
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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

投资者在评价和购买公司债券时，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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上期定期报告所提示的风险因素没有重大变化。

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、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	23
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.....	23
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	23
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	24
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	24
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	24
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	24
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	24
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
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

开发公司、公司、本公司、发行人	指	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
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/末	指	2024 年度/2024 年 12 月末

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	杭州智慧城公司
外文名称（如有）	Hangzhou Qiantang Wisdomcity Investment and Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	-
法定代表人	朱波
注册资本（万元）	201,000
实缴资本（万元）	201,000
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 25 幢四楼
办公地址的邮政编码	310019
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	朱铁军
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	副总经理
联系地址	杭州市凤起东路 888 号新达大厦
电话	0571-86657627
传真	0571-86657616
电子信箱	-

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：杭州上城区城市建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市上城区财政局

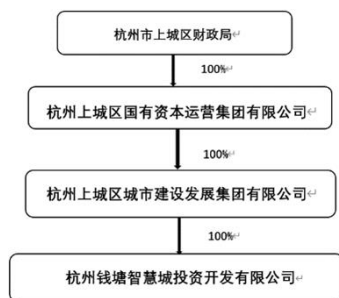
报告期末控股股东资信情况：良好

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：100%，无受限

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：100%，无受限

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的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东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及杭州上城区产业发展投资有限公司 100% 股权，控股股东所持股权资产不存在受限情况。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒ 适用 ☐ 不适用

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	沈明刚	董事	离任	2024 年 1 月 12 日	2024 年 1 月 12 日
董事	钱铭	董事	新任	2024 年 1 月 12 日	2024 年 1 月 12 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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的 25.00%。

（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：朱波

发行人的董事长或执行董事：朱波

发行人的其他董事：钱铭、杨华

发行人的监事：俞春飞

发行人的总经理：朱波

发行人的财务负责人：朱铁军

发行人的其他非董事高级管理人员：朱铁军

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土地整理、不动产租赁、物业管理收入等。

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

（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集群的发展优势，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、公共服务缺位等问题，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。智慧城区位优势，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，为进一步优化国有企业资源、资产配置，推进融资平台公司实体化转型等相关要求，发行人将子公司杭州九鑫投资有限公司（以下简称“九鑫投资”）、杭州慧视明科技有限公司（以下简称“慧视明科技”）、杭州安慧商业管理有限公司、杭州智合物业管理有限公司股权无偿划转至杭州上城区产业发展投资有限公司或其子公司名下。另外，发行人部分投资性房地产一并无偿划转至杭州上城区产业发展投资有限公司或其子公司名下。

上述子公司及资产划出后，发行人资产规模及盈利能力有所下降，发行人采取以下偿债保障措施：发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至存续企业债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障存续企业债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还存续企业债券本息，直至兑付完毕。

发行人承诺，当存续企业债券募投项目净收益无法完全覆盖用于项目建设部分的债券本息和时，发行人将使用日常经营活动所产生的经营性收入对剩余未覆盖部分进行还本付息，保证本期债券的兑付。

另外，本期债券由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司（主体评级 AAA）追加不可撤销连带责任保证担保。本期债券原由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供担保，上述股权及投资性房地产划转及追加担保事项不影响原担保。

未来发行人拟聚焦园区土地整理及不动产租赁业务主业，基于钱塘智慧城创新、智慧新城区的功能定位，发挥平台渠道优势，进一步围绕产业导向，积极招引科技型、创新型、优秀成长型新制造业类的企业。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

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 (%)
土地整理业务	17,196.08	14,927.42	13.19	70.90	102,670.82	87,220.75	15.05	56.03
不动产租赁	6,601.60	8,492.10	-28.64	27.22	15,944.13	5,106.61	67.97	8.70
房产销售	-	-	-	-	-	399.69	-	-
贸易收入	0.38	-	100.00	0.00	15,228.52	15,222.52	0.04	8.31

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（%）
物业管理费收入	5.17	-	100.00	0.02	2,414.27	3,159.38	-30.86	1.32
其他业务	449.13	-	100.00	1.85	46,983.45	20,578.31	56.20	25.64
合计	24,252.36	23,419.52	3.43	100.00	183,241.19	131,687.27	28.13	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投类企业

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。

发行人 2024 年度土地整理业务较去年同期收入下降 83.25%，不动产租赁业务收入下降 58.60%，贸易收入下降 100.00%、物业管理费收入下降 99.79%，房产销售业务下降 100.00%、其他业务收入下降 99.04%，上述业务收入的降低，以及对应成本、毛利率等指标的变化，主要系部分子公司股权及资产划出所致，详见“五、公司业务和经营情况”之“（一）公司业务情况”之“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”。

（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。

（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，增强公司造血功能，提高公司持续盈利能力。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) 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。

应对措施：发行人在有意识的管理公司现金流，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。

(2) 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。

应对措施：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。

(3) 子公司股权及部分资产划出导致公司偿债能力减弱的风险

报告期内发行人部分子公司及资产划出，对其偿债能力及存续企业债券偿债资金保障措施存在一定的负面影响。

应对措施：发行人已采取签署募投项目收益权转让协议、追加母公司（AAA 评级）担保等措施增强发行人的偿债能力。

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

1、业务方面

发行人依法独立开展经营活动，公司按照既定的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

2、人员方面

发行人按照相关法律法规的规定建立了健全的法人治理结构，公司的董事会、监事以及高级管理人员按照《公司章程》的规定程序产生。公司拥有独立、明确的员工团队。公司与控股股东在人事、薪酬管理等方面已实现独立，并设立了独立的人事职能部门。

3、资产方面

发行人及所属子公司拥有的经营性资产权属清晰，不存在资产被实际控制人违规无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制。

4、机构方面

发行人经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司经营管理机构均独立于实际控制人，实际控制人与公司的相应部门没有上下级关系。

5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；发行人独立在银行开户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳

税登记号，发行人独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面相互独立。

（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

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，可以在政府指导价的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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供资产租赁服务	13,893,826.29

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为

12.41 亿元人民币。

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 100%以上

☐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	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 01、22 智慧债
3、债券代码	184377.SH、2280207.IB
4、发行日	2022 年 4 月 25 日
5、起息日	2022 年 4 月 27 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 4 月 27 日
7、到期日	2029 年 4 月 27 日
8、债券余额	7.68
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	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	匹配成交、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	184377.SH、2280207.IB
债券简称	22 智慧 01、22 智慧债
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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	调整票面利率:债券存续期的第 5 年末,发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调 0-500 个基点(含本数).发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告.若发行人未行使票面利率调整权,本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变; 回售:7 年期固定利率债券,第 5 年末附投资者回售选择权, 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券.投资者行使回售选择权后,自债券存续期第 5 年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金.发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。上述选择权条款暂未触发或执行。

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均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 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

债券代码：184377.SH/2280207.IB

债券简称	22 智慧 01/22 智慧债
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为本期停车场专项债的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制，包括：1、加强募集资金的使用管理 2、偿债计划的人员安排。3、严格信息披露。 报告期内按约定执行
变更原因	报告期内，为进一步优化国有企业资源、资产配置，推进融资平台公司实体化转型等相关要求，发行人将子公司杭州九鑫投资有限公司、杭州慧视明科技有限公司、杭州安慧商业管理有限公司、杭州智合物业管理有限公司股权无偿划转至杭州上城区产业发展投资有限公司或其子公司名下。另外，发行人部分投资性房地产一并无偿划转至杭州上城区产业发展投资有限公司或其子公司名下。 上述子公司及资产划出后，发行人资产规模及盈利能力有所下降，发行人采取以下偿债保障措施：发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至存续企业债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障存续企业债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还存续企业债券本息，直至兑付完毕。 发行人承诺，当存续企业债券募投项目净收益无法完全覆盖用于项目建设部分的债券本息和时，发行人将使用日常经营活动所产生的经营性收入对剩余未覆盖部分进行还本付息，保证本期债券的兑付。 另外，本期债券由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司（主体评级 AAA）追加不可撤销连带责任保证担保。本期债券原由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供担保，上述股权及投资性房地产划转及追加担保事项不影响原担保。
变更取得有权机构批准情况	已取得发行人有权机构批准，并经持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	上述追加偿债保障措施已经过持有人会议审议通过，预计不会对持有人利益造成重大不利影响

（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：184377.SH/2280207.IB

债券简称	22 智慧 01/22 智慧债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司及杭州上城区城市建设发展集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为本期停车场专项债的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制，包括：1、加强募集资金的使用管理 2、偿债计划的人员安排。3、严格信息披露。 由于发行人部分子公司股权划出，发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至存续企业债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障存续企业债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还存续企业债券本息，直至兑付完毕。 发行人承诺，当存续企业债券募投项目净收益无法完全覆盖用于项目建设部分的债券本息和时，发行人将使用日常经营活动所产生的经营性收入对剩余未覆盖部分进行还本付息，保证本期债券的兑付。 另外，本期债券由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司（主体评级 AAA）追加不可撤销连带责任保证担保。本期债券原由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供担保，上述股权及投资性房地产划转及追加担保事项不影响原担保。
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）	发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至存续企业债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障存续企业债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还存续企业债券本息，直至兑付完毕。 发行人承诺，当存续企业债券募投项目净收益无法完全覆盖用于项目建设部分的债券本息和时，发行人将使用日常经营活动所产生的经营性收入对剩余未覆盖部分进行还本付息，保证本期债券的兑付。 另外，本期债券由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司（主体评级 AAA）追加不可撤销连带责任保证担保。本期债券原由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供担保，上述股权及投资性房地产划转及追加担保事项不影响原担保。 上述变更已取得发行人有权机构批准，并经持有人会议审议通过，预计不会对持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行	正常执行

行情况	
-----	--

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 号外经贸大厦 15 层
签字会计师姓名	叶增水、王福林、储德燕

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	184377.SH/2280207.IB
债券简称	22 智慧 01/22 智慧债
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
联系人	杜宇航
联系电话	15691635985

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184377.SH/2280207.IB
债券简称	22 智慧 01/22 智慧债
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 14F

（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，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。

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响

报告期内，发行人无重大会计估计变更及会计差错更正

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
杭州九鑫投资有限公司	产业载体销售及租赁	7.68	0.34	65.18	19.47	减少	股权划出

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

上述子公司划出后，发行人资产规模及盈利能力有所下降，发行人采取以下偿债保障措施：发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至存续企业债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障存续企业债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还存续企业债券本息，直至兑付完毕。

发行人承诺，当存续企业债券募投项目净收益无法完全覆盖用于项目建设部分的债券本息和时，发行人将使用日常经营活动所产生的经营性收入对剩余未覆盖部分进行还本付息，保证本期债券的兑付。

另外，本期债券由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司（主体评级 AAA）追加不可撤销连带责任保证担保。本期债券原由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供担保，上述股权及投资性房地产划转及追加担保事项不影响原担保

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	往来款等	35.18	-5.84	-
存货	开发成本、工程施工等	155.16	-5.09	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☐适用 ☒不适用

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

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：0.47 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 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：0.47 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：0.94%，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 40.53 亿元和 38.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.04%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.62	7.65	18.27	47.98%
银行贷款	-	19.62	0.19	19.81	52.02%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	
其他有息债务	-	-	-	-	
合计	-	30.24	7.84	38.08	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 0 亿元，企业债券余额 9.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.20 亿元，且共有 8.20 亿元公司信用类债券在 2025 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 61.38 亿元和 38.71 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-36.93%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.62	7.65	18.27	47.20%
银行贷款	-	19.62	0.82	20.44	52.80%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	30.24	8.47	38.71	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 0 亿元，企业债券余额 9.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 8.20 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 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 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 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） 负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	19.62	5.01	291.62	新增部分流贷以补充流动资金
其他应付款	35.28	33.86	4.19	
长期应付款	66.92	68.58	-2.42	

（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：11,757.22 万元

报告期非经常性损益总额：18,831.38 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

单位：万元币种：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	153.18	长期股权投资权益法核算产生	153.18	不具有可持续性
公允价值变动损益	-8.92	主要系投资性房地产及其他非流动金融资产的公允价值变动	-8.92	不具有可持续性
资产减值损失	-	-	-	不具有可持续性
营业外收入	87.31	主要系罚没利得	87.31	不具有可持续性
营业外支出	0.36	滞纳金等	0.36	不具有可持续性
信用减值损失	-397.38	主要系应收账款坏账损失	-397.38	不具有可持续性
其他收益	16,010.27	主要系政府补助	16,010.27	不具有可持续性
资产处置收益	2,987.29	主要系使用权资产处置利得	2,987.29	不具有可持续性

（二） 投资状况分析

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：9.00 亿元

报告期末对外担保的余额：12.41 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.41 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：12.41 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合并口径净资产的 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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

22 智慧 01/22 智慧债，募投项目为杭政储出〔2020〕29 号地块、〔2021〕23 号地块等六个停车场建设项目建设，上述停车场单体项目已完工或几近完工，但由于停车场所属园区项目暂未投入运营，截至本报告报批日，上述停车场暂无运营收益。

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，www.sse.com.cn

。

（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公司债券年度报告（2024 年）》
盖章页）

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	72,175,400.61	989,131,196.46
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	49,496,786.74	75,349,700.18
应收款项融资		
预付款项	1,500.00	112,918,049.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,518,464,622.42	3,736,602,201.37
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,516,132,999.00	16,347,886,918.26
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,454,371.15	28,294,401.61
流动资产合计	19,164,725,679.92	21,290,182,467.58
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		
长期股权投资	17,931,409.81	16,799,647.25
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,314,813.53	1,157,051.87
投资性房地产		3,965,942,016.00
固定资产	158,670,857.95	168,857,014.50
在建工程	6,636,842.21	240,954,994.03
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	42,311,544.46	197,307,948.65
无形资产		293,408,403.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,334,944.12	9,027,074.87
递延所得税资产		4,853,246.99
其他非流动资产		
非流动资产合计	233,200,412.08	4,898,307,397.37
资产总计	19,397,926,092.00	26,188,489,864.95
流动负债：		
短期借款	1,962,418,514.72	500,595,833.33
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	200,000,000.00	
应付账款		32,588,967.53
预收款项	10,305,695.42	16,764,377.65
合同负债	11,480,829.84	403,829,499.58
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	23,998.09	408,568.22
应交税费	3,894,751.40	73,031,853.91
其他应付款	3,528,179,946.98	3,386,445,143.84
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	1,099,332,476.38	2,258,947,378.31
其他流动负债		
流动负债合计	6,815,636,212.83	6,672,611,622.37
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	81,906,992.00	1,753,388,227.16
应付债券	765,077,568.36	1,776,108,377.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	31,517,813.16	177,980,459.40
长期应付款	6,691,661,793.61	6,858,311,793.61
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	207,973.78	473,301,561.25

其他非流动负债		
非流动负债合计	7,570,372,140.91	11,039,090,419.36
负债合计	14,386,008,353.74	17,711,702,041.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,672,060,246.70	4,093,038,106.73
减：库存股		
其他综合收益		1,077,600,333.16
专项储备		
盈余公积	98,050,021.91	92,542,430.52
一般风险准备		
未分配利润	1,231,807,469.65	1,193,217,539.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,011,917,738.26	8,466,398,409.77
少数股东权益		10,389,413.45
所有者权益（或股东权益）合计	5,011,917,738.26	8,476,787,823.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,397,926,092.00	26,188,489,864.95

公司负责人：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁

母公司资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	68,648,592.32	75,343,549.27
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	49,496,786.74	35,772,020.71
应收款项融资		
预付款项	1,500.00	2,575,524.93
其他应收款	3,521,899,847.10	4,136,888,584.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,333,012,369.46	14,010,918,522.18
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	1,217,265.84	110,321.55
流动资产合计	17,974,276,361.46	18,261,608,522.78

非流动资产：		
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		
长期股权投资	562,231,409.81	1,122,234,702.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,314,813.53	1,157,051.87
投资性房地产		2,032,047,315.00
固定资产	158,670,857.95	168,055,403.93
在建工程	6,636,842.21	6,634,111.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	42,311,544.46	197,307,948.65
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,334,944.12	8,546,967.70
递延所得税资产	10,673,615.73	94,576,348.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	788,174,027.81	3,630,559,849.33
资产总计	18,762,450,389.27	21,892,168,372.11
流动负债：		
短期借款	1,962,418,514.72	500,595,833.33
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	200,000,000.00	
应付账款		28,538,373.06
预收款项	10,305,695.42	14,305,057.16
合同负债	11,480,829.84	11,480,829.84
应付职工薪酬	23,998.09	23,998.09
应交税费	3,829,213.90	36,702,342.80
其他应付款	2,923,316,752.54	2,457,343,329.65
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	1,099,290,169.19	1,924,563,418.33
其他流动负债		
流动负债合计	6,210,665,173.70	4,973,553,182.26
非流动负债：		
长期借款	19,000,000.00	
应付债券	765,077,568.36	1,776,108,377.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	31,517,813.16	177,980,459.40

长期应付款	6,691,661,793.61	6,858,311,793.61
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,881,589.51	352,955,606.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,518,138,764.64	9,165,356,237.48
负债合计	13,728,803,938.34	14,138,909,419.74
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,010,000,000.00	2,010,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,826,104,500.33	4,077,114,868.96
减：库存股		
其他综合收益		523,678,046.75
专项储备		
盈余公积	98,050,021.91	92,542,430.52
未分配利润	1,099,491,928.69	1,049,923,606.14
所有者权益（或股东权益）合计	5,033,646,450.93	7,753,258,952.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,762,450,389.27	21,892,168,372.11

公司负责人：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	242,523,593.69	1,832,411,945.79
其中：营业收入	242,523,593.69	1,832,411,945.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	313,265,197.35	1,484,961,164.31
其中：营业成本	234,195,219.93	1,316,872,736.91
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	5,833,421.09	29,672,991.99
销售费用		
管理费用	10,229,795.75	42,469,289.68
研发费用		
财务费用	63,006,760.58	95,946,145.73

其中：利息费用	63,820,983.69	104,200,283.83
利息收入	834,073.97	9,739,560.58
加：其他收益	160,102,651.58	3,391,785.84
投资收益（损失以“－”号填列）	1,531,762.56	9,073,295.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,531,762.56	9,073,295.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-89,165.67	-331,890,120.83
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,973,804.72	-6,034,101.26
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	29,872,906.17	23,310,720.34
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	116,702,746.26	45,302,361.31
加：营业外收入	873,050.00	163,535.92
减：营业外支出	3,605.19	441,827.86
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	117,572,191.07	45,024,069.37
减：所得税费用	73,474,669.39	-58,442,801.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	44,097,521.68	103,466,870.60
（一）按经营持续性分类	44,097,521.68	103,466,870.60
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	44,097,521.68	103,466,870.60
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	44,097,521.68	103,466,870.60
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	44,097,521.68	101,818,356.11
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		1,648,514.49
六、其他综合收益的税后净额		-131,285,282.77
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-131,285,282.77
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		-131,285,282.77
(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		-131,285,282.77
(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	44,097,521.68	-27,818,412.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	44,097,521.68	-29,466,926.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,648,514.49
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：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	242,519,795.17	1,575,151,453.19
减：营业成本	234,195,219.93	1,128,690,913.78
税金及附加	5,615,424.30	6,000,092.29
销售费用		
管理费用	9,932,838.27	37,556,028.23
研发费用		
财务费用	63,080,346.33	68,713,874.54
其中：利息费用	63,820,983.69	74,462,316.64
利息收入	795,711.22	7,189,436.40
加：其他收益	160,102,632.61	2,496,836.67
投资收益（损失以“－”号填列）	8,671,762.56	9,073,295.74
其中：对联营企业和合营企业		9,073,295.74

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）	-89,165.67	-201,032,022.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,973,814.75	-4,849,381.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	29,872,906.17	23,310,720.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,280,287.26	163,189,993.59
加：营业外收入	873,050.00	52,020.21
减：营业外支出	3,605.19	291,910.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	125,149,732.07	162,950,103.56
减：所得税费用	70,073,818.13	-43,704,064.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,075,913.94	206,654,167.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	55,075,913.94	206,654,167.59
（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		-131,285,282.77
（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		-131,285,282.77
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		-131,285,282.77
六、综合收益总额	55,075,913.94	75,368,884.82
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：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	53,249,633.56	1,769,111,881.47
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	2,023,909,223.25	1,819,250,846.38
经营活动现金流入小计	2,077,158,856.81	3,588,362,727.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,498,826,484.31	1,650,475,412.31
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	262,417.64	11,915,000.49
支付的各项税费	37,227,485.23	31,778,908.15
支付其他与经营活动有关的现金	452,372,229.97	2,479,252,349.63

经营活动现金流出小计	1,988,688,617.15	4,173,421,670.58
经营活动产生的现金流量净额	88,470,239.66	-585,058,942.73
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	7,540,000.00	9,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		112,897.92
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	7,540,000.00	9,112,897.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		196,132,894.10
投资支付的现金		
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		74,547,829.90
投资活动现金流出小计		270,680,724.00
投资活动产生的现金流量净额	7,540,000.00	-261,567,826.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,241,906,992.00	2,741,214,164.16
收到其他与筹资活动有关的现金	2,528,020,000.00	4,521,250,000.00
筹资活动现金流入小计	4,769,926,992.00	7,262,464,164.16
偿还债务支付的现金	2,480,000,000.00	3,194,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	206,317,021.67	338,326,286.68
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	2,674,124,275.07	2,707,813,339.07
筹资活动现金流出小计	5,360,441,296.74	6,240,839,625.75
筹资活动产生的现金流量净额	-590,514,304.74	1,021,624,538.41
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	-494,504,065.08	174,997,769.60
加：期初现金及现金等价物余额	566,679,465.69	391,681,696.09
六、期末现金及现金等价物余额	72,175,400.61	566,679,465.69

公司负责人：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	53,165,233.10	597,693,190.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,423,620,640.93	1,360,962,931.19
经营活动现金流入小计	1,476,785,874.03	1,958,656,121.42
购买商品、接受劳务支付的现金	313,637,152.17	298,464,923.66
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	36,591,515.64	5,071,336.77
支付其他与经营活动有关的现金	452,335,832.20	1,151,971,869.67
经营活动现金流出小计	802,564,500.01	1,455,508,130.10
经营活动产生的现金流量净额	674,221,374.02	503,147,991.32
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	7,540,000.00	9,000,000.00
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	7,540,000.00	9,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		167,529.09
投资支付的现金	524,300,000.00	56,000,000.00
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	524,300,000.00	56,167,529.09
投资活动产生的现金流量净额	-516,760,000.00	-47,167,529.09
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,179,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,528,020,000.00	3,900,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,707,020,000.00	4,900,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,480,000,000.00	2,650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	206,169,557.16	297,267,782.92
支付其他与筹资活动有关的现金	2,184,921,608.50	2,511,813,339.07
筹资活动现金流出小计	4,871,091,165.66	5,459,081,121.99
筹资活动产生的现金流量净额	-164,071,165.66	-559,081,121.99
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	-6,609,791.64	-103,100,659.76

加：期初现金及现金等价物余额	75,258,383.96	178,359,043.72
六、期末现金及现金等价物余额	68,648,592.32	75,258,383.96

公司负责人：朱波主管会计工作负责人：朱铁军会计机构负责人：熊洁