

杭州余杭城市建设集团有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年五月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴财光华会计师事务所（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

1、所有权受限资产规模较大的风险

截至2019年12月末，公司受限资产主要系为取得金融机构借款以持有的土地、商业物业及其他应收款等资产提供抵押或质押的资产。截至2019年12月年末，公司受限资产账面价值为183,281.02万元。如果公司无法按时偿还相关借款，将面临相关资产被强制执行的风险，进而对公司的正常经营活动产生不利影响。

2、对外担保余额较大的风险

截至2019年12月末，公司对外担保余额1,174,179.00万元，占公司当期所有者权益的38.15%，公司对外担保余额较高。公司提供担保的对象均为当地国有企业，发生信用风险的可能性相对较小，且被担保方目前经营情况正常，公司提供担保的债务均未发现存在代偿风险的情况。但是，如果被担保企业未来经营状况发生不利变化，出现财务风险，公司将存在一定代偿风险，对公司自身债务的偿还能力产生不利影响。

3、存货跌价风险

截至2019年12月末，公司存货账面价值为2,334,048.29万元，占流动资产比重为53.23%。其中，土地开发成本是存货的主要组成部分。公司存货主要包括土地开发成本以及在建保障房和商品房，未来，如果土地交易市场发生变化，导致土地交易价格或者住房价格发生波动，将对公司的经营活动以及盈利能力产生不利影响。

4、未来资本支出较大的风险

公司主营城市开发建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而公司的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素影响。截至2019年12月末，发行人在建工程账面价值为1,732,161.16万元，发行人未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能提前作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书披露的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 跟踪资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	18
七、 持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人履职情况.....	20
第三节 业务和公司治理情况.....	20
一、 公司业务情况.....	20
二、 公司治理、内部控制情况.....	错误!未定义书签。
三、 公司独立性情况.....	错误!未定义书签。
四、 业务经营情况分析.....	错误!未定义书签。
五、 投资状况.....	错误!未定义书签。
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	21
第四节 财务情况.....	22
一、 审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 主要会计数据和财务指标.....	22
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	25
六、 利润及其他损益来源情况.....	错误!未定义书签。
七、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	32
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	错误!未定义书签。
二、 关于破产相关事项.....	错误!未定义书签。
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	错误!未定义书签。
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	错误!未定义书签。
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
附件 财务报表.....	35
担保人财务报表.....	48

释义

公司、余杭城建	指	杭州余杭城市建设集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
中投证券/中金财富	指	中国中金财富证券有限公司（原名“中国中投证券有限责任公司”）
国金证券	指	国金证券股份有限公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的交易日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	杭州余杭城市建设集团有限公司
中文简称	余杭城建
外文名称（如有）	Hangzhou Yuhang Urban Construction Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	贺平
注册地址	浙江省杭州市 余杭区南苑街道南大街 326 号
办公地址	浙江省杭州市 余杭区南苑街道南大街 326 号
办公地址的邮政编码	311100
公司网址	http://www.yhcjt.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	贺平
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	经理
联系地址	浙江省杭州市余杭区南苑街道南大街 326 号
电话	0571-89260121
传真	0571-89268586
电子信箱	419760699@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	杭州余杭城市建设集团有限公司

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人姓名/名称：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

适用 不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州四季青钱潮路 618 号铭鑫大厦 13 楼
签字会计师姓名（如有）	王焕军、杨如玉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124555.SH、1480061.IB
债券简称	PR 余城建、14 余城建债
名称	中国中金财富证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层
联系人	吴思宇、张磊
联系电话	010-65051166

债券代码	145035.SH
债券简称	16 余城建
名称	中国中金财富证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层
联系人	吴思宇、张磊
联系电话	010-65051166

债券代码	151719.SH、162553.SH、162706.SH、166101.SH、166616.SH
债券简称	19 余杭 01、19 余杭 02、19 余杭 03、20 余杭 01、20 余杭 02
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 22 层
联系人	李磊、王琪、杜衍
联系电话	021-61036972

（三）资信评级机构

债券代码	124555.SH、1480061.IB
------	----------------------

债券简称	PR 余城建、14 余城建债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 层

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	124555.SH、1480061.IB
2、债券简称	PR 余城建、14 余城建债
3、债券名称	2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券
4、发行日	2014 年 3 月 3 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	2021 年 3 月 3 日
7、到期日	2021 年 3 月 3 日
8、债券余额	2.60
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.00
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，分别于 2017 年 3 月 3 日偿还本期债券本金 2.6 亿元，2018 年 3 月 3 日偿还本期债券本金 2.6 亿元，2019 年 3 月 3 日偿还本期债券本金 2.6 亿元，2020 年 3 月 3 日偿还本期债券本金 2.6 亿元，2021 年 3 月 3 日偿还剩余债券本金 2.6 亿元，最后五年的本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145035.SH
2、债券简称	16 余城建
3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券
4、发行日	2016 年 10 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 10 月 13 日
7、到期日	2021 年 10 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券的付息日期为债券存续期内每年的 10 月 13 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 10 月 13 日；若投资者未行使回售选择权，则本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 13 日。
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	根据《杭州余杭城市建设集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》约定，本次公司债券调整后适用的利率为 4.20%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	16 余城建回售有效登记数量为 10,000,000 张，回售金额为 1,000,000,000 元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151719.SH
2、债券简称	19 余杭 01
3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 6 月 19 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2024 年 6 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162553.SH
2、债券简称	19 余杭 02
3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)
4、发行日	2019 年 11 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 11 月 22 日
7、到期日	2024 年 11 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162706.SH
2、债券简称	19 余杭 03

3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)
4、发行日	2019 年 12 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 12 月 12 日
7、到期日	2024 年 12 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.92
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166101.SH
2、债券简称	20 余杭 01
3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 2 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 2 月 20 日
7、到期日	2025 年 2 月 20 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选	不适用

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166616.SH
2、债券简称	20 余杭 02
3、债券名称	杭州余杭城市建设集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
4、发行日	2020 年 4 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 17 日
7、到期日	2025 年 4 月 17 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.05
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月末，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124555.SH、1480061.IB

债券简称	PR 余城集、14 余城建债
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	13.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况	截至 2019 年末，募集资金已使用 13.00 亿元，募集资

及履行的程序	金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145035.SH

债券简称	16 余城建
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年末，募集资金已使用 10.00 亿元，募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151719.SH

债券简称	19 余杭 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年末，募集资金已使用 5.95 亿元，其中 2019 年度使用 5.95 亿元。募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162553.SH

债券简称	19 余杭 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年末，募集资金已使用 9.96 亿元，其中 2019 年度使用 9.96 亿元。募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162706.SH

债券简称	19 余杭 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。

募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年末，募集资金已使用 9.96 亿元，其中 2019 年度使用 9.96 亿元。募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166101.SH

债券简称	20 余杭 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告签署日，募集资金已使用 11.95 亿元。募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166616.SH

债券简称	20 余杭 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运行规范，账户运作正常。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告签署日，募集资金已使用 10.00 亿元。募集资金使用均符合当期债券募集说明书约定的募集资金用途。各次资金提取均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	124555.SH、1480061.IB
债券简称	PR 余城集、14 余城建债
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 28 日
评级结果披露地点	上交所、银行间市场
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：124555.SH、1480061.IB

债券简称	PR 余城集、14 余城建债
偿债计划概述	为保障本期债券的按期足额偿付，公司指定专门部门负责偿付工作；充分发挥债券债权代理人的作用；制定并严格执行资金管理计划；严格履行信息披露义务；设立偿债资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：145035.SH

债券简称	16 余城建
偿债计划概述	为保障本期债券的按期足额偿付，公司指定专门部门负责偿付工作；充分发挥债券受托管理人的作用；制定《债券持有人会议规则》；制定并严格执行资金管理计划；严格履行信息披露义务；设立偿债资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。
偿债计划的变化情况对债券	不适用

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151719.SH、162553.SH、162706.SH、166101.SH、166616.SH

债券简称	19 余杭 01、19 余杭 02、19 余杭 03、20 余杭 01、20 余杭 02
偿债计划概述	为保障本期债券的按期足额偿付，公司指定专门部门负责偿付工作；充分发挥债券受托管理人的作用；制定《债券持有人会议规则》；制定并严格执行资金管理计划；严格履行信息披露义务；设立偿债资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124555.SH、1480061.IB

债券简称	PR 余城集、14 余城建债
账户资金的提取情况	公司为 PR 余城集、14 余城建债券设立了偿债资金专户，PR 余城集、14 余城建债存续期内如期还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：145035.SH

债券简称	16 余城建
账户资金的提取情况	公司为 16 余城建债券设立了偿债资金专户，16 余城建存续期内如期付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：151719.SH

债券简称	19 余杭 01
账户资金的提取情况	公司为 19 余杭 01 债券设立了偿债资金专户，19 余杭 01 存续期内尚未还本付息。

专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：162553.SH

债券简称	19 余杭 02
账户资金的提取情况	公司为 19 余杭 02 债券设立了偿债资金专户，19 余杭 02 存续期内尚未还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：162706.SH

债券简称	19 余杭 03
账户资金的提取情况	公司为 19 余杭 03 债券设立了偿债资金专户，19 余杭 03 存续期内尚未还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：166101.SH

债券简称	20 余杭 01
账户资金的提取情况	公司为 20 余杭 01 债券设立了偿债资金专户，20 余杭 01 存续期内尚未还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：166616.SH

债券简称	20 余杭 02
账户资金的提取情况	公司为 20 余杭 02 债券设立了偿债资金专户，20 余杭 02 存续期内尚未还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

中金财富作为“14 余杭城建债”的债权代理人及“16 余城建”的受托代理人，于报告期内严格按照《募集说明书》及《债权代理人协议》、《债券受托管理人协议》等规定和约定履行了各项职责。

国金证券作为“19 余杭 01”“19 余杭 02”“19 余杭 03”“20 余杭 01”“20 余杭 02”的受托管理人，于报告期内严格按照《募集说明书》、《债券受托管理协议》等规定和约定履行了各项职责。最新年度受托管理事务报告预计将在 2020 年 6 月 30 日前披露在相关网站。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

公司主要经营业务有土地的整理开发、整理、城市弱电管网工程施工及管理、道路停车服务、城市基础设施建设、城市市政公用设施的施工和养护、市政工程及建筑工程项目代建服务、房地产开发、实业投资、投资管理及经营余杭区国有资产管理领导小组办公室授权的国有资产。

（二） 公司未来展望

公司已形成“一主两翼五板块”的发展格局：确保“一主”，即以城市基础设施投融资和建设为主业。把握“两翼”，一侧是城市开发建设——土地一级市场开发、城市综合体开发、地铁上盖物业开发、城市地上地下空间开发等经营性和准经营性项目，另一侧是公用事业、保障房开发等传统经营项目和商品房开发等自主经营项目。推进“五大板块”，一是地产板块，包括七种保障性住房的建设，地铁上盖物业开发建设以及商品房项目；二是公用事业板块，包括水业运营和弱电管网等空间项目经营；三是基础设施建设板块，主要涉及道路、环境整治以及供排水基础设施建设；四是综合开发板块，涉及临平新城重点建设区域的整体开发运作；五是对外投资板块，包括投资深圳润发工贸、钱塘公司等。目前，公司围绕从融资导向转型为经营导向，从资产导向转型为价值导向，从做大导向转型为做强导向，从多元化导向转型为品牌化导向，从资产经营型导向转型为资本控股型导向的“五个转型”方向，进一步推进转型发展步伐，进一步将市场化和公益性有机结合，打造优势主业，提高自身盈利。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：1,551,778.27，占合并口径净资产的比例（%）：50.42，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
杭州余杭乔司国际商贸城建设发展有限公司	借款	1,041,036.27	否	借款	将及时回款
杭州余杭惠农投资建设有限公司	借款	491,000.00	否	借款	将及时回款
杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室	借款	19,742.00	否	借款	已于2020年1月收回
合计	—	1,551,778.27	—	—	—

第四节 财务情况

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

1. 执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2. 执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

3. 采用新的会计报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《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），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	839.56	711.46	18.01	
2	总负债	531.78	500.84	6.18	
3	净资产	307.78	210.62	46.13	主要系公司总资产增加比例大于总负债增加比例所致
4	归属母公司股东的净资产	299.43	201.50	48.60	主要系公司总资产增加比例大于总负债增加比例所致
5	资产负债率 (%)	63.34	70.40	-10.02	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	63.66	70.40	-9.57	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
7	流动比率	2.24	2.00	12.52	
8	速动比率	1.05	0.78	35.27	主要系公司货币资金、其他应收款等流动资产大幅增加所致
9	期末现金及现金等价物余额	23.33	15.08	54.67	主要系公司筹资活动产生的现金流量大幅上升所致
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	39.50	31.89	23.87	
2	营业成本	31.04	24.17	28.41	
3	利润总额	8.78	7.52	16.70	
4	净利润	8.73	7.29	19.61	
5	扣除非经常性损益后净利润	3.45	3.53	-2.29	
6	归属母公司股东的净利润	8.48	7.23	17.26	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	21.70	27.88	-22.15	
8	经营活动产生的现金流净额	32.97	73.82	-55.35	主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅上升
9	投资活动产生的现金流净额	-129.80	-86.00	50.92	
10	筹资活动产生的现金流净额	105.08	14.34	632.62	主要系公司吸收投资与取得借款收到的现金大幅上升, 收到其他与经营活动有关的现金大幅下降所致
11	应收账款周转率	78.64	29.41	167.40	主要系营业收入大幅上升所致
12	存货周转率	0.14	0.12	17.64	
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.15	-40.03	主要系长期借款及应付债券大幅上升, 导致全部债务大幅增加所致
14	利息保障倍数	2.12	1.45	45.69	主要系计入财务

					费用的利息支出大幅减少所致
15	现金利息保障倍数	4.21	4.46	-5.56	
16	EBITDA 利息倍数	1.57	0.87	79.77	主要系资本化与费用化的利息大幅减少所致
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

已于表格中说明

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	234,303.18	151,845.03	54.30	主要系银行存款大幅增加所致
预付款项	11,697.93	652.16	1,693.72	主要系未结算项目增加所致
其他应付款	1,588,005.47	821,573.41	93.29	主要系拆借款与押金保证金增加所致
存货	2,334,048.29	2,062,834.62	13.15	
其他流动资产	211,788.71	334,517.18	-36.69	主要系理财产品大幅减少所致
可供出售金融资产	265,483.20	259,355.20	2.36	
长期股权投资	51,617.80	58,836.31	-12.27	
投资性房地产	273,905.57	304,207.78	-9.96	
固定资产	693,077.58	538,305.03	28.75	
在建工程	1,732,161.16	1,551,759.84	11.63	

3. 主要资产变动的的原因

已于表格中说明

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：183,281.02 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
投资性房地产	153,680.90			
其他应收款	1,020.00			
货币资金	1,000.00			
货币资金	12.18			
开发成本	19,540.00			
无形资产	8,027.93			
合计	183,281.02		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付票据及应付账款	109,399.84	115,392.46	-5.19	
预收款项	318,029.90	192,130.41	65.53	主要系本期新增预收工程款尚未结算所致
其他应付款	1,232,830.18	1,131,075.36	9.00	
一年内到期的非流动负债	258,411.31	239,850.06	7.74	
长期借款	854,378.46	740,570.16	15.37	
应付债券	1,319,295.50	909,660.19	45.03	主要系公司新发三期公司债券所致
长期应付款	1,028,237.93	1,500,619.05	-31.48	主要系结算杭州市余杭区财政局拆借款所致
非流动负债合计	3,364,478.04	3,316,110.76	1.46	

2.主要负债变动的原因

已于表格中说明

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	336,450.00	146,450.00	190,000.00
建设银行	58,000.00	15,000.00	43,000.00
建设银行	92,000.00		92,000.00
兴业银行	70,000.00	70,000.00	-
农业银行	100,000.00	100,000.00	
宁波银行	88,000.00	66,000.00	22,000.00
宁波银行	65,000.00	5,000.00	60,000.00
宁波银行	90,000.00	90,000.00	-
上海浦东发展银行	20,000.00	20,000.00	
国开行	255,227.00	140,500.00	114,727.00
农发行	39,400.00	39,400.00	
农发行	65,000.00		65,000.00
恒丰银行	8,500.00	8,500.00	
恒丰银行	9,400.00	9,400.00	
民生银行	70,000.00	70,000.00	
中信银行	150,000.00	150,000.00	
广发银行	40,000.00	37,500.00	2,500.00
北京银行	50,000.00	50,000.00	
光大银行	30,000.00	30,000.00	
华夏银行	28,000.00	28,000.00	
华夏银行	20,000.00		20,000.00
国开行	90,000.00	70,300.00	19,700.00
兴业银行	100,000.00	25,000.00	75,000.00
北京银行	31,840.00		31,840.00
招商银行	40,000.00		40,000.00
招商银行	11,700.00	6,000.00	5,700.00
渤海银行	20,000.00		20,000.00
杭州银行	225,000.00		225,000.00
杭州银行	179,000.00	130,000.00	49,000.00
杭州银行	30,000.00	11,000.00	19,000.00
温州银行	50,000.00		50,000.00
交行	80,000.00	3,000.00	77,000.00
合计	2,542,517.00	-	1,221,467.00

上年末银行授信总额度：114.49 亿元，本报告期末银行授信总额度 254.25 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：139.76 亿元

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：34,528.70 万元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况**对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：103.75 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：13.97 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：117.42 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	3.95	2020年12月18日	无
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	1.80	2021年5月18日	无
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	2.08	2021年10月23日	无
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	1.20	2021年10月23日	无
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	1.44	2021年10月23日	无
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	1.00	2022年3月11日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
公司								
杭州余杭经济开发建设有限公司	非关联方	15.00	土地开发整理	良好	信用担保	2.00	2021年12月24日	无
杭州市开发投资有限公司	非关联方	13.75	基础设施开发、土地开发整理	良好	信用担保	7.00	2042年8月2日	无
杭州开投市政园林建设有限公司	非关联方	0.10	园林、绿化工程施工，建筑工程施工	良好	信用担保	2.22	2023年6月20日	无
杭州余杭实业投资有限公司	非关联方	2.50	实业投资	良好	信用担保	2.40	2020年3月18日	无
杭州余杭旅游集团有限公司	非关联方	13.00	政府性旅游项目的投资，开发和经营管理	良好	信用担保	6.00	2025年11月1日	无
杭州余杭创新投资有限公司	非关联方	2.00	实业投资、土地开发	良好	信用担保	22.40	2021年3月20日	无
杭州余杭创新投资有限公司	非关联方	2.00	实业投资、土地开发	良好	信用担保	0.87	2036年12月22日	无
杭州余杭运河综合保护开发建设有限公司	非关联方	2.00	房地产开发、建筑工程施工、管理、项目开发、经营	良好	信用担保	1.33	2020年12月21日	无
杭州余	非关联	2.00	房地产	良好	信用担	0.17	2020年	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭运河综合保护开发建设有限公司	方		开发、建筑工程施工、管理、项目开发、经营		保		12月21日	
杭州余杭金融控股集团有限公司	非关联方	22.00	国有资产经营	良好	信用担保	3.00	2020年3月22日	无
杭州余杭新农村建设有限公司	非关联方	5.82	土地开发整理	良好	信用担保	6.80	2022年9月28日	无
杭州余杭新农村建设有限公司	非关联方	5.82	土地开发整理	良好	信用担保	1.00	2021年4月27日	无
杭州余杭新农村建设有限公司	非关联方	5.82	土地开发整理	良好	信用担保	2.50	2034年12月5日	无
杭州余杭新农村建设有限公司、杭州余杭公共自行车服务有限公司	非关联方	-	-	良好	信用担保	1.31	2024年7月9日	无
杭州余杭320国道有限公司	非关联方	0.05	一级公路建设、养护及管理	良好	信用担保	1.20	2022年9月15日	无
杭州余杭交通经营有限公司	非关联方	0.30	交通基础设施投资	良好	信用担保	0.80	2020年5月28日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州余杭09省道有限责任公司、杭州余杭交通经营有限公司	非关联方	-	-	良好	信用担保	2.00	2024年9月29日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	5.90	2025年3月25日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	2.70	2023年12月20日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	1.80	2023年11月19日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	1.00	2024年12月25日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	1.00	2024年12月25日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	0.50	2024年12月25日	无
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	1.00	2024年12月25日	无
杭州余杭	非关联	2.00	保障房	良好	信用担	0.50	2024年	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭九乔保障房建设有限公司	方		建设, 物业管理		保		12月25日	
杭州余杭九乔保障房建设有限公司	非关联方	2.00	保障房建设, 物业管理	良好	信用担保	0.70	2023年12月27日	无
杭州临平城区综合改造有限公司	非关联方	8.00	城乡基础设施建设, 土地开发整理	良好	信用担保	9.40	2021年7月31日	无
杭州临平城区综合改造有限公司	非关联方	8.00	城乡基础设施建设, 土地开发整理	良好	信用担保	6.52	2021年6月21日	无
杭州临平城区综合改造有限公司	非关联方	8.00	城乡基础设施建设, 土地开发整理	良好	信用担保	7.30	2022年1月3日	无
杭州临平城区综合改造有限公司	非关联方	8.00	城乡基础设施建设, 土地开发整理	良好	信用担保	0.20	2022年1月3日	无
杭州水务原水有限公司	关联方	3.60	输送、销售: 饮用原水	良好	信用担保	0.02	2045年12月26日	无
杭州水务原水有限公司	关联方	3.60	输送、销售: 饮用原水	良好	信用担保	0.74	2045年12月28日	无
杭州水务原水有限公司	关联方	3.60	输送、销售: 饮用原水	良好	信用担保	3.68	2048年8月13日	无
合计		—	—	—	—	117.42	—	—

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

暂无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（以下无正文）

(以下无正文，为杭州余杭城市建设集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	234,303.18	151,845.03
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	5,138.05	4,907.40
应收款项融资		
预付款项	11,697.93	652.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,588,005.47	821,573.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,334,048.29	2,062,834.62
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	211,788.71	334,517.18
流动资产合计	4,384,981.63	3,376,329.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	265,483.20	259,355.20
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	22,070.13	21,890.00
长期股权投资	51,617.80	58,836.31

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	273,905.57	304,207.78
固定资产	693,077.58	538,305.03
在建工程	1,732,161.16	1,551,759.84
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	42,358.16	313.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	64.68	71.43
递延所得税资产	439.04	439.25
其他非流动资产	929,437.35	1,003,055.66
非流动资产合计	4,010,614.67	3,738,234.32
资产总计	8,395,596.30	7,114,564.13
流动负债：		
短期借款	28,000.00	5,000.00
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	109,399.84	115,392.46
预收款项	318,029.90	192,130.41
合同负债		
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	4,109.43	5,550.94
应交税费	2,568.39	3,272.78
其他应付款	1,232,830.18	1,131,075.36
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	258,411.31	239,850.06
其他流动负债		

流动负债合计	1,953,349.05	1,692,272.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	854,378.46	740,570.16
应付债券	1,319,295.50	909,660.19
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,028,237.93	1,500,619.05
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	162,566.14	165,261.36
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,364,478.04	3,316,110.76
负债合计	5,317,827.08	5,008,382.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,041,866.27	1,147,386.86
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	85,005.39	76,462.96
一般风险准备		
未分配利润	567,461.27	491,193.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,994,332.93	2,015,043.38
少数股东权益	83,436.28	91,137.99
所有者权益（或股东权益）合计	3,077,769.21	2,106,181.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,395,596.30	7,114,564.13

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：杭州余杭城市建设集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	67,423.37	71,393.29
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,577.00	3,945.96
应收款项融资		
预付款项	7,362.19	
其他应收款	2,064,492.10	1,209,339.78
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,540,621.69	1,379,631.46
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	189,151.14	300,737.38
流动资产合计	3,872,627.50	2,965,047.87
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	162,400.00	156,400.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	22,070.13	21,890.00
长期股权投资	583,192.77	499,411.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	91,522.20	133,389.64
固定资产	263,902.34	271,177.92
在建工程	815,229.66	513,272.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	84.36	104.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	392.40	392.40
其他非流动资产	506,248.26	586,288.62
非流动资产合计	2,445,042.12	2,182,326.87
资产总计	6,317,669.62	5,147,374.74

流动负债：		
短期借款	26,000.00	
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	69,580.74	86,300.22
预收款项	42,486.35	42,488.08
合同负债		
应付职工薪酬	156.99	16.60
应交税费	212.18	275.53
其他应付款	1,206,038.01	1,126,864.08
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	126,359.09	176,145.45
其他流动负债		
流动负债合计	1,470,833.35	1,432,089.97
非流动负债：		
长期借款	558,068.18	464,477.28
应付债券	1,219,813.33	909,660.19
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	441,955.85	693,031.89
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,219,837.36	2,067,169.36
负债合计	3,690,670.71	3,499,259.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,695,555.12	802,095.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	81,869.33	73,326.89
未分配利润	549,574.46	472,692.54
所有者权益（或股东权益）合计	2,626,998.91	1,648,115.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,317,669.62	5,147,374.74

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

合并利润表
2019年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	395,000.04	318,892.53
其中：营业收入	395,000.04	318,892.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	359,941.47	281,285.59
其中：营业成本	310,351.57	241,687.19
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	2,756.73	6,052.19
销售费用	423.47	405.01
管理费用	31,165.53	22,353.60
研发费用		
财务费用	15,244.17	10,787.60
其中：利息费用	18,757.25	12,117.52
利息收入	3,577.46	1,528.13
加：其他收益	38,103.64	24,612.83
投资收益（损失以“－”号填列）	18,568.30	15,499.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,190.72	-2,744.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	623.07	570.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	88,162.86	75,544.08
加：营业外收入	111.43	173.57
减：营业外支出	491.32	499.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	87,782.97	75,218.17
减：所得税费用	529.86	2,269.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	87,253.11	72,948.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	87,097.24	72,948.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	155.87	-
（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）	84,810.63	72,324.24
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,442.49	624.58
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	87,253.11	72,948.82
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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。

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	275,121.54	202,628.35
减：营业成本	171,603.66	127,656.18
税金及附加	1,056.83	868.87
销售费用		
管理费用	16,915.37	11,263.32
研发费用		
财务费用	5,557.13	904.51
其中：利息费用	5,972.51	1,744.53
利息收入	474.85	1,013.10
加：其他收益	1,422.00	15,954.48
投资收益（损失以“-”号填	8,503.10	9,106.69

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,482.41	-2,297.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.97	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	85,432.22	84,698.84
加：营业外收入	22.41	46.69
减：营业外支出	30.27	30.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	85,424.36	84,714.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	85,424.36	84,714.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	85,424.36	84,714.80
（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	85,424.36	84,714.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	511,757.89	365,300.44
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	1,047.37	415.25
收到其他与经营活动有关的现金	543,781.83	728,132.91
经营活动现金流入小计	1,056,587.09	1,093,848.59
购买商品、接受劳务支付的现金	575,775.76	279,741.27
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	28,704.85	20,566.95
支付的各项税费	17,400.27	19,047.95
支付其他与经营活动有关的现金	105,047.43	36,244.19
经营活动现金流出小计	726,928.31	355,600.35
经营活动产生的现金流量净额	329,658.78	738,248.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,617,455.36	1,597,830.00
取得投资收益收到的现金	19,234.22	13,002.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	747.94	3,461.17
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	356,361.34	742,035.53
投资活动现金流入小计	1,993,798.86	2,356,328.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	417,754.84	281,253.18
投资支付的现金	1,598,775.00	1,755,182.00
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	97,000.00	4,712.82
支付其他与投资活动有关的现金	1,178,226.28	1,175,198.75
投资活动现金流出小计	3,291,756.12	3,216,346.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,297,957.26	-860,018.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	896,000.00	471,155.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,164,622.00	221,278.88
收到其他与筹资活动有关的现金	470,950.45	204,915.21
筹资活动现金流入小计	2,531,572.45	897,349.85
偿还债务支付的现金	931,534.29	500,000.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,648.53	126,161.78
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	416,633.06	127,763.31
筹资活动现金流出小计	1,480,815.88	753,925.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,050,756.57	143,423.90
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	82,458.09	21,654.14
加：期初现金及现金等价物余额	150,832.91	129,178.77
六、期末现金及现金等价物余额	233,291.00	150,832.91

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	288,501.85	203,117.08
收到的税费返还	913.82	410.38
收到其他与经营活动有关的现金	458,141.97	719,375.95
经营活动现金流入小计	747,557.65	922,903.41
购买商品、接受劳务支付的现金	382,896.91	139,613.44
支付给职工及为职工支付的现金	2,090.34	1,601.70
支付的各项税费	1,384.37	829.42
支付其他与经营活动有关的现金	51,504.02	22,128.95
经营活动现金流出小计	437,875.64	164,173.51
经营活动产生的现金流量净额	309,682.01	758,729.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,615,410.87	1,453,300.00
取得投资收益收到的现金	10,842.56	5,213.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.62	972.20
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	586,500.00	1,066,442.22
投资活动现金流入小计	2,212,764.05	2,525,928.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	195,794.76	158,541.69
投资支付的现金	1,695,715.00	1,681,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	97,000.00	5,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,481,346.10	1,510,864.27
投资活动现金流出小计	3,469,855.86	3,355,705.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,257,091.81	-829,777.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	896,000.00	
取得借款收到的现金	811,000.00	579,370.00
收到其他与筹资活动有关的现金	90,063.96	331,050.63

筹资活动现金流入小计	1,797,063.96	910,420.63
偿还债务支付的现金	576,877.31	294,163.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,437.09	86,974.88
支付其他与筹资活动有关的现金	170,309.74	445,644.28
筹资活动现金流出小计	853,624.14	826,782.80
筹资活动产生的现金流量净额	943,439.82	83,637.83
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	-3,969.98	12,589.89
加：期初现金及现金等价物余额	71,381.17	58,791.28
六、期末现金及现金等价物余额	67,411.19	71,381.17

法定代表人：贺平 主管会计工作负责人：傅丽君 会计机构负责人：赵林玲

担保人财务报表

适用 不适用