
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
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。

亚太（集团）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

一、存货跌价风险

从目前公司经营看，公司存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成。受国家产业政策不断调整等宏观因素影响，发行人存货价格波动可能使企业面临一定的存货跌价风险，从而造成资产减值损失风险。此外，发行人报告期内因承接了杭州钱塘智慧城产业建设中心及中国杭州四季青服装发展有限公司委托的基建项目形成的代建项目成本未来处置情况存在一定的不确定性，如不能由约定顺利结算，发行人面临一定的存货跌价风险。

二、流动资产无法及时变现的风险

截至2021年末，发行人存货余额为148.33亿元，占总资产的66.69%。发行人存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成，存货周转率较低，若公司突发大额现金需求，则可能因流动资产无法及时变现而构成一定的偿付风险。

三、投资性房地产公允价值变动风险

2020年及2021年末，发行人投资性房地产期末余额分别为33.57亿元及35.25亿元，占资产总额的比例分别为16.48%及15.85%。公司对投资性房地产使用公允价值计量。若今后房地产市场政策变动或其他原因导致投资性房地产公允价值下降，进而可能对发行人营业利润的稳定性造成不利影响。

四、盈利能力存在波动性的风险

2020年度及2021年度，公司实现的营业收入分别为5.58亿元及8.65亿元，利润总额分别为2.76亿元及3.66亿元。公司利润主要来源于土地开发整理收入、产业园孵化器出售收入、租金收入。若未来公司受行业政策和区域经济及城镇化进度影响，业务收入可能出现较大的波动，进而影响发行人的偿债能力。

五、经营性活动现金流波动较大的风险

公司经营活动现金净流量波动较大。随着发行人经营规模不断扩大，经营活动现金流的波动可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

六、有息负债规模较大的风险

发行人有息债务规模较大，此外产业园孵化器业务和基础设施建设业务均需投入需要大量资金，未来公司债务规模可能继续扩张，未来随着发行人生产经营规模的扩大，发行人的有息债务可能进一步增加，资产负债率增高，将使得公司存在一定的偿债压力。

除上述事项外，报告期内公司面临的风险因素与前次定期报告重大风险提示描述没有发生重大变化。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	19
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 负债情况.....	29
六、 利润及其他损益来源情况.....	30
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.....	31
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十一、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

开发公司、公司、本公司、发行主体	指	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
九鑫投资	指	杭州九鑫投资有限公司
智慧城投资	指	杭州钱塘智慧城产业投资有限公司
江滨物业	指	杭州江滨物业管理有限公司
智合物业	指	杭州智合物业管理有限公司
高校科技园	指	浙江高校科技园发展有限公司
城建开发、担保人、差额补偿人	指	杭州上城区城市建设综合开发有限公司
主承销商、受托管理人、财通证券	指	财通证券股份有限公司
报告期	指	2021年1-12月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
中文简称	开发公司
外文名称（如有）	不适用
外文缩写（如有）	不适用
法定代表人	翟暘
注册资本（万元）	201,000.00 万元
实缴资本（万元）	201,000.00 万元
注册地址	浙江省杭州市 九盛路九号 25 幢四楼
办公地址	浙江省杭州市 九盛路九号 24 幢二楼
办公地址的邮政编码	310019
公司网址（如有）	无
电子信箱	9834220@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	翟暘
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	浙江省杭州市江干区九盛路九号 24 幢二楼
电话	0571-89800698
传真	0571-89800600
电子信箱	9834220@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

报告期初控股股东名称：杭州钱塘智慧城产业建设中心

报告期末控股股东名称：杭州上城区城市建设发展集团有限公司

变更生效时间：2021年11月26日

变更原因：积极稳妥推进上城区国有企业改革，优化完善国有企业管理体制，提高国有企业管理运行效能和竞争力。

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

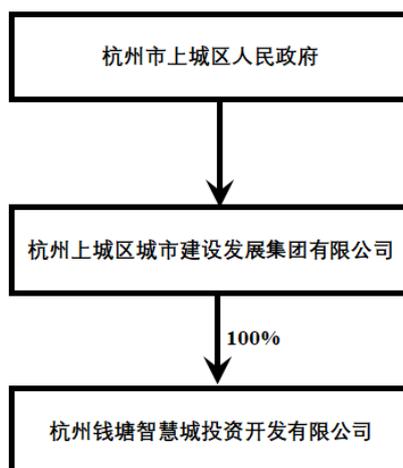
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州上城区城市建设发展集团有限公司

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：杭州市上城区人民政府

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

控股股东、实际控制人的资信情况

控股股东为杭州上城区城市建设发展集团有限公司，控股股东资信良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

杭州上城区城市建设发展集团有限公司持有杭州中宸城镇建设有限公司 100%股权，上述资产不存在受限情况。

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

（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：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（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：翟暘

发行人的其他董事：张玫红、戴晟杰、赵莉萍、陈羽

发行人的监事：李鹏

发行人的总经理：翟暘

发行人的财务负责人：赵莉萍

发行人的其他高级管理人员：张玫红、陈羽

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

发行人承担着钱塘智慧城的基础设施建设和国有资产经营管理等职能，业务涉及城市基础设施建设、棚户区改造、物业管理及资产租赁等业务。此外，基于钱塘智慧城创新、智慧新城区的功能定位，开发公司承载着产业孵化、引育等职能，旨在结合各产业街块的创新需求共建单元化专业化研发共享服务平台，形成高效链接、集群共享的创新生态链条，业务涉及产业园孵化器的规划、建设和运营等。发行人的营业收入包括棚户区改造的土地出让收入、产业园孵化器销售收入、代建管理费收入、房屋租赁收入、车位销售收入、物业管理收入等。

2021年度，公司实现收入8.65亿元，其中产业园孵化器收入为2.27亿元，毛利率为14.53%；土地开发整理收入2.98亿元，毛利率为94.74%；房屋租赁收入为1.52亿元，毛利率为38.62%；物业管理收入为0.18亿元，毛利率68.70%；贸易收入为1.53亿元，毛利率为0.04%。

公司未来将持续推进“两核五轴一园”建设，打造城市特色亮点，确保重点项目顺利完工。公司将进一步强化项目支撑，发挥平台渠道优势，围绕产业导向，积极招引科技型、创新型、优秀成长型新制造业类的企业，努力实现数字时尚与光电智芯“双轮驱动”。

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）发行人的行业情况

①产业园孵化器行业情况

按照市委市政府“两区三城九镇三谷”创新平台布局，杭州钱塘智慧城主动融入城东智造大走廊，承接钱塘江金融港湾溢出效益，重点发展智能制造、电子商务（跨境电商）、军民融合、信息服务、科技金融等产业，打造智能制造总部集聚区和智能制造创新平台集聚区。2020年，智慧城将把握长三角一体化、后峰会前亚运、“新制造业计划”三大背景

带来的机遇与挑战，聚焦打造长三角民营经济高质量发展制高点、新制造业“凤凰谷”、产城融合示范区。开发公司作为钱塘智慧城管委会直属机构的控股子公司，利用整个钱塘智慧城产业群的发展优势，推出绿谷创新中心产业园孵化器，结合杭州市人才管理改革试验区建设，培育引进科技研发、经营管理、蓝领工匠等各类人才，加快打造智造新极点、人才新高地、智慧新钱塘，全面建设杭州东部一流创新发展平台。绿谷创新中心目前已成功吸引一批优质的企业入驻，Pre-IPO 梯队日趋完善，产业园孵化器对企业逐渐形成有力的平台支撑。随着越来越多优质公司的入驻，产业园孵化器的集群效应将不断凸显，必定直接带动公司产业园孵化器模式的固化及盈利的增长。

②土地开发及代建业务行业情况

随着杭州“构筑大都市、建设新天堂”及“打造东方品质之城、建设幸福和谐杭州”战略的实施，江干成为杭州“城市东扩”、“决战东部”城市战略和实现新一轮发展的主战场、主阵地，迎来了史无前例的发展机遇。杭州“创新三城”中最年轻的一城——钱塘智慧城，持续推进“两核五轴一园”建设，打造城市特色亮点，丰收湖、三村综合整治、红普路等重点项目陆续开工，城市核心初具规模。开发公司作为钱塘智慧城的基础设施建设主体，顺应区块快速发展的趋势也将迎来业务的蓬勃发展。

为推进新农村建设和城市化进程，钱塘智慧城已进行三村综合改造、牛田、蚕桑新一轮征迁，这些区域内的现有建筑物已比较陈旧，存在卫生环境恶劣，违章搭建严重、基础设施滞后、公共服务欠缺等问题，影响了内部居民的生活品质。钱塘智慧城基础设施建设还相对薄弱，这在一定程度上制约着当地经济和社会的发展。同时，随着人民群众生活水平和整体国民素质的提高，居民也对城市功能和城市品位提出了更高的要求，因此打造优越的人居环境，完善公众休闲场所、娱乐场所、体育场所等服务设施建设的要求也越来越迫切。随着区域经济实力和财政实力的提升，城镇化脚步的加快，钱塘智慧城片区改造建设将得到进一步发展，公司土地开发整理业务也持续发展。

（2）发行人的核心竞争力：

①拥有区域垄断的市场地位

作为国有资产嫁接市场的桥梁与平台，开发公司的发展得到了区政府相关领导的关注，在政府关系协调、政府资源获取方面可以发挥较强势能。开发公司的国企背景将有利于与省内外大型企业建立良好的合作机制，同等条件下更容易获取相关客户和合作伙伴资源。

发行人的基础设施建设主要是公司与杭州钱塘智慧城产业建设中心及四季青签署相关委托代建合同，约定由公司对特定项目进行建设并确认为代建管理费收入。主要业务内容有：市政道路建设、桥梁建设、污水管道、绿化公园及学校等配套基础设施建设项目。发行人在钱塘智慧城区域处于区域垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着该区域经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将稳步增长。

②良好的区域环境

智慧城为杭州创新三城中最年轻的一城，城市定位为“大湾区·新链路·凤凰谷”，打造“大湾区产业路由器”，即积极链接大湾区与核心区、总部与基地、供应链与终端、人才与资本、创业与生活。智慧城区位优越，从大湾区发展层面，智慧城“背靠杭城核心区，面向钱塘大湾区”，是环杭州湾区域进入杭州主城区的必经之地；从杭州拥江发展层面，智慧城是链接主城与临平新城、钱塘新区的交汇枢纽，并与钱江新城二期紧紧相连，是拥江发展的一线阵地。

③广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力，钱塘智慧城借助长三角一体化、后峰会前亚运、“新制造业计划”三大背景带来的机遇，聚焦打造长三角民营经济高质量发展制高点、新制造业“凤凰谷”、产城融合示范区三大目标，进一步解放思想、真抓实干，全力以赴推

动产业形象和城市形象全面提升，为江干打造长三角高质量一体化发展先行区作出贡献，以进一步拓展城市框架、凸显区位优势、增强城市功能、优化城乡环境、提升城市文化、推进城市长效管理，同时加大在环境保护和生态建设方面的工作力度。钱塘智慧城新型城镇化的规划实施以及区域整体的发展，为公司提供了广阔的发展空间

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

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2021年公司新增贸易板块，为子公司杭州智鑫茂物资贸易有限公司负责运营。报告期内，公司贸易业务的品种为PTA（精对苯甲酸），目前公司贸易业务还处于起步阶段，贸易品种单一，未来公司将扩充贸易品种。

公司新增业务板块，主要为拓展主营业务，实现多元化经营。公司作为城投平台，随着城市化的推进，传统城市基础设施建设及土地开发业务未来增量放缓，为加大公司经营稳定性，公司不断开拓新的业务模式，以期增强公司的可持续性经营能力。

（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：万元 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（%）
土地开发	29,802.68	1,566.59	94.74	34.73	19,637.09	465.31	97.63	35.40
物管费	1,816.35	697.93	61.57	2.12	1,135.48		100.00	2.05
代建管理	1,077.66	337.35	68.70	1.26	975.4	318.27	67.37	1.76
产业园孵化器出售	22,686.01	19,389.23	14.53	26.44	20,484.46	18,026.24	12.00	36.93
房屋租赁	15,156.48	9,302.71	38.62	17.66	13,233.12	5,788.02	56.26	23.86
贸易	15,275.29	15,268.87	0.04	17.80				
合计	85,814.47	46,562.67	45.74	100.00	55,465.56	24,597.84	55.65	100

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

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）土地开发整理服务

2021 年度公司土地开发整理收入为 2.98 亿元，较 2020 年度增长 51.77%。公司一直从事钱塘智慧城辖区内片区开发、棚户区改造业务，该业务前期为片区整理、征迁等工作，项目周期较长，随着项目完工进度的推进，公司土地开发整理服务收入逐步增大。

（2）物业管理

2021 年度公司物业管理收入为 0.18 亿元，较 2020 年度增长 59.96%。主要系子公司智合物业从原厂区等地段物业为主业经营的，逐渐转向高端写字楼物业管理为主，公司新承接多项写字楼物业管理，因此收入增长，同时为匹配公司业务转型，该业务成本也同步增加。

（3）贸易业务

2021 年度，公司新增贸易业务，主要系公司子公司杭州智鑫茂物资贸易有限公司 PTA 贸易收入。主要系为增强公司持续经营能力，寻求城投平台转型。

（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

（1）加强内部管理：公司将加强国有资产的监管，规范公司与子公司的管理体制和运作机制，提高公司的市场化运营能力；同时积极参与资本市场，探索多元化融资渠道，降低公司融资成本，优化公司资本结构。

（2）人才战略。梳理完善人才工作体系和政策体系，重点寻求与国内知名创投机构开展资本合作、政策合作、项目合作，拓展优质人才项目来源，大力提升效益产出。建立健全创新创业人才全过程全方位帮扶体系，密切跟踪和保障支撑创新创业人才成长，切实提升创新创业人才成功率。

（3）持续推进重点施工项目：公司将重点推进城市棚户区、城中村改造拆迁项目、城市生态综合整治工程、城镇有机更新工程、道路桥梁改造建设工程，严格把控工程施工，追求标杆化工程。

（4）积极探索发展新业务、新商业模式：为增强公司造血功能，提高公司持续盈利能力，公司将继续推动公司产业园孵化器的集群效应，加大产业影响力，发挥现有优势，积极探索发展产业孵化、产业投资、物业管理、平台服务等融合，为公司进一步发展壮大，寻找新的盈利点。

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）存货跌价风险

从目前公司经营看，公司存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成。受国家产业政策不断调整等宏观因素影响，发行人存货价格波动可能使企业面临一定的存货跌价风险，从而造成资产减值损失风险。此外，发行人报告期内因承接了杭州钱塘智慧城产业建设中心及中国杭州四季青服装发展有限公司委托的基建项目形成的代建项目成本未来处置情况存在一定的不确定性，如不能由约定顺利结算，发行人面临一定的存货跌价风险。

应对：公司代建已签署框架协议，土地开发业务已陆续完工，并实现回款。未来公司将持续关注项目的进度，对完工的项目将跟进项目结算及回款情况。

（2）流动资产无法及时变现的风险

截至2021年末，发行人存货余额为148.33亿元，占总资产的66.69%。发行人存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成，存货周转率较低，若公司突发大额现金需求，则可能因流动资产无法及时变现而构成一定的偿付风险。

应对：发行人一直以来受到当地政府的大力支持，土地整理等业务均按计划展开，完工后均能按期结算并收回资金，这为发行人存货变现提供了有效支持。此外，发行人未来将进一步提高运营效率，提升存货周转能力。

（3）投资性房地产公允价值变动风险

2020年及2021年末，发行人投资性房地产期末余额分别为33.57亿元及35.25亿元，占资产总额的比例分别为16.48%及15.85%。公司对投资性房地产使用公允价值计量。若今后房地产市场政策变动或其他原因导致投资性房地产公允价值下降，进而可能对发行人营业利润的稳定性造成不利影响。

应对：公司将时刻关注公司投资性房地产的公允价值变化。

（4）盈利能力存在波动性的风险

2020年度及2021年度，公司实现的营业收入分别为5.58亿元及8.65亿元，利润总额分别为2.76亿元及3.66亿元。公司利润主要来源于土地开发整理收入、产业园孵化器出售收入、租金收入。若未来公司受行业政策和区域经济及城镇化进度影响，业务收入可能出现较大的波动，进而影响发行人的偿债能力。

应对：公司土地开发项目储备较多，随着项目施工进度的推进，公司土地开发项目未来将实现收入，且公司将持续推进产业园孵化器的建设和运营，未来收入来源和净利润较有保障。

（5）经营性活动现金流波动较大的风险

公司经营活动现金净流量波动较大。随着发行人经营规模不断扩大，经营活动现金流的波动可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

应对：发行人在有意识的管理公司现金流，综合来看公司整体现金流较为充裕。发行人将在立足行业优势的基础上，加强对经营活动现金流的管理，压缩往来款的账龄，盘活沉淀资金，逐步偿还融资成本较高的借款，保障日常经营现金流的稳定。

（6）有息负债规模较大的风险

发行人有息债务规模较大，此外产业园孵化器业务和基础设施建设业务均需投入需要大量资金，未来公司债务规模可能继续扩张，未来随着发行人生产经营规模的扩大，发行人的有息债务可能进一步增加，资产负债率增高，将使得公司存在一定的偿债压力。

应对：发行人具有丰富且成熟的融资渠道，有助于帮助发行人应对关键时刻偿债资金压力。

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

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《杭州钱塘智慧城投资开发有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等

价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

1、关联交易的决策权限及程序

单笔资金额不超过最近一期经审计净资产绝对值的10%由公司法定代表人作出判断并实施。

单笔资金额占最近一期经审计净资产绝对值的10%不超过20%的关联交易，由公司董事会审议批准后实施。

单笔资金金额超过最近一期经审计净资产绝对值的20%，累计金额超过最近一期经审计净资产绝对值的30%的关联交易，应当提交股东会决定。

由董事会及股东会审议关联事项时，相关关联方应当回避表决。

2、关联交易定价机制

发行人关联交易遵循以下基本原则：a、诚实信用的原则；b、关联人回避的原则；c、公平、公开、公允的原则；d、书面协议的原则，公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。

关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益，必要时应当聘请专业机构进行评估。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：a、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；b、交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；c、除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；d、关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；e、既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3、关联交易信息披露安排

公司将法律、法规要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的关联交易信息，在法规要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向投资者公布。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
工程代建服务	1,077.66
土地整理管理服务	29,802.68

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 52.5 亿元，其中公司信用类债券余额 36.3 亿元，占有息债务余额的 69.14%；银行贷款余额 15.1 亿元，占有息债务余额的 28.76%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 1.10 亿元，占有息债务余额的 2.10%。

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）	
信用债余额	0	0	0	18.5	17.8	36.3
银行借款	0	0.545	0.545	1.09	12.92	15.1
其他有息负债	0	0	0	0	1.1	1.1

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 29.5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.8 亿元，且共有 0 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	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 钱塘债
3、债券代码	167578.SH
4、发行日	2020 年 8 月 31 日
5、起息日	2020 年 9 月 4 日

6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年9月4日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.79
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券
13、受托管理人（如有）	财通证券
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	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司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智慧01
3、债券代码	167583.SH
4、发行日	2020年9月11日
5、起息日	2020年9月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年9月17日
7、到期日	2025年9月17日
8、债券余额	3.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
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年末分别按本期债券未回售本金金额55%、30%、15%的比例偿还债券本金。最后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券
13、受托管理人（如有）	财通证券
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	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司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	21智慧01
3、债券代码	177735.SH
4、发行日	2021年1月26日
5、起息日	2021年2月1日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年2月1日

7、到期日	2026年2月1日
8、债券余额	11
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
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年末分别按本期债券未回售本金金额55%、30%、15%的比例偿还债券本金。最后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券
13、受托管理人（如有）	财通证券
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	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
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	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司2021年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21智城开发PPN001
3、债券代码	032100864.IB
4、发行日	2021年8月12日
5、起息日	2021年8月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年8月16日
8、债券余额	6.8
9、截止报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	杭州银行
13、受托管理人（如有）	-
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	询价交易
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	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司2022年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22智城开发PPN001
3、债券代码	032280303.IB
4、发行日	2022年3月15日
5、起息日	2022年3月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年3月16日

8、债券余额	8.2
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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	杭州银行
13、受托管理人（如有）	无
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	询价交易
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	2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	22智慧债、22智慧01
3、债券代码	2280207.IB、184377.SH
4、发行日	2022年4月25日
5、起息日	2022年4月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2025年4月27日
7、到期日	2029年4月27日
8、债券余额	9.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	每年付息一次，分期还本
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）	面向合格机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

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

债券代码：167583.SH

债券简称：20智慧01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，不涉及。

债券代码：177735.SH

债券简称：21智慧01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，不涉及。

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：167578.SH

债券简称：20 钱塘债

债券约定的投资者保护条款：

通过制定《债券受托管理协议》及《持有人会议规则》，对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。在本次债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离；（5）暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

协议及规则中规定在本次债券的存续期内，出现本协议约定的实质违约的，应及时、持续做好信息披露工作并提出救济措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人经营正常，正常兑息，无债务逾期情况以及预计违约的迹象，未触发以上投资者保护条款。

债券代码：167583.SH

债券简称：20 智慧 01

债券约定的投资者保护条款：

通过制定《债券受托管理协议》及《持有人会议规则》，对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。

根据《债券受托管理协议》的约定，若差额补偿人发生《债券受托管理协议》第三条之第 9 款约定的相关事项时，差额补偿人应当在 2 个工作日内通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

在本次债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息且差额补偿人、担保人无法按约定履行差额补偿义务、担保义务时，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离；（5）暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人经营正常，正常兑息，无债务逾期情况以及预计违约的迹象，未触发以上投资者保护条款。

债券代码：177735.SH

债券简称：21 智慧 01

债券约定的投资者保护条款：

通过制定《债券受托管理协议》及《持有人会议规则》，对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。

根据《债券受托管理协议》的约定，若差额补偿人发生《债券受托管理协议》第三条之第 9 款约定的相关事项时，差额补偿人应当在 2 个工作日内通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

在本次债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息且差额补偿人、担保人无法按约定履行差额补偿义务、担保义务时，应当采

取相应偿债保障措施，包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离；（5）暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人经营正常，无兑付、付息事项，无债务逾期情况以及预计违约的迹象，未触发以上投资者保护条款。

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：167578.SH

债券简称	20 钱塘债
募集资金总额	14.93
募集资金报告期内使用金额	3.24
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与债券受托管理人以及募集资金专项账户开户银行签订募集资金专项账户监管协议，规定银行监督募集资金的使用情况和偿债资金的存入、使用、支取情况，公司按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	牛田社区棚户区改造工程
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	牛田社区棚户区改造工程
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）	20 钱塘债募集资金用于牛田社区棚户区改造，项目正稳步建设中，尚未建设完成，因此不涉及运营收益。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167583.SH

债券简称	20 智慧 01
------	----------

募集资金总额	3.48
募集资金报告期内使用金额	2.10
募集资金期末余额	0.61
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与债券受托管理人以及募集资金专项账户开户银行签订募集资金专项账户监管协议，规定银行监督募集资金的使用情况和偿债资金的存入、使用、支取情况，公司按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	2.5 亿用于安置房及人才租赁住房项目，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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	由于募投项目中的人才租赁住房的建设主体为子公司九鑫投资，公司为便于后续使用及项目招标投标工作，将部分资金打入九鑫投资的单独账户，保证专款专用。公司将部分募集资金存放于子公司账户，存在募集资金使用瑕疵。
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	截至本报告出具日，公司已完成整改。
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	安置房及人才租赁住房项目、补充流动资金
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）	20 智慧 01 募集资金用于安置房及人才租赁住房项目、补充流动资金，项目正稳步建设中，尚未建设完成，因此不涉及运营收益。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177735.SH

债券简称	21 智慧 01
募集资金总额	10.95
募集资金报告期内使用金额	6.41
募集资金期末余额	4.54
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与债券受托管理人以及募集资金专项账户开户银行签订募集资金专项账户监管协议，规定银行监督募集资金的使用情况和偿债资金的存入、使用、支取情况，公司按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	8 亿元用于安置房及人才租赁住房项目，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	不适用

的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	
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）	由于募投项目中的人才租赁用房的建设主体为子公司九鑫投资，公司为便于后续使用及项目招投标工作，将部分资金打入九鑫投资的单独账户，保证专款专用。公司将部分募集资金存放于子公司账户，存在募集资金使用瑕疵。
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	截至本报告出具日，公司已完成整改。
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	安置房及人才租赁用房项目、补充流动资金
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）	21 智慧 01 募集资金用于安置房及人才租赁用房项目、补充流动资金，项目正稳步建设中，尚未建设完成，因此不涉及运营收益。

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：16757.SH

债券简称	20 钱塘债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>20 钱塘债未设置担保。</p> <p>20 钱塘债的偿债资金来源于债券存续期主营业务产生的收入，此外公司畅通的融资渠道也为资金偿付提供有力保障。</p> <p>公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门部门牵头负责协调本次债券的偿付工作、设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用，形成了一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	不适用

券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常进行

债券代码：167583.SH

债券简称	20 智慧 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>杭州上城区城市建设综合开发有限公司为公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，此外杭州上城区城市建设综合开发有限公司作为本次债券的差额补偿人，当本次债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足的义务。</p> <p>20 智慧 01 首要偿债资金来源募投项目产生的稳定收益回报，在项目建设期自身运营产生的收入为本次债券本息偿付提供保障，应急偿债资金来源主要为差额补偿人及担保人提供的资金支持，此外畅通的融资渠道为本次债券偿还提供一定的保障。</p> <p>公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门部门牵头负责协调本次债券的偿付工作、设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用，形成了一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系。</p>
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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：177735.SH

债券简称	21 智慧 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>杭州上城区城市建设综合开发有限公司为公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，此外杭州上城区城市建设综合开发有限公司作为本次债券的差额补偿人，当本次债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足的义务。</p> <p>21 智慧 01 首要偿债资金来源募投项目产生的稳定收益回报，在项目建设期自身运营产生的收入为本次债券本息偿付提供保障，应急偿债资金来源主要为差额补偿人及担保人提供的资金支持，此外畅通的融资渠道为本次债券偿还提供一定的保障。</p> <p>公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门部门牵头负责协调本次债券的偿付工作、设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、制定《</p>

	债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用，形成了一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系。
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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

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	亚太（集团）会计师事务所
办公地址	北京市丰台区丽泽路16号
签字会计师姓名	傅伟兵、秦兵

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167578.SH
债券简称	20 钱塘债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市天目山路198号财通双冠大厦
联系人	杨翠月
联系电话	0571-87825055

债券代码	167583.SH
债券简称	20 智慧01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市天目山路198号财通双冠大厦
联系人	杨翠月
联系电话	0571-87825055

债券代码	177735.SH
债券简称	21 智慧01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市天目山路198号财通双冠大厦
联系人	杨翠月
联系电话	0571-87825055

债券代码	2280207.IB、184377.SH
债券简称	22 智慧债、22 智慧01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市天目山路198号财通双冠大厦
联系人	秦声
联系电话	0571-87826301

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	167583.SH
债券简称	20 智慧 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座

债券代码	177735.SH
债券简称	21 智慧 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座

债券代码	2280207.IB、184377.SH
债券简称	22 智慧债、22 智慧 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座

（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。

1、会计政策变更

本公司于 2021 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整：

- 《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》（“新收入准则”）；
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(修订)》（统称“新金融工具准则”）
- 《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》（“新租赁准则”）

采用上述企业会计准则修订的主要影响如下：

（1）新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本公司销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给

购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入本公司，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。[提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

- 本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了合同成本等相关会计政策。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(2) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备无重大差异。

本公司按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。本公司未调整比较报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益或其他综合收益。

2021 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。

(3) 新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(a) 本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁。本公司对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，本公司按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年

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。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下方法计量使用权资产：

- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。本公司对所有其他租赁采用此方法。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法时同时采用了如下简化处理：

- 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；
- 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

(b) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

在新租赁准则下，本公司根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	19,327,961.46	15,326,675.14	19,702,195.96	15,700,909.64
预付款项	112,711,468.20	112,711,468.20	104,947,254.73	104,947,254.73
其他应收款	1,652,354,941.41	1,802,299,643.59	1,652,337,176.81	1,802,275,878.99
可供出售金融资产	7,100,000.00	1,100,000.00		
其他非流动金融资产			7,100,000.00	1,100,000.00
使用权资产			331,076,236.96	331,076,236.96
递延所得税资产	16,155,685.08	12,612,547.76	16,066,567.60	12,524,930.28
预收款	39,935,496.26		13,750,381.26	

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
项				
合同负债			24,938,204.76	
其他应付款	323,920,169.40	100,072,398.59	289,917,630.28	69,411,253.65
一年内到期的非流动负债			67,172,518.47	63,831,124.29
其他流动负债			1,246,910.24	
租赁负债			290,142,044.14	290,142,044.14
未分配利润	366,560,641.81	314,895,835.94	366,827,994.23	315,158,688.36

2、本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

3、本报告期末公司无重大会计差错更正。

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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
杭州智鑫茂物资贸易有限公司	贸易业务	营业收入 1.51 亿元 总资产 0.30 亿元 净利润 0.002 亿元	新增	多元化经营，提高公司持续经营能力，寻求平台公司转型。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

公司新增贸易业务是寻求平台公司转型，对公司生产经营有积极的作用，对公司生产经营和偿债能力不存在重大不利影响。

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：万元 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（%）
应收账款	457.88	0.02	1,932.80	-76.31
其他流动资产	2,074.61	0.09	146.37	1,317.38
可供出售金融资产	0	0	710.00	-100.00
其他非流动金融资产	2,250.00	0.10	-	-
在建工程	1,672.66	0.08	341.66	389.56
使用权资产	60,146.08	2.70	-	-

发生变动的原因：

- 1.应收账款减少 76.31%，主要系公司加强企业的租赁款，应收账款占总资产比例较小。
- 2.其他流动资产增加 1,317.38%，主要系公司增值税留抵税额增加 0.19 亿元，其他流动资产占总资产比例较小。
- 3.可供出售金融资产降低 100%，主要系执行新的金融工具准则，将上述资产重归类至其他非流动金融资产。
- 4.在建工程增加 389.56%，主要系加大钱塘智慧城规划展示厅的建设投入。
- 5.使用权资产报告期末为 6.01 亿元，主要系执行新的租赁准则，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
存货	1,483,312.90	107,707.72		7.26
投资性房地产	352,479.37	128,663.86		36.51
合计	1,835,792.27	236,371.58	—	—

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

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
杭州九堡中心单元 JG1702-09 地块	107,707.72	-	107,707.72	银行借款抵押	无

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：万元 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	421.85	0.03	3,117.63	-86.47
预收款项	2,412.56	0.17	3,993.55	-39.59
合同负债	692.45	0.05	-	-
应付职工薪酬	8.23	0.00	0.31	2,554.84
一年内到期的非流动负债	15,697.99	1.09	-	-
长期借款	239,244.92	16.64	385,718.34	-37.97
应付债券	362,027.60	25.18	184,188.98	96.55
租赁负债	53,114.98	3.70	-	-

发生变动的的原因：

- 1.应付账款减少 86.47%，主要系公司支付工程款，应付账款占总负债比例较小。
- 2.预收账款减少 39.59%，主要系公司物业租赁业务本期预收房款较小，预收账款占总负债比例较小。
- 3.合同负债报告期末增加 692.45 万元，主要系采用新的收入会计准则。
- 4.应付职工薪酬增加 7.92 万元，应付职工薪酬金额较小。
- 5.一年内到期的非流动负债增加 1.57 亿元，主要系公司发行债券的利息。
- 6.长期借款减少 37.97%，主要系公司通过发行债券，改变融资结构，减少长期借款规模。
- 7.应付债券增加 96.55%，主要系公司发行 21 智慧 01 和 21 智城开发 PPN001。

(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：58.09 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 61.32 亿元，有息债务同比变动 5.56%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：1.09 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 36.3 亿元，占有息债务余额的 59.20%；银行贷款余额 23.92 亿元，占有息债务余额的 39.01%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 1.1 亿元，占有息债务余额的 1.79%。

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	6 个月（不	1 年（不含	2 年以上（	

		(含)	含)至1 年(含))至2年 (含)	不含)	
信用类债券	0	0	0	18.5	17.8	36.3
银行借款	0	0.545	0.545	1.09	21.74	23.92
其他有息负债	0	0	0	0	1.1	1.1

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

单位：万元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人可能产生的影响
151,000.0	质押借款	2042年5月31日、 2042年6月2日	截至2022年4月末，上述借款已全部偿还，不会对公司产生不利影响
88,244.92	抵押借款	2034年7月3日、 2024年5月13日、 2024年1月31日	日常经营借款，不会对公司产生不利影响

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：36,575.80 万元

报告期非经常性损益总额：6,060.36 万元

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

（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
九鑫投资	是	100%	产业园孵化器出售	32.76	14.08	2.84	0.74

（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年净利润为2.82亿元，经营活动产生的现金净流量为0.13亿元，主要系报告期内收到与经营相关的项目拨款、财政转拨资金减少，而公司基础设施项目建设需支付大量的拆迁和工程建设款，导致现金流出较大。

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：0.50亿元；

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：0.02亿元；

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：0.48亿元，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：0.22%，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：0亿元

报告期末对外担保的余额：0亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0亿元

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

公司发行的项目收益债 20 智慧 01、21 智慧 01，募投项目为安置房及人才租赁用房建设，其中安置房项目建设周期 36 个月，预计于 2021 年末完成，受疫情影响，施工进度放缓，预计 2022 年末完成。人才租赁用房项目建设周期 36 个月，预计 2023 年末完成。由于项目尚未完成竣工验收，因此尚未涉及收入归集等情形。

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，及公司办公室查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为杭州钱塘智慧城投资开发有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司



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：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48
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	4,578,823.60	19,327,961.46
应收款项融资		
预付款项	100,000,000.00	112,711,468.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,667,243,315.23	1,652,354,941.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,833,128,983.32	13,916,062,623.73
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	20,746,121.70	1,463,694.56
流动资产合计	17,711,494,160.76	16,771,095,808.84
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		7,100,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,245,438.05	13,513,139.71
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	22,500,000.00	
投资性房地产	3,524,793,661.00	3,357,006,223.00
固定资产	187,684,238.99	197,178,023.49
在建工程	16,726,577.51	3,416,634.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	601,460,782.04	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,731,066.20	16,155,685.08
其他非流动资产	148,720,000.00	
非流动资产合计	4,529,861,763.79	3,594,369,705.99
资产总计	22,241,355,924.55	20,365,465,514.83
流动负债：		
短期借款		
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	4,218,472.40	31,176,289.58
预收款项	24,125,558.30	39,935,496.26
合同负债	6,924,499.23	
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	82,281.60	3,073.23
应交税费	81,559,410.72	70,780,743.98
其他应付款	240,419,604.51	323,920,169.40
其中：应付利息		34,002,539.12
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	156,979,942.93	
其他流动负债		
流动负债合计	514,309,769.69	465,815,772.45

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,392,449,178.80	3,857,183,398.67
应付债券	3,620,276,020.03	1,841,889,752.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	531,149,781.21	
长期应付款	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	469,941,461.73	464,198,942.42
其他非流动负债	315,000,000.00	315,000,000.00
非流动负债合计	13,839,665,882.68	12,494,466,000.11
负债合计	14,353,975,652.37	12,960,281,772.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,010,000,000.00	1,810,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,960,899,218.89	3,961,021,553.73
减：库存股		
其他综合收益	1,191,282,869.45	1,190,835,956.97
专项储备		
盈余公积	56,121,341.40	34,988,426.21
一般风险准备		
未分配利润	625,569,271.06	366,560,641.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,843,872,700.80	7,363,406,578.72
少数股东权益	43,507,571.38	41,777,163.55
所有者权益（或股东权益）合计	7,887,380,272.18	7,405,183,742.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,241,355,924.55	20,365,465,514.83

公司负责人：翟暘 主管会计工作负责人：翟暘 会计机构负责人：毛利平

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	832,627,566.35	800,654,255.07

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	4,412,906.35	15,326,675.14
应收款项融资		
预付款项	100,000,000.00	112,711,468.20
其他应收款	2,410,270,291.04	1,802,299,643.59
其中：应收利息		
应收股利		
存货	13,521,875,855.70	12,714,603,387.18
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	16,869,186,619.44	15,445,595,429.18
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,100,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	831,800,681.77	780,068,383.43
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,000.00	
投资性房地产	1,727,738,598.00	1,561,351,208.00
固定资产	187,127,155.33	196,595,885.40
在建工程	10,872,390.35	2,687,220.75
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	601,460,782.04	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	11,968,467.89	12,612,547.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,371,068,075.38	2,554,415,245.34
资产总计	20,240,254,694.82	18,000,010,674.52
流动负债：		
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		1,274,125.26
预收款项	12,133,522.54	8,585,337.22
合同负债		
应付职工薪酬	70,823.69	
应交税费	77,417,131.34	52,409,294.53
其他应付款	90,013,185.33	100,072,398.59
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	155,618,145.94	
其他流动负债		
流动负债合计	335,252,808.84	162,341,155.60
非流动负债：		
长期借款	1,510,000,000.00	2,665,000,000.00
应付债券	3,620,276,020.03	1,841,889,752.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	531,149,781.21	
长期应付款	6,510,849,440.91	6,016,193,906.80
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	247,990,575.41	247,777,072.50
其他非流动负债	315,000,000.00	315,000,000.00
非流动负债合计	12,735,265,817.56	11,085,860,731.52
负债合计	13,070,518,626.40	11,248,201,887.12
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,010,000,000.00	1,810,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,960,899,218.89	3,961,021,553.73
减：库存股		
其他综合收益	637,360,583.04	630,902,971.52
专项储备		
盈余公积	56,121,341.40	34,988,426.21
未分配利润	505,354,925.09	314,895,835.94

所有者权益（或股东权益）合计	7,169,736,068.42	6,751,808,787.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,240,254,694.82	18,000,010,674.52

公司负责人：翟暘 主管会计工作负责人：翟暘 会计机构负责人：毛利平

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	864,848,230.40	557,590,847.67
其中：营业收入	864,848,230.40	557,590,847.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	571,567,084.02	312,553,968.67
其中：营业成本	465,626,722.49	245,978,425.90
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	30,552,752.46	9,030,507.98
销售费用	9,684,312.23	6,538,499.11
管理费用	31,077,325.22	24,624,948.70
研发费用		
财务费用	34,625,971.62	26,381,586.98
其中：利息费用	38,395,406.34	33,610,221.46
利息收入	3,830,351.06	7,287,489.69
加：其他收益	9,653,477.66	1,661,462.14
投资收益（损失以“-”号填列）	5,018,490.79	746,235.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	411,954.52	246,235.66
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	54,345,433.00	29,144,722.00

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	2,219,849.55	
资产减值损失（损失以“-”号填列)		-51,296.11
资产处置收益（损失以“-”号填列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	364,518,397.38	276,538,002.69
加：营业外收入	1,298,508.56	1,105,726.87
减：营业外支出	58,876.52	1,158,472.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	365,758,029.42	276,485,256.96
减：所得税费用	84,153,429.57	70,512,849.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	281,604,599.85	205,972,407.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	281,604,599.85	205,972,407.07
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)	279,874,192.02	205,480,085.60
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	1,730,407.83	492,321.47
六、其他综合收益的税后净额	446,912.48	25,027,288.95
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	446,912.48	25,027,288.95
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	446,912.48	25,027,288.95
（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	446,912.48	25,027,288.95
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	282,051,512.33	230,999,696.02
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	280,321,104.50	230,507,374.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,730,407.83	492,321.47
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

司负责人: 翟暘 主管会计工作负责人: 翟暘 会计机构负责人: 毛利平

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	417,427,747.72	295,283,352.74
减: 营业成本	112,066,473.40	65,715,979.44
税金及附加	7,321,778.84	5,461,400.35
销售费用		
管理费用	21,622,631.67	12,855,790.02
研发费用		
财务费用	33,253,185.04	51,403.18
其中: 利息费用	33,204,676.17	
利息收入		
加: 其他收益	9,653,477.66	39,447.67
投资收益(损失以“-”号填列)	1,854,633.18	145,746,235.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	411,954.52	246,235.66
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)		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	24,215,102.00	16,904,058.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	2,225,849.55	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-64,884.12
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	281,112,741.16	373,823,636.96
加: 营业外收入	94,419.04	94,997.21
减: 营业外支出	39,876.52	1,158,472.60
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	281,167,283.68	372,760,161.57
减: 所得税费用	69,838,131.76	57,042,699.63
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	211,329,151.92	315,717,461.94
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(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	6,457,611.52	25,027,288.95
(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	6,457,611.52	25,027,288.95
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	6,457,611.52	25,027,288.95
六、综合收益总额	217,786,763.44	340,744,750.89
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：翟暘 主管会计工作负责人：翟暘 会计机构负责人：毛利平

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
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	1,454,060,434.53	3,414,679,529.05
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	135,290,420.60	1,214,886,551.80
经营活动现金流入小计	1,589,350,855.13	4,629,566,080.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,716,056.67	3,448,126,278.56
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	23,056,370.75	20,091,690.35
支付的各项税费	120,059,440.16	10,159,681.58
支付其他与经营活动有关的现金	203,773,930.14	310,341,252.34
经营活动现金流出小计	1,576,605,797.72	3,788,718,902.83
经营活动产生的现金流量净额	12,745,057.41	840,847,178.02
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	4,763,857.61	500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,511,402.34
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	4,763,857.61	8,011,402.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	162,256,483.60	5,388,613.14
投资支付的现金	17,000,000.00	2,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	179,256,483.60	7,388,613.14
投资活动产生的现金流量净额	-174,492,625.99	622,789.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	132,450,000.00
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	1,929,070,000.00	2,023,395,028.46
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,129,070,000.00	2,155,845,028.46
偿还债务支付的现金	1,613,804,219.87	2,567,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,454,307.85	292,538,990.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	80,442,106.27	8,110,247.78
筹资活动现金流出小计	1,950,700,633.99	2,867,649,237.94
筹资活动产生的现金流量净额	178,369,366.01	-711,804,209.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	16,621,797.43	129,665,757.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,069,175,119.48	939,509,361.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,085,796,916.91	1,069,175,119.48

公司负责人：翟暘 主管会计工作负责人：翟暘 会计机构负责人：毛利平

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
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	954,529,599.37	3,145,166,126.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	502,298,268.79	1,030,871,156.38
经营活动现金流入小计	1,456,827,868.16	4,176,037,282.81
购买商品、接受劳务支付的现金	762,937,984.37	2,270,703,078.09
支付给职工及为职工支付的现金	10,091,923.99	8,992,394.00
支付的各项税费	60,530,350.82	5,232,385.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,091,992,124.11	70,333,134.70
经营活动现金流出小计	1,925,552,383.29	2,355,260,992.27
经营活动产生的现金流量净额	-468,724,515.13	1,820,776,290.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,000,000.00	145,500,000.00
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	1,000,000.00	145,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,291,559.60	4,102,199.91
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,000,000.00	677,550,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	58,291,559.60	681,652,199.91
投资活动产生的现金流量净额	-57,291,559.60	-536,152,199.91
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	130,000,000.00
取得借款收到的现金	1,780,000,000.00	1,850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,980,000,000.00	1,980,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,155,000,000.00	2,567,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,568,507.72	227,416,357.16
支付其他与筹资活动有关的现金	80,442,106.27	8,110,247.78
筹资活动现金流出小计	1,422,010,613.99	2,802,526,604.94
筹资活动产生的现金流量净额	557,989,386.01	-822,526,604.94

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	31,973,311.28	462,097,485.69
加：期初现金及现金等价物余额	800,654,255.07	331,045,367.04
六、期末现金及现金等价物余额	832,627,566.35	793,142,852.73

公司负责人：翟暘 主管会计工作负责人：翟暘 会计机构负责人：毛利平

