
杭州市城市建设发展集团有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司存续的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付以及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，并仔细阅读对应募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与最近一期发行的公司债券募集说明书中所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	23
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	36
六、 利润及其他损益来源情况.....	38
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十一、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
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.....	40
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

发行人/公司/本公司/杭州城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
控股股东/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
19 杭城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
21 杭城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
国泰君安/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	杭州市城市建设发展集团有限公司章程
报告期	指	2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州市城市建设发展集团有限公司
中文简称	杭州城建
外文名称（如有）	Hangzhou Municipal Construction and Development Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	HMCD
法定代表人	吴鉴
注册资本（万元）	302,000.00
实缴资本（万元）	302,000.00
注册地址	浙江省杭州市 江干区新塘路 33-35 号 12、13 层
办公地址	浙江省杭州市 上城区婺江路 289 号 10 层
办公地址的邮政编码	310016
公司网址（如有）	不适用
电子信箱	postmaster@hzmcd.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵云岳
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	浙江省杭州市上城区婺江路 289 号 9 层
电话	0571-28117751
传真	0571-28885665
电子信箱	419387905@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

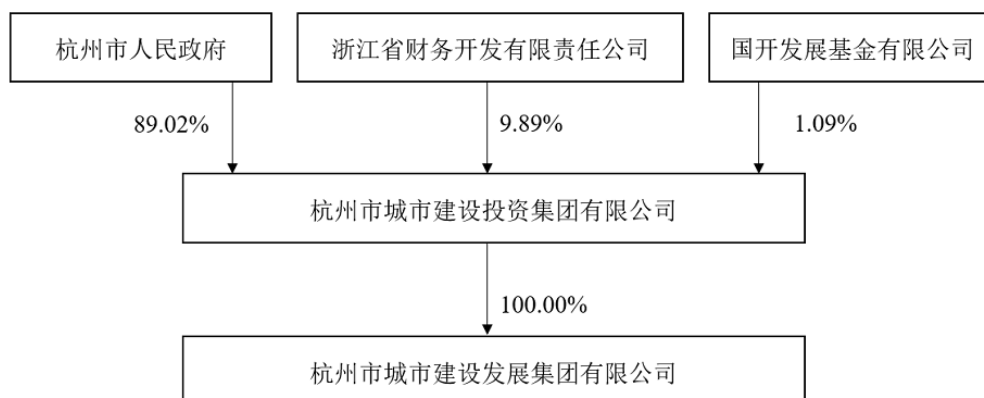
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：杭州市人民政府

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

发行人控股股东杭州城投投资信状况良好，根据联合资信 2021 年 11 月 26 日出具的最新评级报告《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，杭州城投主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2021 年末，杭州城投合并口径的总资产为 1,672.79 亿元，其中流动资产 596.04 亿元，以货币资金、其他应收款、存货、应收账款为主；非流动资产 1,076.76 亿元，以固定资产、无形资产、其他非流动资产为主。截至 2021 年末，杭州城投合并口径的受限资产为 19.13 亿元，占 2021 年末合并净资产的 13.36%。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	宋晓平	职工董事	2021年8月11日	2021年8月27日
董事	周刚强	职工董事	2021年8月11日	2021年8月27日
董事	吴鉴	董事、董事长	2021年8月30日	2021年10月12日
董事	黄建华	董事	2021年8月30日	2021年10月12日
监事	俞磊	监事会主席、监事	2021年8月30日	2021年10月12日
董事	胥东	董事、董事长	2021年8月30日	2021年10月12日
董事	郦琦	董事	2021年8月30日	2021年10月12日
监事	王艳	监事会主席、监事	2021年8月30日	2021年10月12日

备注：

- 1、根据公司于2021年8月11日召开的职工代表大会，选举增补宋晓平先生为职工董事，同时免去周刚强先生职工董事职务。
- 2、根据公司股东杭州城投2021年9月发布的《关于吴鉴等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2021〕24号），委派吴鉴先生为公司董事、董事长，委派黄建华先生为公司董事，委派俞磊先生为公司监事会主席（副职）、监事。同时，免去胥东先生董事、董事长职务，免去郦琦女士董事职务，免去王艳女士监事会主席（副职）、监事职务。

（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：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数33.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：吴鉴

发行人的其他董事：章贤春、陈剑锋、石玮、王明凤、张晨、宋晓平

发行人的监事：俞磊、马建红、陈燕丽、施伟毅、胡伟峰

发行人的总经理：章贤春

发行人的财务负责人：赵云岳

发行人的其他高级管理人员：黄建华、宋伟、张磊、张文俊、杨捷

注：根据公司股东杭州城投2022年1月发布的《关于陈剑锋等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2022〕8号），委派陈剑锋、石玮、王明凤、张晨等4位同志任公司董事会董事，

其中王明凤、张晨聘期为3年；免去黄建华、宋伟等2位同志的公司董事会董事职务。

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

（1）业务范围

公司经营范围为：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营；服务；市政项目建设、管理、咨询，停车设施的技术开发；批发、零售：建筑材料，金属材料，五金交电，装饰材料，木材，机电设备，百货，工艺美术品，包装材料，羊毛，纸张；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

（2）主要产品（或服务）

公司成立于1993年，最初主要职责是为杭州城市基础设施筹措建设资金，十余年来累计为杭州城市基础设施建设筹措资金200多亿元，有力地保障了杭州市城市建设的快速发展。2004年底，公司改制为国有独资有限公司，建立了规范的法人治理结构。自改制后，公司根据自身资产结构、职能特点以及经验优势，不断投资实业，培养新的收入、利润增长点，公司现有业务涵盖了城市基础设施建设、房产销售、地下管道设施建设、商品销售业务、房屋租赁、广告和停车场经营等，其中城市基础设施建设、房产销售、地下管道设施建设、商品销售业务和融资租赁业务是公司的主营板块。

（3）经营模式

1) 城市基础设施建设业务

目前，发行人城市基础设施建设业务主要包括委托代建业务和土地整理开发业务。

①委托代建业务

发行人代建项目业务模式主要分为三类：

代建项目业务模式一：该模式下的项目主要承接主体为发行人本部及子公司杭州市地下管道开发有限公司。以发行人为融资主体并承担建设管理职能的基础设施建设项目，为了解决发行人在该类基础设施投资建设中的资金需求问题，杭州市政府针对基础设施建设建立了相应的利益补偿机制，由发行人先行垫付建设支出，项目整体完成后进行清算。各项目的加成比例根据合同约定和实际情况而有所不同，区间为5%-25%。

代建项目业务模式二：该模式下的项目主要承接主体为发行人本部及子公司杭州余杭交通发展有限公司。发行人仅承担工程招投标管理、竣工验收核算职能，政府财政按工程进度分阶段支付施工方工程款，发行人按照合同约定标准收取部分工程管理费，该类业务管理费收入及现金流规模对发行人影响很小。大部分项目的代建管理费率为1%。

PPP项目业务模式：该模式下的项目主要承接主体为发行人本部及子公司衢州城发交通建设发展有限公司、温州城发二航建设发展有限公司。2018年以来公司推进PPP模式项目，政府与社会主体通过PPP模式建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系，政府的财政负担减轻，社会主体的投资风险减小，在当前地方政府债务负担压力较大的情况下，PPP模式作为新型投融资模式逐渐发展成熟并受到各级政府的青睐。公司凭借自身在城市基础设施建设业务的竞争优势。截至2021年末，已签订了4个PPP项目协议。开展PPP项目时，公司主要作为社会资本方，同其他社会资本方共同成立SPV公司，由SPV公司负责融资并进行项目建设。PPP项目的建设期一般为3年，建设期满后进入运营期。在运营期内，项目公司负责项目的运营维护工作，同时可获得可用性服务费、日常运营维护服务费收入和政府可行性缺口补助等。

②土地整理开发业务

目前，发行人的土地整理开发项目为长睦大型居住区土地整理项目，由发行人本部承担：

根据发行人与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》以及相关文件，土储中心委托发行人对长睦居住区的土地进行整理。具体业务模式为：①土储中心负责整理地块用地等指标的落实，并负责用地计划及手续的审批；②发行人负责长睦居住区内的土地征地、拆迁和安置补偿工作，所需资金全部由发行人负责筹措和支付；③土地整理完成后，交由土储中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；④在长睦项目建设期间，发行人以当年实际回款金额加上当年产生的代建管理费确认当年收入并结转成本，发行人每年产生的代建管理费按当年实际开发建设支出的5%计提；⑤长睦项目竣工结算后，财政局审计后补足全部的成本和按照成本5%计提的代建管理费。

2) 房地产业务板块

发行人房地产业务主要由子公司杭州城发置业发展有限公司、杭州城享商业发展有限公司承担，发行人具有房地产三级开发资质。报告期内，发行人主要商品房项目为城发云锦城项目，主要在建房地产项目为云阳大厦项目。公司房地产业务符合法律法规与有关政策规定，业务合法合规。

3) 地下管道设施及建设业务

杭州市政府为了土地节约化及减少道路地下部分的重复开挖，2004年授予发行人杭州市区地下管线的统一建设和经营的权利。2006年发行人成立子公司杭州市地下管道开发有限公司，积极参与道路地下管线的统建，在强弱电管线建设和出让业务方面具有垄断地位。相继承担杭州市“十纵十横”、浙大紫金港校区电力管沟建设、庭院改善工程、“背街小巷”、“五纵六路”等重大城市基础设施建设项目中的弱电“上改下”工程，在杭州城区2,000余条道路上铺设了弱电管道，截至2021年9月末，管道公司在杭州市铺设的弱电管道孔公里长度为22,505.23公里。

发行人弱电管线的业务模式为：根据杭州市城市维护计划完成道路弱电管线的铺设，待弱电管线建成后将其使用权转让给中国移动、中国联通、电信等运营商，公司保留弱电管线的所有权。

4) 商品销售业务

发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务等。发行人商品销售业务主要由发行人本级承担，为杭州城投系统内单位承建的市政工程项目提供钢材等建筑材料。由于发行人母公司杭州城投及下属子公司承担着杭州市主要的城市基础设施建设项目，每年需采购大量建材，为了规范管理，降低成本，提升议价能力，近年来，杭州城投逐步将系统内各公司的建材需求交由发行人采购。

5) 融资租赁业务

发行人的融资租赁业务主要由子公司杭州城投租赁有限公司开展。发行人于2013年9月取得中华人民共和国商务部和国家税务总局审批相关资质。公司业务模式以售后回租为主，并大力推进产融结合、厂商租赁、银租合作等。

主要业务模式为：承租人向融资租赁企业出售资产，其后以相对较长的租赁期限向融资租赁企业将该等资产租回。租赁期届满后，发行人向承租人按名义价格转让相关租赁资产的所有权。

6) 其他业务

发行人其他业务主要包括房产租赁和咨询业务等，各业务的开展符合法律法规与有关政策规定。

房产租赁方面，发行人将自主开发房地产项目留存的商铺和政府划拨的住宅用于对外出租，可出租房产建筑面积共7.92万平方米。

广告及咨询业务方面，发行人广告及咨询业务由发行人母公司及子公司杭州城发资产经营管理有限公司经营。杭州城发资产经营管理有限公司获准对杭州城建资产范围内的地上和地下空间统一进行开发、经营户外广告，以及市区基础设施冠名权的经营。公司户外广告资源主要集中于市政道路两侧，位置优越，具有突出的经营优势，相继完成了杭州市区 25 条人行地下通道附属 412 块灯箱等经营发布权。发行人母公司根据自身基础设施项目建设经验为基础设施建设项目提供技术支持及管理服务并收取咨询费用，截至目前，已对外服务望江项目、水晶城项目、开化 PPP 项目和永嘉 PPP 项目等多个项目。

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）公司所处行业情况

发行人以市政公用、房地产、城市基础设施建设、商品销售等为主营业务，涉及主要行业的基本情况如下：

1）城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。固定资产投资方面，2021 年，杭州市全年固定资产投资增长 9.0%，其中民间投资占固定资产投资总额的 49.6%，基础设施投资增长 8.2%，交通投资增长 13.0%。从产业投向看，第二产业投资增长 15.3%，两年平均增长 10.7%，其中工业投资增长 15.2%，两年平均增长 11.0%；第三产业投资增长 8.3%，两年平均增长 7.5%。城市建设方面，2021 年，杭州市全年境内公路总里程达到 16989 公里，其中高速公路 801 公里。年末主城区公共交通运营线路 388 条，其中新辟线路 28 条，优化线路 35 条。加快推进地铁建设，建成地铁 3 号线首通段、地铁 4 号线二期，开通地铁 8 号线一期、7 号线过江段、9 号线北段、6 号线二期等线路。全市用电量 910 亿千瓦时，增长 12.7%，其中三次产业用电 752 亿千瓦时，增长 13.2%；城乡居民生活用电 158 亿千瓦时，增长 10.0%。全市新建成停车泊位 13.2 万个，其中公共泊位 1.2 万个。

“十四五”期间，杭州市将完善现代基础设施体系。积极创建交通强国示范城市和国际综合交通枢纽城市，抓好综合交通枢纽建设和数字交通试点，持续推进“5433”综合交通大会战，推进航空港、铁路港、公路港、内河港、信息港“五港联动”，实施“六铁、四高、两枢纽、两环线”等重大交通项目，完善综合交通大通道、综合交通枢纽和物流网络，畅通城市交通微循环，率先建成省域、市域、城区 3 个“1 小时交通圈”。加强水利、环保等重大工程建设，提升城市基础设施综合承载力，补齐公共安全、公共卫生、防灾减灾等领域短板。加快新型基础设施建设，大力推进 5G 网络、下一代互联网、数据中心建设和应用，建设杭州国家新型互联网交换中心，扩容升级杭州国家互联网骨干直联点，大力推进传统基础设施数字化改造。

2）房地产行业现状及前景

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，自 1998 年 7 月房改以来，全国房地产开发投资累计完成额从 1998 年 3,579 亿元，迅速增长至 2021 年的 14.76 万亿元，共增长

了 41 倍，年均复合增长率高达 17.5%。

2016 年以来，房地产政策频繁出台，调控手段多样，政策变动灵活。2016 年前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。2016 年前松后紧的政策走势明显。

2021 年，杭州市全年房地产业增加值 1381 亿元，增长 13.8%。全年房地产开发投资增长 1.5%，其中住宅投资增长 3.8%。年末房屋施工面积 13291 万平方米，下降 0.1%；新开工面积 2447 万平方米，下降 30.9%；竣工面积 1733 万平方米，下降 3.7%。商品房销售面积 2236 万平方米，增长 31.6%；商品房销售额 6589 亿元，增长 43.4%。

随着中国经济进入平稳增长轨道，房地产行业也将进入成熟发展阶段，杭州作为长三角最重要的城市之一，未来 5-10 年杭州房地产市场的需求仍将维持在较高水平。同时，随着土地开发成本和地价的上升，房地产开发成本不断上升，两者结合势必给杭州商品房价格上涨造成潜在压力。

杭州市政府十四五规划中着重提到了以基础设施为重点，提升城市国际化水平、融入世界级城市群等议题。随着地铁、高铁时代的到来，“十四五”期间杭州房地产空间布局将进一步优化，主城区与副城、市中心和非市中心的交通时间差将进一步淡化，可居住区域空间进一步扩大。同时，城市综合体开发也将带动杭州市城区和周边的旅游地产、写字楼以及酒店的开发建设。此外，杭州市还将健全城乡住房保障体系，加快完善涵盖公租房、人才专项租赁房、蓝领公寓和公租房货币补贴、高层次人才购房（租赁）补贴、大学生租房补贴的多层次、广覆盖的住房保障体系。坚持“房住不炒”定位，严格实施新建商品住房价格稳控和房地价联动机制，精准调控促进房地产市场平稳健康发展。这将成为杭州市房地产市场发展的下一个机会。

3) 地下管道设施建设行业现状及前景

地下管网布设密度已成为国际上衡量城市基础设施现代化水平的标志之一。地下管网建设是 21 世纪城市基础设施现代化更新与改造以及城市现代化建设的趋势和潮流。地下管道系统包括给水、排水、燃气、热力、电信、电力、工业以及综合管道等。地下管线的特点是种类繁多、埋设复杂、隐蔽性强，因此地下管线建设行业是一个十分复杂且关系到整个城市规划科学性和安全性的重要行业。中国住房和城乡建设部于 2004 年颁布了《城市地下管线工程档案管理办法》，对全国城市地下管线的档案管理工作作出了统一的安排规划。

杭州市地下管道建设是由杭州市政府主导的市政工程之一，为了规范杭州市地下管线建设，2008 年杭州市政府出台了《杭州城市地下管线建设管理条例》。进一步明确了地下管道建设施工单位的职责范围以及需遵守的行业规章制度。杭州市地下弱电管道统建的序幕是 2002 年以建国路为试点拉开的。之后，为改变电信、移动、联通等多家运营商各自为政、重复建设的局面，推进“上改下”工作的持续实施，杭州市人民政府决定组建一家集约化建设强弱电管道，并实现自主投资、经营、管理的市场化企业。2006 年 7 月 20 日，杭州市地下管道开发有限公司应运而生。该公司主要从事杭州市区弱电管道的统一建设、经营、管理和维护。

弱电管道统建积极抓住杭州市政基础设施建设的契机，全面参与了“五纵六路”、“两口两线”、“十纵十横”、“河道综保”、“背街小巷”、“庭院改善”等的地下管道建设工作，把弱电管道由主干道延伸到河道，扩展至背街小巷，深入到小区庭院。通过弱电管道的统建，集约利用了地下空间，节约建设成本；减少了马路“拉链”现象，缓解“行路难”；加强了管道抗灾力，提升城市安全系数，架空线入地后，美化了城市环境。发行人已建成的弱电管道分布于杭州上城区、下城区、西湖区、拱墅区、江干区五大主城区以及钱江新城、下沙、之江三个经济开发区，形成了四通八达的弱电管道网络，为建设“生活品质之城”作出了积极的贡献。

4) 商品销售行业现状及前景

目前中国仍处于工业化、城镇化发展阶段，工业化和城镇化互动，“十四五”期间城镇化水平仍将有较显著的提升，对钢铁等建材的需求仍会继续增长。因此，建材贸易行业有望得到进一步的发展，但是同时，国内外经济复苏和增长仍存在较大的不确定、不稳定性，短期内建材行业面临的调整 and 不确定性较大。再者，国内建材贸易行业将面临较大的整合，低效率的中小企业可能会逐步被淘汰出局。

就杭州市情况而言，摩根斯坦利预计，城镇化率每增长1个百分点将拉动5,000万吨的建材需求增量。这些增加的建材需求主要来自于房地产、交通设施（例如高速公路、地铁）和公共服务设施建设（如医院和学校）。统筹城乡发展、加大力度推进城镇化是杭州市政府未来一段时期的重要发展战略，按照趋势杭州市每年城镇化增率将维持在2%以上，预计将拉动50-100万吨的需求增量，因此建材贸易行业还有可持续发展空间。

（2）公司所处的行业地位及面临的主要竞争状况

1）公司面临的主要竞争状况

杭州市主要的市级城市建设公司包括杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城投”）、杭州市城市建设发展集团有限公司、杭州市地铁集团有限责任公司（以下简称“杭州地铁”）、杭州市交通投资集团有限公司（以下简称“杭交集团”）、杭州市钱江新城投资集团有限公司（以下简称“钱江新城”）、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“杭州运河”）等。

杭州城投为杭州市最大的城市基础设施建设和公用事业运营（水务、燃气、公交及垃圾处理）主体，同时还从事房地产和商品销售等经营性业务，政府支持力度强。

发行人为杭州城投子公司，系杭州市主要的基建主体之一，同时也从事房地产及商品销售业务，与母公司杭州城投的主营业务具有一致性。此外，发行人获得杭州市区地下管线的统一建设和经营的授权，该项业务在杭州市具有一定的垄断地位。

杭州地铁为杭州市唯一的地铁项目投资建设运营主体，截至2021年9月末净资产规模高达1,128.58亿元，居杭州市各城投公司首位，考虑轨道交通业务的重要性和公益性，政府支持力度强。

杭交集团是杭州市交通基础设施最大的投资、建设、经营主体，范围涵盖杭州市与外部连接的城际公路及进出杭州市的交接区公路、航道、客货运场站等交通基础设施，具有丰富的项目建设管理能力和营运管理经验。

钱江新城、杭州运河均由市级政府或国资管理部门持有，前者为杭州市钱江新城核心区以外区块、城东新城区块及钱塘江南岸杭州亚运村的主要开发建设主体，并负责上述区域内部分商务楼宇、酒店及停车场等经营性资产的运营，后者负责京杭运河杭州段河道以及两岸土地开发、基础设施以及配套市政项目的投融资建设，总体看两家公司的业务范围与发行人的业务范围有一定差异，各方不存在直接的竞争关系。

2）发行人城市资源资产开发业务在杭州市的地位

发行人城市资源资产开发主要包括：市政项目建设、地下管道设施建设、房屋租赁、广告和停车场经营。

发行人于2004年获得杭州市区地下管线的统一建设和经营的授权，积极参与道路地下管线的统建，在建国路、解放路、龙井路、杨公堤等40多条道路铺设了通信管道。公司在强弱电管线建设和出让业务方面具有垄断地位。自成立以来，管道公司相继承担杭州市“十纵十横”、浙大紫金港校区电力管沟建设、庭院改善工程、“背街小巷”、“五纵六路”等重大城市基础设施建设项目中的弱点“上改下”工程，并积极参与强电管沟建设，在杭州城区2,000多条道路上铺设了弱电管道。发行人该项业务在杭州市具有垄断地位。

3）发行人土地整理开发业务在杭州市的地位

发行人获准开发其出资建设的市政道路和河道两侧以及绿地周边可开发的地块，在征迁后进行配套市政基础设施建设，变生地熟地，然后交由杭州市土地储备中心实行招标、

拍卖、挂牌出让，以获取充分的土地开发收益。在土地整理开发方面，发行人具有资金、规模、信誉和政府支持等方面的独特优势。

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未产生重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程项目	13.06	11.62	10.99	51.99	3.60	2.37	34.14	23.88
商品及使用权转让	9.01	8.77	2.65	35.87	8.28	7.81	5.57	54.93
租赁收入	2.03	1.23	39.42	8.08	1.96	1.13	42.62	13.04
管理咨询服务	0.63	0.22	64.54	2.50	0.37	0.19	47.42	2.45
房产销售	0.39	0.09	75.68	1.55	0.86	0.61	28.59	5.70
合计	25.12	21.94	12.64	100.00	15.07	12.12	19.56	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

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

（1）发行人工程项目板块的营业收入同比增长 262.88%，营业成本同比增长 390.42%，主要是因为 2021 年 PPP 项目确认 9.1 亿收入成本；毛利率同比下降 67.82%，主要是因为 PPP 项目建设期投资规模较大，利润较少；

（2）发行人商品及使用权转让板块的毛利率同比下降 52.46%，主要是因为受到建材贸易周期性波动影响，2021 年钢材等价格有所上升，成本提高；

（3）发行人管理咨询服务板块的营业收入同比增长 70.44%，主要是因为项目管理费收入增加；毛利率同比增长 36.11%，主要是因为项目管理费收入增加而成本未增长；

（4）发行人房产销售板块的营业收入同比下降 54.60%，营业成本同比下降 84.54%，主要是因为 2021 年度仅零星车位销售；毛利率同比增长 164.69%，主要是因为车位销售成本较低。

（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 3-5 年，公司将深化“4+2”业务发展战略。集团坚持“城市美好生活服务商”的愿景定位不动摇，围绕“产业为本、资本为器、数字融合、组织赋能”的发展思路，践行市场化、资本化、数字化、专业化等“四化”发展路径，强化发展保障，努力当好“重要窗口”建设的先锋队和杭州新基建的主力军，为城市高质量发展和人民美好生活提供品质服务。

通信智慧板块：围绕“数字基础设施服务”、“数字产品服务”、“工程建设管理服务”三驾马车，通过“市内统建地位巩固”、“市外市场化拓展落地”两轮驱动，不断加快转型发展、实现技术跨越。该板块具体业务包括：杭州市地下管道开发有限公司从事的弱电管道建设、通信基站建设、驻地网建设、智慧运维服务等。

资产开发板块：围绕“做房”“做地”两大业务，以 TOD 地产、区域开发为抓手，不断拓展项目。该板块具体业务包括：云阳大厦等商业地产开发、富阳中庆等参股地产投资、类似长睦的土地开发以及企业搬迁做地，将来可能涉足的未来社区开发、以做地来平衡的区域开发等。

资产经营板块：围绕“资产运营、产业经营”两大方向，以资产和产业为抓手，做大资产规模、做强运营能力。该板块具体业务包括：集团所属车库、房产（含长租公寓）租赁业务，广告资源、食堂经营业务以及因资产经营而衍生的物业管理业务。

类金融板块：围绕产融结合、以融促产，以债务投资为主、股权投资为辅，做专金融业务、做稳风险防控。该板块具体业务包括：融资租赁、保理，房产基金，以及产业基金等。

投资建设板块：围绕 PPP 业务和 ABO 业务，以大项目和大投资为抓手，立足浙江、深耕杭州，成为集团大发展的基石。该板块具体业务包括：集团对外投资四个 PPP 项目以及未来拓展的类 PPP 项目。

建设管理板块：围绕打造品牌、塑造品质，以区域代建和精品工程为抓手，成为杭州都市圈一支打得响、叫得应的建设团队。该板块具体业务包括：承接的类似艮山快速路等政府委托的大型工程的代建管理，也包括类似余杭发展公司承接的区域代建业务等。

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

公司未来可能面对财务风险、经营风险、管理风险及政策风险。其中，财务风险主要包括有息债务规模较大的风险、短期偿债压力较大风险、营业收入及经营活动现金流量净额波动的风险、盈利能力波动风险、对外担保规模较大的风险、未来资本支出较大的风险等；经营风险主要包括经济周期波动的风险、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险、商品贸易业务集中度较高风险、PPP 模式经营风险、房地产板块风险等；管理风险主要包括对下属子公司管理控制的风险、公司董监高变动带来的公司治理风险等；政策风险主要包括地方政府性债务政策变化风险、土地政策变化风险、基础设施建设政策变化风险、房地产行业政策风险等。

上述风险与发行人的公司治理、财务和经营状况密切相关，有可能对公司的业务发展产生不利影响，进而影响公司的偿债能力。目前上述风险可控。

发行人针对上述可能面对的风险，已经采取以下措施：

（1）针对财务风险已采取的措施

公司内设财务管理部，负责集团会计核算、筹融资、税务筹划、预算管理、财务管理及出纳、牵头全资及控股子公司的绩效考核等工作，为集团发展提供资金支撑，确保集团依法依规开展经营管理。

发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及有关的法律、政策、规定，根据公司章程，结合公司的实际情况，制定并不断完善了一系列的财务管理制度。目前公司制定了《财务会计制度》、《工程款支付、结算管理办法》、《成本管理办法》、《内部审计制度》等一整套管理制度，对公司各项财务工作进行规范，在发行人系统内全面建立起了科学、高效、有序的财务管理体系。

（2）针对经营风险已采取的措施

发行人已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构。截至2021年末，发行人本部共设置11个职能部门和5个指挥部（事业部），其中针对公司的重要业务板块，专门设置了长睦大型居住区前期建设指挥部、艮山快速路暨综合管廊建设指挥部、环北天目道路提升改造工程建设指挥部等指挥部和事业部。

“十三五”以来，发行人充分利用城市基础设施建设以及土地整理开发的资源，积极承担城市项目建设，并凭借在强弱电管线建设和出让业务方面的垄断地位，相继承担重大的弱电“上改下”工程。

“十四五”期间，发行人将深化实施市场化拓展、资本化运作、集团化管控、专业化经营四大战略举措，大力拓展重大工程项目、积极发展类金融业务、加强开发城建资源、努力经营城建资产，做强建设平台、做大金融平台、做优开发业务、做实资产业务，形成以“大建设、类金融”为双主业、“资源开发、资产经营”为双辅业的业务发展格局，提升公司在城市建设领域的竞争力和影响力，实现公司业务的科学发展、转型升级。

（3）针对管理风险已采取的措施

公司已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策权限及决策程序

发行人与关联人之间订立的关联交易合同以公平、公正、公开的原则为宗旨，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由股东批准。

2、关联交易的定价机制

发行人销售给关联方的产品、向关联方提供劳务、从关联方购买商品、接受关联方劳务价格参考市场价格经双方协商后确定。

3、信息披露安排

发行人将在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。若报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的，发行人将披露交易对方名称、交易类型及报告期内各类交易累计发生额。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

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
购买商品/接受劳务	1.96
出售商品/提供劳务	2.16

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，作为拆出方借出资金	6.56
资金拆借，作为拆入方借入资金	1.55
资金拆借，资金归还	10.14

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为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11.79亿元人民币。

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占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

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

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截至报告期末，发行人口径有息债务余额 46.13 亿元，其中公司信用类债券余额 34.20 亿元，占有息债务余额的 74.15%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 11.93 亿元，占有息债务余额的 25.85%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	0.00	25.00	3.80	5.40	34.20
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.80	11.13	11.93
合计	0.00	0.00	25.00	4.60	16.53	46.13

截至报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 5.40 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.80 亿元，且共有 25.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第一期中期票据
2、债券简称	15 杭城建 MTN001
3、债券代码	101575008.IB
4、发行日	2015 年 7 月 14 日
5、起息日	2015 年 7 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 16 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，平安银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如	仅限全国银行间债券市场的机构投资者参与（国家法

适用)	律、法规禁止投资者除外)。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展有限公司 2017 年度第一期中期票据
2、债券简称	17 杭城建 MTN001
3、债券代码	101775005. IB
4、发行日	2017 年 7 月 13 日
5、起息日	2017 年 7 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 17 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.75
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限全国银行间债券市场的机构投资者参与（国家法律、法规禁止投资者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展有限公司 2017 年度第二期中期票据
2、债券简称	17 杭城建 MTN002
3、债券代码	101775006. IB
4、发行日	2017 年 8 月 7 日
5、起息日	2017 年 8 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 9 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，中国工商银行股份有限

	公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限全国银行间债券市场的机构投资者参与（国家法律、法规禁止投资者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第二期中期票据
2、债券简称	15 杭城建 MTN002
3、债券代码	101575018. IB
4、发行日	2015 年 10 月 13 日
5、起息日	2015 年 10 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 14 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.39
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，平安银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限全国银行间债券市场的机构投资者参与（国家法律、法规禁止投资者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展有限公司 2016 年度第一期中期票据
2、债券简称	16 杭州城建 MTN001
3、债券代码	101675007. IB
4、发行日	2016 年 9 月 5 日
5、起息日	2016 年 9 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 6 日
8、债券余额	3.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后

	一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，中国工商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限全国银行间债券市场的机构投资者参与（国家法律、法规禁止投资者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	19 杭城建
3、债券代码	162227.SH
4、发行日	2019 年 9 月 20 日
5、起息日	2019 年 9 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 23 日
7、到期日	2024 年 9 月 23 日
8、债券余额	0.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的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	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券。
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 杭城建
3、债券代码	188741.SH
4、发行日	2021 年 9 月 23 日
5、起息日	2021 年 9 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 27 日
7、到期日	2026 年 9 月 27 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34

10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的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	中信建投证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券。
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种一）
2、债券简称	22 杭州城发 MTN001A
3、债券代码	102280998. IB
4、发行日	2022 年 4 月 26 日
5、起息日	2022 年 4 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 28 日
7、到期日	2027 年 4 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.14
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日，即可以在全国银行间债券市场流通转让。相关操作按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种二）
2、债券简称	22 杭州城发 MTN001B
3、债券代码	102280999. IB
4、发行日	2022 年 4 月 26 日
5、起息日	2022 年 4 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 28 日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.57
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日，即可以在全国银行间债券市场流通转让。相关操作按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：162227

债券简称：19 杭城建

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券之调整票面利率选择权已在 2021 年 9 月 23 日触发，发行人决定将本期债券后 3 年的票面利率由 3.80% 调整至 3.50%；本期债券持有人已于回售登记期（2021 年 8 月 10 日至 2021 年 8 月 12 日）内对其所持有的全部或部分“19 杭城建”登记回售，“19 杭城建”回售金额为 4.60 亿元，最终注销 4.60 亿元，债券余额 0.40 亿元。

债券代码：188741

债券简称：21 杭城建

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

截至报告期末，未到“21 杭城建”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188741

债券简称	21 杭城建
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00

募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司与中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行签署了《资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用，募集资金专户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务。其中 2.50 亿元用于偿还建设银行的贷款，2.50 亿元用于偿还工商银行的贷款。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截至报告期末 5.00 亿元募集资金已使用完毕，其中 2.50 亿元用于偿还建设银行的贷款，2.50 亿元用于偿还工商银行的贷款。实际使用用途和募集说明书中约定用途一致。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：162227

债券简称	19 杭城建
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专门的偿付工作小组，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，设立偿债保障金账户，严格信息披露。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	不适用

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

债券代码：188741

债券简称	21 杭城建
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内其他偿债保障措施的执行情况良好。

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
签字会计师姓名	刘勇、李土福

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	162227
债券简称	19 杭城建
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33楼
联系人	熊毅
联系电话	021-38676666

债券代码	188741
债券简称	21 杭城建
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33楼
联系人	熊毅
联系电话	021-38676666

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	162227
债券简称	19 杭城建
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	188741
债券简称	21 杭城建
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

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

（一）会计政策变更

财政部于颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）、修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）、修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”）、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号）和《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会【2019】16 号）（以下统称“报表格式通知”），《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》（财会【2021】1 号）以及《PPP 项目合同社会资本方会计处理实施问答》（以下合称“企业解释 14 号通知和实施问答”），发行人已采用上述准则和通知编制 2021 年度财务报表。

1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损

失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

（1）首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

对发行人的影响（单位：元）：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,430,330,797.03	货币资金	摊余成本	1,430,330,797.03
应收票据	摊余成本	59,219,953.60	应收票据	摊余成本	59,219,953.60
应收账款	摊余成本	213,553,644.01	应收账款	摊余成本	190,531,118.13
应收账款	摊余成本		合同资产	摊余成本	23,022,525.88
其他应收款	摊余成本	593,835,362.47	其他应收款	摊余成本	593,835,362.47
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	92,390,400.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	92,390,400.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	185,898,569.85	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	184,998,569.85
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	900,000.00
长期应收款	摊余成本	1,174,633,686.66	长期应收款	摊余成本	1,174,633,686.66
其他非流动资产	摊余成本	7,527,048,598.23	其他非流动资产	摊余成本	7,480,380,598.23
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	46,668,000.00

对发行人本部的影响（单位：元）：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	421,858,221.30	货币资金	摊余成本	421,858,221.30
应收票据	摊余成本	56,000,000.00	应收票据	摊余成本	56,000,000.00
应收账款	摊余成本	60,907,405.64	应收账款	摊余成本	60,907,405.64

其他应收款	摊余成本	1,818,017,796.37	其他应收款	摊余成本	1,818,017,796.37
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	60,658,569.85	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	60,658,569.85
其他非流动资产	摊余成本	7,527,048,598.23	其他非流动资产	摊余成本	7,480,380,598.23
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	46,668,000.00

（2）首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

对发行人的影响（单位：元）：

项目	变更前报表	重分类	重新计量	变更后报表
摊余成本：				
其他应收款	593,835,362.47			
按新金融工具准则列示的余额				593,835,362.47
其他流动资产	312,244,004.80			
减：转出至交易性金融资产		-92,390,400.00		
按新金融工具准则列示的余额				219,853,604.80
长期应收款	1,174,633,686.66			
按新金融工具准则列示的余额				1,174,633,686.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		184,998,569.85		
加：自其他非流动资产转入		46,668,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				231,666,569.85
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	185,898,569.85			
减：转出至其他非流动金融资产		-184,998,569.85		

减：转出至其他权益工具投资		-900,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具投资				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		900,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				900,000.00

对发行人本部的影响（单位：元）：

项目	变更前报表	重分类	重新计量	变更后报表
摊余成本：				
其他应收款	1,818,017,796.37			
按新金融工具准则列示的余额				1,818,017,796.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		60,658,569.85		
加：自其他非流动资产（原准则）转入		46,668,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				107,326,569.85
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	60,658,569.85			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		60,658,569.85		
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				

2、执行新收入准则导致的会计政策变更

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

（1）对2021年1月1日财务报表的影响：

对发行人的影响（单位：元）：

报表项目	变更前报表	变更后报表
应收账款	23,022,525.88	
合同资产		62,502,852.87
存货	39,480,326.99	

预收账款	52,779,612.69	
合同负债		48,548,493.03
其他流动负债		4,231,119.66

对发行人本部的影响（单位：元）：

报表项目	变更前报表	变更后报表
合同资产		32,542,806.57
存货	32,542,806.57	
预收账款	10,523,054.89	
合同负债		9,464,605.08
其他流动负债		1,058,449.81

3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息未予重述。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表的影响

对发行人的影响（单位：元）：

报表项目	变更前报表	变更后报表
预付款项	179,379.79	
一年内到期的非流动资产		521,899.92
长期待摊费用	10,847,417.43	
使用权资产		55,780,188.85
一年内到期的非流动负债		45,449,738.82
租赁负债		
预收款项	176,678.62	
未分配利润		2,231.35

对发行人本部的影响（单位：元）：

报表项目	变更前报表	变更后报表
------	-------	-------

使用权资产		55,780,188.85
长期待摊费用	10,847,417.43	
一年内到期的非流动负债		44,932,771.42

于2021年1月1日,本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下:

对发行人的影响(单位:元):

项目	金额
2020年12月31日披露未来最低经营租赁付款额	46,567,302.62
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	44,932,771.42
加:2020年12月31日应付融资租赁款	
减:短于12个月的租赁合同付款额的现值	
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	
于2021年1月1日确认的租赁负债(一年内到期的非流动负债)	44,932,771.42

对发行人本部的影响(单位:元):

项目	金额
2020年12月31日披露未来最低经营租赁付款额	46,567,302.62
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	44,932,771.42
加:2020年12月31日应付融资租赁款	
减:短于12个月的租赁合同付款额的现值	
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	
于2021年1月1日确认的租赁负债(一年内到期的非流动负债)	44,932,771.42

4、一般企业财务报表格式的修改

本公司已按照通知编制2021年度财务报表,比较期间的财务报表已相应调整。

对发行人的影响(单位:元):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(2020年12月31日)
本公司将除已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的以外的利息自其他应付款重分类至相应的金融工具项目。	其他应付款	-84,936,873.59
	一年内到期的非流动债	83,883,470.81
	短期借款	1,053,402.78

对发行人本部的影响(单位:元):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(2020年12月31日)
本公司将除已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的以外的利息自其他应付款重分类至相应的金融工具项目。	其他应付款	-84,538,758.47
	一年内到期的非流动债	83,485,355.69
	短期借款	1,053,402.78

5、执行企业解释14号通知和实施问答的影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（单位：元）
对于社会资本方将相关 PPP 项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产的部分，在相关建造期间确认的合同资产应当在资产负债表“无形资产”项目中列报	在建工程	-2,558,421,985.65
	无形资产	2,558,421,985.65

6、2021 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表（单位：元）

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,430,330,797.03	1,430,330,797.03	0.00
☆交易性金融资产	0.00	92,390,400.00	92,390,400.00
应收票据	59,219,953.60	59,219,953.60	0.00
应收账款	213,553,644.01	190,531,118.13	-23,022,525.88
预付款项	8,318,426.86	8,139,047.07	-179,379.79
其他应收款	593,835,362.47	593,835,362.47	0.00
存货	1,160,128,036.34	1,120,647,709.35	-39,480,326.99
☆合同资产	0.00	62,502,852.87	62,502,852.87
一年内到期的非流动资产	1,206,122,971.76	1,206,644,871.68	521,899.92
其他流动资产	312,244,004.80	219,853,604.80	-92,390,400.00
流动资产合计	4,983,753,196.87	4,984,095,717.00	342,520.13
可供出售金融资产	185,898,569.85	0.00	-185,898,569.85
长期应收款	1,174,633,686.66	1,174,633,686.66	0.00
长期股权投资	834,330,498.81	834,330,498.81	0.00
☆其他权益工具投资	0.00	900,000.00	900,000.00
☆其他非流动金融资产	0.00	231,666,569.85	231,666,569.85
投资性房地产	630,236,480.93	630,236,480.93	0.00
固定资产	3,046,693,741.03	3,046,693,741.03	0.00
在建工程	2,770,844,287.38	212,422,301.73	-2,558,421,985.65
☆使用权资产	0.00	55,780,188.85	55,780,188.85
无形资产	40,803,434.72	2,599,225,420.37	2,558,421,985.65
长期待摊费用	40,834,116.02	29,986,698.59	-10,847,417.43
递延所得税资产	10,500,043.00	10,500,043.00	0.00
其他非流动资产	7,527,048,598.23	7,480,380,598.23	-46,668,000.00
非流动资产合计	16,261,823,456.63	16,306,756,228.05	44,932,771.42
资产总计	21,245,576,653.50	21,290,851,945.05	45,275,291.55
短期借款	854,553,402.78	854,553,402.78	0.00
应付账款	414,942,804.38	414,942,804.38	0.00
预收款项	93,086,188.77	40,129,897.46	-52,956,291.31
☆合同负债	0.00	48,548,493.03	48,548,493.03
应付职工薪酬	59,241,558.51	59,241,558.51	0.00
应交税费	146,914,046.94	146,914,046.94	0.00

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他应付款	1,291,551,328.64	1,291,551,328.64	0.00
一年内到期的非流动负债	552,090,731.85	597,540,470.67	45,449,738.82
其他流动负债	0.00	4,231,119.66	4,231,119.66
流动负债合计	3,412,380,061.87	3,457,653,122.07	45,273,060.20
长期借款	1,974,111,323.81	1,974,111,323.81	0.00
应付债券	3,491,741,700.00	3,491,741,700.00	0.00
长期应付款	2,147,330,000.00	2,147,330,000.00	0.00
递延收益	67,821,339.71	67,821,339.71	0.00
递延所得税负债	5,097,600.00	5,097,600.00	0.00
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00	0.00
非流动负债合计	8,201,391,963.52	8,201,391,963.52	0.00
负 债 合 计	11,613,772,025.39	11,659,045,085.59	45,273,060.20
实收资本	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00	0.00
资本公积	3,970,782,580.26	3,970,782,580.26	0.00
其他综合收益	15,369,543.08	0.00	-15,369,543.08
盈余公积	177,890,618.11	179,427,572.42	1,536,954.31
未分配利润	1,460,667,229.14	1,474,502,049.26	13,834,820.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,644,709,970.59	8,644,712,201.94	2,231.35
*少数股东权益	987,094,657.52	987,094,657.52	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	9,631,804,628.11	9,631,806,859.46	2,231.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,245,576,653.50	21,290,851,945.05	45,275,291.55

母公司资产负债表（单位：元）

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	421,858,221.30	421,858,221.30	0.00
☆交易性金融资产	0.00	92,390,400.00	92,390,400.00
应收票据	56,000,000.00	56,000,000.00	0.00
应收账款	60,907,405.64	60,907,405.64	0.00
预付款项	1,325,225.14	1,325,225.14	0.00
其他应收款	1,818,017,796.37	1,818,017,796.37	0.00
存货	381,857,420.15	349,314,613.58	-32,542,806.57
☆合同资产	0.00	32,542,806.57	32,542,806.57
一年内到期的非流动资产	119,523,820.28	119,523,820.28	0.00
其他流动资产	110,364,743.63	17,974,343.63	-92,390,400.00
流动资产合计	2,969,854,632.51	2,969,854,632.51	0.00
可供出售金融资产	60,658,569.85	0.00	-60,658,569.85
长期股权投资	2,209,203,736.59	2,209,203,736.59	0.00
☆其他非流动金融资产	0.00	107,326,569.85	107,326,569.85
投资性房地产	633,896,607.08	633,896,607.08	0.00
固定资产	2,742,541,850.18	2,742,541,850.18	0.00
在建工程	216,347,908.60	216,347,908.60	0.00
☆使用权资产	0.00	55,780,188.85	55,780,188.85
无形资产	40,649,493.02	40,649,493.02	0.00
长期待摊费用	16,203,900.85	5,356,483.42	-10,847,417.43

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他非流动资产	7,527,048,598.23	7,480,380,598.23	-46,668,000.00
非流动资产合计	13,446,550,664.40	13,491,483,435.82	44,932,771.42
资 产 总 计	16,416,405,296.91	16,461,338,068.33	44,932,771.42
短期借款	851,053,402.78	851,053,402.78	0.00
应付账款	218,490,681.14	218,490,681.14	0.00
预收款项	23,381,555.97	12,858,501.08	-10,523,054.89
☆合同负债	0.00	9,464,605.08	9,464,605.08
应付职工薪酬	22,107,563.29	22,107,563.29	0.00
应交税费	32,698,800.65	32,698,800.65	0.00
其他应付款	792,994,437.72	792,994,437.72	0.00
一年内到期的非流动负债	354,595,355.69	399,528,127.11	44,932,771.42
其他流动负债	0.00	1,058,449.81	1,058,449.81
流动负债合计	2,295,321,797.24	2,340,254,568.66	44,932,771.42
应付债券	3,491,741,700.00	3,491,741,700.00	0.00
长期应付款	1,909,530,000.00	1,909,530,000.00	0.00
递延收益	67,821,339.71	67,821,339.71	0.00
递延所得税负债	5,097,600.00	5,097,600.00	0.00
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00	0.00
非流动负债合计	5,989,480,639.71	5,989,480,639.71	0.00
负 债 合 计	8,284,802,436.95	8,329,735,208.37	44,932,771.42
实收资本	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00	0.00
资本公积	3,841,836,934.06	3,841,836,934.06	0.00
其他综合收益	15,369,543.08	0.00	-15,369,543.08
盈余公积	181,902,055.37	183,439,009.68	1,536,954.31
未分配利润	1,072,494,327.45	1,086,326,916.22	13,832,588.77
所有者权益（或股东权益）合计	8,131,602,859.96	8,131,602,859.96	0.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,416,405,296.91	16,461,338,068.33	44,932,771.42

（二）会计估计变更

本公司 2021 年度无应披露的会计估计变更。

（三）重要前期差错更正

本公司 2021 年度无应披露的重要前期差错更正。

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	0.62	0.29	0.00	100.00
应收票据	0.37	0.17	0.59	-37.57
应收账款	1.14	0.54	2.14	-46.76
预付款项	0.54	0.26	0.08	555.10
合同资产	1.70	0.80	0.00	100.00
其他流动资产	1.99	0.94	3.12	-36.14
可供出售金融资产	0.00	0.00	1.86	-100.00
长期应收款	6.16	2.90	11.75	-47.58
其他非流动金融资产	1.09	0.51	0.00	100.00
在建工程	0.02	0.01	27.71	-99.92
使用权资产	0.46	0.22	0.00	100.00
无形资产	37.16	17.53	0.41	9,007.52
长期待摊费用	0.22	0.11	0.41	-45.13
递延所得税资产	0.14	0.07	0.11	36.41

发生变动的原因：

- 1、交易性金融资产 2021 年末同比增长 100.00%，主要系发行人实行新金融工具准则，将信托基金投资由其他流动资产重分类至交易性金融资产所致；
- 2、应收票据 2021 年末同比下降 37.57%，主要系 2020 年应收票据已到期收回所致；
- 3、应收账款 2021 年末同比下降 46.76%，主要系发行人收回部分工程款所致；
- 4、预付款项 2021 年末同比增长 555.10%，主要系新增对乔都贸易河北有限公司的 4,801.48 万元预付货款所致；
- 5、合同资产 2021 年末同比增长 100.00%，主要系发行人执行新收入准则，将建设期的 PPP 项目工程款计入合同资产所致；
- 6、其他流动资产 2021 年末同比下降 36.14%，主要系待抵扣/未认证的进项税减少以及信托基金产品重分类至交易性金融资产所致；
- 7、可供出售金融资产 2021 年末同比下降 100.00%，主要系发行人执行新金融工具准则，可供出售金融资产转入其他非流动金融资产所致；
- 8、长期应收款 2021 年末同比下降 47.58%，主要系融资租赁公司回款较多所致；
- 9、其他非流动金融资产 2021 年末同比增长 100.00%，主要系发行人执行新金融工具准则，可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产所致；
- 10、在建工程 2021 年末同比下降 99.92%，主要系根据会计准则规定，将完工的 PPP 项目由在建工程转入无形资产所致；
- 11、使用权资产 2021 年末同比增长 100.00%，主要系根据新租赁准则，将融资租入资产计入使用权资产科目所致；
- 12、无形资产 2021 年末同比增长 9,007.52%，主要系根据会计准则规定，完工的 PPP 项目在无形资产科目中列报所致；
- 13、长期待摊费用 2021 年末同比下降 45.13%，主要系预付房租因会计政策变更调整及长期待摊费用摊销所致；
- 14、递延所得税资产 2021 年末同比增长 36.41%，主要系增加计提的减值准备增加引起递延所得税资产所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	16.25	0.02	不适用	0.13
长期应收款	6.16	1.25	不适用	20.25
一年内到期的非流动资产	9.98	1.99	不适用	19.98
合计	32.38	3.26	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	0.65	0.58	8.55	-92.39
预收款项	0.47	0.42	0.93	-49.10
合同负债	0.66	0.59	0.00	100.00
应交税费	1.04	0.93	1.47	-29.31
其他应付款	6.30	5.62	12.92	-51.21
一年内到期的非流动负债	28.48	25.38	5.52	415.77
其他流动负债	0.02	0.02	0.00	100.00
应付债券	9.20	8.20	34.92	-73.66
租赁负债	0.00	0.00	0.00	100.00
长期应付款	14.15	12.61	21.47	-34.13
递延收益	16.40	14.62	0.68	2,318.78

发生变动的的原因：

- 1、短期借款 2021 年末同比下降 92.39%，主要系归还到期借款所致；
- 2、预收款项 2021 年末同比下降 49.10%，主要系根据新收入准则，部分预收款项重分类至

合同负债所致；

3、合同负债 2021 年末同比增长 100.00%，主要系根据新收入准则，部分预收款项重分类至合同负债所致；

4、应交税费 2021 年末同比下降 29.31%，主要系增值税、企业所得税减少所致；

5、其他应付款 2021 年末同比下降 51.21%，主要系资金拆借本金 3 亿元重分类至长期应付款及应付工程款减少所致；

6、一年内到期的非流动负债 2021 年末同比增长 415.77%，主要系应付债券重分类至一年内到期非流动负债所致；

7、其他流动负债 2021 年末同比增长 100.00%，主要系新增待转销项税额所致；

8、应付债券 2021 年末同比下降 73.66%，主要系部分中期票据重分类至一年内到期的非流动负债所致；

9、租赁负债 2021 年末同比增长 100.00%，主要系根据新租赁准则，确认了租赁负债所致；

10、长期应付款 2021 年末同比下降 34.13%，主要系政府负债由长期应付款转入递延收益所致；

11、递延收益 2021 年末同比增长 2,318.78%，主要系增加地下管廊建设专项资金补助以及政府负债由长期应付款转入递延收益所致。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：66.21 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 74.04 亿元，有息债务同比变动 11.83%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：27.14 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 34.20 亿元，占有息债务余额的 46.19%；银行贷款余额 26.90 亿元，占有息债务余额的 36.33%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 12.95 亿元，占有息债务余额的 17.49%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	0.00	25.00	3.80	5.40	34.20
银行贷款	0.00	0.01	1.11	1.90	23.87	26.89
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.86	0.16	0.80	11.13	12.95
合计	0.00	0.87	26.27	6.50	40.40	74.04

2. 截至报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：2.24 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 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 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州市地下管道开发有限公司	是	56.00%	强弱电地下管道开发建设等	9.69	6.79	3.29	1.11
杭州城投租赁有限公司	是	100.00%	融资租赁	17.89	4.10	1.16	0.53
杭州中庆房地产发展有限公司	否	45.00%	房地产开发	4.26	2.53	3.40	2.53
浙江钱江通源房地产开发有限公司	否	34.00%	房地产开发	11.56	3.60	0.03	0.03

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

主要原因是 2021 年收回长期应收款（含一年内到期的长期应收款）8 亿元导致经营性现金净流量增加。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 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：0.00 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：0.00 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：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：11.73 亿元

报告期末对外担保的余额：11.79 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.06 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：11.79 亿元

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

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

发行人于 2021 年 6 月 23 日印发了《杭州市城市建设发展集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》，主要包括：信息披露的原则，债券信息披露的负责人、管理部门及管理职责，债券信息披露内容和要求，债券信息披露流程，董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员在债券信息披露中的职责，未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任，子公司债券信息披露等。具体内容可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）查询。

发行人通过制定《杭州市城市建设发展集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》，进一步规范债券信息披露行为，有利于保护投资者的合法权益。

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

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，债务融资工具信息披露文件可在中国货币网或上海清算所网站等中国银行间市场交易商协会认可的网站上进行查询。

（以下无正文）

(本页无正文，为《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页)



杭州市城市建设发展集团有限公司

2022 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,624,509,246.56	1,430,330,797.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	61,588,803.27	
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	36,968,278.28	59,219,953.60
应收账款	113,699,131.28	213,553,644.01
应收款项融资		
预付款项	54,493,828.23	8,318,426.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	421,252,117.04	593,835,362.47
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,246,085,748.63	1,160,128,036.34
合同资产	170,371,843.37	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	997,580,346.12	1,206,122,971.76
其他流动资产	199,398,006.82	312,244,004.80
流动资产合计	4,925,947,349.60	4,983,753,196.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		185,898,569.85
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	615,757,511.38	1,174,633,686.66
长期股权投资	901,581,039.23	834,330,498.81
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	108,889,114.73	
投资性房地产	655,467,186.27	630,236,480.93
固定资产	3,319,927,050.02	3,046,693,741.03
在建工程	2,279,818.18	2,770,844,287.38
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	45,645,538.74	
无形资产	3,716,179,826.41	40,803,434.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,405,297.40	40,834,116.02
递延所得税资产	14,323,031.48	10,500,043.00
其他非流动资产	6,868,460,286.72	7,527,048,598.23
非流动资产合计	16,270,915,700.56	16,261,823,456.63
资产总计	21,196,863,050.16	21,245,576,653.50
流动负债：		
短期借款	65,000,000.00	854,553,402.78
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	448,569,276.67	414,942,804.38
预收款项	47,383,515.03	93,086,188.77
合同负债	66,281,084.37	
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	62,638,181.09	59,241,558.51
应交税费	103,852,035.78	146,914,046.94
其他应付款	630,166,977.21	1,291,551,328.64
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	2,847,503,942.93	552,090,731.85
其他流动负债	1,875,352.92	
流动负债合计	4,273,270,366.00	3,412,380,061.87

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,451,252,416.00	1,974,111,323.81
应付债券	919,580,712.78	3,491,741,700.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	28,466.51	
长期应付款	1,414,532,250.00	2,147,330,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,640,447,540.86	67,821,339.71
递延所得税负债	3,946,913.90	5,097,600.00
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	6,945,078,300.05	8,201,391,963.52
负债合计	11,218,348,666.05	11,613,772,025.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,979,371,562.48	3,970,782,580.26
减：库存股		
其他综合收益		15,369,543.08
专项储备		
盈余公积	184,607,837.02	177,890,618.11
一般风险准备		
未分配利润	1,571,610,941.52	1,460,667,229.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,755,590,341.02	8,644,709,970.59
少数股东权益	1,222,924,043.09	987,094,657.52
所有者权益（或股东权益）合计	9,978,514,384.11	9,631,804,628.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,196,863,050.16	21,245,576,653.50

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	664,651,596.65	421,858,221.30
交易性金融资产	61,588,803.27	
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	35,000,000.00	56,000,000.00
应收账款	26,250,817.09	60,907,405.64
应收款项融资		
预付款项	1,302,021.17	1,325,225.14
其他应收款	377,283,820.43	1,818,017,796.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货	443,651,436.13	381,857,420.15
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	65,107,905.99	119,523,820.28
其他流动资产	7,456,926.94	110,364,743.63
流动资产合计	1,682,293,327.67	2,969,854,632.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		60,658,569.85
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,279,775,972.40	
长期股权投资	2,572,510,791.33	2,209,203,736.59
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	108,889,114.73	
投资性房地产	591,042,179.62	633,896,607.08
固定资产	2,930,613,833.79	2,742,541,850.18
在建工程		216,347,908.60
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	44,435,065.69	
无形资产	40,487,098.25	40,649,493.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,379,292.74	16,203,900.85
递延所得税资产		
其他非流动资产	6,868,460,286.72	7,527,048,598.23
非流动资产合计	14,440,593,635.27	13,446,550,664.40
资产总计	16,122,886,962.94	16,416,405,296.91
流动负债：		

短期借款		851,053,402.78
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	168,877,252.19	218,490,681.14
预收款项	8,715,290.14	23,381,555.97
合同负债	9,066,097.38	
应付职工薪酬	28,230,894.92	22,107,563.29
应交税费	9,446,028.74	32,698,800.65
其他应付款	711,699,352.22	792,994,437.72
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	2,578,030,321.10	354,595,355.69
其他流动负债	563,026.91	
流动负债合计	3,514,628,263.60	2,295,321,797.24
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	919,580,712.78	3,491,741,700.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,192,530,000.00	1,909,530,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,640,447,540.86	67,821,339.71
递延所得税负债	3,946,913.90	5,097,600.00
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	4,271,795,167.54	5,989,480,639.71
负债合计	7,786,423,431.14	8,284,802,436.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,040,460,809.75	3,841,836,934.06
减：库存股		
其他综合收益		15,369,543.08
专项储备		
盈余公积	188,619,274.28	181,902,055.37

未分配利润	1,087,383,447.77	1,072,494,327.45
所有者权益（或股东权益）合计	8,336,463,531.80	8,131,602,859.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,122,886,962.94	16,416,405,296.91

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,620,612,217.63	1,593,995,354.07
其中：营业收入	2,620,612,217.63	1,593,995,354.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,629,794,198.78	1,676,568,904.98
其中：营业成本	2,254,171,284.41	1,240,936,081.49
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	-25,861,617.09	78,579,878.86
销售费用	8,955,647.69	7,684,850.72
管理费用	259,744,620.22	230,108,268.36
研发费用	16,741,336.38	7,686,513.91
财务费用	116,042,927.17	111,573,311.64
其中：利息费用	145,873,686.70	118,788,891.70
利息收入	37,135,384.88	15,875,271.77
加：其他收益	42,078,044.28	2,053,846.45
投资收益（损失以“-”号填列）	188,042,035.65	421,801,811.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,732,679.05	135,652,394.29
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)	6,071,275.81	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-45,778,047.89	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,131,218.16	-88,764,193.50
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	13,686.37	16,808,329.64
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	177,113,794.91	269,326,242.94
加: 营业外收入	50,329,764.05	8,598,634.81
减: 营业外支出	3,548,533.82	3,236,202.98
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	223,895,025.14	274,688,674.77
减: 所得税费用	34,969,151.00	54,787,907.79
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	188,925,874.14	219,900,766.98
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	188,925,874.14	219,900,766.98
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)	159,739,703.97	193,553,985.50
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	29,186,170.17	26,346,781.48
六、其他综合收益的税后净额	615,702.74	-62,024,554.84
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	615,702.74	-62,024,554.84
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	615,702.74	
(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	615,702.74	
(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		-62,024,554.84
(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		-62,024,554.84
(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	189,541,576.88	157,876,212.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	160,355,406.71	131,529,430.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	29,186,170.17	26,346,781.48
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：41,667,819.35 元。

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	552,146,810.92	474,096,562.99
减：营业成本	445,363,999.72	389,215,447.76
税金及附加	12,112,063.04	12,147,253.97
销售费用		
管理费用	149,380,203.82	134,541,417.58
研发费用		
财务费用	115,589,860.89	118,688,673.45
其中：利息费用	180,273,785.44	183,470,405.62
利息收入	71,517,379.61	73,298,901.65
加：其他收益	41,352,376.87	1,124,446.87
投资收益（损失以“—”号填	173,784,002.97	418,433,155.70

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,732,679.05	135,652,394.29
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）	6,071,275.81	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,797,774.56	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-76,012,507.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-70,175.57	16,867,614.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,635,938.09	179,916,480.35
加：营业外收入	446,199.78	297,910.01
减：营业外支出	2,411,350.60	710,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,670,787.27	179,504,390.36
减：所得税费用	-1,131,858.73	19,544,054.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,802,646.00	159,960,336.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	51,802,646.00	159,960,336.29
（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		-58,572,500.43
（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		-58,572,500.43
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		-58,572,500.43
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	51,802,646.00	101,387,835.86
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：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,610,046,875.13	1,761,191,060.67
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	173,071,029.27	19,354,461.45
收到其他与经营活动有关的现金	1,023,979,476.20	816,806,372.44
经营活动现金流入小计	4,807,097,380.60	2,597,351,894.56

购买商品、接受劳务支付的现金	2,461,373,334.54	1,288,563,847.25
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	198,631,787.15	157,745,833.63
支付的各项税费	118,580,173.99	84,023,405.48
支付其他与经营活动有关的现金	953,241,134.61	904,938,763.82
经营活动现金流出小计	3,731,826,430.29	2,435,271,850.18
经营活动产生的现金流量净额	1,075,270,950.31	162,080,044.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,567,068,396.39	903,190,301.98
取得投资收益收到的现金	307,238,157.46	447,223,052.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,385,186.70	51,212,991.32
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	701,862,803.14	1,617,667,802.56
投资活动现金流入小计	2,646,554,543.69	3,019,294,148.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,171,382,945.40	1,507,938,871.70
投资支付的现金	793,504,283.39	1,666,029,753.46
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	807,477,781.38	1,697,091,625.68
投资活动现金流出小计	2,772,365,010.17	4,871,060,250.84
投资活动产生的现金流量净额	-125,810,466.48	-1,851,766,102.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	217,600,000.00	211,001,000.00
其中：子公司吸收少数股东投	217,600,000.00	140,001,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,479,948,733.30	2,844,622,712.00
收到其他与筹资活动有关的现金	219,031,761.47	293,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,916,580,494.77	3,348,623,712.00
偿还债务支付的现金	1,890,504,902.15	1,072,672,512.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	367,685,139.97	290,346,447.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,086,010.54	11,700,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	413,121,770.23	388,193,934.84
筹资活动现金流出小计	2,671,311,812.35	1,751,212,895.18
筹资活动产生的现金流量净额	-754,731,317.58	1,597,410,816.82
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	194,729,166.25	-92,275,241.36
加：期初现金及现金等价物余额	1,427,676,154.08	1,519,951,395.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,622,405,320.33	1,427,676,154.08

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	687,024,052.63	435,873,522.15
收到的税费返还	1,974,893.83	
收到其他与经营活动有关的现金	590,112,568.76	27,264,184.37
经营活动现金流入小计	1,279,111,515.22	463,137,706.52
购买商品、接受劳务支付的现金	394,858,291.72	386,368,302.75
支付给职工及为职工支付的现金	53,466,828.31	37,412,125.34
支付的各项税费	35,911,602.66	10,602,447.74
支付其他与经营活动有关的现金	170,428,919.71	122,152,220.22
经营活动现金流出小计	654,665,642.40	556,535,096.05

经营活动产生的现金流量净额	624,445,872.82	-93,397,389.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,435,812,910.86	860,190,301.98
取得投资收益收到的现金	302,443,305.68	441,758,004.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,049,890.44	50,926,881.52
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	2,157,014,769.33	2,008,813,003.30
投资活动现金流入小计	3,963,320,876.31	3,361,688,191.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,263,176.09	117,364,540.45
投资支付的现金	913,504,283.39	1,560,995,753.46
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	2,171,922,731.31	1,704,583,325.68
投资活动现金流出小计	3,109,690,190.79	3,382,943,619.59
投资活动产生的现金流量净额	853,630,685.52	-21,255,428.30
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	499,500,000.00	993,753,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,481,761.47	80,000,000.00
筹资活动现金流入小计	508,981,761.47	1,073,753,500.00
偿还债务支付的现金	1,430,000,000.00	817,753,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	228,288,541.46	215,501,265.07
支付其他与筹资活动有关的现金	85,976,403.00	259,337,966.25
筹资活动现金流出小计	1,744,264,944.46	1,292,592,731.32
筹资活动产生的现金流量净额	-1,235,283,182.99	-218,839,231.32
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	242,793,375.35	-333,492,049.15
加：期初现金及现金等价物余额	421,858,221.30	755,350,270.45
六、期末现金及现金等价物余额	664,651,596.65	421,858,221.30

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：赵云岳 会计机构负责人：周学成

