
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
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.....	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发生调整.....	18
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
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
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.....	23
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.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
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
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
报告期	指	2025 半年度（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）

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）	Hangzhou Lin'An District Urban Development Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	HANGZHOU LIN'AN DISTRICT URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT GROUP
法定代表人	陈国春
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）	-
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

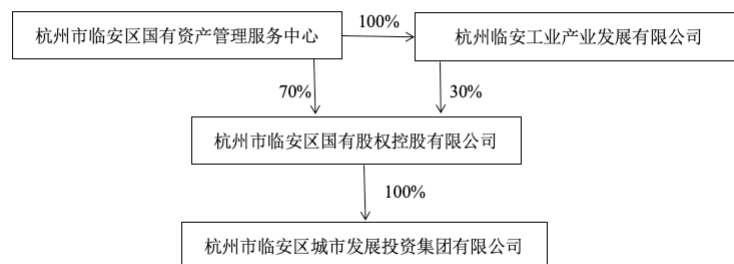
报告期末控股股东资信情况：良好

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的主体

☐适用 ☒不适用

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

¹均包含股份，下同。

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

变更人员类型	变更人员姓名	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
高级管理人员	陈旭明	总经理	新任	2025 年 5 月	-
高级管理人员	陈国春	总经理	离任	2025 年 5 月	-

（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 12.50%。

（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：陈国春

发行人的董事长或执行董事：陈国春

发行人的其他董事：王卫英、帅珍、王晓红、叶枫

发行人的监事：贾伟庆、王敏、李斌

发行人的总经理：陈旭明

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：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、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。

（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

（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：

临安区以“十四五”规划为引领，深度融入杭州城西科创大走廊战略，通过交通网络升级、产业平台整合及公共服务优化全面提升城市能级。在交通领域，杭临绩高铁已纳入国家铁路网规划，将构建临安站（主枢纽）与昌化站（辅枢纽）的“一主一辅”高铁格局；杭临城际铁路（地铁 16 号线）12 座车站全面施工，计划 2025 年全线贯通，绿汀路站实现与杭州地铁 3 号线、5 号线换乘，强化融杭通勤效率。高速公路网形成“三纵两横”布局，新增杭徽复线高速、合温高速，总投资 240 亿元的杭临高速（杭徽高速复线）已启动工程可行性研究，将连接杭州二绕与温义合高速，分流杭徽高速拥堵压力。城市内部路网同步优化，东湖路、灵鹤路等 18 条道路建成投用，新增公共停车位 1959 个，智慧泊车系统覆盖 6002 个泊位。

市政建设聚焦数字化治理与绿色基建。建成“天目协同执法”平台，整合 8 类监管场景，实现 14 部门联合执法；推进“污水零直排”工程，创建 50 个零直排生活小区，完成 16 座水库除险加固及 75 座山塘治理。水利设施强化水源保护与防洪减灾，治理南苕溪等省级美丽河湖 31.54 公里，实施水土保持监督检查 191 次；农村供水推行“城乡同质”标准，配备 234 名专业运管人员，建立绩效考核机制保障长效惠民。能源系统完成管道天然气整合，成立杭州临安燃气有限公司，瓶装燃气供应点精简至 88 个，实现全流程数字化监管；充电基础设施加速布局，规划至 2025 年新增 102 个公共充电站，总量达 163 个。

城西科创大走廊联动推动产业与城市深度融合。青山湖科技城定位为“硬科技策源地”，形成大健康、新装备、新材料三大产业集群，并布局具身智能机器人等未来产业；通过“一核三园”（青山湖科技城为核心，联动高新技术产业园、玲珑工业区）划定 15.7 平方公里“策源功能保障线”，保障浙大超重力实验室等重大科技设施用地

。交通一体化构建“15 分钟进高速、25 分钟达主城、1 小时通全城”路网体系，预留地铁 13 号线、14 号线远期线路；住房与教育配套同步升级，规划至 2035 年新增 30 万套住宅（保障房占比≥15%），新建初中 20 所、小学 50 所、幼儿园 120 所，青山湖科技城核心区高中为重点建设项目。

国土空间规划锚定生态保护与集约发展。构建“山林环抱、田园镶嵌；一城两圈（中心城区+两圈层）、魅力轴带”布局，中心城区形成“一轴三城多组团”结构（科技大道发展轴+锦城、湖城、科创芯城）。严守生态红线 640 平方公里、永久基本农田 15.05 万亩，城镇开发边界 193.9 平方公里；人口目标设定 2035 年常住人口 77 万，城镇化率超 75%。乡镇发展突出特色化，如河桥镇打造“古镇体验+生态观光”文旅核心区，太阳镇聚焦“特色农业+休闲度假”农旅融合，太湖源镇强化“山水宜居+农文旅协同”的省级中心镇功能。

公共服务与民生保障持续发力。医疗领域深化“天目医享”3.0 版改革，实现急救站点镇街全覆盖，区中医院争创“三甲”水平；教育领域新建钱锦学校、戚家桥学校及 4 所幼

儿园，推进普高与主城区学校结对全覆盖；文体设施新增城市书房 6 处、体育场地 53 处，打造“环浙步道”21 公里，举办半程马拉松等赛事赋能“户外天堂”品牌。住房保障体系加速完善，大园新城南三期保障房启动建设，锦南新城人才房一期、青航人才公寓一期建成投用，计划推出各类保障用房 1000 套。

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） 主营业务情况

1. 分板块情况

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 (%)
土地一级开发	17,104.07	16,333.62	4.50	24.28	24,409.99	23,310.44	4.50	40.60
工程施工	18,021.67	14,439.91	19.87	25.58	14,371.76	15,291.71	-6.40	23.90
商品销售	17,166.76	16,624.76	3.16	24.37	10,976.78	9,701.66	11.62	18.26
渣土消纳收入	5,038.00	3,276.13	34.97	7.15	1,986.29	1,633.53	17.76	3.30
清运保洁	3,516.72	2,524.73	28.21	4.99	4,174.04	3,893.78	6.71	6.94
其他	9,593.20	11,985.06	-24.93	13.62	4,210.45	3,614.50	14.15	7.00
合计	70,440.42	65,184.21	7.46	100.00	60,129.30	57,445.61	4.46	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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）2025 年半年度，发行人工程施工毛利率较去年同期提升 410.49%，主要系受项目结算进度影响，当期存在部分项目确认收入规模相对较大所致。

（2）2025 年半年度，发行人商品销售收入较去年同期上升 56.39%，成本较去年同期上升

71.36%，主要系发行人商品销售业务规模扩大所致；毛利率较去年同期下降 72.82%，主要系受市场环境影响，利润走低所致；

（3）2025 年半年度，发行人渣土消纳收入较去年同期上升 153.64%，成本较去年同期上升 100.56%，毛利率上升 96.92%，主要系业务规模扩大，盈利能力增加所致；

（4）2025 年半年度，发行人清运保洁成本较去年同期下降 35.16%，毛利率上升 320.11%，主要系公司优化管理结构，业务成本较低所致；

（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

公司将在临安区委的领导下，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各项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

（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

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 临城投、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、2025 年 8 月 31 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	面向专业机构投资者交易的债券
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

1、债券名称	2023 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	23 临城投、23 临安城投债
3、债券代码	2380233.IB、270085.SH
4、发行日	2023 年 8 月 8 日

5、起息日	2023 年 8 月 10 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 8 月 10 日
7、到期日	2030 年 8 月 10 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
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	面向专业机构投资者交易的债券
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

1、债券名称	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25 临投 01
3、债券代码	257476.SH
4、发行日	2025 年 2 月 19 日
5、起息日	2025 年 2 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 2 月 21 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.13
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	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
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

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	184606.SH、2280446.IB
债券简称	22 临城投、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）	调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率,发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0 至 300 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,在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变; 回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。利率幅度的公告之日后的 3 个工作日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券代码	2380233.IB、270085.SH
债券简称	23 临城投、23 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）	调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率,发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0 至 300 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,在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变; 回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券 5 个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

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

债券代码	257476.SH
债券简称	25 临投 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、救济措施、建立受托管理制度及持有人会议规则
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	报告期内按照募集说明书约定执行
投资者保护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）	未触发

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

（一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257476.SH	25 临投 01	否	-	15.00	0.00	0.00

（二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
257476.SH	25 临投 01	15.00	0.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
257476.SH	25 临投 01	募集资金已全部用	不涉及

		于偿还 20 临投 01	
--	--	--------------	--

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

5. 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
257476.SH	25 临投 01	拟全部用于偿还到期公司债券本金	已全部用于偿还到期公司债券本金	是	是	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☐适用 ☒不适用

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

（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：184606.SH、2280446.IB

债券简称	22 临城投、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	本次债券无增信机制。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：2380233.IB、270085.SH

债券简称	23 临城投、23 临安城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券无增信机制。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：257476.SH

债券简称	25 临投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券无增信机制。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系
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。

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

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

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收账款	账龄为 1 年以内的应收账款	50,903.93	18.58	-
存货	合同履约成本、开发产品	3,903,755.50	3.26	-
其他流动资产	待抵扣进项税额	41,865.09	6.09	-
长期股权投资	对杭州临安浙石油综合能源销售有限公司、杭州临安城市开发投资有限公司等公司股权投资	51,568.20	8.06	-
投资性房地产	房屋、建筑物	86,497.23	2.33	-
固定资产	房屋及建筑物、运输工具等	104,172.34	-2.42	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
在建工程	临政储出【2022】6号地块项目、平山美食城项目等	60,033.37	15.65	-
无形资产	土地使用权、停车位经营权、营运车辆线路经营权等	298,410.93	91.25	主要系渣土消纳经营权增加所致

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	218,162.89	41.64	-	0.02
应收票据	20,000.00	20,000.00	-	100.00
固定资产	104,172.34	56,592.52	-	54.33
无形资产	298,410.93	8,956.69	-	3.00
在建工程	60,033.37	27,429.01	-	45.69
合计	700,779.53	113,019.86	—	—

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：14.56 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.29 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：14.85 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：12.01 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：8.30%，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 135.77 亿元和 157.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.11%。

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	-	13.15	50.89	64.04	40.62
银行贷款	-	8.96	78.64	87.60	55.57
非银行金融机构贷款	-	1.50	4.50	6.00	3.81
其他有息债务	-	-	-	-	0.00
合计	-	23.62	134.03	157.65	—

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 15.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.00 亿元。

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 242.27 亿元和 263.02 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.57%。

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	-	13.15	50.89	64.04	24.35
银行贷款	-	19.29	167.32	186.61	70.95

非银行金融机构贷款	-	2.20	10.17	12.37	4.70
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	34.64	228.38	263.02	—

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 15.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.00 亿元。

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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	76,063.64	35.73	主要系质押借款增加所致
应付账款	106,148.74	2.26	-
其他应付款	202,788.55	-7.64	-
一年内到期的非流动负债	270,350.34	-16.97	-

（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：0.53 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.16 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

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	持股比例	主营业务	总资产	净资产	主营业务	主营业
------	------	------	------	-----	-----	------	-----

	人子公司		经营情况			收入	务利润
杭州临安城市园林有限公司	是	100.00%	正常经营	2.61	0.19	0.22	0.13
杭州临安钱王公路工程	是	100.00%	正常经营	6.51	1.45	1.42	0.22

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.09 亿元

报告期末对外担保的余额：0.09 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发行人合并口径净资产的 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

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

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中期报告、半年度财务信息。

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 2025 年公司债券中期报告盖章页）

杭州市临安区城市发展投资集团有限公司
2025 年 8 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,181,628,917.98	2,717,061,581.19
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	200,000,000.00	150,000.00
应收账款	509,039,327.03	429,285,361.81
应收款项融资		
预付款项	125,872,233.01	128,321,731.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,557,743,391.47	1,527,628,810.01
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,037,554,982.77	37,805,359,429.43
其中：数据资源		
合同资产	100,106,998.66	98,249,931.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	418,650,884.58	394,602,233.39
流动资产合计	44,130,596,735.50	43,100,659,078.63
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	48,159,977.47	48,159,977.47
长期股权投资	515,681,990.67	477,205,843.72

其他权益工具投资	295,600,000.00	295,600,000.00
其他非流动金融资产	269,950,737.84	274,220,552.81
投资性房地产	864,972,266.76	845,309,700.00
固定资产	1,041,723,352.32	1,067,569,975.21
在建工程	600,333,697.82	519,097,778.02
生产性生物资产	87,546.29	87,546.29
油气资产		
使用权资产	8,453,129.51	4,128,195.64
无形资产	2,984,109,312.58	1,560,280,194.86
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	30,591,512.07	22,866,993.78
递延所得税资产	16,756,271.19	12,504,737.56
其他非流动资产	5,610,000.00	5,610,000.00
非流动资产合计	6,682,029,794.52	5,132,641,495.36
资产总计	50,812,626,530.02	48,233,300,573.99
流动负债：		
短期借款	760,636,381.91	560,399,332.78
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,061,487,368.61	1,038,038,845.29
预收款项	36,749,810.37	34,279,130.58
合同负债	111,138,449.65	108,535,236.54
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	12,988,782.10	25,281,879.30
应交税费	60,390,478.70	69,508,161.13
其他应付款	2,027,885,500.37	2,195,676,284.86
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	2,703,503,446.47	3,256,072,798.05
其他流动负债	18,549,536.81	17,584,674.04
流动负债合计	6,793,329,754.99	7,305,376,342.57
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,131,999,200.00	14,708,675,835.11
应付债券	5,089,202,004.02	4,788,458,886.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,734,248.68	1,818,101.59
长期应付款	3,632,667,569.50	3,607,417,697.48
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	735,000.00	735,000.00
递延所得税负债	107,441,465.37	106,272,242.24
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,968,779,487.57	23,213,377,762.91
负债合计	32,762,109,242.56	30,518,754,105.48
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	14,231,548,278.44	13,919,418,871.29
减：库存股		
其他综合收益	29,286,778.11	29,286,778.11
专项储备		
盈余公积	147,748,827.05	147,748,827.05
一般风险准备		
未分配利润	1,191,795,379.91	1,163,398,260.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,400,379,263.51	17,059,852,737.44
少数股东权益	650,138,023.95	654,693,731.07
所有者权益（或股东权益）合计	18,050,517,287.46	17,714,546,468.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,812,626,530.02	48,233,300,573.99

公司负责人：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,322,918,670.70	1,655,311,569.44
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	200,000,000.00	0.00
应收账款	24,721,265.60	27,134,285.71
应收款项融资		
预付款项	101,596,131.81	95,875,813.26
其他应收款	5,674,214,355.85	5,379,106,880.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	23,876,604,347.20	22,841,860,989.67
其中：数据资源		
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	292,479,773.28	265,167,282.31
流动资产合计	31,492,534,544.44	30,264,456,820.42
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	48,159,977.47	48,159,977.47
长期股权投资	4,943,559,370.26	4,827,782,075.50
其他权益工具投资	295,000,000.00	295,000,000.00
其他非流动金融资产	57,394,238.46	59,812,506.05
投资性房地产	480,641,126.39	452,742,300.00
固定资产	49,507,333.31	51,067,673.85
在建工程	6,574,326.89	5,101,496.45
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,562,921,041.30	1,192,997,451.96
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	14,844,510.96	8,170,046.81
递延所得税资产	1,742,929.44	1,638,123.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,460,344,854.48	6,942,471,651.75
资产总计	39,952,879,398.92	37,206,928,472.17
流动负债：		
短期借款	420,475,863.02	120,138,722.22
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		100,000,000.00
应付账款	362,550,463.76	322,299,438.19
预收款项	9,762,637.38	3,525,337.38
合同负债	3.21	1,211,253.67
应付职工薪酬	173,409.27	241,599.73
应交税费	3,015,952.43	2,894,691.73
其他应付款	4,805,791,226.01	4,697,288,733.74
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	1,941,232,727.08	2,170,399,443.33
其他流动负债	0.29	109,012.83
流动负债合计	7,543,002,282.45	7,418,108,232.82
非流动负债：		
长期借款	8,263,995,500.00	6,348,415,500.00
应付债券	5,089,202,004.02	4,788,458,886.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,005,095,430.89	1,978,178,369.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	735,000.00	735,000.00
递延所得税负债	43,237,348.55	43,237,348.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,402,265,283.46	13,159,025,104.81
负债合计	22,945,267,565.91	20,577,133,337.63
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	14,660,764,356.19	14,362,158,117.69
减：库存股		
其他综合收益	13,254,402.79	13,254,402.79
专项储备		
盈余公积	74,899,136.65	74,899,136.65
未分配利润	458,693,937.38	379,483,477.41
所有者权益（或股东权益）合计	17,007,611,833.01	16,629,795,134.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,952,879,398.92	37,206,928,472.17

公司负责人：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	704,404,187.58	601,293,036.54
其中：营业收入	704,404,187.58	601,293,036.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	815,024,024.52	711,999,773.39
其中：营业成本	651,842,137.14	574,456,149.42
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	14,525,594.35	7,321,208.60
销售费用	4,462,655.97	2,827,313.69
管理费用	72,005,752.16	55,733,846.21
研发费用	507,742.71	103,553.40
财务费用	71,680,142.19	71,557,702.07
其中：利息费用	82,422,193.50	89,193,949.62
利息收入	10,939,832.33	17,834,293.68
加：其他收益	170,049,538.64	175,215,420.24
投资收益（损失以“－”号填列）	10,228,411.88	18,543,660.03
其中：对联营企业和合营企业	1,576,146.95	0.00

的投资收益		
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）	4,676,892.50	0.00
信用减值损失（损失以“－”号 填列）	-20,794,711.17	-9,737,642.73
资产减值损失（损失以“－”号 填列）	-9,331.99	254,978.47
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-60,656.75	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	53,470,306.17	73,569,679.16
加：营业外收入	246,028.98	1,583,433.16
减：营业外支出	412,758.72	1,026,625.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	53,303,576.43	74,126,486.47
减：所得税费用	28,962,164.63	23,058,248.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	24,341,411.80	51,068,238.08
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	24,341,411.80	51,068,238.08
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）	28,397,118.92	47,136,967.71
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-4,055,707.12	3,931,270.37
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额		
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		
（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	24,341,411.80	51,068,238.08
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	28,397,118.92	47,136,967.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,055,707.12	3,931,270.37
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	179,703,429.30	247,003,433.63
减：营业成本	202,532,649.99	235,352,429.46
税金及附加	4,330,844.29	3,529,368.58
销售费用		
管理费用	18,660,169.65	14,935,282.28

研发费用		
财务费用	46,982,958.07	10,549,240.07
其中：利息费用	53,609,603.57	22,672,671.23
利息收入	6,731,309.34	12,132,249.31
加：其他收益	170,000,000.00	175,090,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	5,018,452.44	-292,068.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,122,705.24	-911,280.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-419,223.10	-2,733,838.65
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）	81,796,036.64	154,701,206.21
加：营业外收入	15,924.76	529,378.33
减：营业外支出	2,442.56	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	81,809,518.84	155,130,584.54
减：所得税费用	2,599,058.87	-357,377.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	79,210,459.97	155,487,961.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	79,210,459.97	155,487,961.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变		

动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	79,210,459.97	155,487,961.75
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：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	696,115,646.20	841,351,099.75
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	180,284.18	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	57,320,717.93	574,337,210.05
经营活动现金流入小计	753,616,648.31	1,415,688,309.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,220,399,195.86	2,130,687,645.01
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	93,572,206.89	70,371,693.32
支付的各项税费	73,734,367.82	73,622,161.89
支付其他与经营活动有关的现金	145,791,978.98	446,564,384.57
经营活动现金流出小计	1,533,497,749.55	2,721,245,884.79
经营活动产生的现金流量净额	-779,881,101.24	-1,305,557,574.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,946,707.47	9,459,918.35
取得投资收益收到的现金	5,641,157.68	319,212.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	76,168.75	972,138.55
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	14,664,033.90	10,751,269.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,568,640,101.34	52,576,506.12
投资支付的现金	36,900,000.00	0.00
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	1,605,540,101.34	52,576,506.12
投资活动产生的现金流量净额	-1,590,876,067.44	-41,825,236.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	9,800,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	9,800,900.00
取得借款收到的现金	5,335,980,000.00	2,776,683,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	496,932,040.00	431,892,825.62
筹资活动现金流入小计	5,832,912,040.00	3,218,377,425.62
偿还债务支付的现金	3,128,835,382.28	738,598,887.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	401,617,026.87	543,165,874.45
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	464,497,214.00	53,667,312.92
筹资活动现金流出小计	3,994,949,623.15	1,335,432,075.25
筹资活动产生的现金流量净额	1,837,962,416.85	1,882,945,350.37
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	-532,794,751.83	535,562,538.70
加：期初现金及现金等价物余额	2,714,007,269.81	2,508,475,114.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,181,212,517.98	3,044,037,652.95

公司负责人：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	182,830,535.08	381,682,139.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	380,064,065.57	2,828,644,969.20
经营活动现金流入小计	562,894,600.65	3,210,327,109.01
购买商品、接受劳务支付的现金	637,576,673.24	1,424,334,103.94

支付给职工及为职工支付的现金	13,642,125.94	10,954,082.33
支付的各项税费	7,411,373.47	16,097,374.85
支付其他与经营活动有关的现金	506,774,878.95	1,225,760,097.11
经营活动现金流出小计	1,165,405,051.60	2,677,145,658.23
经营活动产生的现金流量净额	-602,510,450.95	533,181,450.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,418,267.59	2,070,738.35
取得投资收益收到的现金	6,141,157.68	619,212.54
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	8,559,425.27	2,689,950.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,437,148,925.94	1,434,036.23
投资支付的现金	116,900,000.00	400,000.00
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	1,554,048,925.94	1,834,036.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,545,489,500.67	855,914.66
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	4,519,080,000.00	617,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	495,814,140.00	428,853,078.09
筹资活动现金流入小计	5,014,894,140.00	1,045,853,078.09
偿还债务支付的现金	2,497,500,000.00	95,504,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,142,643.12	329,721,957.63
支付其他与筹资活动有关的现金	462,644,444.00	52,338,867.92
筹资活动现金流出小计	3,199,287,087.12	477,565,325.55
筹资活动产生的现金流量净额	1,815,607,052.88	568,287,752.54
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	-332,392,898.74	1,102,325,117.98
加：期初现金及现金等价物余额	1,655,311,569.44	982,041,500.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,322,918,670.70	2,084,366,618.59

公司负责人：陈国春 主管会计工作负责人：王晓红 会计机构负责人：方春艳

