

---

杭州良渚文化城集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与前次定期报告没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	25
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	28
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	28
七、 中介机构情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 资产情况.....	32
五、 负债情况.....	34
六、 利润及其他损益来源情况.....	35
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十一、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换债券发行人.....	37
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	37
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	37
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	37
五、 其他特定品种债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

## 释义

发行人/公司/良渚文化城	指	杭州良渚文化城集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
报告期末	指	2021 年末
工作日/日	指	每周一至周五，法定节假日除外
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	杭州良渚文化城集团有限公司	
中文简称	良渚文化城	
外文名称（如有）	-	
外文缩写（如有）	-	
法定代表人	王建立	
注册资本（万元）		70,000.00
实缴资本（万元）		70,000.00
注册地址	浙江省杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号	
办公地址	浙江省杭州市余杭区通运街 376 号	
办公地址的邮政编码	311113	
公司网址（如有）	无	
电子信箱	无	

### 二、信息披露事务负责人

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

**三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况****（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

**（二）报告期内实际控制人的变更情况**

□适用 √不适用

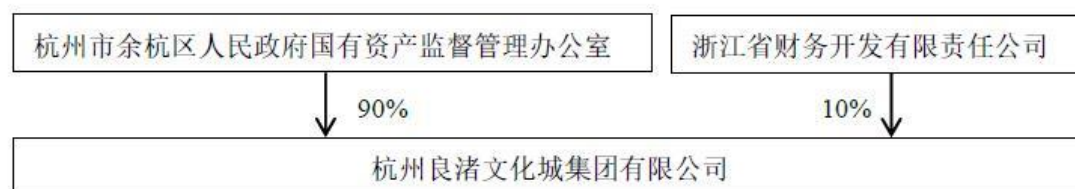
**（三）报告期末控股股东、实际控制人信息**

报告期末控股股东名称：杭州市余杭区人民政府国有财产监督管理办公室

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：杭州市余杭区人民政府国有财产监督管理办公室

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况****（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	李萍	监事	2021年7月30日	2021年7月30日
监事	汪娇娇	监事	2021年7月30日	2021年7月30日

**（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数10%。

**（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：王建立  
发行人的其他董事：金建平、沈明锋、高晓平  
发行人的监事：闻小芳、黄亮、汪娇娇、包淑娴、王芳萍  
发行人的总经理：王建立  
发行人的财务负责人：张伟  
发行人的其他高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）土地一级开发行业

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行相应的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，进而达到建设条件和出让标准的土地开发行为。土地开发整理企业最终通过土地使用权的转让或者出租，获取一定的经济收益。

我国常住人口城镇化率处于稳定上升的趋势，城镇化建设和发展的进一步加快，将对土地开发整理行业产生积极的带动作用。城镇化进程不断加快，城市建设迅速发展的现实对土地都产生巨大需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”这一滚动发展的经营理念，有力地促进土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。未来，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，我国土地开发行业仍将处于快速发展期。

#### （2）成品油销售行业

成品油销售是指对成品油进行采购并销售以获得收入的经营活动。成品油是经过原油的生产加工而成，可分为石油燃料、石油溶剂与化工原料、润滑剂、石蜡、石油沥青、石油焦 6 类。其中，石油燃料的产量最大，约占总产量的 90%；各种润滑剂品种最多，产量约占 5%。

我国成品油销售主要包括批发和零售两大市场。成品油批发环节，由成品油批发企业从炼厂买入成品油，再销售给零售企业；成品油零售则主要通过加油站等零售网点向社会供应成品油。

余杭区是杭州通往沪、苏、皖的门户，境内拥有一绕六射的高速交通网络，每年来往的货运车辆数量较大，对成品油的需求量较高。余杭区未来的成品油销售行业整体向好，



具有较为广阔的发展前景。

### （3）农副产品物流行业

农副产品物流是农副产品从生产地到最终消费地的实体流动过程，包括农副产品运输配送、储存、装卸搬运、流通加工、信息处理等一系列环节，并且在这些功能过程中实现农副产品增值。

良渚新城的杭州农副产品物流中心系华东最大的农副产品物流中心，其充分代表了余杭区的农副产品物流行业。杭州农副产品物流中心分为功能区和专业区块两个方面：功能区包括交易、加工、仓储、配套等环节；专业区包括粮油综合区、水产、肉类、蔬菜、水果、副食品交易区、物流配送区、商务区、公共配套区等领域。目前，杭州农副产品物流中心拥有肉类、果品、蔬菜、水产、副食品、粮油、冷冻品、三农配送中心等9大专业市场，以及1个正北货运市场。杭州农副产品物流中心是杭州市民保供应和平物价的基地，也是浙江省最大的“菜篮子”和“米袋子”。

未来，余杭区将致力于打造现代农副产品产业集群，将以杭州农副产品物流中心的9大专业市场交易额和交易量为指标，确立经济发展总目标。余杭区的农副产品物流行业目前具有一定的区域竞争优势且在未来有较为广阔的发展前景。

综合来看，公司是杭州市余杭区良渚新城范围内城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，承担余杭区城市开发建设及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务，在余杭区城市开发建设中发挥着重要的作用，在城建资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化。

## （二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

## （三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	2.17	0.49	77.52	9.63	1.17	0.34	70.66	5.54
租赁	1.36	0.95	29.82	6.01	0.31	0.07	78.73	1.46
中转收入	0.01	0.03	-200.00	0.06	0.01	0.03	-200.00	0.07
仓储租金	0.22	0.03	84.60	0.97	0.17	0.04	78.48	0.80

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业管理费	0.02	0.05	-150.00	0.08	0.02	0.03	-50.00	0.11
成品油销售	3.76	3.40	9.45	16.65	3.14	2.78	11.33	14.91
土地整理	11.26	9.54	15.25	49.88	13.99	11.86	15.25	66.45
代建收入	3.71	3.37	9.32	16.45	2.24	2.04	8.97	10.65
其他	0.04	0.01	73.53	0.16	0.01	0.01	-	0.03
合计	22.58	17.87	20.84	-	21.06	17.19	18.36	-

## (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	房地产销售	2.17	0.49	77.52	86.46	42.85	9.71
成品油销售	成品油销售	3.76	3.40	9.45	19.72	22.27	-16.64
土地整理	土地整理	11.26	9.54	15.25	-19.52	-19.52	-
代建收入	代建收入	3.71	3.37	9.32	65.71	65.08	3.87
合计	—	20.91	16.81	—	1.80	-1.29	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）房地产销售业务本年度营业收入同比增加 85.47%，营业成本同比增加 44.12%，主要原因为本年度销售房产套数大幅增加；

（2）租赁业务本年度营业收入同比增加 338.71%，营业成本同比增加 1257.14%，毛利率同比下降 62.12%，主要原因为租赁业务规模增加；

（3）物业管理费本年度营业成本同比增加 66.67%，毛利率同比增加 388.90%，主要原因为物业管理规模增加；

（4）代建收入本年度营业收入同比增加 65.63%，营业成本同比增加 65.20%，主要原因为代建项目结算规模增加；

（5）其他业务本年度营业收入同比增加 300.00%，毛利率由-8.28%增加至 73.53%，主要原

因为贸易业务增加。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

##### （1）经济周期风险

基础设施建设的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，公司承建的基础设施建设业务将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响公司的盈利能力。

##### （2）突发事件引发的经营风险

公司如遇突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，公司虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于旗下从事生产经营的子公司、员工较多，若发生突发事件，将对公司的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发经营活动无法正常进行的风险。

##### （3）油价波动造成的营业成本波动风险

公司主要以外包的形式运营成品油销售业务，每日采购油品，按月确认销售收入。近年来受多种因素影响，国际原油价格、国内化工市场价格波动性较大。原油价格的波动可能对公司的生产成本、经营业绩和财务状况产生较大影响。

##### （4）群体性事件突发风险

公司从事良渚新城范围内的土地整理开发、征地拆迁等职能，及保障房建设通常牵扯到征地拆迁问题，故可能存在项目施工过程中遭遇群体性事件突发风险。群体性事件具有偶发性和严重性，如果发生突发事件，处理不当，往往对企业的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。

## 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易遵循以下基本原则：

- 1、诚实信用；
- 2、平等、自愿、等价、有偿；
- 3、公正、公平、公开；
- 4、关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或

定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；

5、公司董事会、股东对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；

6、公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

公司关联交易的核心是关联交易的决策权限和决策程序等。公司关联交易视交易金额的大小分别由公司董事长、董事会或股东等决策机构进行表决或审批确定。公司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。

### （三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

### （五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### （六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 117.73 亿元，其中公司信用类债券余额 87.9 亿元，占有息债务余额的 74.66%；银行贷款余额 22.88 亿元，占有息债务余额的 19.43%；非银行金融机构贷款 6.95 亿元，占有息债务余额的 5.90%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以	6 个月（	1 年（不	2 年以上	

		内（含）；	不含）至 1年（含 ）	含）至2 年（含）	（不含）	
公司信用 类债券		14.00	34.00	24.90	15.00	87.90
银行贷款		7.57	5.60	3.20	6.51	22.88
非银行金 融机构贷 款		-	2.33	-	4.62	6.95

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 20.00 亿元，企业债券余额 12.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 55.90 亿元，且共有 48.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

## （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年度第三期超短期融资券
2、债券简称	21 良渚文化 SCP003
3、债券代码	012102937. IB
4、发行日	2021 年 8 月 11 日
5、起息日	2021 年 8 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 5 月 9 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年度第四期超短期融资券
2、债券简称	21 良渚文化 SCP004
3、债券代码	012105210. IB
4、发行日	2021 年 11 月 26 日
5、起息日	2021 年 11 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 27 日
8、债券余额	6.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.89
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	22 良渚文化 SCP001
3、债券代码	012280152. IB
4、发行日	2022 年 1 月 11 日
5、起息日	2022 年 1 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 9 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年度第二期短期融资券
2、债券简称	21 良渚文化 CP002
3、债券代码	042100449. IB
4、发行日	2021 年 10 月 12 日
5、起息日	2021 年 10 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 14 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.96
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司

13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度第二期超短期融资券
2、债券简称	22 良渚文化 SCP002
3、债券代码	012280470. IB
4、发行日	2022 年 1 月 27 日
5、起息日	2022 年 1 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 25 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.60
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年度第三期短期融资券
2、债券简称	21 良渚文化 CP003
3、债券代码	042100681. IB
4、发行日	2021 年 12 月 17 日
5、起息日	2021 年 12 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 12 月 20 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.94
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 良渚文化 PPN001
3、债券代码	031900941. IB
4、发行日	2019 年 12 月 30 日
5、起息日	2020 年 1 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 2 日
8、债券余额	4.9
9、截止报告期末的利率(%)	4.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券
2、债券简称	22 良渚文化 CP001
3、债券代码	042280003. IB
4、发行日	2022 年 1 月 4 日
5、起息日	2022 年 1 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 6 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风	否



险（如适用）及其应对措施	
1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 良渚文化 PPN001
3、债券代码	032000135. IB
4、发行日	2020 年 2 月 26 日
5、起息日	2020 年 2 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 2 月 28 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 良渚文化 MTN001
3、债券代码	102000317. IB
4、发行日	2020 年 3 月 10 日
5、起息日	2020 年 3 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 12 日
7、到期日	2025 年 3 月 12 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度第二期短期融资券
2、债券简称	22 良渚文化 CP002
3、债券代码	042280144. IB
4、发行日	2022 年 3 月 17 日
5、起息日	2022 年 3 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 3 月 21 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.49
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2018 年度第一期中期票据
2、债券简称	18 良渚文化 MTN001
3、债券代码	101800820. IB
4、发行日	2018 年 7 月 27 日
5、起息日	2018 年 7 月 31 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 31 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 良渚文化 MTN001
3、债券代码	101900429. IB
4、发行日	2019 年 3 月 26 日
5、起息日	2019 年 3 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 28 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 良渚文化 PPN001
3、债券代码	032280246. IB
4、发行日	2022 年 3 月 3 日
5、起息日	2022 年 3 月 7 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 7 日
7、到期日	2027 年 3 月 7 日
8、债券余额	5.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	20良渚01
3、债券代码	166393.SH
4、发行日	2020年4月13日
5、起息日	2020年4月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年4月15日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.17
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款在债券存续期的第3, 4, 5年末分别按照债券发行总额40%, 30%, 30%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司、国融证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	18良渚停车场专项债、PR良渚债
3、债券代码	1880169.IB、127850.SH
4、发行日	2018年8月22日
5、起息日	2018年8月23日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年8月23日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	债券提前偿还:(一)本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3,第4,第5,第6,第7个计息年度分别按照债券发行总额20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的8月23日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。应兑付

	债券本金自兑付日起不另计利息。(二)本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司2021年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	21良渚01
3、债券代码	177713.SH
4、发行日	2021年1月21日
5、起息日	2021年1月25日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年1月25日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3,4,5年末分别按照债券发行总额40%,30%,30%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司、国融证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司2021年非公开发行项目收益专项公司债券(第二期)
--------	--

2、债券简称	21 良渚 02
3、债券代码	196786.SH
4、发行日	2021年8月3日
5、起息日	2021年8月5日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年8月5日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额40%，30%，30%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司、国融证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州良渚文化城集团有限公司2022年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	22 良渚 01
3、债券代码	196058.SH
4、发行日	2022年1月4日
5、起息日	2022年1月6日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年1月6日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额40%、30%、30%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司, 第一创业证券承销保荐有限责任公司, 国融证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	采取报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：1880169.IB、127850.SH

债券简称：18 良渚停车场专项债、PR 良渚债

债券约定的投资者保护条款：

在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1. 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于企业债券、公司债券、债务融资工具、中期票据、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；2. 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；3. 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；4. 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；5. 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；6. 其他可能引起投资者重大损失的事件。

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。1. 公开披露有关事项；2. 召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本公司未出现触发投资者保护条款的情况。

债券代码：166393.SH

债券简称：20 良渚 01

债券约定的投资者保护条款：

债券投资者应自行承担与项目收益债券相关的风险。发行人或项目本身在发生下述重大事项时，将采取必要的应对措施：

1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

4、债项评级下降

应对措施：发行人将在该事项发生后及时分析债项评级下降的原因进行分析，并按照相关

主管部门的要求或约定的方式进行披露。

**5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况**

应对措施：发行人将在该事项发生后及时对相关情况进行分析说明，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

**6、项目收益专项公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排**

应对措施：在本期项目收益专项公司债券发生违约（违约事项参照《债券受托管理协议》中的规定）后，发行人应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并针对具体情况说明拟采取的建议措施。

受托管理人或者单独或合并代表本期项目收益专项公司债券总额百分之十以上的本期债券的持有人可以召集召开债券持有人会议。

**7、发生项目资产权属争议时的解决机制**

应对措施：凡发生项目资产权属争议，涉及各方应当首先通过友好协商方式解决。协商解决不成的，任何一方均有权向有管辖权的法院提请诉讼。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本公司未出现触发投资者保护条款的情况。

债券代码：177713.SH

债券简称：21良渚01

债券约定的投资者保护条款：

债券投资者应自行承担与项目收益债券相关的风险。发行人或项目本身在发生下述重大事项时，将采取必要的应对措施：

**1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项**

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

**2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工**

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

**3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项**

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

**4、债项评级下降**

应对措施：发行人将在该事项发生后及时分析债项评级下降的原因进行分析，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。

**5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况**

应对措施：发行人将在该事项发生后及时对相关情况进行分析说明，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

**6、项目收益专项公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排**

应对措施：在本期项目收益专项公司债券发生违约（违约事项参照《债券受托管理协议》中的规定）后，发行人应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并针对具体情况说明拟采取的建议措施。

受托管理人或者单独或合并代表本期项目收益专项公司债券总额百分之十以上的本期债券的持有人可以召集召开债券持有人会议。

**7、发生项目资产权属争议时的解决机制**

应对措施：凡发生项目资产权属争议，涉及各方应当首先通过友好协商方式解决。协商解



决不成的，任何一方均有权向有管辖权的法院提请诉讼。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本公司未出现触发投资者保护条款的情况。

债券代码：196786.SH

债券简称：21 良渚 02

债券约定的投资者保护条款：

债券投资者应自行承担与项目收益债券相关的风险。发行人或项目本身在发生下述重大事项时，将采取必要的应对措施：

1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露，如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

4、债项评级下降

应对措施：发行人将在该事项发生后及时分析债项评级下降的原因进行分析，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。

5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况

应对措施：发行人将在该事项发生后及时对相关情况进行分析说明，并按照相关主管部门的要求或约定的方式进行披露。如上述不利事项还触发《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及募集说明书中关于召开持有人会议等条款，将按照上述文件的规定执行相应程序。

6、项目收益专项公司债券发生违约后的债权保障及清偿安排

应对措施：在本期项目收益专项公司债券发生违约（违约事项参照《债券受托管理协议》中的规定）后，发行人应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并针对具体情况说明拟采取的建议措施。

受托管理人或者单独或合并代表本期项目收益专项公司债券总额百分之十以上的本期债券的持有人可以召集召开债券持有人会议。

7、发生项目资产权属争议时的解决机制

应对措施：凡发生项目资产权属争议，涉及各方应当首先通过友好协商方式解决。协商解决不成的，任何一方均有权向有管辖权的法院提请诉讼。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本公司未出现触发投资者保护条款的情况。

#### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：166393.SH

债券简称	20 良渚 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	0.75
募集资金期末余额	0.00

报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设，剩余部分用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定一致
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设。项目建设情况正常，目前项目尚在建设期未完工，尚无运营收益。

单位：亿元币种：人民币

债券代码：177713.SH

债券简称	21 良渚 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设，用于项目建设的资金未达到预计使用规模的剩余部分用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发	不适用

生调整或变更)	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定一致
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设。项目建设情况正常，目前项目尚在建设期未完工，尚无运营收益。

单位：亿元币种：人民币

债券代码：196786.SH

债券简称	21 良渚 02
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设，用于项目建设的资金未达到预计使用规模的剩余部分用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	与募集说明书约定一致
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期项目收益债券募集资金扣除发行费用后，用于良渚新城杜甫村农民高层公寓五期项目，东塘河、西塘河农民高层公寓项目，南庄兜、行宫塘农民高层公寓项目以及勾庄农民高层公寓二期项目建设。项目建设情况正常，目前项目尚在建设期未完工，尚无运营收益。

### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

### 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

#### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：166393.SH、177713.SH、196786.SH

债券简称	20 良渚 01、21 良渚 01、21 良渚 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、募投项目的良好收益 2、公司较好的经营状况和盈利能力 3、较为通畅的外部融资渠道 4、切实做到专款专用 5、设立专门的偿付工作小组 6、制定并严格执行资金管理计划 7、充分发挥债券受托管理人的作用 8、制定《债券持有人会议规则》9、严格履行信息披露义务 10、持有的可变现资产 11、本期债券由杭州良渚文化城集团有限公司提供差额补偿，当发行人无法足额偿付债券本息时，由杭州良渚文化城集团有限公司作为差额补偿人承担差额补偿义务。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

债券代码：1880169.IB、127850.SH

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

担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	叶增水、李云峰

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1880169. IB、127850. SH
债券简称	18 良渚停车场专项债、18 良渚债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室
联系人	王天雅
联系电话	0571-87826913

债券代码	166393. SH、177713. SH、196786. SH、196058. SH
债券简称	20 良渚 01、21 良渚 01、21 良渚 02、22 良渚 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层
联系人	张磊
联系电话	010-65051166

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1880169. IB、127850. SH、166393. SH、177713. SH、196786. SH
债券简称	18 良渚停车场专项债、18 良渚债、20 良渚 01、21 良渚 01、21 良渚 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢

**（四）报告期内中介机构变更情况**

□适用 √不适用

**第三节 报告期内重要事项****一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

**（一）重要会计政策变更****①执行新金融工具准则**

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司于2021年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、10。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新金融工具准则，对本公司2021年1月1日资产负债表各项目影响如下：

合并资产负债表：

单位：亿元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
资产：			
应收账款	1.14	1.14	-0.01
其他应收款	102.29	102.22	-0.07
可供出售金融资产	0.67	不适用	-0.67
其他非流动金融资产	不适用	0.67	0.67
递延所得税资产	0.02	0.03	0.02
负债：	-	-	-
短期借款	9.75	9.76	0.01
其他应付款	75.31	72.95	-2.36

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
一年内到期的非流动负债	24.27	26.62	2.35
所有者权益：			
未分配利润	75.61	75.55	-0.06
少数股东权益	11.51	11.51	-0.00

母公司资产负债表：

单位：亿元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
资产：			
其他应收款	19.36	19.31	-0.05
可供出售金融资产	0.11	-	-0.11
其他非流动金融资产	-	0.11	0.11
递延所得税资产	0.01	0.02	0.01
负债：			
其他应付款	48.34	46.46	-1.88
一年内到期的非流动负债	21.13	23.01	1.88
所有者权益：			
未分配利润	63.97	63.93	-0.04

### ②执行新收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、26。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，对本公司2021年1月1日资产负债表各项目影响汇总如下：

合并资产负债表：

单位：亿元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
合同负债	-	0.08	0.08
预收账款	0.08	-	-0.08
其他流动负债	-	-	-

母公司资产负债表：

无影响

### ③执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整，

详见附注三、28。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。本公司因执行新租赁准则而做了如下调整：

因执行新租赁准则，对2021年1月1日财务报表项目影响如下：

④执行《企业会计准则解释第14号》

2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会[2021]1号）（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。本公司于2021年1月26日执行解释14号，执行解释14号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

⑤执行《企业会计准则解释第15号》中“关于资金集中管理相关列报”的规定

2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，本公司自2021年12月30日起执行该规定，执行解释15号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

（二）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	37.18	6.57	12.63	194.31
应收账款	1.36	0.24	2.70	-49.69
其他应收款	8.01	1.41	15.01	-46.65
其他流动资产	0.90	0.16	0.20	347.78
可供出售金融资产	0.00	0.00	1.03	-
其他权益工具投资	0.36	0.06	0.00	-
其他非流动金融资产	0.86	0.15	0.00	-
使用权资产	9.73	1.72	0.00	-



无形资产	1.23	0.22	0.69	79.39
递延所得税资产	0.09	0.02	0.01	520.59

发生变动的的原因：

（1）截至 2021 年末货币资金 37.18 亿元，较上年末增加 194.31%，主要原因为融资规模增加；

（2）截至 2021 年末应收账款 1.36 亿元，较上年末减少 49.69%，主要原因为应收工程款等结转；

（3）截至 2021 年末其他应收款 8.01 亿元，较上年末减少 46.65%，主要原因为往来款回款增加；

（4）截至 2021 年末其他流动资产 0.90 亿元，较上年末增加 347.78%，主要原因为增值税借方余额重分类增加；

（5）截至 2021 年末可供出售金融资产 0.00 亿元，较上年末减少 1.03 亿元，主要原因为可供出售金融资产调整至其他其他非流动资产；

（6）截至 2021 年末其他权益工具投资 0.36 亿元，较上年末增加 0.36 亿元，主要原因为非上市权益工具投资增加；

（7）截至 2021 年末其他非流动金融资产 0.86 亿元，较上年末增加 0.86 亿元，主要原因为权益工具投资增加；

（8）截至 2021 年末使用权资产 9.73 亿元，较上年末增加 9.73 亿元，主要原因为租赁资产增加；

（9）截至 2021 年末无形资产 1.23 亿元，较上年末增加 79.39%，主要原因为土地使用权增加；

（10）截至 2021 年末递延所得税资产 0.09 亿元，较上年末增加 520.59%，主要原因为信用减值准备增加。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	37.18	0.0002		0.001
投资性房地产	41.61	31.99		76.87
合计	78.79	31.99	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付账款	17.00	4.95	24.34	-30.15
合同负债	0.08	0.02	0.00	-
应交税费	0.85	0.25	0.57	47.82
一年内到期的非流动负债	36.72	10.69	24.27	51.31
其他流动负债	32.97	9.60	23.18	42.26
长期借款	116.10	33.79	83.43	39.16
租赁负债	8.60	2.50	0.00	-
长期应付款	9.41	2.74	7.22	30.40

发生变动的的原因：

（1）截至 2021 年末应付账款 17.00 亿元，较上年末减少 30.15%，主要原因为应付工程款减少；

（2）截至 2021 年末合同负债 0.08 亿元，较上年末增加 0.08 亿元，主要原因为预收房款增加；

（3）截至 2021 年末应交税费 0.85 亿元，较上年末增加 47.82%，主要原因为应交增值税增加；

（4）截至 2021 年末一年内到期的非流动负债为 36.72 亿元，较上年末增加 51.31%，主要原因为长期借款转为一年内到期增加；

（5）截至 2021 年末其他流动负债 32.97 亿元，较上年末增加 42.26%，主要原因为发行短期融资券增加；

（6）截至 2021 年末长期借款 116.10 亿元，较上年末增加 39.16%，主要原因为业务规模增加导致融资规模增加；

（7）截至 2021 年末租赁负债 8.60 亿元，较上年末增加 8.60 亿元，主要原因为应付租赁款增加；

（8）截至 2021 年末长期应付款 9.41 亿元，较上年末增加 30.40%，主要原因为融资租赁增加。

### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

### （三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

### （四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：227.94 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 296.36 亿元，有息债务同比变动 30.02%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：65.91 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 137.00 亿元，占有息债务余额的 46.23%；银行贷款余额 152.40 亿元，占有息债务余额的 51.42%；非银行金融机构贷款 6.95 亿元，占有息债务余额的 2.34%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的

0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
公司信用类债券		14.00	34.00	24.90	64.10	137.00
银行贷款		13.80	15.78	32.38	90.44	152.40
非银行金融机构		-	2.33	-	4.62	6.95

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：4.22 亿元

报告期非经常性损益总额：3.56 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.03	投资收到的收益	0.03	不可持续
公允价值变动损益	0.53	投资性房地产公允价值变动	0.53	不可持续
资产减值损失	-	/	-	/
营业外收入	0.02	与企业日常活动无关的政府补助	0.02	不可持续
营业外支出	0.02	资产报废等	0.02	不可持续
其他收益	3.02	政府补助	3.02	不可持续
信用减值损失	-0.02	信用减值	-0.02	不可持续

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
------	----------	------	------	-----	-----	--------	--------

杭州副 物流管 理有限 公司	是	100%	成品油销 售业务、 农副产品 销售和与 其配套的 管理服务 类业务	159.00	54.71	9.10	2.72
-------------------------	---	------	---	--------	-------	------	------

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

2021年，发行人经营活动产生的现金净流量-42.89亿元，净利润3.72亿元，主要系支付土地整理款、工程款较大，存货等项目流入流出变动金额较大，但对利润无影响导致。

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.11亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：9.28亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.83亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2.17%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

### （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：58.48亿元

报告期末对外担保的余额：63.57亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.09亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

不适用。

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》  
盖章页）

杭州良渚文化城集团有限公司  
2022年4月29日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位:股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,718,210,596.11	1,263,366,938.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		
应收账款	135,712,725.82	269,776,562.91
应收款项融资		
预付款项	31,774,282.86	31,081,043.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	800,728,637.52	1,500,990,819.19
其中：应收利息		-
应收股利	-	
买入返售金融资产		
存货	46,223,690,904.57	40,119,087,087.78
合同资产	-	
持有待售资产		-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	89,565,010.14	20,002,148.96
流动资产合计	50,999,682,157.02	43,204,304,601.35
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	-	
可供出售金融资产		103,387,205.17
其他债权投资		
持有至到期投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	4,318,879.66	4,318,879.66
其他权益工具投资	36,000,000.00	



其他非流动金融资产	85,967,167.82	
投资性房地产	4,161,240,700.00	3,954,585,100.00
固定资产	217,683,051.38	227,643,820.64
在建工程	-	-
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产	973,033,709.55	
无形资产	122,963,677.30	68,546,810.17
开发支出		-
商誉	2,612,536.30	2,612,536.30
长期待摊费用	7,044,765.22	9,048,414.84
递延所得税资产	9,056,022.89	1,459,257.39
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	5,619,920,510.12	4,371,602,024.17
资产总计	56,619,602,667.14	47,575,906,625.52
<b>流动负债：</b>		
短期借款	690,695,138.89	975,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据	-	-
应付账款	1,699,986,897.20	2,433,641,648.17
预收款项	55,573,816.31	69,540,487.05
合同负债	7,610,538.38	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,128,936.97	2,180,643.18
应交税费	84,562,844.64	57,208,370.89
其他应付款	972,897,119.40	1,156,885,309.67
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债	3,672,465,873.90	2,427,154,075.12
其他流动负债	3,297,055,526.92	2,317,581,420.53
流动负债合计	10,482,976,692.61	9,439,191,954.61

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	11,609,669,722.00	8,342,750,000.00
应付债券	9,904,722,589.52	8,250,218,861.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	859,528,018.99	
长期应付款	941,338,019.02	721,905,314.00
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益	-	-
递延所得税负债	555,159,125.92	513,459,306.52
其他非流动负债		-
非流动负债合计	23,870,417,475.45	17,828,333,481.86
负债合计	34,353,394,168.06	27,267,525,436.47
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	700,000,000.00	700,000,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,611,105,111.26	10,114,295,036.13
减：库存股		-
其他综合收益	503,233,255.97	422,630,600.59
专项储备		-
盈余公积	359,771,055.85	359,771,055.85
一般风险准备		
未分配利润	7,889,993,698.16	7,560,726,603.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,064,103,121.24	19,157,423,295.93
少数股东权益	202,105,377.84	1,150,957,893.12
所有者权益（或股东权益）合计	22,266,208,499.08	20,308,381,189.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,619,602,667.14	47,575,906,625.52

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州良渚文化城集团有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,578,190,376.13	583,572,188.63

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款		133,181,390.36
应收款项融资		
预付款项	8,134,732.00	2,038,591.20
其他应收款	2,637,632,101.23	1,935,767,456.68
其中：应收利息		
应收股利		
存货	33,649,982,792.61	31,581,152,883.25
合同资产		
持有待售资产		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产		-
流动资产合计	38,873,940,001.97	34,235,712,510.12
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		11,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	3,232,727,773.91	3,172,727,773.91
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	47,000,000.00	
投资性房地产		-
固定资产	47,101,084.66	48,112,748.21
在建工程	-	-
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产	303,674,593.14	
无形资产	-	-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用	1,353,701.48	2,111,021.48
递延所得税资产	4,328,631.20	585,435.69
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,636,185,784.39	3,234,536,979.29
资产总计	42,510,125,786.36	37,470,249,489.41
<b>流动负债：</b>		
短期借款		-

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据		-
应付账款	1,520,635,134.75	2,229,951,475.92
预收款项		-
合同负债		
应付职工薪酬		-
应交税费	9,075.51	10,576.78
其他应付款	6,752,816,514.73	4,833,686,125.63
其中：应付利息		187,874,579.96
应付股利	-	
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债	2,557,930,521.79	2,113,154,075.12
其他流动负债	3,296,675,000.00	2,118,164,000.00
流动负债合计	14,128,066,246.78	11,294,966,253.45
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,112,075,000.00	2,510,750,000.00
应付债券	6,966,758,496.94	6,264,297,988.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	223,994,185.23	
长期应付款	511,753,019.02	531,470,314.00
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计	9,814,580,701.19	9,306,518,302.40
负债合计	23,942,646,947.97	20,601,484,555.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	700,000,000.00	700,000,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,956,523,628.60	9,422,063,923.78
减：库存股		-
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积	350,000,000.00	350,000,000.00
未分配利润	6,560,955,209.79	6,396,701,009.78

所有者权益（或股东权益）合计	18,567,478,838.39	16,868,764,933.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,510,125,786.36	37,470,249,489.41

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,258,098,204.83	2,105,898,904.26
其中：营业收入	2,258,098,204.83	2,105,898,904.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,191,659,421.83	2,028,145,245.94
其中：营业成本	1,787,422,600.55	1,719,288,110.54
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,830,881.22	22,535,222.39
销售费用	24,395,719.43	23,059,574.44
管理费用	83,295,457.48	78,852,923.19
研发费用		
财务费用	279,714,763.15	184,409,415.38
其中：利息费用	237,095,831.74	198,392,831.62
利息收入	8,207,581.94	19,777,496.35
加：其他收益	301,600,000.00	181,617,687.58
投资收益（损失以“-”号填列）	3,022,770.84	5,189,152.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-681,120.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	52,542,200.00	236,855,411.85

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-2,370,678.30	
资产减值损失（损失以“－”号填列)		-550,162.91
资产处置收益（损失以“－”号填列)		-
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	421,233,075.54	500,865,747.81
加：营业外收入	2,465,398.39	335,217.81
减：营业外支出	1,510,459.59	3,984,277.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	422,188,014.34	497,216,687.70
减：所得税费用	49,853,739.02	82,697,915.57
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	372,334,275.32	414,518,772.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	372,334,275.32	414,518,772.13
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	358,780,380.18	400,787,466.49
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	13,553,895.14	13,731,305.64
六、其他综合收益的税后净额	85,692,808.19	86,875,952.80
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	80,602,655.38	79,925,876.58
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	80,602,655.38	79,925,876.58
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	80,602,655.38	79,925,876.58
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,090,152.81	6,950,076.22
七、综合收益总额	458,027,083.51	501,394,724.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	439,383,035.56	480,713,343.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	18,644,047.95	20,681,381.86
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,182,022,122.82	1,399,320,599.03
减：营业成本	1,001,733,469.62	1,185,864,914.43
税金及附加	149,042.99	189,002.11
销售费用	7,920,041.40	5,959,007.36
管理费用	28,845,440.96	29,403,346.04
研发费用		
财务费用	16,287,834.55	20,769.38
其中：利息费用		-
利息收入		-
加：其他收益	41,000,000.00	20,217,687.58
投资收益（损失以“－”号填列）	142,770.84	2,961,578.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,298,376.46	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-758,546.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	164,930,687.68	200,304,279.42
加：营业外收入	626,099.23	20,000.00
减：营业外支出	293.10	362.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	165,556,493.81	200,323,917.18
减：所得税费用	-2,481,823.18	-189,636.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	168,038,316.99	200,513,553.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	168,038,316.99	200,513,553.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		



收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	168,038,316.99	200,513,553.88
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,586,822,042.54	941,025,038.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	-158,366,871.99	958,014,672.11
经营活动现金流入小计	2,428,455,170.55	1,899,039,710.52
购买商品、接受劳务支付的现金	6,969,576,651.96	5,965,511,937.27
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	45,749,756.50	48,914,895.70
支付的各项税费	122,411,597.65	25,444,695.60
支付其他与经营活动有关的现金	-420,780,901.57	1,456,596,823.78
经营活动现金流出小计	6,716,957,104.54	7,496,468,352.35
经营活动产生的现金流量净额	-4,288,501,933.99	-5,597,428,641.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	21,931,038.36	9,376,631.18
取得投资收益收到的现金	3,022,770.84	5,870,273.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金	341,150,000.00	160,436,811.85
投资活动现金流入小计	366,103,809.20	175,683,716.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	133,699,471.63	8,011,345.54
投资支付的现金	200,511,001.01	19,347,377.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金	102,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	436,210,472.64	27,358,723.04
投资活动产生的现金流量净额	-70,106,663.44	148,324,993.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	160,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,786,704,722.00	16,830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,534,459,704.82	700,000,000.00

筹资活动现金流入小计	16,481,164,426.82	17,530,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,349,465,646.87	11,472,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,227,437,878.02	1,129,729,868.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,075,099.18	5,374,803.51
支付其他与筹资活动有关的现金	90,808,646.99	213,131,117.47
筹资活动现金流出小计	9,667,712,171.88	12,815,610,985.80
筹资活动产生的现金流量净额	6,813,452,254.94	4,714,389,014.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,454,843,657.51	-734,714,634.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,263,342,938.60	1,998,057,572.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,718,186,596.11	1,263,342,938.60

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

#### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,315,207,312.14	315,153,443.40
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	5,071,998,764.65	3,189,362,723.76
经营活动现金流入小计	6,387,206,076.79	3,504,516,167.16
购买商品、接受劳务支付的现金	3,015,659,771.39	2,152,253,019.04
支付给职工及为职工支付的现金	8,486,889.68	8,897,291.21
支付的各项税费	154,042.99	632,926.73
支付其他与经营活动有关的现金	3,657,309,198.07	1,637,615,220.90
经营活动现金流出小计	6,681,609,902.13	3,799,398,457.88
经营活动产生的现金流量净额	-294,403,825.34	-294,882,290.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	142,770.84	2,961,578.88
处置固定资产、无形资产和其		-

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计	4,142,770.84	2,961,578.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	76,028,574.49	-
投资支付的现金	100,000,000.00	9,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计	176,028,574.49	9,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-171,885,803.65	-6,038,421.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	7,849,550,000.00	9,855,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,534,459,704.82	700,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,384,009,704.82	10,555,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,230,945,646.87	9,245,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	676,762,174.79	808,232,427.25
支付其他与筹资活动有关的现金	15,394,066.67	201,999,042.00
筹资活动现金流出小计	6,923,101,888.33	10,255,981,469.25
筹资活动产生的现金流量净额	2,460,907,816.49	299,018,530.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,994,618,187.50	-1,902,181.09
加：期初现金及现金等价物余额	583,572,188.63	585,470,369.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,578,190,376.13	583,568,188.63

公司负责人：王建立主管会计工作负责人：张伟会计机构负责人：闻小芳

