
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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

投资者在评价及购买本公司债券之前，应认真考虑下述各项可能对本公司债券的偿付、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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

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、 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.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/公司	指	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司
实际控制人	指	杭州市临安区国有资产管理服务中心
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》。
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2022 年度（2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日）
国信证券	指	国信证券股份有限公司
华泰证券	指	华泰联合证券有限责任公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司
中文简称	临安城投
外文名称（如有）	不适用
外文缩写（如有）	不适用
法定代表人	吴兵
注册资本（万元）	180,000.00
实缴资本（万元）	180,000.00
注册地址	浙江省杭州市 临安区锦北街道武肃街 1636 号
办公地址	浙江省杭州市 临安区锦北街道武肃街 1636 号
办公地址的邮政编码	311300
公司网址（如有）	http://www.linanct.com/
电子信箱	dlzdwzh@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王晓红
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、财务负责人
联系地址	浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街 1636 号
电话	0571-61087198
传真	0571-61062308
电子信箱	dlzdwzh@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：杭州市临安区国有股权控股有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市临安区国有资产管理服务中心

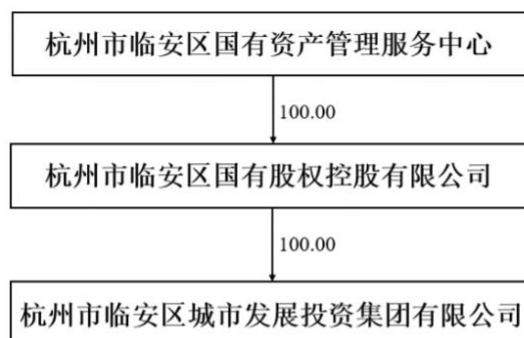
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 100%，无股权受限情况

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐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	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	徐进	董事、经理	辞任	2022-08-10	2022-12-01
董事	陈国春	董事、经理	聘任	2022-08-10	2022-12-01

¹均包含股份，下同。

（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、高级管理人员总人数 11.11%。

（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：

发行人的法定代表人：吴兵

发行人的董事长或执行董事：吴兵

发行人的其他董事：王学辉、陈国春、帅珍、王晓红

发行人的监事：贾伟庆、王敏、李斌

发行人的总经理：陈国春

发行人的财务负责人：王晓红

发行人的其他非董事高级管理人员：-

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、主营业务开展情况

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有企业，业务范围主要涉及土地一级开发、工程代建、工程施工、房产销售、停车场、基础设施建设等领域。

（1）一级土地开发业务

土地开发业务收入是公司重要收入来源之一，由发行人本级及子公司临安交投负责。

发行人本级方面，根据临安市人民政府（现临安区人民政府）、临安市国土资源局（现杭州市国土资源局临安分局）和发行人本级三方于 2016 年签订的《合作开发土地协议》和《合作开发土地协议之补充协议》，临安市人民政府和临安市国土资源局共同委托发行人进行临安城区内的土地一级开发事宜。

根据杭州市国土资源局临安分局于 2019 年 1 月出具的《关于变更〈合作开发土地协议〉主体的通知》，为更好整合临安区资源，实现高效统一运作，将《合作开发土地协议》的实施主体由杭州市临安区城市发展投资集团有限公司变更为杭州临安南苕溪整治工程有限公司，原协议下杭州市临安区城市发展投资集团有限公司的权利义务也相应转移至杭州临安南苕溪整治工程有限公司。

后杭州临安南苕溪整治工程有限公司与发行人以及杭州市临安区国有股权控股有限公司于 2019 年 1 月签订《委托土地整体开发整理协议书》，由杭州临安南苕溪整治工程有限公司委托发行人整理临安城区内土地。

临安交投方面，发行人根据杭州市临安区发展和改革局的批复要求，对临安区部分棚户区进行改造，包括征地、拆迁、规划设计、基础设施、公共配套设施和环境景观建设等。杭州市临安区土地储备中心与临安交投签订《委托平整协议书》，约定土地整理项目所需的各项费用和投资由临安交投负责筹集。

（2）工程代建业务

发行人工程代建业务主要由发行人本部以及子公司杭州市临安区交通投资发展有限公司运营实施。

公司本部主要负责临安主城区区域内道路修建及改造工程等部分基础设施项目建设。运营模式方面，公司每年上报临安区政府项目年度投资计划，通过融资或自有资金进行项目建设，项目建设完成后计划通过委托方支付受托代建费实现资金平衡的项目投入。公司已

于 2017 年、2018 年与杭州市临安区住房和城乡建设局签订《杭州市临安区基础设施工程采用受托代建模式建设协议》，该协议为框架协议。该协议约定委托方根据项目实际投资额，按照不高于 10%（包含增值税）的利润率，在完成竣工验收、项目决算后向发行人支付工程代建费。公司基础设施建设项目采取受托代建模式，项目前期资金来自临安区住建局或公司自筹，协议约定临安区住建局安排建设资金，在项目竣工并完成财务决算后，根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费并确认收入。该协议未约定回款频率。2019 年，根据临安区住房和城乡建设局文件，《杭州市临安区基础设施工程采用受托代建模式建设协议》的主体由公司变更为南苕溪公司，公司已与南苕溪公司及临安国控签订了新的受托代建模式建设协议。协议项下的基建项目以受托代建方式进行运作，公司进行项目建设及投资，项目竣工验收后，委托方根据实际投资额，按照不高于 10% 的利润率，在项目决算完成后支付工程代建费。

2015 年起，临安区交通局将临安区的市政道路工程委托杭州市临安区交通投资发展有限公司投资建设，按照临安交投提出的融资建设方案安排代建资金并逐年拨付给代建方。2019 年以来，根据临安交投与杭州临安南苕溪整治工程有限公司签署的《杭州临安南苕溪整治工程有限公司工程项目委托建设协议》，杭州临安南苕溪整治工程有限公司委托临安交投进行市政基础工程项目建设。

临安交投本级为工程代建业务的主要实施主体，同时控股子公司杭州市临安区交通投资有限公司、杭州市临安区交通物业开发有限公司亦开展部分代建业务。

临安交投基础设施建设业务主要采取委托代建的运作模式，临安交投与委托方签订委托代建协议，由临安交投自筹资金进行项目开发，待项目验收完工后项目委托方支付公司项目投资成本和筹资成本及建设管理费等投资回报。临安交投每年与委托方制定回购计划以确认基础设施建设收入，纳入主营业务收入。

（3）工程施工业务

公司工程施工业务主要由公司子公司杭州临安路桥工程有限公司、杭州临安城市园林有限公司、杭州临安众诚交通设施有限公司负责，项目建设资金主要来源于公司自有资金及外部融资。

业务模式方面，杭州市路桥集团股份有限公司、浙江中大建设工程有限公司等发包方委托发行人作为临安区内工程施工项目的施工方，发行人及其子公司按照要求负责项目施工，发包方负责工程监理和验收。

（4）停车场业务

公司停车场业务主要由发行人子公司杭州临安众诚交通设施有限公司负责运营。根据《临安市人民政府关于主城区公共停车场建设工作专题协调会议纪要》（临府纪要[2017]37 号），会议明确由发行人作为主城区公共停车场建设和经营主体。

根据临安区物价局出具的《关于核定主城区公共停车场机动车停放收费标准的通知》（临价【2017】22 号），停车场收费标准为小型车 3 元/小时，大型车按占用泊位计费，一天最高按 12 小时收费。预计今后随着临安区的发展，还存在收费上涨的空间。

（5）贸易业务

发行人于 2018 年下半年开始开展钢材贸易业务，发行人的主要业务包括市政工程代建，为了控制工程质量，发行人开展配套业务，从上游采购钢材，向承建单位出售。发行人开展钢材贸易的客户性质单一，开展的业务为配套业务，风险较低，发行人具备较强的话语权。临安交投贸易业务由子公司杭州临安交拓实业有限公司（简称“交拓实业”）负责运营，目前贸易标的物主要为钢材，业务模式为从上游杭州城联实业有限公司采购钢材，向浙江省建投交通基础总设集团有限公司等承建单位出售。

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）土地开发行业

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

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，我国土地开发整理行业仍将处于快速发展期。

临安区是杭州市辖区，位于浙江省杭州市西部。地处浙江省西北部天目山区，东邻余杭区，南连富阳区和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区东西宽约 100 千米，南北长约 50 千米，总面积 3,118.77 平方千米；辖 5 个街道 13 个乡镇 298 个行政村。优越的地理位置、丰富的旅游资源以及蓬勃的经济发展，都为临安区土地出让市场的发展奠定了基础。

（2）基础设施建设行业

2016 年以来，临安区以靓城行动、交通治堵、治水拆违等为载体，进一步提升市容市貌，推进新型城市化。未来，临安区将进一步利用与杭州主城区的联动效应，进一步在基础设施建设方面重点着力，主要体现在以下几个方面：

1) 临安区十三五规划战略布局市政施工建设

根据《临安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，针对基础设施建设，未来十三五期间，临安区将在以下几方面重点着力，大力发展：

构建网络化交通体系。围绕“畅通临安”，加快完善综合交通路网体系。加速建设城际铁路临安线，提升与杭州主城区通勤效率。基本建成临金高速和杭州绕城高速公路西复线（二绕），打通与浙中及安徽南部快速通道，形成东西南北对外交通构架。建成长西线城区段，实现 G330 临安境内路段全线贯通，加快推进 02 省道城区过境段、牧松线、胥高线、18 省道南延道路工程等规划建设。基本建成倒上线、华源线、颊浙线、横乐线、大鱼线、河白线等道路提升改造工程，实施危桥改造、安全防护等工程，保障公路畅通安全。

完善公共交通设施布局。建立干支结合、城乡连通、方式多样的全域公交网络，完善城市公交、城乡公交、公共自行车等公共交通出行体系，提高公共交通分担率；加快临安汽车北站、公交换乘枢纽、临安旅游集散中心、昌化车站等场站建设，建立与轻轨交通相衔接的公交换乘体系。实施全市“农村公交村村通”行动计划，完成农村公交体制改革，完善农村客运配套站点，加速城乡公交一体化进程。

强化水利基础设施。以保障群众基本生活需求和城市建设为导向，深化水利工程建设与管理体制改革，提升水利基础设施水平。加强太湖流域青山湖（水库）区生态环境治理与保护，加快青山湖综合治理保护工程建设，实施苕溪流域综合治理，打造水利风景线；加快推进双溪口水库、昌化自来水取水口上移工程等项目建设，综合开发利用水资源。加快农村饮用水提升改造，进一步提升水安全保障能力。推进小流域防洪减灾“三位一体”预警预报系统，构建“全覆盖”防汛防台非工程体系，提升水利设施服务能力。

优化能源基础设施。完善稳定高效的能源网络，构建开放、多元、清洁、安全、经济的能源保障体系。完善以 220 千伏为支撑、110 千伏为主干的网架坚强、广泛互联的智能电网，构建输配协调的现代化电网。加快推进清洁能源利用，实施青山湖科技城和产业平台集中供热工程，完善燃气储备和供应系统，加速燃气供应管道化，推进天然气“进区入户”，实现中心城区全覆盖。制定出台新能源鼓励政策，加快发展太阳能光伏、风能等新能源，不断拓宽应用的深度和广度。

建设快捷化信息基础设施建设。引导通信运营商加大信息基础设施建设的投入，实施光纤入户改造，加快推进宽带提速工程，优化城域网结构，提升骨干网的传输和交换能力。推进无线城市和光网城市建设，实现中心城区无线 WIFI 覆盖、中心城区和重要乡镇的 4G 网络全覆盖、行政村宽带网络全覆盖。全面完成有线电视“模转数”工程，数字广播、数字电视人口覆盖率达到 100%。统筹新一代移动通信网、下一代互联网、下一代广播电视网络的“三网融合”工程。

提升基础设施建设智慧化水平。构建覆盖各行业、各领域、各区域的城市运营信息服务体系，积极推进智慧交通、智慧旅游、智慧城管、智慧电力、智慧环保、智慧水利等建设，建立健全融合智慧社区、智慧医疗、智慧教育、智慧档案、智慧政务等多领域的公共服务应用体系，加快各类要素资源信息共建共享。

2）杭州至临安城际铁路工程带动临安区整体融合、跨越

根据最新浙江省发改委针对杭州至临安城际铁路工程可行性研究报告的批复，该工程前期工作完成阶段性任务，着手展开实质性攻坚阶段。

杭州至临安城际铁路是浙江省城际铁路近期建设规划和杭州市轨道交通线网的重要组成部分，是临安区融入大都市、实现与杭州主城区无缝对接的交通大动脉。根据浙江省发改委批复，该项目概算总投资 113.3 亿元，其中临安段约 67.4 亿元，余杭段约 45.9 亿元。线路起于临安区九洲街锦南新城站，向东经由市区、青山湖科技城、老余杭组团、未来科技城，终于绿汀路站，与杭州地铁 3 号、5 号线换乘。线路全长 34.8 公里（地下线约 13 公里），其中临安区境内 20.6 公里、余杭区境内 14.2 公里，共设车站 12 座，其中地下站 5 座，在临安区境内设车辆段 1 座，车辆采用 B 型车。

城际铁路杭临线建成后，将临安区主城区、青山湖科技城、未来科技城等重要板块及浙江大学、杭州师范大学、浙江农林大学等优质教育资源串联成线，对杭州规划建设城西科创大走廊，打造都市生态后花园，促进临安区融入杭州都市圈和实现城镇一体化发展都具有深远影响。

3）杭州城西科创大走廊带动临安科技及周边经济发展

最新规划建设的杭州城西科创大走廊东起浙大紫金港校区，西至临安区，该区域有浙大、杭师大、浙江农林大学，有未来科技城、青山湖科技城，集聚了一大批高层次人才；有阿里巴巴淘宝城等一批企业园区以及一大批高新技术企业；有梦想小镇、云制造小镇等特色小镇，还有一批与创新创业紧密结合的金融机构，具备了打造全球人才创业新高地的区位优势、生态环境优势、人才优势和政策优势、体制优势。浙江省省长李强指出，规划建设杭州城西科创大走廊，是浙江省省“十三五”乃至更长一个时期走创新发展之路的点睛之笔和重大举措。

4）撤市设区利好临安整体战略地位

2017 年 8 月 11 日，浙江省人民政府办公厅发布《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》（浙政发[2017]32 号），撤销县级临安市，设立杭州市临安区，以原临安市的行政区域为临安区的行政区域。该行政区划调整将进一步增强临安区与杭州市整体规划建设的联动效应和规模效应，进一步提高临安区在杭州市、浙江省的战略地位，进一步加速基础设施建设及相关产业布局的步伐。

综上所述，临安区市政方面的整体规划前景良好，辐射效应强烈，将进一步促进发行人城市基础设施建设业务规模的发展，同时带动其他板块如旅游、水务等业务的强势发展，

为发行人的偿债能力奠定坚实的基础。

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，对公司生产经营和偿债能力不产生影响。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

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（%）
土地一级开发	4.94	4.72	4.49	26.81	4.79	4.56	4.76	29.73
工程代建	4.54	4.48	1.29	24.64	3.62	3.64	-0.48	22.46
物资贸易	0.58	0.57	0.96	3.14				
租赁	0.11	0.12	-11.72	0.57	0.12	0.03	75.18	0.74
工程施工	5.52	4.78	13.49	29.97	5.13	4.64	9.68	31.86
停车场	0.14	0.10	27.47	0.76	0.17	0.08	52.94	1.05
测绘	0.19	0.07	64.87	1.03	0.06	0.02	67.41	0.36
其他	2.41	1.85	23.30	13.08	2.22	1.60	28.05	13.80
合计	18.42	16.68	9.45	100.00	16.11	14.57	9.58	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人按照业务板块进行收入分类核算。

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）工程代建业务营业收入较去年增加程度较大主要系 2022 年工程完工情况较多，较去年确认收入较多。

（2）测绘业务营业收入较去年增加程度较大主要系 2022 年项目数量增多，较去年确认收入较多。

（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

未来几年内，公司将按照“十四五”规划目标，在区政府的领导下，坚持经营城市理念，突出成本和效益思想，不断拓展融资渠道、加强风险控制、注重人才培养及强化信息系统建设，提升运营效率，为推动区域经济的发展作出积极贡献。

（1）经营布局方面

公司将在临安区政府领导下，按照临安区经济发展战略、产业政策的要求，进一步增强投融资能力，提高业务管理水平，提高资金使用效率。发行人将继续坚持高起点、高品位搞好总体规划和城镇布局规划，做到超前规划、合理布局、长远建设。

（2）机构管理方面

公司将不断强化业务流程管理，持续提高日常经营效率。同时，发行人还将不断完善内控体系建设，持续加强下属平台对总部内控制度的贯彻执行度，提升公司管控水平。此外，发行人仍将继续推进事业部一站式运营体系建设，强化中台的风险控制，改善业务运营体系和流程。

（3）人力资源方面

公司将加强企业文化建设，陆续通过引进高端人才，不断优化人力资源结构。同时，发行人还将通过制定更加科学的考核办法以充分调动管理层及员工的积极性，进一步提升公司运营效率。

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）城市基础设施建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，提高公司整体运营实力；进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率；继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（2）发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以信托、银行借款为主，未来承担着一定的偿债压力，这将影响发行人持续融资规模和盈利能力。

报告期发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，发行人在当地拥有较高的市场声誉，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与国内多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。目前公司资产规模较大，并有持续扩大的趋势，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。发行人是临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，主业涉及土地一级开发、工程施工、基础设施建设、房产销售及停车场等领域。企业的行业性质和运营模式决定其与地方政府有着紧密联系，但是发行人作为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室主要的经营实体，对公司有着明确的定位和发展规划，发行人在资产、业务、机构、人员和财务等各方面保持独立。

（一）业务独立

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）资产独立

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（三）机构独立

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

（四）人员独立

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

（五）财务独立

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、财务和机构方面均与控股股东、实际控制人独立，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（三）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

公司按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易管理制度，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关联交易定价方法，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。

公司已制定信息披露管理制度，遇到重大事项或影响投资者利益的事项，公司将在规定的时间内，在指定的媒体上对外披露上述信息，并按规定及时报送相关监管部门，保护投资者的合法权益。

（四）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
购买商品/接受劳务	924.48
出售商品/提供劳务	0.00

2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	48.50
资金拆借，作为拆入方	5.00

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金额超过发行人上年末净资产的 100%

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 是 ☒ 否

（六）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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 临投 01
3、债券代码	166388.SH
4、发行日	2020 年 3 月 23 日
5、起息日	2020 年 3 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 3 月 26 日

7、到期日	2025 年 3 月 26 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	每年付息 1 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	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 临安城投债
3、债券代码	184606.SH、2280446.IB
4、发行日	2022 年 10 月 19 日
5、起息日	2022 年 10 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 10 月 21 日
7、到期日	2029 年 10 月 21 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息 1 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	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向普通投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：166388.SH

债券简称：20 临投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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

债券代码：184606.SH、2280446.IB

债券简称：22 临安城投债

债券约定的选择权条款名称：

√ 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：

□ 是 √ 否

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 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184606.SH、2280446.IB

债券简称	22 临安区城投债
募集资金总额	12.00
使用金额	8.65
批准报出日前余额	3.35
专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 12 亿元,所募资金中 5.50 亿元用于戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目,1.70 亿元用于临安区昌化镇限价安置房项目,4.80 亿元用于补充公司营运资金。
是否变更募集资金用途	□ 是 √ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□ 是 √ 否
违规使用的具体情况（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。
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√ 是 □ 否 □ 不适用
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。
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后，用于戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目、临安区昌化镇限价安置房项目和补充公司营运资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	临安区昌化镇限价安置房项目已基本完工，戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目尚在建设过程中，均尚未实现收入。项目运营情况良好。

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：166388.SH

债券简称	20 临投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券偿债资金来源包括日常运营收入、政府补贴以及多渠道融资等。报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。公司资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务。发行人通畅的融资渠道可作为本次债券偿付资金来源的补充。
增信机制、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。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施按照募集说明书约定执行。

债券代码：184606.SH、2280446.IB

债券简称	22 临安城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券偿债资金来源包括日常运营收入、政府补贴以及多渠道融资等。报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。公司资信水平良好，与国内多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。在与银行合作过程中，公司均能严格遵守银行结算制度，按时偿还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务。发行人通畅的融资渠道可作为本次债券偿付资金来源的补充。
增信机制、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。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内上述增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施按照募集说明书约定执行。

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	顾宇倩、徐文萍

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	166388.SH
债券简称	20 临投 01
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 4 层
联系人	王超奇
联系电话	010-88105415

债券代码	184606.SH、2280446.IB
债券简称	22 临安城投债
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层华泰联合证券
联系人	杨金林、李婧、蔡瑜
联系电话	021-20426486

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184606.SH、2280446.IB
债券简称	22 临安城投债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（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 □未经审计

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，

披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”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“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	合同履约成本、原材料、消耗性生物资产、库存商品

2. 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	25.69	6.74	18.04	42.39
应收账款	2.98	0.78	2.02	47.58
预付款项	9.89	2.59	0.42	2,232.46
其他应收款	14.56	3.82	8.81	65.30
应收股利	-	-	0.07	-100.00

合同资产	2.80	0.74	1.57	78.82
其他权益工具投资	2.96	0.78	1.61	84.06
在建工程	3.02	0.79	2.31	30.52
使用权资产	0.02	0.00	0.01	33.84
长期待摊费用	0.13	0.03	0.06	105.20
递延所得税资产	0.08	0.02	0.05	57.00

发生变动的原因：

- （1）货币资金：主要系银行存款增加，导致货币资金增幅较大；
- （2）应收账款：主要系业务规模增加，导致应收账款增幅较大；
- （3）预付款项：主要系未及时结算的工程款和货款增加，导致预付款项增幅较大；
- （4）其他应收款：主要系对临安区其他地方国有企业往来款增加，导致其他应收款增幅较大；
- （5）应收股利：主要系收回浙商沪杭甬 REIT 的应收股利，导致应收股利降幅较大；
- （6）合同资产：主要系已完工未结算资产增加，导致合同资产增幅较大；
- （7）其他权益工具投资：主要系对杭州临安兴晟建设投资有限公司增加投资，导致其他权益工具投资增幅较大；
- （8）在建工程：主要系新增临政储出【2022】6 号地块项目，导致在建工程增幅较大；
- （9）使用权资产：主要系房屋及建筑物增加，导致使用权资产增幅较大；
- （10）长期待摊费用：主要系报告期内发生装修费用，导致长期待摊费用增幅较大；
- （11）递延所得税资产：主要系信用减值准备增加，导致递延所得税资产增幅较大。

（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（%）
货币资金	256,913.47	2,702.82	-	1.05
存货	2,928,416.57	6,310.32	-	0.22
合计	3,185,330.04	9,013.14	—	—

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 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
杭州临兴交通投资有限公司	4.64	4.54	0.00	51.02	100.00	质押融资
合计	4.64	4.54	0.00	—	—	—

五、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：4.25 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4.68 亿元，收回：0.00 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

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：8.93 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：8.92 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：5.55%，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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 95.54 亿元和 100.20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	54.81	54.81	54.70%
银行贷款	-	0.83	0.83	39.23	40.89	40.81%
非银行金融机构贷	-	0.50	0.50	3.50	4.50	4.49%

款						
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 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 28.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 128.26 亿元和 159.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 24.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	54.81	54.81	34.34%
银行贷款	-	2.02	1.51	94.78	98.31	61.59%
非银行金融机构贷款	-	0.51	0.51	5.47	6.49	4.07%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 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 38.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）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（%）
短期借款	0.60	0.27	0.06	944.26
应付账款	5.21	2.36	3.69	41.26
预收款项	0.55	0.25	0.15	257.81
合同负债	1.65	0.75	3.38	-51.30
其他流动负债	0.38	0.17	0.26	47.05
应付债券	54.81	24.87	41.86	30.95

长期应付款	31.20	14.15	22.72	37.32
-------	-------	-------	-------	-------

发生变动的的原因：

- （1） 短期借款：主要系发行人业务需要新增借款，导致短期借款增幅较大；
- （2） 应付账款：主要系工程款尚未结算，导致应付账款增幅较大；
- （3） 预收款项：主要系业务规模扩大，导致预收款项增幅较大；
- （4） 合同负债：主要系结转预收房款减少，导致合同负债降幅较大；
- （5） 其他流动负债：主要系应交税费增加，导致其他流动负债增幅较大；
- （6） 应付债券：主要系增发债券，导致应付债券增幅较大；
- （7） 长期应付款：主要系融资租赁借款增加，导致长期应付款增幅较大。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：1.65 亿元

报告期非经常性损益总额：1.83 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

（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 20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州市临安区交通投资发展有限公司	是	100.00%	基础设施建设	126.45	37.01	1.33	0.71

（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

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内发行人经营活动现金流量与报告期净利润存在较大差异，由于发行人的基础设施建设业务的开发周期及结算周期较长，资金投入较大和回款周期较长导致，与城投类企业的特质一致。

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、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

十二、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、发行人为绿色债券发行人

☐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://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml。

（以下无正文）

（以下无正文，为杭州市临安区城市发展投资集团有限公司 2022 年公司债券年
报盖章页）

杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

2023 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	2,569,134,726.21	1,804,252,849.87
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	297,506,353.43	201,592,479.35
应收款项融资		
预付款项	989,097,825.10	42,405,713.75
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,455,601,350.53	880,572,157.03
其中：应收利息		
应收股利		6,776,476.00
买入返售金融资产		
存货	29,284,165,662.34	29,337,118,609.42
合同资产	280,496,014.09	156,862,069.31
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	191,785,291.24	182,869,688.47
流动资产合计	35,067,787,222.94	32,605,673,567.20
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	41,054,831.06	39,607,194.25
长期股权投资	488,038,362.05	442,098,348.16
其他权益工具投资	295,600,000.00	160,600,000.00

其他非流动金融资产	335,947,542.53	334,686,698.28
投资性房地产	547,651,500.00	544,794,419.08
固定资产	205,747,825.55	170,429,392.09
在建工程	301,555,589.90	231,047,222.13
生产性生物资产	87,546.29	87,546.29
油气资产		
使用权资产	1,588,803.74	1,187,109.05
无形资产	246,850,974.87	260,839,523.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,534,196.04	6,108,421.00
递延所得税资产	7,620,697.25	4,854,045.92
其他非流动资产	588,549,100.00	588,549,100.00
非流动资产合计	3,072,826,969.28	2,784,889,019.87
资产总计	38,140,614,192.22	35,390,562,587.07
流动负债：	-	-
短期借款	60,062,794.02	5,751,689.64
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	520,979,561.95	368,807,912.15
预收款项	55,173,251.85	15,419,919.06
合同负债	164,747,009.02	338,299,275.77
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	20,080,577.97	17,092,923.92
应交税费	53,349,913.01	45,058,714.07
其他应付款	2,433,122,373.30	3,067,225,534.29
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	506,040,538.35	566,410,371.24
其他流动负债	38,092,145.67	25,904,810.08
流动负债合计	3,851,648,165.14	4,449,971,150.22

非流动负债：	-	-
保险合同准备金		
长期借款	9,478,222,519.16	7,904,659,486.45
应付债券	5,481,246,788.51	4,185,675,741.18
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,119,634,896.64	2,271,732,206.18
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,095,000.00	1,275,000.00
递延所得税负债	108,384,290.25	107,290,822.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	18,188,583,494.56	14,470,633,256.79
负债合计	22,040,231,659.70	18,920,604,407.01
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,323,560,743.90	12,826,332,564.93
减：库存股		
其他综合收益	14,077,978.29	11,849,930.79
专项储备		
盈余公积	134,790,890.00	129,208,784.79
一般风险准备		
未分配利润	1,270,962,247.38	1,152,275,350.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,543,391,859.57	15,919,666,630.68
少数股东权益	556,990,672.95	550,291,549.38
所有者权益（或股东权益）合计	16,100,382,532.52	16,469,958,180.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,140,614,192.22	35,390,562,587.07

公司负责人：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-

货币资金	1,111,589,859.45	1,067,293,093.33
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	3,965,420.00	19,376,671.28
应收款项融资		
预付款项	88,575,106.33	72,751,577.40
其他应收款	4,998,881,021.34	2,817,509,826.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	18,216,918,957.55	19,017,132,241.43
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	109,330,651.27	78,124,626.11
流动资产合计	24,529,261,015.94	23,072,188,035.58
非流动资产：	-	-
债权投资	0.00	
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	41,054,831.06	39,607,194.25
长期股权投资	4,730,285,222.14	4,378,870,842.28
其他权益工具投资	295,000,000.00	160,000,000.00
其他非流动金融资产	65,454,050.39	67,163,936.14
投资性房地产	208,463,200.00	221,285,300.00
固定资产	60,781,569.78	29,911,221.57
在建工程	201,257,219.85	165,047,276.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,759,081.59	3,017,048.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	0.00	
递延所得税资产	644,321.56	421,402.19
其他非流动资产	588,549,100.00	588,549,100.00
非流动资产合计	6,194,248,596.37	5,653,873,321.72
资产总计	30,723,509,612.31	28,726,061,357.30
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	66,755,270.82	110,145,094.71
预收款项	2,746,059.38	941,812.00
合同负债	0.00	
应付职工薪酬	594,254.29	73,066.20
应交税费	2,641,509.09	598,904.91
其他应付款	3,371,815,401.48	1,863,727,577.70
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	369,482,128.51	379,575,974.83
其他流动负债	0.00	
流动负债合计	3,814,034,623.57	2,355,062,430.35
非流动负债：	-	-
长期借款	3,923,420,000.00	5,818,460,000.00
应付债券	5,481,246,788.51	3,187,837,690.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,298,427,277.20	1,692,639,286.80
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,095,000.00	1,275,000.00
递延所得税负债	43,462,092.40	46,667,617.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,747,651,158.11	10,746,879,595.06
负债合计	15,561,685,781.68	13,101,942,025.41
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,769,132,356.31	13,271,518,909.70
减：库存股		
其他综合收益	11,849,930.79	11,849,930.79
专项储备		
盈余公积	61,941,199.60	56,359,094.39

未分配利润	518,900,343.93	484,391,397.01
所有者权益（或股东权益）合计	15,161,823,830.63	15,624,119,331.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,723,509,612.31	28,726,061,357.30

公司负责人：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,842,183,790.05	1,610,929,544.61
其中：营业收入	1,842,183,790.05	1,610,929,544.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,854,707,969.61	1,582,240,225.21
其中：营业成本	1,668,035,841.09	1,456,600,277.23
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	7,887,759.19	9,278,265.02
销售费用	11,681,835.64	4,501,836.93
管理费用	119,318,179.77	101,281,087.32
研发费用		
财务费用	47,784,353.92	10,578,758.71
其中：利息费用	172,914,283.20	165,555,555.88
利息收入	127,421,229.12	157,583,790.02
加：其他收益	168,447,832.13	203,354,029.21
投资收益（损失以“－”号填列）	15,554,952.92	60,572,476.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	735,488.38	2,705,347.12
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	1,403,139.08	9,287,015.68
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-6,515,773.06	-10,949,148.92
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-350,172.13	59,304.12
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	166,015,799.38	291,012,995.61
加: 营业外收入	708,704.75	2,529,789.63
减: 营业外支出	1,923,022.81	5,236,311.14
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	164,801,481.32	288,306,474.10
减: 所得税费用	18,103,355.32	25,804,951.63
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	146,698,126.00	262,501,522.47
(一) 按经营持续性分类	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	146,698,126.00	262,501,522.47
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)	139,999,002.43	261,418,252.17
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	6,699,123.57	1,083,270.30
六、其他综合收益的税后净额	2,228,047.50	11,849,930.79
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,228,047.50	11,849,930.79
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	2,228,047.50	11,849,930.79
(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		
(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	148,926,173.50	274,351,453.26
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	142,227,049.93	273,268,182.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	6,699,123.57	1,083,270.30
八、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：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	957,347,970.76	509,098,163.61
减：营业成本	928,170,329.88	483,496,666.95
税金及附加	1,863,622.04	2,040,017.00
销售费用		
管理费用	24,396,628.77	22,039,617.55
研发费用		
财务费用	47,631,195.50	4,258,666.25
其中：利息费用	157,716,950.25	129,920,516.75
利息收入	110,092,503.67	125,766,203.02
加：其他收益	109,648,011.25	57,616,627.78
投资收益（损失以“－”号填列）	1,417,943.22	13,685,028.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,214,379.86	1,827,105.63

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）	-12,822,100.00	7,896,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-848,617.13	-238,245.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,681,431.91	76,222,806.36
加：营业外收入	216,175.85	1,142,948.12
减：营业外支出	505,000.00	568,697.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,392,607.76	76,797,056.81
减：所得税费用	-3,428,444.37	1,916,198.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,821,052.13	74,880,857.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	55,821,052.13	74,880,857.94
（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	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
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	0.00	0.00
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	55,821,052.13	74,880,857.94
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：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,745,194,426.17	1,829,107,466.75
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	20,274,295.25	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	963,854,361.45	1,909,604,764.39
经营活动现金流入小计	2,729,323,082.87	3,738,712,231.14
购买商品、接受劳务支付的现金	2,573,105,171.18	2,514,529,074.25
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	117,715,108.19	91,481,451.24
支付的各项税费	87,015,277.86	66,766,201.94
支付其他与经营活动有关的现金	1,390,274,991.90	199,888,339.81
经营活动现金流出小计	4,168,110,549.13	2,872,665,067.24
经营活动产生的现金流量净额	-1,438,787,466.26	866,047,163.90
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	6,954,114.34	190,216,278.04
取得投资收益收到的现金	37,738,345.40	2,157,626.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	233,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	10,852,524.64
投资活动现金流入小计	44,692,459.74	203,459,428.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,854,795.31	154,380,425.99
投资支付的现金	195,000,000.00	220,344,814.17
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	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	10,169,699.01
投资活动现金流出小计	369,854,795.31	384,894,939.17
投资活动产生的现金流量净额	-325,162,335.57	-181,435,510.39
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	250,000,000.00	8,212,393.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	9,164,703,032.71	1,775,251,176.09
收到其他与筹资活动有关的现金	1,042,722,455.65	1,710,905,173.36
筹资活动现金流入小计	10,457,425,488.36	3,494,368,743.34

偿还债务支付的现金	6,211,001,689.64	1,629,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	600,847,600.38	731,316,151.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	9,771,222.80
支付其他与筹资活动有关的现金	1,143,589,481.56	1,895,201,633.33
筹资活动现金流出小计	7,955,438,771.58	4,255,517,784.74
筹资活动产生的现金流量净额	2,501,986,716.78	-761,149,041.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	738,036,914.95	-76,537,387.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,804,069,583.03	1,880,606,970.92
六、期末现金及现金等价物余额	2,542,106,497.98	1,804,069,583.03

公司负责人：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,001,431,070.87	524,546,623.43
收到的税费返还	0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	3,494,911,156.76	1,670,234,325.28
经营活动现金流入小计	4,496,342,227.63	2,194,780,948.71
购买商品、接受劳务支付的现金	548,858,464.11	1,603,247,634.59
支付给职工及为职工支付的现金	17,023,258.42	15,201,843.96
支付的各项税费	2,744,199.40	4,601,095.85
支付其他与经营活动有关的现金	3,309,876,176.36	218,770,954.85
经营活动现金流出小计	3,878,502,098.29	1,841,821,529.25
经营活动产生的现金流量净额	617,840,129.34	352,959,419.46
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	1,709,885.75	2,836,063.86
取得投资收益收到的现金	10,444,694.24	11,857,922.94
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	0.00	10,100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,154,579.99	24,793,986.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,923,024.03	44,066,203.39
投资支付的现金	495,000,000.00	23,820,000.00
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	565,923,024.03	67,886,203.39
投资活动产生的现金流量净额	-553,768,444.04	-43,092,216.59
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	250,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,407,500,000.00	1,700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	997,475,200.00	1,545,482,983.13
筹资活动现金流入小计	5,654,975,200.00	3,245,482,983.13
偿还债务支付的现金	4,122,540,000.00	236,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	433,860,594.18	420,143,838.99
支付其他与筹资活动有关的现金	1,138,909,957.96	2,880,711,373.78
筹资活动现金流出小计	5,695,310,552.14	3,536,855,212.77
筹资活动产生的现金流量净额	-40,335,352.14	-291,372,229.64
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	23,736,333.16	18,494,973.23
加：期初现金及现金等价物余额	1,067,293,093.33	1,048,798,120.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,091,029,426.49	1,067,293,093.33

公司负责人：吴兵 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：蒋媛媛

