----------|----------|----------|
| 收入  | 14,704.11    | 8,499.39 | 5,452.41 | 4,785.68 |
| 毛利  | 5,595.24     | 3,511.24 | 2,765.25 | 2,421.74 |
| 毛利率 | 29.53%       | 41.31%   | 50.72%   | 50.60%   |

截至 2020 年末，公司已建成投入使用的停车场（库）有 135 处，建筑面积合计为 92 万平方米，合计拥有 19,110 个车位，分布在杭州上城区等 7 个主城区，已建成未投入使用的停车场有 2 处，停车位有 199 个；拓展外部经营权停车场有 13 处，建筑面积 11.64 万平方米，停车位有 2826 个；线上代管代营场库有 3 处，停车位有 234 个。收费标准方面，按 4-8 元/小时收费。目前，公司停车场使用率均较高，停车场的平均泊位周转率为 175.7%。同时，公司开发的 Q·Parking 智慧停车系统目前已实现累计线上注册用户超 117.8 万人，在线支付比例已达 98.9%。同年末，公司在建停车场共有 3 处，为蜻蜓公园（庆春广场西停车楼）停车楼、庆隆小河单元 30 地块停



车和庆隆小河单元 38 地块停车场，计划总投资 8.31 亿元，累计已投入 4.18 亿元，预计建成停车泊位数 1460 个。此外，为进一步推动停车业务与互联网深度融合，公司于 2019 年 5 月成立杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司，当前公司已接入杭州各区停车泊位数超 129.9 万个，超 206.6 万用户注册使用，未来计划通过有偿使用停车数据、接入广告等方式来获益。

#### （4）行业地位及竞争情况

酒店旅游业作为一个终端消费行业对相关产业的发展起着重大的推进作用，是国民经济发展过程中新的增长点，是扩大内需的重要支撑点。国内消费升级推动国内游的游客人次与人均花费同步增长，以及现代交通工具提供的更为快捷舒适的运输服务，使交通对旅游的瓶颈约束效应越来越小，让酒店旅游行业进入“价量齐升”的黄金投资时期。近十年以来，中国酒店业进入了一个前所未有的快速增长期，其增长的速度和数量均居亚洲第一位。目前，中国酒店行业相关从业人员近 3,000 万，成为吸收就业最有生机活力的领域之一，世界上排名前 30 位的跨国饭店连锁集团已全部进入中国市场。

我国国内社会稳定、经济持续增长、人均收入改善，为国内酒店行业平稳发展创造了良好的基础条件我国旅游和会议会展市场的快速发展，已经成为国内酒店需求增长的主要驱动力，预计未来 3-5 年我国酒店行业将继续保持高速发展，酒店数量年复合增长率达到 15%，床位数接近 500 万床。从酒店地域分布上看，北京、上海、深圳及经济发达省会城市酒店几乎已趋于饱和状态，因此，许多酒店集团将逐渐向中西部地区和经济发达地区的二、三线城市布局，向一些旅游资源丰富，但尚未完全开发的次要旅游城市或地区发展，以及新兴的二线城市会议目的地或国家重点发展城市、经济区域，也将成为酒店布局和竞争的主要区域。

作为钱江新城、城东新城等区域内的城市开发主体，发行人对城市开发建设工程中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值。发行人酒店及物业运营资产涵盖两大新城的优质商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店、杭州钱江新城假日酒店、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。发行人的酒店及物业运营业务在杭州市核心区域内具有明显的竞争优势。

## 2.城市开发业务

报告期内，发行人城市开发业务收入、毛利润、毛利率情况如下：

单位：万元，%

| 项目  | 2021年1-9月 |       | 2020年     |       | 2019年     |       | 2018年     |       |
|-----|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|     | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    | 金额        | 占比    |
| 收入  | 33,601.34 | 24.47 | 44,734.45 | 33.00 | 45,698.73 | 35.95 | 13,524.38 | 15.36 |
| 毛利润 | 33,601.34 | 49.75 | 44,734.45 | 65.08 | 45,698.73 | 57.04 | 13,524.38 | 26.83 |
| 毛利率 | 100.00    |       | 100.00    |       | 100.00    |       | 100.00    |       |

发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，未确认城市开发业务收入对应的主营业务成本，故毛利率一直为100.00%。

### （1）业务概况

发行人以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约26平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约1.13平方公里的开发建设运营管理任务。发行人所在地的土地储备职能按照相关规定由土地储备中心统一执行，发行人不从事土地收储工作，仅负责特定区域的土地开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土储中心负责收储和出让。发行人做地业务符合国发〔2010〕19号文、财综〔2016〕4号文等相关法律法规。

在实际业务操作中，发行人作为城市开发的立项主体，下属子公司杭州市城东新城建设投资有限公司和杭州市钱江新城建设开发有限公司作为建设主体，进行土地整理和相关配套基础设施的具体开发建设。

2019年以前，发行人城市开发板块收入主要按照实施方案测算的开发成本总额的一定比例以内予以核定。发行人城市开发业务收入分为管理费和投资收益两部分。其中：区域土地一级开发业务按投入以及回款的差额确认收益，并按区域整体项目回报率情况确认当年“投资收益”；管理费部分，部分项目按照协议约定的比例确认开发建设管理费，计入营业收入。2019年起，《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市级融资平台公司市场化转型实施方案的通知》（市政办函〔2019〕7号）的文件明确按照中共中央、国务院和省委、省政府关于融资平台公司转型的要求和标准，对

杭州市钱江新城投资集团、杭州市交通投资集团有限公司、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司等 3 家企业实施市场化转型，要求通过转型对业务层面、财务层面进行规范和优化，并明确城市开发业务方面，在维持现行合作做地总体不变的前提下，对做地资金管理进行部分优化：完善资金预拨，在现行拨款方式的基础上，进一步充实土地收储资金，逐步提高预付资金比例，以减轻企业资金压力；允许企业按照实际发生的城市开发成本计提 3%-6%的管理费，作为企业收入。部分专项基建项目按照协议约定的比例确认代建管理费。城市开发成本包括土地整理成本、征迁及配套基础设施建设等支出。

报告期内各期，公司城市开发业务成本确认金额、管理费计提比例、收入确认金额明细如下：

单位：万元

| 项目             | 项目成本确认金额          | 当期收入确认金额         | 管理费计提比例      |
|----------------|-------------------|------------------|--------------|
| <b>2020 年度</b> |                   |                  |              |
| 土地开发           | 748,891.60        | 40,621.70        | 5.42%        |
| 其中：城东新城        | 412,080.85        | 24,724.85        | 6.00%        |
| 钱江新城二期         | 264,947.45        | 15,896.85        | 6.00%        |
| 会展新城           | 71,863.30         | -                | -            |
| 配套基建           | 68,545.92         | 4,112.76         | 6.00%        |
| <b>合计</b>      | <b>817,437.52</b> | <b>44,734.45</b> | <b>5.47%</b> |
| <b>2019 年度</b> |                   |                  |              |
| 土地开发           | 742,565.75        | 44,553.95        | 6.00%        |
| 其中：城东新城        | 304,836.57        | 18,290.19        | 6.00%        |
| 钱江新城二期         | 437,729.18        | 26,263.75        | 6.00%        |
| 会展新城           |                   | -                | -            |
| 配套基建           | 19,079.75         | 1,144.79         | 6.00%        |
| <b>合计</b>      | <b>761,645.51</b> | <b>45,698.73</b> | <b>6.00%</b> |
| <b>2018 年度</b> |                   |                  |              |
| 土地开发           | 313,938.38        | 9,418.15         | 3.00%        |
| 其中：城东新城        | 198,234.87        | 5,947.05         | 3.00%        |
| 钱江新城二期         | 115,703.52        | 3,471.11         | 3.00%        |
| 会展新城           | -                 | -                | -            |
| 配套基建           | 136,874.12        | 4,106.22         | 3.00%        |

| 项目 | 项目成本确认金额   | 当期收入确认金额  | 管理费计提比例 |
|----|------------|-----------|---------|
| 合计 | 450,812.51 | 13,524.38 | 3.00%   |

注：2018年度公司城市开发业务收益主要计入投资收益，本表列示的2018年度项目成本确认金额为计提建设管理费部分的项目成本确认金额。

公司从事的城市开发业务系区域整体开发模式，公司根据杭州市政府及钱江新城管委会批复文件在城东新城及钱江新城二期区块从事上述业务。会展新城系公司2020年末开始从事城市开发业务的区块，收入确认金额暂不能可靠计量，尚未计提相关开发建设管理费。

杭州市财政局及杭州市土储中心每年划拨相应款项至公司作为开展上述业务的回款，报告期内各期公司收到的回款金额分别为900,978.81万元、977,468.53万元、765,496.50万元及210,154.24万元。同时，公司分别于2018年度及2019年度合计收到杭州市土储中心预付做地资金490,000.00万元。报告期内，城市开发业务累计回款金额能够覆盖成本投入金额及计提的管理费收入金额，报告期内公司不存在已确认收入未回款金额。

## （2）业务及盈利模式

根据相关文件规定，实际操作过程中，针对单个项目，发行人将据与市土储中心签订的《合作做地协议》，协议约定地块的开发整理由发行人负责实施，发行人负责土地上的房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理以及配套基础设施建设等，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。

建设期间的资金由发行人承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据同发行人签订的《资金支付协议》将城市开发成本及相应报酬一并拨付给发行人，拨付金额及拨付节奏视具体项目而定。

## （3）会计处理

发行人对城市开发按代建模式进行会计核算，相关的收益通过城市开发管理费在营业收入科目反映。会计处理方式如下：

2018年度：

①城市开发投入时

借：长期应收款—土地开发成本—XX区域

贷：银行存款或应付账款等

②年末确认城市开发管理费收入及投资收益时

借：长期应收款—土地开发成本—XX 区域

贷：营业收入-管理费收入

贷：投资收益

③收到城市开发回款时

借：银行存款

贷：长期应收款

2019年度及以后：

①城市开发投入时

借：其他非流动资产—土地开发成本—XX 区域

贷：银行存款或应付账款等

②年末确认城市开发管理费收入时

借：其他非流动资产—土地开发成本—XX 区域

贷：营业收入-管理费收入

③收到城市开发回款时

借：银行存款

贷：其他非流动资产

2019年及以后与城市开发相关的收益主要通过利润表“营业收入”项目列报反映；2018年度，收到的土地开发成本补偿扣减土地开发成本确认为投资收益。在现金流量表列报上，2019年及以后，开发土地支出的现金流计入“支付其他与经营活动有关的现金”，弥补土地开发成本收到的现金流计入“收回其他与经营活动有关的现金”；2018年度，开发土地支出的现金流计入“投资所支付的现金”，弥补土地开发成本收到的现金计入“收回投资所收到的现金”。

其中城市开发业务形成的开发成本报告期末余额明细如下：

单位：万元，%

| 项目     | 预计总投资额       | 累计已投资金额      | 建设进度  | 累计已回款金额      | 开发成本余额       |
|--------|--------------|--------------|-------|--------------|--------------|
| 土地开发成本 | 8,316,736.41 | 7,207,245.74 | 86.66 | 6,807,174.97 | 3,188,563.86 |

|               |                      |                     |              |  |  |
|---------------|----------------------|---------------------|--------------|--|--|
| 其中：城东新城       | 4,757,335.04         | 474,677.29          | 94.06        |  |  |
| 钱江新城二期        | 3,559,401.37         | 497,396.15          | 70.16        |  |  |
| 会展新城          | 待定                   | 235,172.30          | /            |  |  |
| <b>配套基建成本</b> | <b>7,036,001.98</b>  | <b>2,788,493.08</b> | <b>39.63</b> |  |  |
| <b>合计</b>     | <b>15,352,738.39</b> | <b>9,995,738.82</b> | <b>65.11</b> |  |  |

注：预计总投资额为发行人根据地方政府授权对全部已开发及明确规划开发地块的预计总投入；累计已投资金额为已开发地块（含已完成开发和正在开发的地块）的累计投入资金，累计已回款金额为地方政府实际累计回款总金额，开发成本余额为累计已投资金额扣减累计已回款金额的余额。会展新城宗地面积及预计总投资金额因具体开发计划未明确尚未确定，但已经产生了部分投入。

发行人开展的城市开发业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为；相关项目建设资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的城市开发业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在新增地方政府隐性债务的情形。

#### （4）发行人城市开发业务行业地位及竞争情况

城市土地整理开发是指对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济利益；同时，城市土地整理开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供应。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

当前，经济全球化深入推进，为构建开放的国土开发格局提供了良好外部环境；综合国力持续提升，为提高国土开发能力和水平奠定了坚实物质基础；生态文明建设战略地位提升，对统筹推进国土开发、利用、保护和整治提出了明确要求；国土集聚开发格局日渐清晰，为有序开发国土确立了基本框架。同时，资源约束不断加

剧，生态环境压力加大，生态环境压力加大，国土开发质量有待提升，国土开发利用与保护也面临严峻挑战。

根据《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，新时期的国土开发，要坚持国土开发与资源环境承载能力相匹配，坚持集聚开发与均衡发展相协调，坚持点上开发与面上保护相促进，坚持陆域开发与海域利用相统筹，坚持节约优先与高效利用相统一，坚持市场调节与政府调控相结合。

新时期国土开发需全面推进开发、保护和整治，加快构建安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土。“十四五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理开发行业提供了较大的发展空间。

发行人以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约26平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约1.13平方公里的开发建设运营管理任务。在上述杭州市核心区域，发行人为城市开发业务的独家开发主体，发行人城市开发业务在上述区域内具有绝对竞争优势。

### **3.园林绿化业务**

发行人绿化服务业务由全资子公司杭州钱江新城市政园林建设有限公司运营，主要从事绿化服务及苗木销售等业务。

绿化服务包括绿化工程施工和绿化养护，其中绿化工程施工主要系钱江新城区域及会展新城部分区域绿化项目。此外，子公司拥有两个苗圃基地共67亩，培育的花卉及苗圃主要供应钱江新城区域及会展新城部分区域用于节假日布置以及其他道路布置。

总体来看，绿化造园的资质等级很高，近年来通过招投标积极参与绿化工程施工，市场化程度较高，并通过不断拓展苗圃花卉销售和政府直接授权的绿化养护业务实现多元化经营，为营业收入的进一步增长提供支撑。

#### 4.勘察测绘业务

发行人勘察测绘业务由下属子公司杭州市勘测设计研究院有限公司运营，勘测公司依靠单位技术、品牌、服务充分参与市场竞争，通过客户谈判、招投标取得勘测设计等业务收入，拥有甲级勘测资质，立足浙江省内，主要面向各类建设主体，开展勘察、测绘、地理信息、岩土设计等业务，依据劳务服务完成进度及客户约定时间来确认业务收入。

根据杭州市事业单位改革领导小组于2019年12月23日颁布的《关于杭州市勘测设计研究院转企改制方案的批复》（杭事改[2019]7号）同意杭州市勘测设计研究院转企改制为杭州市勘测设计研究院有限公司(以市场监管部门核准的名称为准)，由杭州市钱江新城投资集团有限公司履行国有资本出资人职责。杭州市勘测设计研究院于2020年10月20日完成工商登记变更，由全民所有制变更为有限责任公司，正式更名为杭州市勘测设计研究院有限公司，发行人于当月正式接管杭州市勘测设计研究院有限公司，拥有该公司的实质控制权，为便于核算，将2020年10月31日确定为合并日，自2020年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

#### 5.其他经营性业务

发行人其他业务板块还包括广告传媒业务、信息技术业务。广告传媒业务方面，发行人依托钱江（城东）新城的地理优势，拥有广告位1万余方，其中，钱江新城核心区6,000余方（含管委会），城东新城5,000余方。2020年，发行人广告策划业务形成营业收入约1,366.15万元。信息技术业务方面，发行人为政府及企业级客户提供公共资源交易信息化应用服务及技术解决方案，其中承建包括杭州市公共资源交易中心在内的杭州地区十六家政府公共资源交易平台，并布局电子招投标第三方交易平台和智慧园区云平台、杭州城市大脑停车系统运营建设，2020年营收额约3,469.19万元。

### 八、其他与发行人主体相关的重要情况

#### （一）发行人违法违规情况

发行人不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。



报告期内，发行人业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

报告期内，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

## **（二）发行人最近三年及一期资金被违规占用情况**

报告期内，发行人不存在控股股东或实际控制人及其关联方违规占用资金情况，也不存在为控股股东和实际控制人及其关联方提供担保的情况。

## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报告概况

以下信息主要摘自发行人财务报告，投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报表和审计报告以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书所载 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月财务报告均按照中国企业会计准则编制。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表进行了审计，并出具了中汇会审[2019]0398 号、中汇会审[2020]2582 号、中汇会审[2021]3088 号无保留意见的审计报告。

公司 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称新会计准则）编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更情况、会计差错更正情况重要前期差

##### 1、重大会计政策及会计估计变更情况

##### （1）2018 年发行人重大会计政策及会计估计变更情况

### 1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，用于反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“研发费用”2,251,246.26 元，减少“管理费用”2,251,246.26 元。

### 2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》规定收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“其他收益”50,062.54 元，减少“营业外收入”50,062.54 元。

发行人自 2018 年 1 月 1 日起，按组合计提坏账准备的应收款项中增加账龄组合，以账龄为信用风险组合确认依据，按照账龄分析法计提坏账准备。此项会计估计变更采用未来适用法，对 2018 年度损益的影响为减少归属于母公司股东的净利润 3,625,728.61 元，减少少数股东损益 0.00 元。

## (2) 2019 年发行人重大会计政策及会计估计变更情况

执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2019年4月30日发布《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,以下简称“2019年新修订的财务报表格式”)。2019年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报,将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报;补充“研发费用”核算范围,明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销;“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号,以下简称“2019年新修订的合并财务报表格式”)。2019年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外,删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

发行人按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等相关规定,对上述会计政策变更采用追溯调整法,可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目,本公司已在财务报表中直接进行了调整,不再专门列示重分类调整情况。

本期无会计估计变更事项。

### **(3) 2020年发行人重大会计政策及会计估计变更情况**

本期公司无重大会计政策变更事项及会计估计变更事项。

### **(4) 2021年1-9月发行人重大会计政策及会计估计变更情况**

本期公司无重大会计政策变更事项及会计估计变更事项。

发行人报告期发生的重大会计政策及会计估计变更以及相关账务处理符合《企业会计准则》、国家相关会计制度的规定。

## **2、会计差错更正情况**

报告期内发行人无需要披露的前期差错更正。

### （三）报告期内合并财务报表范围的变化情况

| 最近三年及一期合并范围变化情况    |                      |         |         |         |
|--------------------|----------------------|---------|---------|---------|
| 2021年1-9月新纳入合并的子公司 |                      |         |         |         |
| 序号                 | 名称                   | 所属行业    | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                  | 杭州市城市基础设施开发总公司       | 房地产业    | 0.00%   | 100.00% |
| 2021年1-9月不再纳入合并的公司 |                      |         |         |         |
| 序号                 | 名称                   | 所属行业    | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                  | 杭州钱唐商业发展有限公司         | 房地产业    | 100.00% | 0.00%   |
| 2020年度新纳入合并的子公司    |                      |         |         |         |
| 序号                 | 名称                   | 所属行业    | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                  | 杭州市勘测设计研究院有限公司       | 专业技术服务业 | 0.00%   | 100.00% |
| 2                  | 杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙） | 商业服务业   | 新设      | 98.00%  |
| 3                  | 杭州钱唐商业发展有限公司         | 房地产业    | 新设      | 100.00% |
| 4                  | 杭州余杭钱江停车管理有限公司       | 道路运输业   | 新设      | 45.90%  |
| 5                  | 杭州钱唐鑫泓股权投资合伙企业（有限合伙） | 资本市场服务  | 新设      | 92.79%  |
| 6                  | 杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙） | 资本市场服务  | 新设      | 100.00% |
| 7                  | 杭州会展新城股权投资有限公司       | 资本市场服务  | 新设      | 51.00%  |
| 8                  | 杭州市会展新城开发建设有限公司      | 公共设施管理业 | 新设      | 30.60%  |
| 9                  | 杭州大会展中心建设运营有限公司      | 商业服务业   | 新设      | 30.60%  |
| 10                 | 杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙） | 商业服务业   | 新设      | 100.00% |
| 11                 | 杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙） | 商业服务业   | 新设      | 100.00% |
| 12                 | 杭州钱唐聚信企业管理合伙企业（有限合伙） | 商业服务业   | 新设      | 86.00%  |
| 13                 | 杭州钱唐聚金企业管理合伙企业（有限合伙） | 商业服务业   | 新设      | 97.50%  |
| 2020年度不再纳入合并的公司    |                      |         |         |         |
| 序号                 | 名称                   | 所属行业    | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |

| 1                       | 杭州钱金投壹号投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 商业服务业  | 20.00%  | 0.00%   |
|-------------------------|---------------------------|--------|---------|---------|
| <b>2019 年度新纳入合并的子公司</b> |                           |        |         |         |
| 序号                      | 名称                        | 所属行业   | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                       | 杭州钱睿置业有限公司                | 房地产业   | 新设      | 100.00% |
| 2                       | 杭州汇鑫城股权投资基金有限公司           | 商业服务业  | 新设      | 100.00% |
| 3                       | 杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司       | 货币金融服务 | 新设      | 35.00%  |
| 4                       | 杭州邻西商业管理有限公司              | 商业服务业  | 新设      | 100.00% |
| 5                       | 杭州杭州钱唐会展有限公司              | 商业服务业  | 新设      | 50.00%  |
| 6                       | 杭州钱通置业有限公司                | 房地产业   | 新设      | 10.00%  |
| <b>2019 年度不再纳入合并的公司</b> |                           |        |         |         |
| 无                       |                           |        |         |         |
| <b>2018 年度新纳入合并的子公司</b> |                           |        |         |         |
| 序号                      | 名称                        | 所属行业   | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                       | 杭州钱城商业管理有限公司              | 批发业    | 新设      | 100.00% |
| 2                       | 杭州钱城东韵商业管理有限公司            | 零售业    | 新设      | 100.00% |
| 3                       | 杭州亚运村建设有限公司               | 资本市场服务 | 新设      | 60.00%  |
| 4                       | 杭州钱欣置业有限公司                | 房地产业   | 新设      | 100.00% |
| 5                       | 杭州宁巢公寓运营管理有限公司            | 零售业    | 新设      | 100.00% |
| <b>2018 年度不再纳入合并的公司</b> |                           |        |         |         |
| 序号                      | 名称                        | 所属行业   | 变化前持股比例 | 变化后持股比例 |
| 1                       | 杭州钱江新城停车服务有限公司            | 商业服务业  | 51.00%  | 0.00%   |

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### (一) 财务会计信息

#### 1、合并财务报表

发行人于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

## 合并资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2021年9月末            | 2020年末              | 2019年末              | 2018年末              |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产：                  |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金                   | 276,888.02          | 304,138.28          | 217,576.67          | 274,983.21          |
| 交易性金融资产                | 409,798.16          | -                   | -                   | -                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -                   | 228,224.27          | 312,895.96          | 47,031.45           |
| 应收账款                   | 18,131.25           | 12,019.02           | 2,016.98            | 2,405.55            |
| 预付款项                   | 6,806.12            | 5,988.60            | 41,557.38           | 62,283.95           |
| 其他应收款                  | 170,620.38          | 471,427.80          | 15,164.77           | 58,863.09           |
| 存货                     | 399,389.12          | 422,925.72          | 378,157.12          | 182,088.73          |
| 一年内到期的非流动资产            |                     | -                   | -                   | 1,176,162.05        |
| 其他流动资产                 | 15,119.29           | 15,191.04           | 11,683.41           | 237,466.41          |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>1,296,752.35</b> | <b>1,459,914.72</b> | <b>979,052.29</b>   | <b>2,041,284.44</b> |
| 非流动资产：                 |                     |                     |                     |                     |
| 债权投资                   | 115.68              |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产               |                     | 367,953.77          | 311,592.47          | 347,282.63          |
| 持有至到期投资                |                     | 100.00              | -                   | -                   |
| 长期应收款                  | 207.00              | 345.00              | -                   | 1,886,330.34        |
| 长期股权投资                 | 268,177.03          | 269,454.80          | 70,218.91           | 41,965.44           |
| 其他权益投资工具               | 378,639.49          | -                   | -                   | -                   |
| 投资性房地产                 | 886,659.22          | 736,596.22          | 470,713.28          | 420,286.94          |
| 固定资产                   | 117,817.33          | 119,012.89          | 110,049.84          | 114,825.89          |
| 在建工程                   | 38,658.85           | 4,058.39            | 2.49                | 4,190.97            |
| 生产性生物资产                | 11.92               | 12.13               | 11.25               | -                   |
| 使用权资产                  | 92,563.09           | -                   | -                   | -                   |
| 无形资产                   | 13,587.30           | 13,813.67           | 14,173.87           | 34,236.35           |
| 长期待摊费用                 | 11,423.19           | 38,998.05           | 13,070.22           | 3,778.12            |
| 递延所得税资产                | 9,911.73            | 5,267.00            | 3,797.69            | 1,028.25            |
| 其他非流动资产                | 3,557,844.79        | 3,160,683.70        | 3,140,200.66        | 281,228.13          |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>5,375,616.62</b> | <b>4,716,295.62</b> | <b>4,133,830.67</b> | <b>3,135,153.06</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>6,672,368.97</b> | <b>6,176,210.33</b> | <b>5,112,882.97</b> | <b>5,176,437.51</b> |

|                |                     |                     |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 负债及所有者权益       |                     |                     |                     |                     |
| 流动负债：          |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 182,714.26          | 238,500.00          | 38,000.00           | 20,000.00           |
| 应付账款           | 276,517.50          | 199,640.48          | 140,209.27          | 78,257.22           |
| 预收账款           | 8,328.79            | 12,661.27           | 10,994.00           | 10,442.74           |
| 合同负债           | 14,475.58           | -                   | -                   | -                   |
| 应付职工薪酬         | 4,353.31            | 2,489.85            | 2,752.21            | 3,491.55            |
| 应交税费           | 15,327.30           | 18,054.72           | 14,499.17           | 8,813.55            |
| 其他应付款          | 180,217.62          | 248,746.18          | 127,331.39          | 142,388.61          |
| 一年内到期的非流动负债    | 287,516.27          | 454,345.67          | 291,066.67          | 192,276.67          |
| 其他流动负债         | 1,362.88            | 910.90              | 299.07              | 228.67              |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>970,813.49</b>   | <b>1,175,349.06</b> | <b>625,151.77</b>   | <b>455,899.02</b>   |
| 非流动负债：         |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 808,671.00          | 741,724.33          | 874,391.00          | 1,317,157.67        |
| 应付债券           | 1,091,209.36        | 889,169.19          | 488,699.75          | 488,331.60          |
| 长期应付款          | 775,391.99          | 1,263,068.12        | 1,361,788.21        | 1,126,967.68        |
| 租赁负债           | 61,260.69           | -                   | -                   | -                   |
| 预计负债           | 3,936.00            |                     |                     |                     |
| 递延收益           | 16,007.29           | 7,339.96            | 2,800.74            | 65.00               |
| 递延所得税负债        | 7,658.32            | 2,651.93            | -                   | 1.45                |
| 其他非流动负债        | 7,243.23            |                     |                     |                     |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,771,377.87</b> | <b>2,903,953.54</b> | <b>2,727,679.70</b> | <b>2,932,523.39</b> |
| <b>负债合计</b>    | <b>3,742,191.36</b> | <b>4,079,302.59</b> | <b>3,352,831.47</b> | <b>3,388,422.41</b> |
| 所有者权益：         |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本           | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          |
| 资本公积           | 1,821,099.02        | 1,189,960.87        | 1,171,689.84        | 1,268,177.04        |
| 其他综合收益         | -1,692.93           | 640.15              | 274.51              | -347.65             |
| 盈余公积           | 34,697.68           | 34,697.68           | 33,093.96           | 30,741.19           |
| 未分配利润          | 373,452.41          | 344,806.22          | 324,105.98          | 287,566.19          |
| 归属于母公司所有者权益合计  | 2,427,556.18        | 1,770,104.92        | 1,729,164.29        | 1,786,136.77        |
| 少数股东权益         | 502,621.43          | 326,802.82          | 30,887.20           | 1,878.33            |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>2,930,177.61</b> | <b>2,096,907.74</b> | <b>1,760,051.50</b> | <b>1,788,015.10</b> |



|            |              |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 负债及所有者权益合计 | 6,672,368.97 | 6,176,210.33 | 5,112,882.97 | 5,176,437.51 |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

### 合并利润表

单位：万元

| 项目                     | 2021年1-9月         | 2020年度            | 2019年度            | 2018年度           |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>          | <b>156,863.76</b> | <b>141,933.81</b> | <b>133,548.62</b> | <b>90,461.66</b> |
| 减：营业成本                 | 70,585.07         | 67,408.66         | 47,489.48         | 38,092.89        |
| 税金及附加                  | 4,324.64          | 3,689.64          | 4,995.79          | 4,722.48         |
| 销售费用                   | 5,223.32          | 5,812.35          | 7,577.12          | 6,765.93         |
| 管理费用                   | 32,109.78         | 33,125.40         | 30,372.02         | 26,881.82        |
| 研发费用                   | 1,803.24          | 870.05            | 487.59            | 300.40           |
| 财务费用                   | 21,273.66         | 6,133.11          | 3,617.17          | 8,277.94         |
| 加：其他收益                 | 1,153.21          | 1,080.99          | 858.86            | 375.47           |
| 投资收益                   | 26,685.12         | 15,643.53         | 20,960.61         | 65,037.56        |
| 公允价值变动收益               | 3,197.81          | 1,342.26          | 1,092.78          | 981.45           |
| 信用减值损失                 | -1,969.91         |                   |                   |                  |
| 资产减值损失                 |                   | -362.03           | -322.95           | -1,046.82        |
| 资产处置收益                 | 3.01              | 433.47            | 11.33             | 20.12            |
| <b>二、营业利润</b>          | <b>50,613.29</b>  | <b>43,032.82</b>  | <b>61,610.09</b>  | <b>70,787.99</b> |
| 加：营业外收入                | 66.24             | 908.00            | 92.40             | 487.70           |
| 减：营业外支出                | 2,710.50          | 661.94            | 1,463.62          | 1,485.36         |
| <b>三、利润总额</b>          | <b>47,969.04</b>  | <b>43,278.88</b>  | <b>60,238.88</b>  | <b>69,790.34</b> |
| 减：所得税费用                | 12,317.07         | 14,999.61         | 14,658.06         | 7,255.03         |
| <b>四、净利润</b>           | <b>35,651.97</b>  | <b>28,279.27</b>  | <b>45,580.82</b>  | <b>62,535.30</b> |
| （一）按经营持续性分类            |                   | -                 | -                 | -                |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 35,651.97         | 28,279.27         | 45,580.82         | 62,535.30        |
| 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. 归属于母公司所有者的净利润       | 33,746.55         | 27,776.86         | 46,135.94         | 62,656.98        |
| 2. 少数股东损益              | 1,905.42          | 502.41            | -555.12           | 121.67           |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>   | <b>-1,692.93</b>  | <b>365.64</b>     | <b>622.16</b>     | <b>-379.86</b>   |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额   | -1,692.93         | 365.64            | 622.16            | -379.86          |

|                                |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益            | -1,692.93        | -                | -                | -                |
| 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              | -1,692.93        | -                | -                | -                |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益             | -                | 365.64           | 622.16           | -379.86          |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益             | -                | -                | -                | -                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益            | -                | 365.64           | 622.16           | -379.86          |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益       | -                | -                | -                | -                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分               | -                | -                | -                | -                |
| 5. 外币财务报表折算差额                  | -                | -                | -                | -                |
| 6. 其他                          | -                | -                | -                | -                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额            | -                | -                | -                | -                |
| <b>六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>33,959.04</b> | <b>28,644.91</b> | <b>46,202.98</b> | <b>62,155.44</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额               | <b>32,053.62</b> | 28,142.49        | 46,758.10        | 62,277.12        |
| 归属于少数股东的综合收益总额                 | <b>1,905.42</b>  | 502.41           | -555.12          | -121.67          |

### 合并现金流量表

单位：万元

| 项目                | 2021年1-9月         | 2020年度            | 2019年度              | 2018年度            |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 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    | 111,885.15        | 102,665.74        | 102,544.79          | 92,303.51         |
| 收到的税费返还           | 6,376.38          | 6,646.00          | 440.85              | 898.43            |
| 收到的其他与经营活动有关的现金   | 443,504.94        | 875,345.00        | 1,155,352.54        | 74,611.25         |
| <b>经营活动现金流入小计</b> | <b>561,766.47</b> | <b>984,656.75</b> | <b>1,258,338.18</b> | <b>167,813.18</b> |

|                            |                     |                     |                     |                     |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 66,931.30           | 193,543.65          | 140,704.44          | 120,908.18          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 35,793.95           | 39,311.95           | 30,078.36           | 25,566.20           |
| 支付各项税费                     | 32,890.09           | 30,240.57           | 23,635.97           | 20,293.53           |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 641,600.63          | 693,109.31          | 733,366.42          | 123,681.12          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>777,215.97</b>   | <b>956,205.48</b>   | <b>927,785.19</b>   | <b>290,449.03</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-215,449.50</b>  | <b>28,451.27</b>    | <b>330,552.99</b>   | <b>-122,635.85</b>  |
| 二、投资活动产生的现金流量              |                     |                     |                     |                     |
| 收回投资所收到的现金                 | 1,027,617.62        | 1,035,753.04        | 1,385,219.45        | 3,025,633.57        |
| 取得投资收益所收到的现金               | 15,070.83           | 16,320.38           | 22,465.88           | 18,590.53           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 1.79                | 11,669.90           | 16.33               | 10.53               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        | 76,085.35           | -                   | 182.10              | -                   |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | 431,033.29          | 83,603.52           | 650.00              | 110,223.42          |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>1,549,808.87</b> | <b>1,147,346.84</b> | <b>1,408,533.76</b> | <b>3,154,458.04</b> |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 180,813.30          | 211,678.32          | 46,142.33           | 64,614.98           |
| 投资所支付的现金                   | 1,192,020.38        | 1,198,568.99        | 1,505,799.01        | 3,661,712.95        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | 10,257.81           |                     |                     |                     |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            | 115,204.40          | 468,953.00          | 980.00              | 3,580.00            |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>1,498,295.89</b> | <b>1,879,200.31</b> | <b>1,552,921.34</b> | <b>3,729,907.93</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>51,512.98</b>    | <b>-731,853.47</b>  | <b>-144,387.58</b>  | <b>-575,449.89</b>  |
| 三、筹资活动产生的现金流量              |                     |                     |                     |                     |

|                           |                     |                     |                    |                     |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 吸收投资所收到的现金                | 228,480.00          | 298,501.00          | 29,564.00          | 2,000.00            |
| 取得借款所收到的现金                | 944,680.00          | 979,699.00          | 114,200.00         | 797,040.00          |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金           | 77,599.96           | 117,784.78          | 323,900.00         | 578,369.67          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,250,759.96</b> | <b>1,395,984.78</b> | <b>467,664.00</b>  | <b>1,377,409.67</b> |
| 偿还债务所支付的现金                | 860,622.33          | 479,276.67          | 536,776.67         | 660,088.67          |
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金        | 117,169.21          | 122,634.70          | 121,271.02         | 55,155.12           |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金           | 137,039.25          | 4,171.58            | 53,771.38          | 671.85              |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>1,114,830.78</b> | <b>606,082.95</b>   | <b>711,819.07</b>  | <b>715,915.64</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>135,929.17</b>   | <b>789,901.83</b>   | <b>-244,155.07</b> | <b>661,494.03</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>0.57</b>         | <b>1.03</b>         | <b>-0.08</b>       | <b>13.81</b>        |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>-28,006.78</b>   | <b>86,500.66</b>    | <b>-57,989.74</b>  | <b>-36,577.91</b>   |

## 2、母公司财务报表

发行人于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：万元

| 项目      | 2021 年 9 月末 | 2020 年末    | 2019 年末    | 2018 年末    |
|---------|-------------|------------|------------|------------|
| 流动资产：   |             |            |            |            |
| 货币资金    | 171,264.91  | 201,535.57 | 94,410.76  | 128,588.03 |
| 交易性金融资产 |             | -          | -          | -          |
| 应收账款    | 63.81       | 231.46     | 1,727.23   | 1,223.30   |
| 预付款项    | 169.65      | 3.77       | 3.77       | 451.46     |
| 其他应收款   | 784,372.45  | 349,881.91 | 281,384.66 | 324,651.13 |

|                |                     |                     |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的非流动资产    | -                   | -                   | -                   | 1,176,162.05        |
| 其他流动资产         | 46.95               | 46.95               | 31.03               | 2,184.81            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>955,917.77</b>   | <b>551,699.66</b>   | <b>377,557.45</b>   | <b>1,633,260.78</b> |
| 非流动资产：         |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产       | -                   | 750.00              | 750.00              | 96,487.20           |
| 其他权益投资工具       | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期应收款          | -                   | -                   | -                   | 1,894,259.58        |
| 长期股权投资         | 1,929,711.16        | 1,833,211.16        | 1,511,506.13        | 1,438,030.93        |
| 其他权益投资工具       | 750.00              |                     |                     |                     |
| 固定资产           | 112.43              | 126.84              | 132.58              | 127.04              |
| 无形资产           | 100.78              | 85.07               | 63.69               | 57.76               |
| 递延所得税资产        | 2,211.92            | 2,211.92            | 1,610.13            | -                   |
| 其他非流动资产        | 2,916,161.60        | 2,756,771.51        | 2,839,946.39        | -                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>4,849,047.88</b> | <b>4,593,156.50</b> | <b>4,354,008.93</b> | <b>3,428,962.50</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>5,804,965.65</b> | <b>5,144,856.16</b> | <b>4,731,566.38</b> | <b>5,062,223.28</b> |
| 负债及所有者权益       |                     |                     |                     |                     |
| 流动负债：          |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 158,500.00          | 166,000.00          | 38,000.00           | 20,000.00           |
| 应付账款           | 6,086.13            | 13.02               | 3.58                | 3.58                |
| 应付职工薪酬         | 57.71               | 33.38               | 36.44               | 27.16               |
| 应交税费           | 398.84              | 6,906.72            | 9,710.37            | 2,389.24            |
| 其他应付款          | 1,806,282.96        | 1,424,658.10        | 1,462,570.06        | 1,261,267.74        |
| 一年内到期的非流动负债    | 200.00              | 51,900.00           | 59,200.00           | -                   |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1,971,525.63</b> | <b>1,649,511.23</b> | <b>1,569,520.44</b> | <b>1,283,687.72</b> |
| 非流动负债：         |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 449,591.00          | 358,691.00          | 271,691.00          | 547,591.00          |
| 应付债券           | 891,040.89          | 689,069.19          | 488,699.75          | 488,331.60          |
| 长期应付款          | 757,326.04          | 757,326.04          | 742,638.94          | 1,010,976.84        |
| 递延收益           | 9,990.15            | 9,990.15            | 7,583.01            | -                   |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,107,948.08</b> | <b>1,815,076.38</b> | <b>1,510,612.70</b> | <b>2,046,899.44</b> |
| <b>负债合计</b>    | <b>4,079,473.71</b> | <b>3,464,587.61</b> | <b>3,080,133.13</b> | <b>3,330,587.16</b> |
| 所有者权益：         |                     |                     |                     |                     |

|                   |                     |                     |                     |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 实收资本              | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          | 200,000.00          |
| 资本公积              | 1,213,889.25        | 1,166,399.25        | 1,148,128.23        | 1,244,615.42        |
| 盈余公积              | 34,697.68           | 34,697.68           | 33,093.96           | 30,741.19           |
| 未分配利润             | 276,905.00          | 279,171.61          | 270,211.06          | 256,279.51          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>1,725,491.93</b> | <b>1,680,268.55</b> | <b>1,651,433.25</b> | <b>1,731,636.12</b> |
| <b>负债及所有者权益合计</b> | <b>5,804,965.65</b> | <b>5,144,856.16</b> | <b>4,731,566.38</b> | <b>5,062,223.28</b> |

### 母公司利润表

单位：万元

| 项目                     | 2021年1-9月        | 2020年度           | 2019年度           | 2018年度           |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>          | <b>22,740.48</b> | <b>44,821.87</b> | <b>35,730.58</b> | <b>7,998.23</b>  |
| 减：营业成本                 | 10,178.73        | 16,135.79        | -                | -                |
| 税金及附加                  | 299.24           | 956.14           | 743.59           | 43.48            |
| 销售费用                   | -                | -                | -                | -                |
| 管理费用                   | 4,725.40         | 5,742.95         | 4,987.79         | 4,436.16         |
| 研发费用                   | 283.02           | 283.02           | 283.02           | -                |
| 财务费用                   | 5,866.67         | 261.09           | -1,477.85        | 2,150.48         |
| 加：其他收益                 | 442.83           | 226.27           | 31.74            | 2.84             |
| 投资收益                   | 682.23           | -                | 190.29           | 47,434.58        |
| 资产处置收益                 | -                | 421.60           | -                | -                |
| <b>二、营业利润</b>          | <b>2,512.48</b>  | <b>22,090.74</b> | <b>31,416.06</b> | <b>48,805.53</b> |
| 加：营业外收入                | -                | -                | -                | 114.77           |
| 减：营业外支出                | 300.00           | 365.00           | 473.34           | 538.78           |
| <b>三、利润总额</b>          | <b>2,212.48</b>  | <b>21,725.74</b> | <b>30,942.73</b> | <b>48,381.53</b> |
| 减：所得税费用                | 553.12           | 5,688.57         | 7,415.02         | 1,282.21         |
| <b>四、净利润</b>           | <b>1,659.36</b>  | <b>16,037.17</b> | <b>23,527.70</b> | <b>47,099.32</b> |
| （一）按经营持续性分类            |                  |                  |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 1,659.36         | 16,037.17        | 23,527.70        | 47,099.32        |
| 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. 归属于母公司所有者的净利润               | 1,659.36        | 16,037.17        | 23,527.70        | 47,099.32        |
| 2. 少数股东损益                      | -               | -                | -                | -                |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>           | -               | -                | -                | -                |
| 归属母公司所有者的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            | -               | -                | -                | -                |
| (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. 可供出售金融资产公允价值变动损益            | -               | -                | -                | -                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益       | -               | -                | -                | -                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分               | -               | -                | -                | -                |
| 5. 外币财务报表折算差额                  | -               | -                | -                | -                |
| 6. 其他                          | -               | -                | -                | -                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额            | -               | -                | -                | -                |
| <b>六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>1,659.36</b> | <b>16,037.17</b> | <b>23,527.70</b> | <b>47,099.32</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额               | 1,659.36        | 16,037.17        | 23,527.70        | 47,099.32        |

|                |   |   |   |   |
|----------------|---|---|---|---|
| 归属于少数股东的综合收益总额 | - | - | - | - |
|----------------|---|---|---|---|

### 母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                   | 2021年1-9月         | 2020年度            | 2019年度              | 2018年度           |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 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       | 167.65            | 4,269.26          | 2,788.03            | 2,353.91         |
| 收到的税费返还              | 2.44              | -                 | -                   | 482.43           |
| 收到的其他与经营活动有关的现金      | 417,858.49        | 935,052.77        | 1,114,920.09        | 36,813.20        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>    | <b>418,028.57</b> | <b>939,322.03</b> | <b>1,117,708.11</b> | <b>39,649.53</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金       | 16,580.99         | -                 | -                   | -                |
| 支付给职工以及为职工支付的现金      | 2,941.71          | 3,546.38          | 3,194.35            | 2,802.73         |
| 支付各项税费               | 8,089.12          | 12,295.02         | 4,665.50            | 1,830.96         |
| 支付的其他与经营活动有关的现金      | 215,012.02        | 722,245.90        | 1,155,708.94        | 34,128.90        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>    | <b>242,623.84</b> | <b>738,087.30</b> | <b>1,163,568.79</b> | <b>38,762.60</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>175,404.74</b> | <b>201,234.73</b> | <b>-45,860.68</b>   | <b>886.93</b>    |
| 二、投资活动产生的现金流量        |                   |                   |                     |                  |
| 收回投资所收到的现金           | 456,522.97        | -                 | 2,000.00            | 1,313,978.81     |
| 取得投资收益所收到的现金         | 34,074.07         | -                 | 8.67                | 2,745.24         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所  | -                 | 11,644.77         | 182.10              | -                |



|                          |                     |                     |                     |                     |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 收回的现金净额                  |                     |                     |                     |                     |
| 收到的其他与投资活动有关的现金          | 551,844.69          | 1,394,615.24        | 1,217,211.14        | 542,358.72          |
| <b>投资活动现金流入小计</b>        | <b>1,042,441.73</b> | <b>1,406,260.01</b> | <b>1,219,401.92</b> | <b>1,859,082.76</b> |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 33.67               | 11,330.50           | 96.33               | 33.32               |
| 投资所支付的现金                 | 1,078,569.64        | 303,434.00          | 74,225.20           | 1,816,549.18        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 支付的其他与投资活动有关的现金          | 572,552.90          | 1,529,162.02        | 1,115,335.51        | 1,016,000.00        |
| <b>投资活动现金流出小计</b>        | <b>1,651,156.20</b> | <b>1,843,926.52</b> | <b>1,189,657.04</b> | <b>2,832,582.49</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>     | <b>-608,714.47</b>  | <b>-437,666.51</b>  | <b>29,744.87</b>    | <b>-973,499.73</b>  |
| 三、筹资活动产生的现金流量            |                     |                     |                     |                     |
| 吸收投资所收到的现金               | 47,490.00           | -                   | -                   | -                   |
| 取得借款所收到的现金               | 933,980.00          | 653,999.00          | 65,200.00           | 627,940.00          |
| 发行债券收到的现金                |                     | -                   | -                   | -                   |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金          | -                   | 145,700.00          | 305,000.00          | 477,963.20          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>        | <b>981,470.00</b>   | <b>799,699.00</b>   | <b>370,200.00</b>   | <b>1,105,903.20</b> |
| 偿还债务所支付的现金               | 512,911.28          | 246,310.00          | 263,900.00          | 129,700.00          |
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金       | 65,210.08           | 72,010.82           | 70,590.08           | 18,587.73           |

|                       |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 支付的其他与筹资活动有关的现金       | 309.58            | 137,821.58        | 53,771.38         | 73.85             |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>578,430.93</b> | <b>456,142.40</b> | <b>388,261.47</b> | <b>148,361.58</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>403,039.07</b> | <b>343,556.60</b> | <b>-18,061.47</b> | <b>957,541.61</b> |
| 四、汇率变动对现金的影响额         |                   | -                 | -                 | -                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-30,270.66</b> | <b>107,124.82</b> | <b>-34,177.27</b> | <b>-15,071.19</b> |

## （二）财务数据和财务指标情况

| 项目                     | 2021年9月<br>末/1-9月 | 2020年末/<br>度 | 2019年末/<br>度 | 2018年末/<br>度 |
|------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 总资产（亿元）                | 667.24            | 617.62       | 511.29       | 517.64       |
| 总负债（亿元）                | 374.22            | 407.93       | 335.28       | 338.84       |
| 全部债务（亿元）               | 237.01            | 232.37       | 169.22       | 201.78       |
| 所有者权益（亿元）              | 293.02            | 209.69       | 176.01       | 178.80       |
| 营业总收入（亿元）              | 15.69             | 14.19        | 13.35        | 9.05         |
| 利润总额（亿元）               | 4.80              | 4.33         | 6.02         | 6.98         |
| 净利润（亿元）                | 3.57              | 2.83         | 4.56         | 6.25         |
| 扣除非经常性损益后净利润（亿元）       | -                 | 2.80         | 4.70         | 6.35         |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元）      | 3.37              | 2.78         | 4.61         | 6.27         |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）       | -21.54            | 2.85         | 33.06        | -12.26       |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）       | 5.15              | -73.19       | -14.44       | -57.54       |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）       | 13.59             | 78.99        | -24.42       | 66.15        |
| 流动比率                   | 1.34              | 1.24         | 1.57         | 4.48         |
| 速动比率                   | 0.92              | 0.88         | 0.96         | 4.08         |
| 资产负债率（%）               | 56.08             | 66.05        | 65.58        | 65.46        |
| 债务资本比率（%）              | 44.72             | 52.57        | 49.02        | 53.02        |
| 营业毛利率（%）               | 55.00             | 52.51        | 64.44        | 57.89        |
| 平均总资产回报率（%）            | -                 | 0.96         | 1.32         | 1.73         |
| 加权平均净资产收益率（%）          | -                 | 1.47         | 2.57         | 3.63         |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | -                 | 1.46         | 2.65         | 3.69         |
| EBITDA（亿元）             | -                 | 7.76         | 8.60         | 10.15        |
| EBITDA 全部债务比           | -                 | 0.03         | 0.05         | 0.05         |
| EBITDA 利息倍数            | -                 | 0.53         | 0.75         | 0.97         |
| 应收账款周转率                | 8.35              | 19.04        | 59.48        | 41.71        |
| 存货周转率                  | 0.17              | 0.17         | 0.17         | 0.42         |

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

(6) 平均总资产回报率(%) = (利润总额+计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额+年末资产总额) ÷ 2 × 100%;

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

(8) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比(%) = EBITDA/全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本/平均存货;

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末,发行人资产情况如下:

单位:万元, %

| 项目                     | 2021年9月30日<br>(未经审计) |      | 2020年<br>12月31日<br>(经审计) |      | 2019年<br>12月31日<br>(经审计) |      | 2018年<br>12月31日<br>(经审计) |       |
|------------------------|----------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|-------|
|                        | 金额                   | 占比   | 金额                       | 占比   | 金额                       | 占比   | 金额                       | 占比    |
| 流动资产:                  |                      |      |                          |      |                          |      |                          |       |
| 货币资金                   | 276,888.02           | 4.15 | 304,138.28               | 4.92 | 217,576.67               | 4.26 | 274,983.21               | 5.31  |
| 交易性金融资产                | 409,798.16           | 6.14 |                          |      |                          |      |                          |       |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -                    | -    | 228,224.27               | 3.70 | 312,895.96               | 6.12 | 47,031.45                | 0.91  |
| 应收账款                   | 18,131.25            | 0.27 | 12,019.02                | 0.19 | 2,016.98                 | 0.04 | 2,405.55                 | 0.05  |
| 预付款项                   | 6,806.12             | 0.10 | 5,988.60                 | 0.10 | 41,557.38                | 0.81 | 62,283.95                | 1.20  |
| 其他应收款                  | 170,620.38           | 2.56 | 471,427.80               | 7.63 | 15,164.77                | 0.30 | 58,863.09                | 1.14  |
| 存货                     | 399,389.12           | 5.99 | 422,925.72               | 6.85 | 378,157.12               | 7.40 | 182,088.73               | 3.52  |
| 一年内到期的非流动资产            | -                    | -    | -                        | -    | -                        | -    | 1,176,162.05             | 22.72 |

| 项目             | 2021年9月30日<br>(未经审计) |               | 2020年<br>12月31日<br>(经审计) |               | 2019年<br>12月31日<br>(经审计) |               | 2018年<br>12月31日<br>(经审计) |               |
|----------------|----------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                | 金额                   | 占比            | 金额                       | 占比            | 金额                       | 占比            | 金额                       | 占比            |
| 其他流动资产         | 15,119.29            | 0.23          | 15,191.04                | 0.25          | 11,683.41                | 0.23          | 237,466.41               | 4.59          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,296,752.35</b>  | <b>19.43</b>  | <b>1,459,914.72</b>      | <b>23.64</b>  | <b>979,052.29</b>        | <b>19.15</b>  | <b>2,041,284.44</b>      | <b>39.43</b>  |
| 非流动资产：         |                      |               |                          |               |                          |               |                          |               |
| 债权投资           | 115.68               | -             |                          |               |                          |               |                          |               |
| 可供出售金融资产       | -                    | -             | 367,953.77               | 5.96          | 311,592.47               | 6.09          | 347,282.63               | 6.71          |
| 持有至到期投资        | -                    | -             | 100.00                   | 0.00          | -                        | -             | -                        | -             |
| 长期应收款          | 207.00               | 0.00          | 345.00                   | 0.01          | -                        | -             | 1,886,330.34             | 36.44         |
| 长期股权投资         | 268,177.03           | 4.02          | 269,454.80               | 4.36          | 70,218.91                | 1.37          | 41,965.44                | 0.81          |
| 其他权益工具投资       | 378,639.49           | 5.67          | -                        | -             | -                        | -             | -                        | -             |
| 投资性房地产         | 886,659.22           | 13.29         | 736,596.22               | 11.93         | 470,713.28               | 9.21          | 420,286.94               | 8.12          |
| 固定资产           | 117,817.33           | 1.77          | 119,012.89               | 1.93          | 110,049.84               | 2.15          | 114,825.89               | 2.22          |
| 在建工程           | 38,658.85            | 0.58          | 4,058.39                 | 0.07          | 2.49                     | 0.00          | 4,190.97                 | 0.08          |
| 生产性生物资产        | 11.92                | 0.00          | 12.13                    | 0.00          | 11.25                    | 0.00          | -                        | -             |
| 使用权资产          | 92,563.09            | 1.39          | -                        | -             | -                        | -             | -                        | -             |
| 无形资产           | 13,587.30            | 0.20          | 13,813.67                | 0.22          | 14,173.87                | 0.28          | 34,236.35                | 0.66          |
| 长期待摊费用         | 11,423.19            | 0.17          | 38,998.05                | 0.63          | 13,070.22                | 0.26          | 3,778.12                 | 0.07          |
| 递延所得税资产        | 9,911.73             | 0.15          | 5,267.00                 | 0.09          | 3,797.69                 | 0.07          | 1,028.25                 | 0.02          |
| 其他非流动资产        | 3,557,844.79         | 53.32         | 3,160,683.70             | 51.18         | 3,140,200.66             | 61.42         | 281,228.13               | 5.43          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>5,375,616.62</b>  | <b>80.57</b>  | <b>4,716,295.62</b>      | <b>76.36</b>  | <b>4,133,830.67</b>      | <b>80.85</b>  | <b>3,135,153.06</b>      | <b>60.57</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,672,368.97</b>  | <b>100.00</b> | <b>6,176,210.33</b>      | <b>100.00</b> | <b>5,112,882.97</b>      | <b>100.00</b> | <b>5,176,437.51</b>      | <b>100.00</b> |

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产总额分别为 5,176,437.51 万元、5,112,882.97 万元、6,176,210.33 万元及 6,672,368.97 万元，2018 年至 2019 年变动较为平稳，2020 年后因亚运村开发进度资产规模进一步扩大。

公司资产结构中非流动资产占比较高。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动资产占总资产的比重分别为 60.57%、80.85%、76.36%及 80.57%。

公司流动资产主要包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、存货及其他应收款，上述科目占 2020 年末总资产的比例分别为 4.92%、3.70%、6.85%和 7.63%。2019 年公司流动资产下降 1,062,232.15 万元，主要系 2019 年根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报，使得一年内到期的非流动资产下降 1,176,162.05 万元所致。2021 年 9 月末，公司流动资产总额合计 1,296,752.35 万元。

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产等，上述科目占 2020 年末总资产的比例分别为 5.96%、4.36%、11.93%和 51.18%。2018 年末-2020 年末，公司非流动资产逐年增长，年均复合增长率为 22.65%，主要系长期股权投资和投资性房地产增长较多所致。2021 年 9 月末，公司非流动资产总额合计 5,375,616.62 万元。此外，发行人主营业务之一为城市开发业务，其非流动资产规模保持较大主要由于近年来发行人负责开发建设的杭州市城东新城、亚运村等地块开发投入较大所致。

总体而言，公司资产结构符合行业特征，整体资产质量较好。

公司主要资产情况分析如下：

## 1.货币资金

公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成；其他货币资金主要包括包括证券资金账户余额、定期存款、七天通知存款等。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金分别为 274,983.21 万元、217,576.67 万元、304,138.28 万元及 276,888.02 万元，分别占当期总资产的 5.31%、4.26%、4.92%及 4.15%，有所波动。

2020 年末，公司货币资金总额较 2019 年末增加了 86,561.61 万元，增幅为 39.78%，其中受限金额为 669.15 万元，占期末货币资金的 0.22%。

2021 年 9 月末，公司货币资金总额较 2020 年末减少了 27,250.26 万元，降幅为 8.96%，其中受限货币资金 1,425.67 万元。

### 2020 年末及 2021 年 9 月末公司货币资金分类明细

单位：万元

| 项目      | 2021年9月末   |        | 2020年末     |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 库存现金    | 5.76       | 0.00   | 2.49       | 0.00   |
| 银行存款    | 259,341.04 | 93.66  | 302,470.05 | 99.45  |
| 其他货币资金  | 17,528.47  | 6.33   | 1,665.74   | 0.55   |
| 未到期应收利息 | 12.74      | 0.00   |            |        |
| 合计      | 276,888.02 | 100.00 | 304,138.28 | 100.00 |

报告期内公司受限货币资金明细表

单位：万元

| 项目        | 2021年9月末 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|-----------|----------|--------|--------|--------|
| 旅游服务质量保证金 | 25.00    | 25.00  | 25.00  | 25.00  |
| 保函保证金     | 624.21   | 575.61 | 583.20 | -      |
| 住房基金及维修金  | 763.72   | 68.54  | -      | -      |
| 合 计       | 1,425.67 | 669.15 | 608.20 | 25.00  |

## 2.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

2018-2020年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值分别为47,031.45万元、312,895.96万元、228,224.27万元。

2021年9月末，公司交易性金融资产账面价值为409,798.16万元。

2019年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的账面价值综合较之2018年末增长了265,864.51万元，增幅为565.29%，主要系将原在“其他流动资产”中列报的资管计划调整至该科目核算所致，该部分主要为公司下属子公司钱金投财富平台的理财结余，同时受此影响，年末公司其他流动资产余额减至1.17亿元。

## 最近一年及一期末公司交易性金融资产/以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要明细表

单位：万元

| 项目   | 2021年9月末  | 2020年末    |
|------|-----------|-----------|
| 信托投资 |           | 24,626.41 |
| 基金投资 | 41,747.38 | 6,523.73  |

| 项目     | 2021年9月末   | 2020年末     |
|--------|------------|------------|
| 国债逆回购  | 4,999.80   | 26,534.50  |
| 券商资管产品 | 350,346.73 | 167,363.58 |
| 收益凭证   | 6,000.00   | 3,176.05   |
| 股票投资   | 6,704.25   | -          |
| 小计     | 409,798.16 | 228,224.27 |

### 3.应收账款

公司应收账款主要为勘察测绘及其他经营性业务中形成的应收客户的货款。2018-2020年末及2021年9月末，公司的应收账款账面金额分别为2,405.55万元、2,016.98万元、12,019.02万元及18,131.25万元，分别占当期总资产的0.05%、0.04%、0.19%及0.27%，应收账款金额较小，回款周期较短，赊销金额较小，公司的应收账款占总资产比例较低。2020年末，公司应收账款同比增加495.89%，主要系当期合并了勘测设计院公司导致。

报告期内，公司对可能发生的坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法核算。2020年末，公司应收账款合计计提坏账准备830.26万元，比例6.46%。最近一年及一期末公司应收账款明细情况如下：

#### 2020年末公司应收账款坏账计提情况

单位：万元，%

| 类别                | 2020年末    |        |        |        |
|-------------------|-----------|--------|--------|--------|
|                   | 账面余额      |        | 坏账准备   |        |
|                   | 金额        | 比例     | 金额     | 计提比例   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备   |           |        |        |        |
| 按组合计提坏账准备         | 12,843.70 | 99.96  | 824.68 | 6.42   |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | 5.58      | 0.04   | 5.58   | 100.00 |
| 合计                | 12,849.28 | 100.00 | 830.26 | 6.46   |

#### 最近一年及一期末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：万元

| 债务人名称    | 账面余额 | 占应收账款余额的比例（%） | 账龄 |
|----------|------|---------------|----|
| 2021年9月末 |      |               |    |



| 债务人名称             | 账面余额            | 占应收账款余额的比例（%） | 账龄    |
|-------------------|-----------------|---------------|-------|
| 上海埃而肯停车管理有限公司     | 788.97          | 4.05%         | 1 年以内 |
| 杭州杭临轨道交通有限公司      | 609.48          | 3.13%         | 1-2 年 |
| 浙江省地矿建设有限公司       | 570.76          | 2.93%         | 1 年以内 |
| 深圳市金鑫物业服务有限公司     | 519.75          | 2.67%         | 1 年以内 |
| 中铁四局集团城市轨道交通工程分公司 | 513.90          | 2.64%         | 1 年以内 |
| <b>合计</b>         | <b>3,002.86</b> | <b>15.42%</b> |       |
| <b>2020 年末</b>    |                 |               |       |
| 浙江省地矿建设有限公司       | 1,000.08        | 8.32          | 1 年以内 |
| 上海埃而肯停车管理有限公司     | 511.25          | 4.25          | 1 年以内 |
| 杭州嵘港物业管理有限公司      | 433.68          | 3.61          | 1 年以内 |
| 台州台中轨道交通有限公司      | 336.09          | 2.80          | 1 年以内 |
| 杭州首港科技有限公司        | 247.71          | 2.06          | 1 年以内 |
| <b>合计</b>         | <b>2,528.82</b> | <b>21.04</b>  |       |

2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收账款前五名欠款方合计余额为 2,528.82 万元及 3,002.86 万元，占应收账款总额的比重分别为 21.04%及 16.56%。公司主营业务较为多元化，应收账款集中度不高。

#### 4.预付账款

公司预付账款主要为预付未决算的项目工程款及未结转的房租。2018-2020 年末及 2021 年月末，公司的预付账款账面金额分别为 62,283.95 万元、41,557.38 万元、5,988.60 万元及 6,806.12 万元，分别占当期总资产的 1.20%、0.81%、0.10%及 0.10%，预付账款占总资产比例较低。预付账款的余额波动变化，主要受报告期各期末工程项目决算进度影响所致。

#### 5.其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款账面价值分别为 58,863.09 万元、15,164.77 万元、471,427.80 万元及 170,620.38 万元，占总资产比重分别为 1.14%、0.30%、7.63%及 2.56%。2019 年末，公司其他应收款为 15,164.77 万元，较上年末减少 43,698.32 万元，降幅 74.24%，减少的主要原因是发行人下属子公司于 2019 年收

回杭州市规划与自然资源局购地保证金退款；2020年末，公司其他应收款较上年末增加456,263.03万元，增幅为3,008.70%，增加的主要原因是子公司亚运村公司对三家合资项目公司的出借款增加导致。

2020年末，公司按信用风险特征组合采用预期信用损失率计提坏账准备其他应收款账面余额为475,316.17万元，计提坏账准备80,862.00万元，计提比例为17.01%。

### 最近三年及一期末公司其他应收款分类明细

单位：万元，%

| 项目    | 2021年9月末   |        | 2020年末     |        | 2019年末    |        | 2018年末    |        |
|-------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|       | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 应收利息  | 2,398.32   | 1.41   | 2,059.34   | 0.44   | 20.07     | 0.13   | 22.11     | 0.04   |
| 其他应收款 | 168,222.06 | 98.59  | 469,368.46 | 99.56  | 15,144.70 | 99.87  | 58,840.98 | 99.96  |
| 合计    | 170,620.38 | 100.00 | 471,427.80 | 100.00 | 15,164.77 | 100.00 | 58,863.09 | 100.00 |

### 最近一年及一期末按欠款方归集的公司余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

| 债务人名称                | 期末余额       | 占其他应收款余额比例 | 款项性质     | 账龄        | 是否关联方 |
|----------------------|------------|------------|----------|-----------|-------|
| <b>2021年9月末</b>      |            |            |          |           |       |
| 杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会 | 59,550.94  | 33.97      | 回迁安置资金结算 | 1年以内，1-2年 | 否     |
| 杭州融昕置业有限公司           | 48,100.00  | 27.44      | 暂借款      | 1年以内      | 否     |
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司    | 46,000.00  | 26.24      | 暂借款      | 1年以内      | 否     |
| 杭州市钱江新城建设指挥部         | 7,892.36   | 4.50       | 押金保证金    | 1年以内      | 否     |
| 杭州新汇东置业有限公司          | 3,650.00   | 2.08       | 暂借款      | 1年以内      | 是     |
| 合计                   | 165,193.30 | 94.24      |          |           |       |
| <b>2020年末</b>        |            |            |          |           |       |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司        | 213,214.00 | 45.32      | 暂借款      | 1年以内      | 是     |
| 杭州万科亚运村开发有限公司        | 65,507.00  | 13.93      | 暂借款      | 1年以内      | 是     |
| 杭州润地亚运村开发有限公司        | 73,032.00  | 15.52      | 暂借款      | 1年以内      | 是     |

| 债务人名称                | 期末余额       | 占其他应收款余额比例 | 款项性质     | 账龄   | 是否关联方 |
|----------------------|------------|------------|----------|------|-------|
| 杭州汇石投资管理合伙企业（有限合伙）   | 45,000.00  | 9.57       | 暂借款      | 1年以内 | 否     |
| 杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会 | 55,465.02  | 11.79      | 回迁安置资金结算 | 1年以内 | 否     |
| 合计                   | 452,218.02 | 96.13      | -        |      | -     |

### 2021年9月末公司其他应收款按经营性与非经营性分类情况

单位：万元，%

| 类别        | 2021年9月末余额 | 占2021年9月末其他应收款比重 | 占2020年末总资产比例 | 款项性质                       |
|-----------|------------|------------------|--------------|----------------------------|
| 经营性其他应收款  | 174,273.14 | 99.42            | 2.82         | 回迁安置资金结算等、保证金、有业务往来背景的暂借款等 |
| 非经营性其他应收款 | 1,011.14   | 0.58             | 0.02         | 无业务往来背景的暂借款                |
| 合计        | 175,284.28 | 100.00           | 2.84         |                            |

发行人将其他应收款中与其他单位发生的无业务往来背景的往来款项归类于非经营性其他应收款。经营性其他应收款的组成主要包括与公司生产经营相关的暂借款、保证金及结算金等。

截至2021年9月末，发行人非经营性其他应收款为1,011.14万元，占其他应收款的比例为0.58%，占2020年末总资产比例为0.02%。

发行人非经营性资金往来款和资金拆借明细如下：

单位：万元

| 序号 | 往来方           | 余额       | 是否为关联方 | 形成原因 | 预计回款时间  |
|----|---------------|----------|--------|------|---------|
| 1  | 杭州邻嘉康复护理院有限公司 | 1,011.14 | 是      | 暂借款  | 2022年回款 |
| 合计 |               | 1,011.14 |        |      |         |

发行人非经营性其他应收款项的决策程序及定价机制如下：

决策权限为发行人董事会。主要履行程序为：发行人及子公司之间的资金拆借事项，由董事会审批；发行人及子公司对外部单位的资金拆借，由董事会批准，并报股东审批。定价机制为：对于用于支持相关企业发展的资金借出，收取一定的年化的利息，并尽可能保持较小的规模。

## 6.存货

2018-2020年末及2021年9月末，公司存货账面价值分别为182,088.73万元、378,157.12万元、422,925.72万元及399,389.12万元，占总资产比例分别为3.52%、7.40%、6.85%及5.99%。公司的存货主要包括开发成本、在产品、库存商品及周转材料等。2019年末，公司存货账面价值较2018年末增加196,068.39万元，增幅达107.68%，2020年末，公司存货账面价值较2019年末增加44,768.60万元，增幅11.84%，主要系亚运村公司、钱运公司、钱和公司等公司增加房地产项目开发成本支出所致。

### 2020年末公司存货构成及计提跌价准备情况

单位：万元

| 项目   | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       |
|------|------------|------|------------|
| 在产品  | 1,619.09   | -    | 1,619.09   |
| 库存商品 | 606.35     | -    | 606.35     |
| 开发成本 | 420,696.28 | -    | 420,696.28 |
| 周转材料 | 4.01       | -    | 4.01       |
| 合计   | 422,925.72 | -    | 422,925.72 |

### 2021年9月末公司存货构成及计提跌价准备情况

单位：万元

| 项目   | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       |
|------|------------|------|------------|
| 库存商品 | 619.64     | -    | 619.64     |
| 开发成本 | 382,915.93 | -    | 382,915.93 |
| 开发产品 | 6,226.73   | -    | 6,226.73   |
| 周转材料 | 31.18      | -    | 31.18      |

| 项目     | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       |
|--------|------------|------|------------|
| 合约履约成本 | 8,234.23   |      | 8,234.23   |
| 工程施工   | 1,361.43   |      | 1,361.43   |
| 合计     | 399,389.13 | -    | 399,389.12 |

### 2021年9月末存货开发成本明细情况

单位：万元，%

| 序号 | 项目      | 金 额        | 占 比    |
|----|---------|------------|--------|
| 1  | 土地成本    | 301,393.99 | 78.71  |
| 2  | 前期工程费   | 7,573.03   | 1.98   |
| 3  | 建筑安装工程费 | 55,023.21  | 14.37  |
| 4  | 配套设施费   | 1,106.86   | 0.29   |
| 5  | 开发间接费用  | 3,260.95   | 0.85   |
| 6  | 资本化利息   | 8,380.64   | 2.19   |
| 7  | 其他      | 6,177.23   | 1.61   |
| 合计 |         | 382,915.93 | 100.00 |

### 2021年9月末土地成本明细情况

单位：万元，平方米

| 序号 | 出让地                          | 权证  | 坐落地                                 | 面积        | 金额         | 用途       | 交付时间      |
|----|------------------------------|---|-------------------------------------|-----------|------------|----------|-----------|
| 1  | 江干区杭政储出【2017】32号地块商业商务兼容排水用房 | 浙（2020）杭州市不动产权第0069302号<br>出让合同编号3301002017A21058 | 江干区（和睦港污水提升泵站上盖物业规划E-U41/C2-01-A地块） | 19,097.25 | 56,172.03  | 商服用地     | 2018/4/7  |
| 2  | 杭政储出【2019】59号                | 出让合同编号3301002019A21076                            | 江干区（天城单元B1/B2/S41-03地块）             | 22,602.71 | 72,525.64  | 商业兼容商务用地 | 2020/6/20 |
| 3  | 杭政储出【2017】25号                | 出让合同编号3301002017A21051                            | 上城区（近江单元SC0303-17地块）                | 11,474.00 | 123,374.84 | 商业商务用地   | 2018/3/20 |
| 4  | 杭政储出【2017】31号                | 出让合同编号3301002018A21071                            | 江干区（彭埠单元                            | 13,791.00 | 49,321.48  | 商业商务用地   | 2018/8/20 |

|  |    |  |                   |  |            |  |  |
|--|----|--|-------------------|--|------------|--|--|
|  |    |  | B1/B2-05-2<br>地块) |  |            |  |  |
|  | 合计 |  |                   |  | 301,393.99 |  |  |

## 7.一年内到期的非流动资产

2018年末，发行人一年内到期的非流动资产为1,176,162.05万元，此后各报告期末非流动资产余额均为零。2019年根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报。

## 8.其他流动资产

公司其他流动资产主要为待抵扣进项税额、理财产品月、待摊费用及预缴税款等。2018-2020年末及2021年9月末，公司其他流动资产账面价值分别为237,466.41万元、11,683.41万元、15,191.04万元及15,119.29万元，占总资产比例分别为4.59%、0.23%、0.25%及0.23%。2019年末公司其他流动资产账面价值比上年末下降225,783.00万元，降幅95.08%，主要由于自2019年起公司将持有的资管计划确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。截至2020年末，其他流动资产较2019年末增加3,507.63万元，增幅30.02%，主要因待抵扣进项税额增加所致。截至2021年9月末，公司其他流动资产较2020年末减少71.75万元，降幅0.47%。

## 9.可供出售金融资产/其他权益投资工具

2018-2020年末公司可供出售金融资产余额分别为347,282.63万元、311,592.47万元和367,953.77万元，其中，按成本法计量的可供出售金融资产余额分别为338,020.85万元、305,983.65万元和359,012.89万元。

2021年9月末，因执行新会计准则，原可供出售金融资产在其他权益投资工具科目核算，余额为378,639.49万元。

截至2021年9月末，发行人按成本法计量的其他权益投资工具明细如下：

单位：万元，%

| 被投资单位        | 2021年9月末   |       |
|--------------|------------|-------|
|              | 账面余额       | 持股比例  |
| 杭州铁路枢纽建设有限公司 | 160,416.00 | 24.00 |

|                    |                   |       |
|--------------------|-------------------|-------|
| 宁杭铁路有限责任公司         | 19,204.80         | 0.82  |
| 沪杭铁路客运专线股份有限公司     | 13,412.85         | 0.48  |
| 杭州弘驿置业有限公司         | 900.00            | 15.00 |
| 国开精诚基金公司           | 11,520.47         | 2.92  |
| 杭州市杭黄铁路投资有限公司      | 26,600.00         | 16.83 |
| 杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司 | 10,500.00         | 15.00 |
| 杭州新汇东置业有限公司        | 116,000.00        | 10.00 |
| 杭州市地下管道开发有限公司      | 1,000.00          | 4.00  |
| 杭州钱新华威建材有限公司       | 1,200.00          | 30.00 |
| 杭州银行股份有限公司         | 17,194.17         | 0.18  |
| 浙江风盛传媒股份有限公司       | 691.20            | 2.80  |
| <b>合计</b>          | <b>378,639.49</b> |       |

## 10.长期应收款

2018年至2020年末及2021年9月末，公司长期应收款分别为1,886,330.34万元、0.00万元、345.00万元及207.00万元。2019年长期应收款为0.00万元，主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报。

## 11.长期股权投资

2018年至2020年末及2021年9月末，发行人长期股权投资余额分别为41,965.44万元、70,218.91万元、269,454.80万元及268,177.03万元，呈逐年上升趋势。发行人的长期股权投资主要为对合营联营企业投资。2019年末，发行人长期股权投资余额与年初相比增加了28,253.47万元，增幅67.33%，主要系增加杭州润地亚运村开发有限公司20,400.00万元、杭州绿城亚运村开发有限公司740.00万元、桐庐智慧停车产业有限公司400.00万元所致。2020年末，长期股权投资较年初增加199,235.89万元，主要系追加投资使得增加杭州润地亚运村开发有限公司134,040.74万元、杭州白石会展中心有限公司43,824.61万元及杭州万科亚运村开发有限公司17,736.18万元所致。

截至2021年9月末，公司主要长期股权投资明细表如下：

单位：万元，%

| 被投资单位名称         | 核算方法 | 持股比例  | 表决权比例 | 期末账面价值     |
|-----------------|------|-------|-------|------------|
| 杭州金融城建设发展有限公司   | 权益法  | 45.00 | 45.00 | 33,339.98  |
| 杭州润地亚运村开发有限公司   | 权益法  | 34.00 | 34.00 | 154,982.40 |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司   | 权益法  | 20.00 | 20.00 | 12,579.53  |
| 杭州万科亚运村开发有限公司   | 权益法  | 20.00 | 20.00 | 19,153.50  |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司   | 权益法  | 49.00 | 49.00 | 312.51     |
| 杭州下宁路加油站有限公司    | 权益法  | 45.00 | 45.00 | 3,684.94   |
| 桐庐智慧停车产业有限公司    | 权益法  | 40.00 | 40.00 | 478.87     |
| 杭州白石会展中心有限公司    | 权益法  | 49.00 | 49.00 | 44,263.29  |
| 杭州西湖新基建数字技术有限公司 | 权益法  | 15.00 | 15.00 | 75.00      |
| 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司  | 权益法  | 49.00 | 49.00 | 9.80       |
| 合计              |      |       |       | 268,177.03 |

## 12.投资性房地产

公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。2018年至2020年末及2021年9月末，公司投资性房地产余额分别为420,286.94万元、470,713.28万元、736,596.22万元和886,659.22万元。2020年末，公司投资性房地产余额同比增加265,882.94万元，增幅56.49%，主要系存货/在建工程转入共249,272.87万元导致。

截至2021年9月末，公司主要投资性房地产明细如下：

单位：万元

| 项目                 | 权证号  | 所在地    | 账面价值       | 是否抵质押 |
|--------------------|--|--------|------------|-------|
| 火车东站东西广场           | 东广场产证 15109152、<br>东广场土地证 100069、<br>西广场不动产权证<br>0054072 | 笕桥街道   | 174,858.02 | 否     |
| 宁巢明石公寓             | 土地证 0182261  | 笕桥街道   | 118,871.03 | 抵押    |
| 妇女活动中心B楼（蕙沣大厦出租部分） | 浙（2018）杭州市不动产权第 0187250 号                                | 杭州市江干区 | 9,565.77   | 否     |
| 波浪文化城              | 杭房权证江移字第 11032801 号                                      | 杭州市江干区 | 103,300.93 | 否     |



|            |                               |                                 |            |   |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|------------|---|
| 亚运媒体村项目    | 不动产权证编号浙(2021)萧山区不动产权第006128号 | 浙江省杭州市萧山区东至平澜路、北至环路、西至经一路、南至纬三路 | 320,265.35 | 否 |
| 庆春项目停车楼    | 土地证：浙(2018)杭州市不动产权第0009064号   | 江干区凯旋门单元                        | 36,013.60  | 否 |
| 欧美金融城EFC   | 杭州停车位无产权证                     | 余杭区仓前街道                         | 12,401.68  | 否 |
| 下沙社会停车楼    | 未办出                           | 海达南路绿化以西，规划支路九以南                | 17,731.91  | 否 |
| 安置房底商等其他资产 | 权证齐全                          |                                 | 93,650.93  | 否 |
| 合计         |                               |                                 | 886,659.22 |   |

### 13.在建工程

2018年至2020年末及2021年9月末，公司在建工程余额分别为4,190.97万元、2.49万元、4,058.39万元及38,658.85万元。2019年末，公司在建工程较年初大幅减少，主要是延安路484号大楼装修改造工程、庆春停车楼项目、原团市委装修改造项目等工程完工并进行结转。2020年末，公司在建工程较年初大幅增加，主要系当期新增火车东站停车库装修提升改造工程、仓储用地及铺房等项目所致。公司在建工程主要为建设中的用于未来自有经营的项目。

截至2021年9月末，公司在建工程余额38,658.85万元，期末在建工程明细如下：

单位：万元，%

| 项目            | 金额        | 比例     |
|---------------|-----------|--------|
| 大会展中心一期       | 35,625.92 | 92.15  |
| 仓储用地及铺房       | 1,604.27  | 23.03  |
| 赭美路下穿隧道       | 553.123   | 1.43   |
| 南山路精品酒店项目     | 702.81    | 1.82   |
| 东城蓝领公寓装修工程三标段 | 147.70    | 0.38   |
| 其他            | 25.01     | 0.06   |
| 总计            | 38,658.85 | 100.00 |

### 14.无形资产

2018年至2020年末及2021年9月末，公司无形资产余额分别为34,236.35万元、14,173.87万元、13,813.67万元和13,587.30万元，发行人无形资产主要由土地使用权、软件系统、商标权构成，其中2020年末土地使用权余额为13,275.09万元，占期末无形资产总额96.10%。

截至2021年9月末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

单位：万元

| 序号 | 地块位置           | 土地使用权证号          | 使用权类型 | 取得时间      | 用途          | 入账金额             |
|----|----------------|------------------|-------|-----------|-------------|------------------|
| 1  | 江干区四季青街道解放东路2号 | 杭江国用2012第100001号 | 出让    | 2005年8月1日 | 商服用地        | 13,573.16        |
| 2  | 江干区四季青街道解放东路2号 | 杭江国用2012第100002号 | 出让    | 2005年8月1日 | 综合（会议，会展）用地 | 7,130.87         |
| 合计 |                |                  |       |           |             | <b>20,704.03</b> |

#### 15.长期待摊费用

2018-2020年末及2021年9月末，公司长期待摊费用账面价值分别为3,778.12万元、13,070.22万元、38,998.05万元和11,423.19万元，占总资产比重分别为0.07%、0.26%、0.63%和0.17%。2019年末公司长期待摊费用账面价值相比上年末增加9,292.10万元，增幅245.95%，2020年末公司长期待摊费用账面价值相比上年末增加25,927.83万元，增幅198.37%，主要由于2019年度及2020年度待摊租金及待摊装修费大幅增加所致；2021年9月末待摊费用账面价值大幅减少，主要由于待摊租金按照新租赁准则不再作为长期待摊费用核算，计入使用权资产所致。

#### 16.其他非流动资产

2018-2020年末及2021年9月末，公司其他非流动资产账面价值分别为281,228.13万元、3,140,200.66万元、3,160,683.70万元和3,557,844.79万元，占总资产比重分别为5.43%、61.42%、51.18%和53.32%。2019年末，公司其他非流动资产大幅增长，主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，将土地开发成本余额调整至其他非流动资产科目列报，与城市开发相关的收益主要通过利润表营业收入项目列报反映。

截至报告期末，发行人其他非流动资产项目明细如下：

单位：万元，%

| 2021 年月末 |                     |               |
|----------|---------------------|---------------|
| 项目       | 金额                  | 比例            |
| 城市开发项目   | 3,188,563.86        | 89.62         |
| 其他       | 369,280.94          | 10.38         |
| 合计       | <b>3,557,844.79</b> | <b>100.00</b> |

其中城市开发业务形成的开发成本余额明细如下：

单位：万元

| 项目      | 预计总投资额               | 累计已投资金额             | 建设进度          | 累计已回款金额             | 开发成本余额              |
|---------|----------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| 土地开发成本  | <b>8,316,736.41</b>  | <b>7,207,245.74</b> | <b>86.66%</b> | <b>6,807,174.97</b> | <b>3,188,563.86</b> |
| 其中：城东新城 | 4,757,335.04         | 4,474,677.29        | 94.06%        |                     |                     |
| 钱江新城二期  | 3,559,401.37         | 2,497,396.15        | 70.16%        |                     |                     |
| 会展新城    | 待定                   | 235,172.30          | /             |                     |                     |
| 配套基建成本  | <b>7,036,001.98</b>  | <b>2,788,493.08</b> | <b>39.63%</b> |                     |                     |
| 合计      | <b>15,352,738.39</b> | <b>9,659,085.75</b> | <b>65.11%</b> |                     |                     |

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元，%

| 项目              | 2021 年<br>9 月 30 日<br>(未审计) |      | 2020 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |       | 2019 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |      | 2018 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |      |
|-----------------|-----------------------------|------|------------------------------|-------|------------------------------|------|------------------------------|------|
|                 | 金额                          | 占比   | 金额                           | 占比    | 金额                           | 占比   | 金额                           | 占比   |
| 流动负债：           |                             |      |                              |       |                              |      |                              |      |
| 短期借款            | 182,714.26                  | 4.88 | 238,500.00                   | 5.85  | 38,000.00                    | 1.13 | 20,000.00                    | 0.59 |
| 应付账款            | 276,517.50                  | 7.39 | 199,640.48                   | 4.89  | 140,209.27                   | 4.18 | 78,257.22                    | 2.31 |
| 预收账款            | 8,328.79                    | 0.22 | 12,661.27                    | 0.31  | 10,994.00                    | 0.33 | 10,442.74                    | 0.31 |
| 合同负债            | 14,475.58                   | 0.39 |                              |       |                              |      |                              |      |
| 应付职工薪酬          | 4,353.31                    | 0.12 | 2,489.85                     | 0.06  | 2,752.21                     | 0.08 | 3,491.55                     | 0.10 |
| 应交税费            | 15,327.30                   | 0.41 | 18,054.72                    | 0.44  | 14,499.17                    | 0.43 | 8,813.55                     | 0.26 |
| 其他应付款           | 180,217.62                  | 4.82 | 248,746.18                   | 6.10  | 127,331.39                   | 3.80 | 142,388.61                   | 4.20 |
| 一年内到期的<br>非流动负债 | 287,516.27                  | 7.68 | 454,345.67                   | 11.14 | 291,066.67                   | 8.68 | 192,276.67                   | 5.67 |
| 其他流动负债          | 1,362.88                    | 0.04 | 910.90                       | 0.02  | 299.07                       | 0.01 | 228.67                       | 0.01 |

| 项目      | 2021 年<br>9 月 30 日<br>(未审计) |        | 2020 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |        | 2019 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |        | 2018 年<br>12 月 31 日<br>(经审计) |        |
|---------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|------------------------------|--------|------------------------------|--------|
|         | 金额                          | 占比     | 金额                           | 占比     | 金额                           | 占比     | 金额                           | 占比     |
| 流动负债合计  | 970,813.49                  | 25.94  | 1,175,349.06                 | 28.81  | 625,151.77                   | 18.65  | 455,899.02                   | 13.45  |
| 非流动负债：  |                             |        |                              |        |                              |        |                              |        |
| 长期借款    | 808,671.00                  | 21.61  | 741,724.33                   | 18.18  | 874,391.00                   | 26.08  | 1,317,157.67                 | 38.87  |
| 应付债券    | 1,091,209.36                | 29.16  | 889,169.19                   | 21.80  | 488,699.75                   | 14.58  | 488,331.60                   | 14.41  |
| 长期应付款   | 775,391.99                  | 20.72  | 1,263,068.12                 | 30.96  | 1,361,788.21                 | 40.62  | 1,126,967.68                 | 33.26  |
| 租赁负债    | 61,260.69                   | 1.64   |                              |        |                              |        |                              |        |
| 递延收益    | 16,007.29                   | 0.43   | 7,339.96                     | 0.18   | 2,800.74                     | 0.08   | 65.00                        | 0.00   |
| 递延所得税负债 | 7,658.32                    | 0.20   | 2,651.93                     | 0.07   | -                            | -      | 1.45                         | 0.00   |
| 非流动负债合计 | 2,771,377.87                | 74.06  | 2,903,953.54                 | 71.19  | 2,727,679.70                 | 81.35  | 2,932,523.39                 | 86.55  |
| 负债合计    | 3,742,191.36                | 100.00 | 4,079,302.59                 | 100.00 | 3,352,831.47                 | 100.00 | 3,388,422.41                 | 100.00 |

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 3,388,422.41 万元、3,352,831.47 万元、4,079,302.59 万元及 3,742,191.36 万元，除 2019 年末负债总额小幅下降外呈持续增长趋势。2020 年末，公司负债总额较之 2019 年末增加 726,471.12 万元，增幅为 21.67%，主要系短期借款和应付债券增加所致。公司负债以非流动负债为主，最近三年及一期，非流动负债占总负债比例为 86.55%、81.35%、71.19% 及 74.06%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动负债金额合计 455,899.02 万元、625,151.77 万元、1,175,349.06 万元及 970,813.49 万元，近三年持续上升。公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债，上述科目占 2020 年末总负债的比例分别为 5.85%、4.89%、6.10% 和 11.14%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动负债金额分别为 2,932,523.39 万元、2,727,679.70 万元、2,903,953.54 万元及 2,771,377.87 万元。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成，上述科目占 2020 年末总负债的比例分别为 18.18%、21.80% 和 30.96%。

公司主要负债情况分析如下：

## 1.短期借款

2018-2020年末及2021年9月末,公司短期借款分别为20,000.00万元、38,000.00万元、238,500.00万元和182,714.26万元,占总负债比例分别为0.59%、1.13%、5.85%和4.88%,全部为信用借款。2020年末,公司短期借款相比年初增加200,500.00万元,同比增幅527.63%,主要由于2020年度借款利率较低公司当年度增加了短期资金借入导致。

## 2.应付账款

2018-2020年末及2021年9月末,公司应付账款余额分别为78,257.22万元、140,209.27万元、199,640.48万元和276,517.50万元,占负债比重分别为2.31%、4.18%、4.89%和7.39%,应付账款余额持续增加。2019年末,公司应付账款较年初增加61,952.05万元,增幅79.16%,2020年末,公司应付账款较年初增加59,431.21万元,增幅42.39%,主要系公司子公司亚运村公司应付建设工程款项的增加。

最近一年及一期末,公司前五大应付账款明细如下:

单位:万元, %

| 客户名称             | 款项性质     | 账面余额              | 全部应付账款占比     |
|------------------|----------|-------------------|--------------|
| <b>2021年9月末</b>  |          |                   |              |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司  | 代建款(未决算) | 153,405.53        | 55.48        |
| 杭州萧山区人民政府南阳街道办事处 | 建设款(未决算) | 23,586.15         | 8.53         |
| 中建科技有限公司         | 货款未结算    | 13,266.59         | 4.80         |
| 杭州临安锦城建设工程有限公司   | 建设款(未决算) | 11,996.36         | 4.34         |
| 杭州泰城建设有限公司       | 建设款(未决算) | 657.48            | 0.24         |
| <b>合计</b>        |          | <b>202,912.10</b> | <b>73.38</b> |
| <b>2020年末</b>    |          |                   |              |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司  | 代建款(未决算) | 98,107.66         | 49.14        |
| 中建科技有限公司         | 建设款(未决算) | 17,171.54         | 8.60         |
| 中铁十六局集团有限公司      | 建设款(未决算) | 2,997.27          | 1.50         |
| 深圳怡丰工程安装有限公司     | 建设款(未决算) | 2,456.16          | 1.23         |
| 浙江省一建建设集团有限公司    | 建设款(未决算) | 2,136.23          | 1.07         |
| <b>合计</b>        |          | <b>122,868.86</b> | <b>61.55</b> |

### 3.其他应付款

公司其他应付款主要系拆迁补偿款、物业维修基金、项目质保金等。2018-2020年末及2021年9月末公司其他应付款余额分别为142,388.61万元、127,331.39万元、248,746.18万元和2180,217.6235,652.54万元，占负债总额比例分别为4.20%、3.80%、6.10%和4.82%。2020年末公司其他应付款余额相比年初增加121,414.79万元，增幅95.35%，主要系公司控股子公司亚运村公司向少数股东的借款增加导致。

2020年末及2021年9月末公司其他应付款前五大其他应付款明细如下：

单位：万元，%

| 客户名称                | 款项性质           | 账面余额              | 比例           |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|
| <b>2021年9月末</b>     |                |                   |              |
| 杭州润地亚运村开发有限公司       | 暂借款            | 68,000.00         | 37.74        |
| 杭州弘驿置业有限公司          | 经营往来款          | 23,020.77         | 12.78        |
| 杭州市城市建设前期办公室        | 尚未结算的上石苑项目代垫税款 | 11,471.89         | 6.37         |
| 杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会  | 暂借款            | 10,000.00         | 5.55         |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司     | 押金保证金          | 5,001.16          | 2.78         |
| 合计                  |                | <b>117,493.82</b> | <b>65.20</b> |
| <b>2020年末</b>       |                |                   |              |
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 暂借款            | 107,506.12        | 43.22        |
| 杭州弘驿置业有限公司          | 经营往来款          | 24,600.00         | 9.89         |
| 杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会  | 暂借款            | 10,000.00         | 4.02         |
| 绿城房地产建设管理集团有限公司     | 亚运村履约保证金       | 5,001.16          | 2.01         |
| 物业维修基金              | 物业维修基金         | 3,703.42          | 1.49         |
| 合计                  |                | <b>150,810.70</b> | <b>60.63</b> |

### 4.一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及长期应付款，最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为192,276.67万元、291,066.67万元、454,345.67万元和287,516.27万元，占负债总额的比例为5.67%、8.68%、11.14%和7.68%。

### 5.长期借款

2018年至2020年末及2021年9月末,公司长期借款分别为1,317,157.67万元、874,391.00万元、741,724.33万元和808,671.00万元,占负债总额的比重分别为38.87%、26.08%、18.18%和21.61%,2019年末长期借款比2018年末减少33.62%,主要原因是归还银行借款所致。

#### 最近一年及一期末公司长期借款分类明细

单位：万元

| 借款条件    | 2021年9月末     | 2020年末     |
|---------|--------------|------------|
| 质押借款    | 293,791.00   | 442,024.33 |
| 抵押借款    | 58,200.00    | 34,500.00  |
| 保证借款    | 1,220,000.00 | 86,000.00  |
| 信用借款    | 83,780.00    | 114,400.00 |
| 抵押+担保借款 | 150,900.00   | 64,800.00  |
| 质押+担保借款 | 100,000.00   | -          |
| 合计      | 808,671.00   | 741,724.33 |

#### 6.应付债券

2018年至2020年末及2021年9月末,公司应付债券余额分别为488,331.60万元、488,699.75万元、889,169.19万元和1,091,209.36万元,占负债总额比例分别为14.41%、14.58%、21.80%和29.16%,2018年末及2019年末余额主要为公司于2018年发行的49.00亿元杭州市钱江新城投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。2020年末公司应付债券余额增加400,469.44万元,同比增幅81.95%,主要系公司2020年度发行了两期定向债务融资工具共20.00亿元及商业房地产抵押贷款支持证券20.01亿元所致。2021年9月末,公司应付债券余额相比2020年末增加202,040.17万元,主要系公司城市停车场建设专项债券于2021年3月归还本金9.8亿元及2021年发行定向债务融资工具共30.00亿元所致。

#### 2021年9月末公司应付债券情况

单位：万元，%，年

| 债券简称         | 账面余额       | 发行日期       | 票面利率 | 发行期限 |
|--------------|------------|------------|------|------|
| 18钱投停车债      | 391,344.50 | 2018/3/16  | 5.64 | 7    |
| 20钱投集团PPN001 | 99,993.96  | 2020/8/18  | 3.75 | 3    |
| 20钱投集团PPN002 | 99,993.53  | 2020/10/21 | 3.96 | 3    |

| 债券简称           | 账面余额                | 发行日期       | 票面利率 | 发行期限 |
|----------------|---------------------|------------|------|------|
| 21 钱投集团 PPN001 | 199,984.82          | 2021/01/25 | 3.80 | 3    |
| 21 钱投集团 PPN002 | 99,992.54           | 2021/4/13  | 3.72 | 3    |
| 钱投优            | 199,800.00          | 2020/10/28 | 3.98 | 18   |
| 钱投次            | 100.00              | 2020/10/28 | -    | 18   |
| 合计             | <b>1,091,209.36</b> |            |      |      |

## 7.长期应付款

2018 年至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 1,126,967.68 万元、1,361,788.21 万元、1,263,068.12 万元及 775,391.99 万元，占负债总额的比例分别为 33.26%、40.62%、30.96%及 20.72%。长期应付款主要为杭州市地方政府置换债券及在建项目地方政府债券。2019 年末，公司长期应付款余额较 2018 年末增加 234,820.54 万元，同比增幅 20.84%，主要系土地储备专项债券增加所致。2020 年末公司长期应付款余额较 2019 年末减少 98,720.09 万元，同比减少 7.25%。

截至 2021 年 9 月末，公司长期应付款明细如下：

单位：万元，%

| 项目     | 金额                | 比例            |
|--------|-------------------|---------------|
| 土储借款   | 532,552.94        | 68.68         |
| 土储专项债  | 224,773.10        | 28.99         |
| 安置预提费用 | 417,371.82        | 2.24          |
| 单位维修基金 | 220.82            | 0.03          |
| 单位住房资金 | 473.31            | 0.06          |
| 合计     | <b>775,391.99</b> | <b>100.00</b> |

## 8.有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 3,144,733.61 万元、3,063,945.62 万元、3,686,941.62 万元及 3,202,573.35 万元，占同期末总负债的比例分别为 92.81%、91.38%、90.38%及 85.58%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,238,855.80 万元，占有息负债余额的比例为 38.68%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债务余额之和为 872,508.19 万元，占有息负债余额的比例为 27.24%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：



单位：万元，%

| 项目             | 2021年9月末            |               | 2020年末              |               | 2019年末              |               | 2018年末              |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 短期借款           | 182,714.26          | 5.71          | 238,500.00          | 6.47          | 38,000.00           | 1.24          | 20,000.00           | 0.64          |
| 其他应付款          | 78,000.00           | 2.44          | 117,506.12          | 3.19          | 10,000.00           | 0.33          | -                   | -             |
| 一年内到期的长期借款     | 247,470.54          | 7.73          | 246,066.67          | 6.67          | 194,466.67          | 6.35          | 192,276.67          | 6.11          |
| 一年内到期的长期应付款    | 37,182.15           | 1.16          | 208,279.00          | 5.65          | 96,600.00           | 3.15          | 0.00                | 0.00          |
| <b>一年内到期的</b>  | <b>545,366.95</b>   | <b>17.03</b>  | <b>810,351.79</b>   | <b>21.98</b>  | <b>339,066.67</b>   | <b>11.07</b>  | <b>212,276.67</b>   | <b>6.75</b>   |
| 长期借款           | 808,671.00          | 25.25         | 741,724.33          | 20.12         | 874,391.00          | 28.54         | 1,317,157.67        | 41.88         |
| 应付债券           | 1,091,209.36        | 34.07         | 889,169.19          | 24.12         | 488,699.75          | 15.95         | 488,331.60          | 15.53         |
| 长期应付款          | 757,326.04          | 23.65         | 1,245,696.31        | 33.79         | 1,361,788.21        | 44.45         | 1,126,967.68        | 35.84         |
| <b>一年以上到期的</b> | <b>2,657,206.40</b> | <b>82.97</b>  | <b>2,876,589.84</b> | <b>78.02</b>  | <b>2,724,878.96</b> | <b>88.93</b>  | <b>2,932,456.94</b> | <b>93.25</b>  |
| <b>有息债务合计</b>  | <b>3,202,573.35</b> | <b>100.00</b> | <b>3,686,941.62</b> | <b>100.00</b> | <b>3,063,945.62</b> | <b>100.00</b> | <b>3,144,733.61</b> | <b>100.00</b> |

最近一年及一期末公司有息负债担保结构情况如下：

单位：万元，%

| 项目        | 2021年9月末            |               | 2020年末              |               |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|           | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 信用借款      | 2,082,215.68        | 63.84         | 2,714,350.62        | 73.62         |
| 保证借款      | 156,000.00          | 4.87          | 90,000.00           | 2.44          |
| 抵押借款      | 276,100.00          | 8.62          | 112,000.00          | 3.04          |
| 质押借款      | 432,557.67          | 13.51         | 500,891.00          | 13.59         |
| 抵押借款+担保借款 | 255,700.00          | 7.98          | 269,700.00          | 7.32          |
| <b>合计</b> | <b>3,202,573.35</b> | <b>100.00</b> | <b>3,686,941.62</b> | <b>100.00</b> |

最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元，%

| 项目     | 1年以内<br>(含1年) |       | 1-2年<br>(含2年) |       | 2-3年<br>(含3年) |       | 3年以上       |       | 合计           |       |
|--------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|------------|-------|--------------|-------|
|        | 金额            | 占比    | 金额            | 占比    | 金额            | 占比    | 金额         | 占比    | 金额           | 占比    |
| 银行借款   | 430,184.80    | 78.88 | 332,408.73    | 61.49 | 146,239.76    | 26.79 | 330,022.51 | 21.01 | 1,238,855.80 | 38.68 |
| 其中担保借款 | 195,566.67    | 35.86 | 164,459.31    | 30.42 | 99,266.67     | 18.19 | 168,939.61 | 10.76 | 628,232.25   | 19.62 |
| 债券融资   | -             | -     | 99,200.00     | 18.35 | 299,600.00    | 54.89 | 692,409.36 | 44.08 | 1,091,209.36 | 34.07 |
| 其中担保债券 | -             | -     | 1,200.00      | 0.22  | 1,600.00      | 0.29  | 197,100.00 | 12.55 | 199,900.00   | 6.24  |
| 信托融资   | -             | -     | -             | -     | -             | -     | -          | -     | -            | -     |
| 其中担保信托 | -             | -     | -             | -     | -             | -     | -          | -     | -            | -     |
| 其他融资   | 115,182.15    | 21.12 | 109,000.00    | 20.16 | 100,000.00    | 18.32 | 548,326.04 | 34.91 | 872,508.19   | 27.24 |
| 其中担保融资 | -             | -     | -             | -     | -             | -     | -          | -     | -            | -     |

|    |            |        |            |        |            |        |              |        |              |        |
|----|------------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| 合计 | 545,366.95 | 100.00 | 540,608.73 | 100.00 | 545,839.76 | 100.00 | 1,570,757.91 | 100.00 | 3,202,573.35 | 100.00 |
|----|------------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况—（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目                        | 2021年1-9月         | 2020年度           | 2019年度            | 2018年度            |
|---------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |                   |                   |
| 经营活动现金流入小计                | 561,766.47        | 984,656.75       | 1,258,338.18      | 167,813.18        |
| 经营活动现金流出小计                | 777,215.97        | 956,205.48       | 927,785.19        | 290,449.03        |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -215,449.50       | 28,451.27        | 330,552.99        | -122,635.85       |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |                   |                   |
| 投资活动现金流入小计                | 1,549,808.87      | 1,147,346.84     | 1,408,533.76      | 3,154,458.04      |
| 投资活动现金流出小计                | 1,498,295.89      | 1,879,200.31     | 1,552,921.34      | 3,729,907.93      |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 51,512.98         | -731,853.47      | -144,387.58       | -575,449.89       |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |                   |                   |
| 筹资活动现金流入小计                | 1,250,759.96      | 1,395,984.78     | 467,664.00        | 1,377,409.67      |
| 筹资活动现金流出小计                | 1,114,830.78      | 606,082.95       | 711,819.07        | 715,915.64        |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 135,929.17        | 789,901.83       | -244,155.07       | 661,494.03        |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>0.57</b>       | <b>1.03</b>      | <b>-0.08</b>      | <b>13.81</b>      |
| <b>五、现金及现金等价物净增加/减少额</b>  | <b>-28,006.78</b> | <b>86,500.66</b> | <b>-57,989.74</b> | <b>-36,577.91</b> |

#### 1. 经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-122,635.85 万元、330,552.99 万元、28,451.27 万元及-215,449.50 万元，经营活动现金流量净额波动较大。2019 年度公司经营活动现金流入较 2018 年增加明显，主要原因是根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，增加了经营活动现金流入。2020 年度，公司经营性现金净流量较 2019 年下降 302,101.72 万元，降幅 91.39%，主要系收到的土地区域开发建设款及代建款下降 244,035.69 万元所致。

报告期内，发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，主要由于发行人作为杭州市钱江新城二期、城东新城及会展新城等区域的城市开发业务主体，城市开发业务投入及回款金额较大，自2019年起城市开发业务收到的开发补偿回款金额计入“收到其他与经营活动有关的现金流入”。发行人负责的城市开发区域为杭州市重点开发区块，规模较大，回款稳定。2018至2020年度，发行人城市开发业务回款分别为1,268,942.00万元、977,468.53万元及765,496.50万元，发行人经营活动现金流入具备可持续新对本期债券偿付能力无重大不利影响。

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为167,813.18万元、1,258,338.18万元、984,656.75万元及561,766.47万元，发行人经营性现金流入较为充足。报告期末发行人未受限的货币资金余额达到272,439.85万元，账面货币资金储备充足。同时，报告期末发行人尚未使用的银行授信额度为431.13亿元，具有较强的间接融资能力，如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

## 2.投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-575,449.89万元、-144,387.58万元、-731,853.47万元及51,512.98万元，投资活动现金流量金额波动较大。2019年度公司投资活动现金净流出同比减少74.91%，主要系公司根据杭州市人民政府要求调整城市开发相关会计核算及报表列报方式导致。2020年度，公司投资活动现金净流出相比上年度增加587,465.89万元，同比增幅406.87%，主要系当年度子公司亚运村公司拆借各合资项目公司借款较多，导致支付的其他与投资活动有关的现金金额较大。

最近三年及一期，公司现金流量表中“投资所支付的现金”流出金额较大，具体构成如下：

单位：万元

| 项目       | 2021年1-9月    | 2020年度       | 2019年度       | 2018年度       |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 投资所支付的现金 | 1,192,020.38 | 1,198,568.99 | 1,505,799.01 | 3,661,712.95 |
| 其中：      |              |              |              |              |

|        |              |            |              |              |
|--------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 金融资产投资 | 1,136,342.68 | 906,079.08 | 1,412,209.01 | 1,839,745.47 |
| 股权投资   | 55,677.70    | 292,489.91 | 93,590.00    | 5,418.30     |
| 区域开发投入 |              |            |              | 1,816,549.18 |

公司投资所支付的现金主要为金融资产投资及 2018 年度城市开发业务核算方式变更前的区域开发投入款。金融资产投资主要为发行人子公司钱金投投资券商资管产品、收益凭证、基金及股票投资款，上述金融资产投资一般在出售时实现收益，回收周期较短、一般为 1-2 年，报告期内投资收益持续为正，相关投资对公司本期债券偿付能力无重大不利影响。

### 3.筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 661,494.03 万元、-244,155.07 万元、789,901.83 万元及 135,929.17 万元，公司筹资活动现金流入主要为取得借款获取的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金，筹资活动现金流量净额波动较大。2019 年度公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要是公司日常经营和城市开发活动中获取的现金充足，偿还了部分借款导致。2020 年度公司筹资活动现金流量由负转正，主要是当年度发行了约 40 亿元的 PPN 及 CMBS，筹资现金流入较多导致。

总体来看，公司现金流规模较大，现金获得能力较强，对本期债券偿付能力无重大不利影响。

### 4、现金及现金等价物净增加额

综上，报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-36,577.91 万元、-57,989.74 万元、86,500.66 万元和-28,006.78 万元，2018 年和 2019 年，发行人现金及现金等价物净增加额持续下降且最近两年大额为负。2018 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系城市开发业务核算方式变更前的区域开发投入款较大及发行人子公司投资金融资产较多所致。2019 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系发行人子公司金融资产投资较多及发行人偿还部分借款导致。

## （四）偿债能力

### 最近三年及一期公司偿债指标

单位：万元，%

| 项目            | 2021年1-9月<br>/2021年9月末 | 2020年度<br>/2020年末 | 2019年度<br>/2019年末 | 2018年度<br>/2018年末 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动比率          | 1.34                   | 1.24              | 1.57              | 4.48              |
| 速动比率          | 0.92                   | 0.88              | 0.96              | 4.08              |
| 资产负债率         | 56.08                  | 66.05             | 65.58             | 65.46             |
| EBITDA 利息保障倍数 | -                      | 0.53              | 0.75              | 0.97              |

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 4.48、1.57、1.24 及 1.34，速动比率分别为 4.08、0.96、0.88 及 0.92。公司流动比率和速动比率 2019 年大幅下降，主要由于 2019 年根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产调整为其他非流动资产列报，导致公司流动资产列式金额大幅下降。总体来看，公司流动资产主要为交易性金融资产、其他应收款及存货，且公司货币资金余额较为充足，短期偿债能力良好。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 65.46%、65.58%、66.05% 及 56.08%，资产负债率较为稳定，处于相对合理水平。公司负债以长期负债为主，债务期限结构较为合理。2018-2020 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97、0.75 及 0.53，EBITDA 利息保障倍数较低，主要系公司资本化利息金额较大导致。公司资本化利息主要计入其他非流动资产-城市开发业务支出，主要由收到的城市开发业务补偿款弥补。整体来看，公司长期偿债能力较强。

## （五）盈利能力

### 1. 盈利情况分析

#### 最近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元，%

| 项目    | 2021年1-9月  | 2020年度     | 2019年度     | 2018年度    |
|-------|------------|------------|------------|-----------|
| 营业收入  | 156,863.76 | 141,933.81 | 133,548.62 | 90,461.66 |
| 营业成本  | 70,585.07  | 67,408.66  | 47,489.48  | 38,092.89 |
| 营业毛利率 | 55.00      | 52.51      | 64.44      | 57.89     |
| 营业利润  | 50,613.29  | 43,032.82  | 61,610.09  | 70,787.99 |
| 利润总额  | 47,969.04  | 43,278.88  | 60,238.88  | 69,790.34 |

| 项目        | 2021年1-9月 | 2020年度    | 2019年度    | 2018年度    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 净利润       | 35,651.97 | 28,279.27 | 45,580.82 | 62,535.30 |
| 归属于母公司净利润 | 33,746.55 | 27,776.86 | 46,135.94 | 62,656.98 |
| 总资产报酬率    | 0.75      | 0.96      | 1.32      | 1.73      |
| 净资产收益率    | 1.42      | 1.47      | 2.57      | 3.50      |

注：2021年1-9月份数据未做年化处理。

2018-2020年度及2021年1-9月，公司营业收入分别为90,461.66万元、133,548.62万元、141,933.81万元及156,863.76万元。公司营业收入主要来源于酒店及物业经营业务、城市开发业务、园林绿化工程业务、勘察测绘业务等，随着公司不断整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，收入结构不断多元化。

2018-2020年度及2021年1-9月，公司实现营业毛利分别为52,368.77万元、86,059.14万元、74,525.15万元及86,278.69万元，综合毛利率分别为57.89%、64.44%、52.51%及55.00%。2020年度公司营业毛利及毛利率均出现下滑，主要由于2020年度受疫情影响公司酒店及物业经营业务毛利同比下降13,239.03万元，毛利率同比下跌17.70个百分点所致。

报告期内，公司净利润持续下滑。盈利情况影响如下：

2019年公司净利润较2018年下降16,954.48万元，主要由于新投入物业资产折旧增加等因素导致酒店及物业运营业务毛利下降3,629.69万元、人工薪酬增加导致三项费用增加4,488.58万元以及所得税费用增加7,403.03万元所致；2020年公司净利润较2019年下降17,301.55万元，主要由于疫情影响导致酒店及物业运营业务毛利下降13,219.97万元以及投资收益下降5,317.08万元所致。

2021年以来，随着国内新冠疫情局势的缓解，公司酒店及物业运营业务盈利能力有所恢复，2021年1-9月酒店及物业运营业务毛利21,217.02万元，已恢复至疫情前盈利水平；同时，公司业务不断多元化，园林绿化、勘察测绘及其他经营性业务2021年1-9月贡献毛利12,726.51万元；公司城市开发业务毛利水平稳定，子公司钱金投的金融资产投资亦贡献较为稳定的收益。综上，公司净利润持续下滑的趋势有望得到缓解，盈利能力具有可持续性，报告期内净利润持续下滑对公司偿债能力不存在重大不利影响。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司总资产报酬率分别为 1.73%、1.32%、0.96%及 0.75%，净资产收益率分别为 3.50%、2.57%、1.47%及 1.42%，公司主营业务主要是酒店及物业经营业务，上述业务投入规模较大，建设期限长，部分物业及产业尚在建设或培育期，且城市开发业务形成的其他非流动资产规模较大，导致总资产收益率和净资产收益率保持在较低水平，但由于公司城市开发板块业务及资产经营板块业务收入较为稳定，公司资产盈利能力保持相对稳定。

## 2.期间费用

报告期内，公司期间费用整体较为平稳。

### 最近三年及一期公司期间费用情况

单位：万元，%

| 项目   | 2021 年 1-9 月     |              | 2020 年度          |              | 2019 年度          |              | 2018 年度          |              |
|------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|      | 金额               | 占当期营业收入的比重   | 金额               | 占当期营业收入的比重   | 金额               | 占当期营业收入的比重   | 金额               | 占当期营业收入的比重   |
| 销售费用 | 5,223.32         | 3.33         | 5,812.35         | 4.10         | 7,577.12         | 5.67         | 6,765.93         | 7.48         |
| 管理费用 | 32,109.78        | 20.47        | 33,125.40        | 23.34        | 30,372.02        | 22.74        | 26,881.82        | 29.72        |
| 研发费用 | 1,803.24         | 1.15         | 870.05           | 0.61         | 487.59           | 0.37         | 300.40           | 0.33         |
| 财务费用 | 21,273.66        | 13.56        | 6,133.11         | 4.32         | 3,617.17         | 2.71         | 8,277.94         | 9.15         |
| 合计   | <b>60,410.00</b> | <b>38.51</b> | <b>45,940.91</b> | <b>32.37</b> | <b>42,053.90</b> | <b>31.49</b> | <b>42,226.09</b> | <b>46.68</b> |

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 42,226.09 万元、42,053.90 万元、45,940.91 万元及 60,410.00 万元，占各期营业收入之比分别为 46.68%、31.49%、32.37%及 38.51%。期间费用以管理费用、财务费用及销售费用为主，随着公司各项业务的发展，期间费用呈波动增长趋势。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司销售费用分别为 6,765.93 万元、7,577.12 万元、5,812.35 万元及 5,223.32 万元，占各期营业收入之比分别为 7.48%、5.67%、4.10%及 3.33%。销售费用主要是会展、酒店业务销售人员职工薪酬。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司管理费用分别为 26,881.82 万元、30,372.02 万元、33,125.40 万元及 32,109.78 万元，占各期营业收入之比分别为 29.72%、22.74%、23.34%及 20.47%。管理费用主要为职工薪酬及办公场地租赁费用。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司财务费用分别为 8,277.94 万元、3,617.17 万元、6,133.11 万元及 21,273.66 万元，占各期营业收入之比分别为 9.15%、2.71%、4.32% 及 13.56%。2019 年度财务费用较上年度变动较大，主要系公司建设项目陆续开工，与项目建设相关的利息费用资本化所致。2020 年度财务费用较上年上升较多，主要系公司当年度公司发行 PPN 及 CMBS 产生的费用化利息。

### 3.投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现投资收益 65,037.56 万元、20,960.61 万元、15,643.53 万元及 26,685.12 万元，占当期利润总额的比例分别为 93.19%、34.80%、36.15% 及 55.63%。2019 年发行人投资收益较上年下降 44,076.95 万元，变动的主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的收益由投资收益调整为城市开发管理费收入，在营业收入中列报。2019 年至 2021 年 1-9 月，公司投资收益主要由其他投资收益构成，其他投资收益主要为子公司钱金投投资基金、债券、资管产品等交易性金融资产产生的投资收益。

最近三年及一期，公司投资收益构成：

单位：万元

| 项目                  | 2021 年 1-9 月 | 2020 年度   | 2019 年度   | 2018 年度   |
|---------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 处置子公司产生的投资收益        | 12,367.31    |           |           |           |
| 理财投资收益              | 10.47        | 829.61    | 1,039.04  | 4,053.61  |
| 其他投资收益              | 9,053.48     | 13,528.47 | 19,090.15 | 12,835.38 |
| 可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 | 3,651.61     | 2,688.57  | 2,117.96  | 1,271.43  |
| 其他权益工具投资在持有期取得的股利收益 | 5,789.96     |           |           |           |
| 权益法核算的长期股权投资收益      | -1,826.19    | -1,403.11 | -1,286.54 | -281.68   |
| 处置其他权益工具投资产生的投资收益   | 592.71       |           |           |           |
| 土地一级开发收益            | -            | -         | -         | 47,158.83 |
| 合计                  | 26,685.12    | 15,643.53 | 20,960.61 | 65,037.56 |

### （六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：



| 序号 | 关联方名称              | 关联关系      |
|----|--------------------|-----------|
| 1  | 杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 | 控股股东      |
| 2  | 杭州市人民政府            | 实际控制人     |
| 3  | 杭州金融城建设发展有限公司      | 合营、联营企业   |
| 4  | 杭州邻嘉康复护理院有限公司      | 合营、联营企业   |
| 5  | 杭州下宁路加油站有限公司       | 合营、联营企业   |
| 6  | 杭州润地亚运村开发有限公司      | 合营、联营企业   |
| 7  | 杭州绿城亚运村开发有限公司      | 合营、联营企业   |
| 8  | 杭州万科亚运村开发有限公司      | 合营、联营企业   |
| 9  | 桐庐智慧停车产业有限公司       | 合营、联营企业   |
| 10 | 杭州白石会展中心有限公司       | 合营、联营企业   |
| 11 | 杭州西湖新基建数字技术有限公司    | 合营、联营企业   |
| 12 | 杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司     | 合营、联营企业   |
| 13 | 杭州弘驿置业有限公司         | 参股企业      |
| 14 | 杭州新汇东置业有限公司        | 参股企业      |
| 15 | 杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司 | 参股企业      |
| 16 | 杭州钱新华威建材有限公司       | 参股企业      |
| 17 | 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司  | 本公司子公司之股东 |
| 18 | 杭州临平停车有限公司         | 本公司子公司之股东 |
| 19 | 杭州余杭停车有限公司         | 本公司子公司之股东 |

发行人关联方还包括发行人董事、监事、高级管理人员，详见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2018年至2020年度，发行人主要关联交易情况如下：

### 1. 关联租赁

#### 2018年-2020年公司向关联方出租房屋的租赁交易

单位：万元

| 关联方名称         | 租赁资产种类 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---------------|--------|---------------|--------|--------|--------|
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司 | 房屋建筑物  | 合同约定          | 220.46 | 252.53 | 124.56 |

### 2. 关联方资金拆借

### 2018年-2020年公司关联资金拆借情况

单位：万元

| 关联方名称             | 2020 年度           |                 | 2019 年度       |              | 2018 年度  |                 |
|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|--------------|----------|-----------------|
|                   | 期末余额              | 当年利息            | 期末余额          | 当年利息         | 期末余额     | 当年利息            |
| <b>拆出</b>         |                   |                 |               |              |          |                 |
| 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 980.00            | 46.35           | 980.00        | 18.93        | -        | -               |
| 杭州新汇东置业有限公司       | 7,200.00          | 118.31          | -             | -            | -        | -               |
| 杭州润地亚运村开发有限公司     | 73,032.00         | 412.58          | -             | -            | -        | -               |
| 杭州绿城亚运村开发有限公司     | 213,214.00        | 1,030.97        | -             | -            | -        | -               |
| 杭州万科亚运村开发有限公司     | 65,507.00         | 201.52          | -             | -            | -        | -               |
| 杭州弘驿置业有限公司        | -                 | -               | -             | -            | -        | 1,001.26        |
| <b>小计</b>         | <b>359,933.00</b> | <b>1,809.74</b> | <b>980.00</b> | <b>18.93</b> |          | <b>1,001.26</b> |
| <b>拆入</b>         |                   |                 |               |              |          |                 |
| 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司 | 107,506.12        | 417.73          | -             | -            | -        | -               |
| <b>小计</b>         | <b>107,506.12</b> | <b>417.73</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>        |

### 3.关联托管/承包情况

单位：万元

| 委托方          | 受托方名称         | 受托资产类型 | 受托起始日    | 受托终止日      | 托管收益定价依据 | 本期确认的托管收益 |
|--------------|---------------|--------|----------|------------|----------|-----------|
| 桐庐城市发展经营有限公司 | 杭州市停车产业股份有限公司 | 停车场库   | 2019/4/1 | 2019/10/31 | 协议价      | 37.04     |

### 4.应收/应付关联方款项

单位：万元

| 项目名称  | 关联方           | 2020 年末    |       | 2019 年末 |    | 2018 年末 |        |
|-------|---------------|------------|-------|---------|----|---------|--------|
|       |               | 金额         | 占比    | 金额      | 占比 | 金额      | 占比     |
| 预付账款  | 杭州金融城建设发展有限公司 |            |       |         |    | 439.93  | 100.00 |
|       | <b>合计</b>     |            |       |         |    | 439.93  | 100.00 |
| 其他应收款 | 杭州绿城亚运村开发有限公司 | 214,244.97 | 59.16 | -       | -  |         |        |
|       | 杭州润地亚运村开发有限公司 | 73,444.58  | 20.28 | -       | -  |         |        |
|       | 杭州万科亚运村开发有限公司 | 65,708.52  | 18.14 | -       | -  |         |        |
|       | 杭州新汇东置业有限公司   | 7,318.31   | 2.02  | -       | -  |         |        |

|       |                   |            |        |           |        |          |        |
|-------|-------------------|------------|--------|-----------|--------|----------|--------|
|       | 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 1,018.66   | 0.28   | 1,000.07  | 69.45  |          |        |
|       | 杭州金融城建设发展有限公司     | 439.93     | 0.12   | 439.93    | 30.55  |          |        |
|       | 合计                | 362,174.98 | 100.00 | 1,440.00  | 100.00 |          |        |
| 预收账款  | 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 110.23     | 100.00 | 131.92    | 100.00 |          |        |
|       | 合计                | 110.23     | 100.00 | 131.92    | 100.00 |          |        |
| 其他应付款 | 杭州弘驿置业有限公司        | -          | -      | 23,400.00 | 97.02  | 4,500.00 | 98.49  |
|       | 杭州邻嘉康复护理院有限公司     | 69.13      | 0.06   | 69.13     | 0.29   | 69.13    | 1.51   |
|       | 杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司 | 107,923.85 | 98.21  | -         | -      | -        | -      |
|       | 杭州钱新华威建材有限公司      | 1,900.00   | 1.73   | 650.00    | 2.69   | -        | -      |
|       | 合计                | 109,892.98 | 100.00 | 24,119.13 | 100.00 | 4,569.13 | 100.00 |

#### （七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 162,900.00 万元，占期末净资产的比例为 5.56%。情况如下：

单位：万元

| 序号 | 担保人             | 被担保单位            | 发行人与被担保人是否存在关联关系 | 担保余额       | 被担保债务到期时间  | 担保类型   |
|----|-----------------|------------------|------------------|------------|------------|--------|
| 1  | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 杭州奥体博览中心建设投资有限公司 | 否                | 102,900.00 | 2030/9/30  | 连带责任保证 |
| 2  | 杭州市城东新城建设投资有限公司 | 杭州市铁路枢纽建设有限公司    | 否                | 60,000.00  | 2032/10/29 | 一般保证担保 |
| 合计 |                 |                  |                  | 162,900.00 |            |        |

#### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人的未决诉讼情况如下：

诉讼事项

单位：万元

| 序号 | 案件       | 案由  | 进展情况       | 涉案金额     | 资产查封/冻结情况 | 判决或裁决结果及执行情况 | 是否形成预计负债 | 备注 |
|----|----------|---|------------|----------|-----------|--------------|----------|----|
| 1  | 建设工程合同纠纷 | 2018年3月26日,浙江省三建建设集团有限公司(以下简称三建建设公司)向杭州市江干区人民法院正式起诉发行人子公司杭州国际会议中心有限公司(以下简称国会公司)。2006年12月31日,国会公司与三建建设公司签订《建设工程施工合同》,此后又分别于2007年10月及2010年3月签订了《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同一》及《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同》,合同总价款暂定为6,062.54万元(含补充协议确定的957.78万元),工程于2010年12月23日一次性竣工验收合格,并于2010年12月28日正式对外营业。根据三建建设公司提交的工程结算报告,其主张国会公司工程结算款项共计10,645.80万元,国会公司已经支付5,880.48万元(包括代付水电费),按照三建公司的主张,尚余工程款47,653.32万元未支付,双方对工程结算造价无法达成一致意见 | 2021年6月已开庭 | 4,765.32 | -         | -            | 否        |    |
| 合计 |          |   |            | 4,765.32 | -         | -            | -        |    |

涉案工程造价鉴定(首次)金额为7,509.06万元。由于双方争议焦点无法达成调解,法院尚未公示一审判决书。上未决诉讼未对发行人的生产、经营及偿债能力造成重大不利影响。

#### （九）公司受限资产情况

截至2021年9月30日,公司受限资产情况如下:

##### 公司2021年9月末受限资产情况

单位:万元

| 项目     | 期末账面价值     | 受限原因 |
|--------|------------|------|
| 货币资金   | 1,425.66   | 保证金  |
| 存货     | 228,868.34 | 借款抵押 |
| 固定资产   | 75,625.87  | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 239,431.53 | 借款抵押 |
| 无形资产   | 12,912.56  | 借款抵押 |
| 合计     | 558,263.96 |      |

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经新世纪评级评定，根据《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券的信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、投融资压力大。目前，钱投集团所承担的区域开发建设任务及自建物业项目仍有较大规模的投资安排，未来投融资压力大。

2、负债经营程度较高。钱投集团刚性债务整体规模较大，目前负债经营程度处于相对较高水平，面临一定的债务偿付压力。

3、资金回笼存在不确定性。钱投集团资金平衡主要依赖于区域内开发土地出让，但计划出让的土地受杭州市城市建设规划、土地使用规划及房地产市场行情等因素影响，资金回笼时点存在不确定性。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级

根据监管部门和新世纪评级对跟踪评级的有关要求，新世纪评级将在本期债券存续期内，在每年杭州市钱江新城投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在主要银行的授信额度为 775.18 亿元人民币，其中已使用额度 344.05 亿元，尚未使用的银行授信额度为 431.13 亿元，具有较强的融资能力。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信、取得融资的风险。

#### 截至 2021 年 9 月 30 日发行人获得的金融机构授信额度情况

单位：亿元

| 授信机构   | 授信额度          | 已使用额度         | 未使用额度         |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 国家开发银行 | 89.83         | 85.78         | 4.05          |
| 工商银行   | 72.31         | 42.34         | 29.96         |
| 农业银行   | 178.62        | 55.29         | 123.33        |
| 中国银行   | 24.76         | 17.72         | 7.04          |
| 杭州银行   | 138.40        | 67.60         | 70.80         |
| 民生银行   | 41.10         | 31.40         | 9.70          |
| 华夏银行   | 5.00          | 2.00          | 3.00          |
| 建设银行   | 33.75         | 9.32          | 24.43         |
| 浦发银行   | 22.00         | 4.82          | 17.18         |
| 兴业银行   | 40.00         | 4.30          | 35.70         |
| 中信银行   | 32.50         | 5.50          | 27.00         |
| 招商银行   | 6.14          | 1.42          | 4.72          |
| 邮储银行   | 13.57         | 3.30          | 10.27         |
| 北京银行   | 15.00         | 2.10          | 12.90         |
| 浙商银行   | 20.00         | 0.00          | 20.00         |
| 上海银行   | 30.00         | 5.05          | 24.95         |
| 渤海银行   | 12.20         | 6.10          | 6.10          |
| 合计     | <b>775.18</b> | <b>344.05</b> | <b>431.13</b> |

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司累计发行境内外债券 9 只，共 136.01 亿元，累计偿还债券 10.09 亿元。

2、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 125.92 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

| 序号       | 债券简称           | 发行主体            | 发行日期       | 回售日期      | 到期日期       | 发行规模   | 债券期限 | 发行利率 | 余额     |
|----------|----------------|-----------------|------------|-----------|------------|--------|------|------|--------|
| 1        | 22 钱投 01       | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2022/2/25  | 2025/2/28 | 2027/2/28  | 10.00  | 5    | 3.10 | 10.00  |
| 公司债券小计   |                |                 |            |           |            | 10.00  |      |      | 10.00  |
| 2        | 18 钱投停车债       | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2018/3/19  | -         | 2025/3/19  | 49.00  | 7    | 5.64 | 39.20  |
| 企业债券小计   |                |                 |            |           |            | 49.00  |      |      | 39.20  |
| 3        | 20 钱投集团 PPN001 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2020/8/20  | -         | 2023/8/20  | 10.00  | 3    | 3.75 | 10.00  |
| 4        | 20 钱投集团 PPN002 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2020/10/23 | -         | 2023/10/23 | 10.00  | 3    | 3.96 | 10.00  |
| 5        | 21 钱投集团 PPN001 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2021/1/27  | -         | 2024/1/27  | 20.00  | 3    | 3.80 | 20.00  |
| 6        | 21 钱投集团 PPN002 | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2021/4/14  | -         | 2024/4/14  | 10.00  | 3    | 3.72 | 10.00  |
| 债务融资工具小计 |                |                 |            |           |            | 50.00  |      |      | 50.00  |
| 7        | 钱投优            | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2020/10/28 | -         | 2038/10/28 | 20.00  | 18   | 3.98 | 19.98  |
| 8        | 钱投次            | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2020/10/28 | -         | 2038/10/28 | 0.01   | 18   | -    | 0.01   |
| 9        | 杭停次            | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 2021/12/10 | -         | 2023/10/28 | 7.00   | 11   | 3.28 | 6.72   |
| 其他小计     |                |                 |            |           |            | 27.01  |      |      | 26.72  |
| 合计       |                |                 |            |           |            | 136.01 |      |      | 125.92 |

3、截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 注册主体            | 债券品种            | 注册机构         | 注册时间       | 注册规模   | 已发行金额 | 尚未发行金额 |
|----|-----------------|-----------------|--------------|------------|--------|-------|--------|
| 1  | 钱投集团<br>PPN     | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 中国银行间市场交易商协会 | 2020/7/2   | 60.00  | 50.00 | 10.00  |
| 2  | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 私募债             | 上海证券交易所      | 2021/12/14 | 30.00  | 10.00 | 20.00  |
| 3  | 杭州市钱江新城投资集团有限公司 | 小公募             | 中国证券监督管理委员会  | 2021/12/28 | 30.00  | -     | 30.00  |
| 合计 |                 | -               | -            | -          | 120.00 | 60.00 | 60.00  |

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。



## 第六节 增信情况

本期债券无增信。

## 第七节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

在本期债券发行期限内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

#### （一）杭州市钱江新城投资集团有限公司

联系地址：杭州市江干区富春路308号华成国际发展大厦28-29层

电话：0571-81186025

传真：0571-81186009

联系人：周定坤

#### （二）中信证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838934

传真：010-60833504

联系人：叶伟锋、李蕾、张一帆、叶骏磊

**（三）中信建投证券股份有限公司**

地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130754

传真：010-65608445

联系人：张超、段小刚、方君明、周东鹏

**（四）国泰君安证券股份有限公司**

地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38677726

传真：021-50873521

联系人：熊毅、侯靖、曾旭达

（本页无正文，为《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者  
公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



杭州市钱江新城投资集团有限公司

2022年3月1日