

---

衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

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。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

截至本报告报出日，公司面临的风险因素与《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2020 年年度报告》及《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告》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 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.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	15
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	21
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

## 释义

发行人、公司、本公司、柯城国资	指	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司
报告期	指	2021 年度
财通证券	指	财通证券股份有限公司
资信评级机构、新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司
中文简称	柯城国资
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	何雪华
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省衢州市柯城区双港中路 18 号 303 室
办公地址	浙江省衢州市柯城区双港中路 18 号 303 室
办公地址的邮政编码	324000
公司网址（如有）	-
电子信箱	253257930@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	曾晓璐
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	衢州市柯城区双港中路 18 号 303 室
电话	0570-3086751
传真	0570-3081521
电子信箱	253257930@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

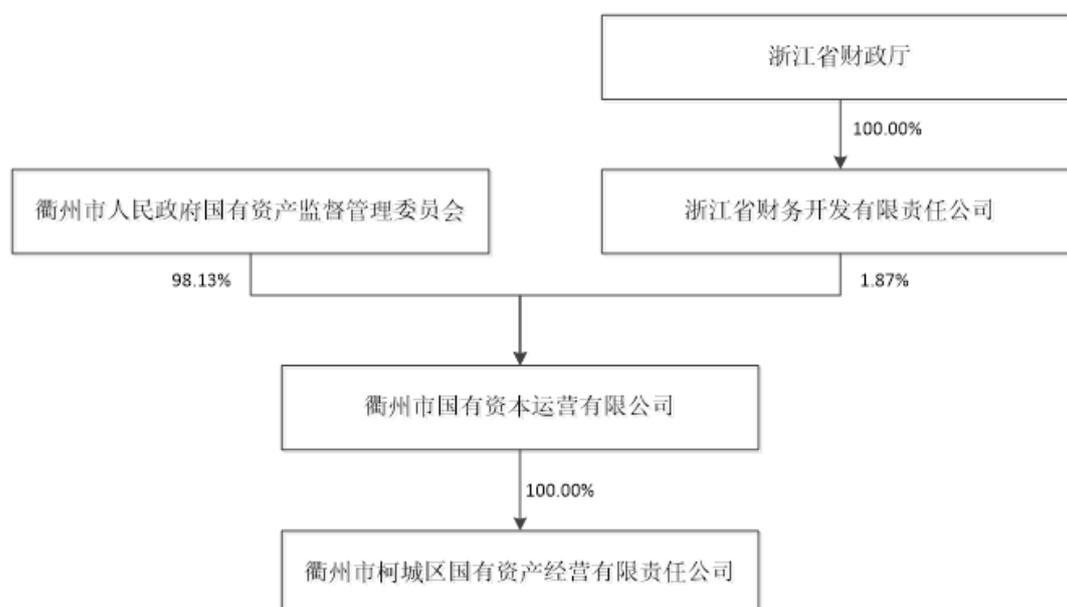
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：衢州市国有资本运营有限公司

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

报告期末实际控制人名称：衢州市人民政府国有资产监督管理委员会

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

发行人控股股东为衢州市国有资本运营有限公司，主体评级 AA+，截至 2021 年末总资产 1,733.44 亿元，净资产 857.21 亿元，资产规模较大，实力较为雄厚，资信良好。

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，控股股东受限资产为 171.20 亿元，主要系质押、履约保证金、承兑汇票质押及保证金以及借款抵质押资产，占期末总资产的比例为 9.88%。控股股东持有的其他子公司的股权不存在股权质押的情形。

### 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	江爱娟	董事【退出】	2021-6-25	2021-6-25
董事	曾晓璐	董事【新增】	2021-6-25	2021-6-25
监事	曾晓璐	监事【退出】	2021-6-25	2021-6-25
监事	方倩茹	监事【新增】	2021-6-25	2021-6-25
监事	陈俭龙	监事【退出】	2021-11-30	2021-12-01
监事	王玲玲	监事【退出】	2021-11-30	2021-12-01
监事	宁晓敏	监事【退出】	2021-11-30	2021-12-01
监事	何晓莹	监事【新增】	2021-11-30	2021-12-01
监事	周思雨	监事【新增】	2021-11-30	2021-12-01
监事	薛晨星	监事【新增】	2021-11-30	2021-12-01

## （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：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 62.50%。

## （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：

董事长：何雪华

董事：曾晓璐、孙林

监事：郑菊芳、何晓莹、薛晨星、周思雨、方倩茹

总经理：何雪华

财务负责人：曾晓璐

其他高级管理人员：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

公司作为衢州市主要的土地一级开发、基础设施和保障房建设主体之一，承担衢州市内重大项目的投资、建设及开发工作。公司经营业务以土地一级开发、城市基础设施建设和保障房建设及销售为核心，同时还覆盖了租赁业务、旅游景区开发、物业管理等领域，在衢州市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。

##### （1）土地开发

公司及下属子公司受衢州市柯城区人民政府委托，负责衢州市柯城区辖区内的土地一级开发事宜，包括农用地转用、征用、拆迁补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。

公司开发整理后的土地移交衢州市国土资源局柯城分局，通过招、拍、挂系统进行交易，土地出让后，柯城区政府按经确认的土地开发成本加成5%与公司进行结算。

## （2）代建业务

发行人的代建业务主要由安达交投、利民城投、隆港城投等子公司负责承担，采取代建的业务模式。发行人子公司与衢州市交通运输局柯城分局、衢州市柯城区专业市场建设管理委员会等单位签署代建协议，接受委托负责相应区域内基础设施项目的建设，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。待项目竣工移交后，发行人子公司与委托人进行结算。按照发行人子公司与各部门签订的委托代建协议，代建项目均按照建设成本加成方式进行收入确认。

## （3）安置房建设

保障性住房建设与销售业务主要依托发行人的下属子公司利民城投、衢化建投等公司开展，发行人子公司依据衢州市柯城区人民政府旧城改造、保障性住房建设规划，对柯城区人民政府指定地块进行征地、拆迁。同时，公司负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设，待保障房项目建成后，向符合条件的拆迁户、中低收入以下居民进行销售。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

### （1）行业基本情况

#### ①土地开发业务

近年来，衢州市加强政策调节，构建住房信息系统，增加住房有效供给，改善住房供应结构，建立完善多层次住房供应和保障体系，逐步形成梯次消费的住房模式，大力推进保障性住房建设，切实解决城市低收入群体“住房难”问题。目前，衢州市着力深化土地要素配置机制改革，逐步建立城乡统一的建设用地市场，采取适合自身的土地整治措施，保证土地的供应和有效使用。

未来，衢州市将继续加强工业用地节约管理，加大低效闲置及未开工土地的处置力度，促进资源节约利用，积极稳妥推进统筹城乡改革，进一步推进市场化资源配置，认真落实土地宏观调控政策；充分发挥土地参与房地产宏观调控的作用，在计划分配、用地供应等方面加大管控力度，确保宏观调控政策执行落实。这些具体措施的实施进一步推进了衢州市土地开发业务的发展。

#### ②基础设施建设

根据国务院发展研究中心研究报告，2020年我国城镇化率达到63.89%，已处于城镇化率快速增长阶段的中后期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出要发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来我国城市基础设施行业将继续保持快速发展，前景良好。

衢州市“十四五”规划中指出，要统筹推进四省通衢综合交通体系、信息基础设施、能源革命、水利安全建设，突出浙皖闽赣四省边际地区目的地和集散地功能，构建智慧互联、韧性安全的四省边际基础设施新网络，打造四省边际综合交通和商贸物流桥头堡。突出中心城区能级提升，坚持市域一体，市县联动，坚定不移推进以集散人才集聚青年为导向，以山水融合生态宜居为特色，以配套完善能级提升为核心的新型城镇化。

随着城市规模的不断扩大，高速发展的经济对基础设施提出了更高的要求，同时也为衢州市基础设施建设提供了广阔的发展空间。当下，在我国全力推进城市化建设发展的同时，衢州市结合自身实际情况，进一步完善城市配套设施的建设，由此可见，衢州市基础设施建设行业具有较好的发展前景和较大的增长空间。

### ③保障房建设业务

衢州市近年来不断加大保障房建设和旧村改造力度，不断扩大城市承载能力和对低收入困难家庭的保障力度。根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《浙江省城镇廉租住房保障办法》、浙建保〔2014〕82号《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》等有关规定，衢州市政府优先安排保障性住房建设用地，加大对保障性住房建设资金的支持力度，扩大廉租住房、公租房保障覆盖面，放宽廉租住房、公租房准入条件。

2021年，衢州市全年房地产开发投资254.38亿元，比上年增长22.2%；其中住宅投资207.49亿元，增长22.5%。本年房屋施工面积1264.55万平方米，增长13.9%；竣工面积82.95万平方米，下降54.5%。商品房销售面积204.97万平方米，下降4.5%，其中，住宅销售面积180.57万平方米，增长0.7%；商业营业用房销售面积6.43万平方米，下降67.6%。商品房销售额321.51亿元，增长21.6%，其中，住宅销售额306.14亿元，增长25.8%；商业营业用房销售额6.23亿元，下降56.2%。年内全市棚户区改造开工2746套，基本建成15648套，实现2017年底前开工建设的棚改安置住房项目100%竣工；发放家庭租赁补贴2938户。

衢州市始终以为民利民为出发点和落脚点，立志把政府的公共资源更多地安排在社会事业发展上，把政府的注意力更多地集中在保障改善民生上，把政府的职能职责更多地用在解决群众实际问题上。未来三到五年时间内，衢州市还将完成对城区几十个老旧小区更新改造，全面加快美丽城区建设，切实改善人居环境。综上，发行人保障性住房业务面临较好的发展空间和机遇。

## （2）竞争状况

### ①突出的区位优势

衢州位于浙江省西南部，与福建、江西、安徽接壤，川陆所会，四省通衢。衢州交通十分便捷，陆、水、空交通网四通八达，市区到下辖各县（市）的半小时经济圈已经形成；衢州民航已开通北京、深圳、广州等多条航线；杭金衢高速公路、杭新景高速公路、龙丽高速公路等高速路网体系基本形成；浙赣铁路、杭长高铁横贯东西。衢州到四省边际各中心城市之间已形成两小时交通圈。此外，钱塘江支流衢江流经境内，全长80千米。衢江航道上接常山港、江山港，下连兰江、钱塘江，是浙江省内河航运的骨干线路。

### ②稳固的区域经济优势

2021年衢州全市生产总值1875.61亿元，按可比价格计算，比上年增长8.7%，与2019年相比，两年平均增长6.0%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为87.11亿元、811.05亿元和977.45亿元，比上年分别增长2.8%、10.7%和7.8%。第三产业中：交通运输、仓储和邮政业增加值增长21.9%，批发和零售业增加值增长13.3%，住宿和餐饮业增加值增长15.5%，金融业增加值增长8.8%，房地产业增加值增长2.0%。三次产业增加值结构为4.7：43.2：52.1。人均地区生产总值为82174元（按年平均汇率折算为12737美元），比上年增长8.1%。

2021年，衢州市全年实现财政总收入272.13亿元，比上年增长19.0%，两年平均增长10.4%，其中一般公共预算收入163.93亿元，增长16.3%，两年平均增长9.4%。一般公共预算收入中实现税收收入139.80亿元，增长18.5%，其中增值税54.16亿元，增长14.8%；企业所得税26.71亿元，增长40.1%；个人所得税5.49亿元，增长9.6%。一般公共预算支出518.87亿元，增长12.9%。规模以上工业企业营业收入2660.62亿元，增长33.9%；规模以上服务业企业营业收入220.32亿元，增长21.7%。

衢州市综合经济实力不断增强，城市化不断推进，未来城市经济发展将更具活力，发展潜力巨大的衢州也为发行人未来发展提供了充足的动力。

### ③良好的外部融资能力

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好，拥有通畅的融资渠道。作为衢州市柯城区重点构建的综合性投融资主体之一，公司良好的资信条件和融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，良好的信用记录有力地保障了发行人快速发展的资金需求，并为发行人在资本市场进一步开展融资活动奠定了坚实的基础，为业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

### ④高效的运营管理能力

发行人承担了衢州市土地开发、基础设施建设和保障房建设及销售业务，同时还覆盖了租赁业务、旅游景区开发、物业管理等领域。在长期的运营过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、按时完成工程的管理程序。公司一贯推行市场化、专业化、规范化和透明化的经营战略，拥有高效的运营机制和管理能力，保障了公司持续的盈利能力，同时也确保了公司未来长期健康的发展。

## 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。

## （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：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 (%)
土地开发	3,055.95	2,910.43	4.76	5.46	316.26	301.20	4.76	0.89
安置房销售	12,837.02	11,689.77	8.94	22.96	1,471.19	1,187.33	19.29	4.16
受托代建	31,771.35	30,090.42	5.29	56.82	25,271.94	24,141.22	4.47	71.43
代建管理费	-	-	-	-	3,474.53	-	100.00	9.82
租赁收入	3,188.92	1,197.04	62.46	5.70	1,617.53	417.44	74.19	4.57
旅游景区	244.97	224.66	8.29	0.44	119.86	442.17	-268.90	0.34
电力转让	459.03	459.03	0.00	0.82	472.38	272.93	42.22	1.34
其他	3,338.65	2,781.03	16.70	5.97	445.36	377.45	15.25	1.26
处置投资性房地产	1,024.23	986.04	3.73	1.83	2,192.96	1,275.23	41.85	6.20
合计	55,920.12	50,338.42	9.98	100.00	35,382.01	28,414.97	19.69	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。

**土地开发：**主要系 2021 年由于招商引资，陆续有面积较大的土地出让，因此土地整理成本较高，相应的土地整理收入金额较大；

**安置房销售：**主要系本期发行人斗潭片区危旧房改造项目、衢州棚户区改造安置房项目完工并逐步开始安置，同时开始销售配套车位，本期安置房销售收入中销售车位占比较大，车位毛利较低，故总体毛利有所降低；

**代建管理费：**系上期公司部分项目收取管理费，该业务无对应成本，本期无对应管理费收入；

**租赁收入：**主要系子公司衢州市柯城区建设投资发展有限公司无偿划拨资产增加，可供租赁资产增加，同时乡村振兴公司 2021 年新购入资产用于出租，对应租赁业务规模扩大，相应的收入、成本同趋势变化；

**旅游景区：**上年度旅游景区业务毛利率为负，主要系受疫情影响，景区开业时间较短，而景区设备维修成本、人力成本较高，本期景区收入有所提升，加之成本相对稳定，不存在大额维修支出，故本年度毛利率上升；

**电力转让：**系子公司光伏设备发电收入，2021 年，柯城区集中实施光伏发电项目，其中村级集体资金在发电项目中所占股份需折股量化给集体经济薄弱村，故本期发行人电费收入对应折旧、维护费等成本外，还存在支付给集体经济薄弱村的折股款，使得本期毛利率下降；

**其他：**主要系子公司衢州市寺桥水库开发建设有限公司产生的砂石收入，该业务去年 12 月开展，故本年砂石收入较去年同期增幅明显；

**处置投资性房地产：**上期处置投资性房地产收入系出售时代花园小区房产产生的收入，本期系子公司利民城乡建设部分投资性房地产处置产生的收入，因本期处置资产为厂房，售价较安置房偏低，故毛利率较低。

## (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

随着公司在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将以土地开发、基础设施建设、受托代建业务为主业，同时持续开拓租赁收入、旅游景区收入等其他经营性市场化业务，力争将公司打造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域绝对领先的综合性产业公司。

## 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

**面对的风险：**公司主要从事城市基础设施建设、土地开发等行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致公司存货周转速度较慢，资产流动性相对较弱。

**已采取的措施：**公司将加快项目建设进度推进，确保在项目竣工后及时收回工程款项，增强资产营运能力，提高存货周转率及应收账款周转率。

## 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

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。同时，公司将按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等规定，对关联交易情况及时进行信息披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

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
其他应收款（资金池归集）-衢州市国有资本运营有限公司	9.84

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13.01亿元人民币。

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

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 125,500.00 万元，其中公司信用类债券余额 120,000.00 万元，占有息债务余额的 95.62%；银行贷款余额 5,500.00 万元，占有息债务余额的 4.38%；非银行金融机构贷款 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：万元 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	-	-	24,000.00	24,000.00	72,000.00	120,000.00
银行贷款	-	-	5,500.00	-	-	5,500.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 12.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 2.40 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	2019年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券
2、债券简称	19柯城债/19柯城国资债
3、债券代码	152343.SH/1980357.IB
4、发行日	2019年12月2日
5、起息日	2019年12月3日
6、2022年4月30日后的最近回售日	--
7、到期日	2026年12月3日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
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	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	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  本公司的债券有选择权条款

## 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

债券代码：152343.SH/1980357.IB

债券简称：19 柯城债/19 柯城国资债

债券约定的投资者保护条款：

根据发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》：

当触发违约条款的偿债保障措施及救济方案如下：

### （1）加速清偿的宣布

如果本协议项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额 25%的债券持有人或债权代理人可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

### （2）措施

在宣布加速清偿后但在债权代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施，持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：（1）向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利。（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。（3）取消违约的决定不与任何法院判决相冲突。

### （3）其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额二分之一以上的债券持有人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券条款项下的义务。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人经营正常，上述债券未触发投资者保护条款。

## 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

## 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：152343.SH/1980357.IB

债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
担保、偿债计划及其他偿债	增信机制：本次债券无担保。

保障措施内容	<p>偿债计划：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：为形成确保债券本息偿付安全的内部机制，发行人设立了专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，采取了一系列设立偿债资金专户、安排偿债资金、制定管理制度等措施。</p>
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	报告期内未触发执行条件，其他偿债保障措施正常执行。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	罗艳、王道洋、陈晓琴

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152343.SH/1980357.IB
债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东 2005 室
联系人	王露洁
联系电话	0571-87821419

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	152343.SH/1980357.IB
债券简称	19 柯城债/19 柯城国资债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，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。

##### （1）重要会计政策变更

###### ①执行新金融工具准则

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司于2021年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、10。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新金融工具准则，对本公司2021年1月1日资产负债表各项目影响如下：

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	195,624,976.77	198,469,218.44	2,844,241.67
其他应收款	2,604,258,705.97	2,601,414,464.30	-2,844,241.67
其中：应收利息	2,844,241.67	-	-2,844,241.67
非流动资产：			
债权投资		219,273,200.00	219,273,200.00
可供出售金融资产	374,137,494.21	不适用	-374,137,494.21
其他权益工具投资	不适用	288,137,494.21	288,137,494.21
其他非流动金融资产	不适用	86,000,000.00	86,000,000.00

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他非流动资产	239,632,497.28	20,359,297.28	-219,273,200.00
流动负债：			
其他应付款	2,085,767,742.15	2,069,907,452.06	-15,860,290.09
其中：应付利息	15,860,290.09		-15,860,290.09
一年内到期的非流动负债	623,870,000.00	639,730,290.09	15,860,290.09

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
非流动资产：			
债权投资		169,273,200.00	169,273,200.00
可供出售金融资产	28,000,000.00	不适用	-28,000,000.00
其他权益工具投资	不适用	22,000,000.00	22,000,000.00
其他非流动金融资产	不适用	6,000,000.00	6,000,000.00
其他非流动资产	189,632,497.28	20,359,297.28	-169,273,200.00
流动负债：			
其他应付款	3,540,961,491.47	3,534,274,824.78	-6,686,666.69
其中：应付利息	6,686,666.69	-	-6,686,666.69
一年内到期的非流动负债	-	6,686,666.69	6,686,666.69

②执行新收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、26。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2021年1月1日)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。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，对本公司2021年1月1日资产负债表各项目影响汇总如下：

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
流动负债：			
预收款项	49,871,861.06	23,671,941.88	-26,199,919.18
合同负债	不适用	24,716,904.89	24,716,904.89
其他流动负债		1,483,014.29	1,483,014.29

母公司资产负债表：

无影响

### ③执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、28。

因执行新租赁准则，对2021年1月1日财务报表各项目无影响。

### ④执行《企业会计准则解释第14号》

2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会[2021]1号）（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。本公司于2021年1月26日执行解释14号，执行解释14号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

### ⑤执行《企业会计准则解释第15号》中“关于资金集中管理相关列报”的规定

2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，本公司自2021年12月30日起执行该规定，执行解释15号对本公司采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2020年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
其他应收款	1,254,141,813.53	2,604,258,705.97	2,138,043,507.34	4,516,244,518.33
其他流动资产	1,579,821,533.74	229,704,641.30	2,392,025,283.77	13,824,272.78

## （2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 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：万元 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（%）
预付款项	29.46	0.00	3.36	775.44
存货	1,191,607.08	61.77	903,135.89	31.94
一年内到期的非流动资产	14,226.32	0.74	-	-
债权投资	7,000.00	0.36	-	-
可供出售金融资产	-	-	37,413.75	-100.00
其他权益工具投资	37,940.95	1.97	-	-
其他非流动金融资产	7,630.00	0.40	-	-
投资性房地产	217,889.26	11.29	83,195.88	161.90
固定资产	31,121.26	1.61	13,013.19	139.15
在建工程	107,221.42	5.56	39,842.59	169.11
长期待摊费用	364.50	0.02	181.54	100.78
递延所得税资产	184.59	0.01	130.86	41.06
其他非流动资产	-	-	23,963.25	-100.00

发生变动的的原因：

- 1、预付款项：主要系报告期新增预付采购款；
- 2、存货：主要系报告期发行人斗潭片区危旧房改造项目、衢州棚户区改造安置房项目及花港家园二期安置房项目完工，期末新增大额开发产品。
- 3、一年内到期的非流动资产：主要系报告期新增一年内到期的债权投资；
- 4、债权投资：主要系报告期将发行人对浙江鸿盛新材料科技集团股份有限公司、衢州市柯城区和利达出口柑桔专业合作社联合社和浙江智熔增材制造技术有限公司投资作为债权投资核算；
- 5、可供出售金融资产/其他权益工具投资：主要系会计政策调整，对采用权益法核算的联营企业和合营企业的长期股权投资分类为其他权益工具投资；
- 6、其非流动金融资产：主要系按照新准则，将发行人对杭州水木丰华创业投资合伙企业（有限合伙）、衢州柯汇投资合伙企业（有限合伙）和衢州市致远物业管理有限公司的投资转入其他非流动金融资产核算；
- 7、投资性房地产：主要系报告期大额自营项目完工，部分资产转入投资性房地产，同时，子公司衢州市柯城区建设投资发展有限公司根据文件无偿划入投资性房地产，期末投资性房地产大幅增加；
- 8、固定资产：主要系报告期子公司衢州市柯城区建设投资发展有限公司根据文件无偿划入固定资产，发行人房屋建筑物增加；
- 9、在建工程：主要系衢州市柯城区寺桥水库工程项目、小微企业孵化园、柯城区梓绶山至孟高寮道路工程项目等在建项目资金持续投入，期末账面余额增加；
- 10、长期待摊费用：主要系报告期增加装修费待摊费用所致；
- 11、递延所得税资产：主要系本报告期内信用减值准备产生的递延所得税资产所致；
- 12、其他非流动资产：主要系上年末委托银行贷款资金本期收回。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	16,989.77	1,000.00	-	5.89
固定资产	31,121.26	2,972.37	-	9.55
合计	48,111.04	3,972.37	—	—

## 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止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：万元 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	25,538.01	2.31	-	-
应付账款	46,403.17	4.20	3,010.51	1,441.37
预收款项	1,549.33	0.14	4,987.19	-68.93
合同负债	48,985.33	4.44	-	-
应付职工薪酬	273.02	0.02	0.26	103,961.63
应交税费	1,803.80	0.16	1,280.45	40.87
其他流动负债	1,038.16	0.09	-	-
长期应付款	377,030.15	34.17	282,159.28	33.62
递延收益	5,243.60	0.50	-	-
递延所得税负债	31,291.39	2.97	8,300.57	276.98

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：主要系报告期内母公司和乡村振兴子公司新增短期银行借款；
- 应付账款：主要系随着建设工程的推进，本报告期内新增应付建设方的账款较多所致；
- 2、预收款项：主要系上年末3年以上部分预收款项本期相应结转收入；
- 3、合同负债：主要系本期执行新准则，预收代建工程款、物业款转入合同负债核算；
- 4、应付职工薪酬：主要系本年末计提年终奖所致；
- 5、应交税费：主要系本期公司盈利能力提升，应交企业所得税增加所致；
- 6、其他流动负债：主要系报告期新增待转销项税额；
- 7、长期应付款：主要系报告期专项应付款增加所致；
- 8、递延收益：主要系报告期新增上海浙商 G60 科创中心专项补助；
- 9、递延所得税负债：主要系报告期末投资性房地产公允价值变动产生的应纳税暂时性差异较上年末增幅明显；

**（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：543,308.95 万元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 369,945.00 万元，有息债务同比变动-31.91%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：85,505.00 万元。

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 120,000.00 万元，占有息债务余额的 32.44%；银行贷款余额 249,945.00 万元，占有息债务余额的 67.56%；非银行金融机构贷款 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 万元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：万元 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			24,000.00	24,000.00	72,000.00	120,000.00
银行贷款		27,792.00	33,713.00	5,800.00	182,640.00	249,945.00

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 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：13,353.02 万元

报告期非经常性损益总额：4,593.22 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

**（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
衢州市乡村振兴发展有限公	是	100.00%	水利基础设施建设、土	58.10	24.55	2.62	0.13

司			地开发、安置房建设				
衢州市柯城区建设投资发展有限公司	是	100.00%	城市基础设施建设、土地开发、安置房建设	80.13	37.11	1.73	0.1

### （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

发行人是衢州市内主要的土地开发、基础设施建设及保障房建设主体之一，承担了大量基础设施建设工作，业务发展受到了当地政府的大力支持，报告期政府补助金额较大，盈利状况良好。但由于发行人承建的项目建设资金投入较大，建设周期较长，故经营活动现金流出金额较大，同时受项目结算周期影响，导致公司经营活动现金流出大于流经营活动现金流入，经营活动产生的现金流量净额为负。

### 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：5.70 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.70 亿元，收回：1.51 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

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.89 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：8.34%，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

公司与衢州同创城市建设投资有限公司、衢州市柯城区财政局、衢州市柯城区信安街道办事处、衢州市柯城区九华乡人民政府、衢州市柯城区航埠镇人民政府、衢州市柯城区石梁镇人民政府往来款原预计于 2020 年收回，与衢州市兴航基础设施投资有限公司、衢州市柯城区双港管委会往来款原预计于 2021 年收回，上述款项截至本报告期末暂未收回。

截至年报出具日，公司期后已收回衢州市柯城区九华乡人民政府、衢州市柯城区航埠镇人民政府、衢州市柯城区石梁镇人民政府部分往来款，剩余款项发行人正在积极催收中，上述单位均为国有企业或政府单位，预计到期无法收回的风险较小。

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.27 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.27 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

## 十、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

不适用

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，<http://www.sse.com.cn/>和 <http://www.chinabond.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司 2021 年公司债券年报盖章页)

衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

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:衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	169,897,717.20	195,624,976.77
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	419,471,350.33	373,960,722.98
应收款项融资		
预付款项	294,565.65	33,647.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,154,114,393.36	2,604,258,705.97
其中：应收利息	-	2,844,241.67
应收股利	-	1,623,033.03
买入返售金融资产		
存货	11,916,070,818.44	9,031,358,850.51
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	142,263,200.00	-
其他流动资产	268,044,107.66	229,704,641.30
流动资产合计	15,070,156,152.64	12,434,941,545.42
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	70,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	374,137,494.21
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	102,087,089.38	86,271,965.26
其他权益工具投资	379,409,486.00	-
其他非流动金融资产	76,300,000.00	-
投资性房地产	2,178,898,500.00	831,958,800.00
固定资产	311,212,634.66	130,131,926.44
在建工程	1,072,214,177.09	398,425,941.75
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	26,199,790.76	27,045,245.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,645,016.93	1,815,417.50
递延所得税资产	1,845,915.36	1,308,632.86
其他非流动资产	-	239,632,497.28
非流动资产合计	4,221,812,610.18	2,090,727,920.58
资产总计	19,291,968,762.82	14,525,669,466.00
<b>流动负债：</b>		
短期借款	255,380,111.11	-
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	464,031,706.30	30,105,141.39
预收款项	15,493,332.75	49,871,861.06
合同负债	489,853,319.91	-
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	2,730,213.08	2,623.65
应交税费	18,037,960.26	12,804,455.12
其他应付款	2,208,355,446.95	2,085,767,742.15
其中：应付利息	-	15,860,290.09
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	610,263,715.07	623,870,000.00
其他流动负债	10,381,635.04	-
流动负债合计	4,074,527,440.47	2,802,421,823.37
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,884,400,000.00	2,459,840,000.00
应付债券	954,036,388.21	1,192,823,450.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,770,301,502.52	2,821,592,822.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,000,000.00	-
递延所得税负债	311,987,471.53	83,005,709.45

其他非流动负债		
非流动负债合计	6,960,725,362.26	6,557,261,982.24
负债合计	11,035,252,802.73	9,359,683,805.61
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,484,744,276.77	3,978,621,914.09
减：库存股		
其他综合收益	720,353,762.64	45,365,310.52
专项储备		
盈余公积	9,320,861.21	9,320,861.21
一般风险准备		
未分配利润	854,106,913.87	734,467,574.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,168,525,814.49	4,867,775,660.39
少数股东权益	88,190,145.60	298,210,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,256,715,960.09	5,165,985,660.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,291,968,762.82	14,525,669,466.00

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐

**母公司资产负债表**

2021年12月31日

编制单位：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	905,068.18	1,361,934.77
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	5,009,463.63	-
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,376,287,235.93	4,516,244,518.33
其中：应收利息		
应收股利		
存货	42,977.00	-
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	142,263,200.00	-
其他流动资产	10,551,020.48	13,824,272.78
流动资产合计	4,535,058,965.22	4,531,430,725.88
<b>非流动资产：</b>		

债权投资	20,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	28,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,007,859,344.99	1,978,889,387.25
其他权益工具投资	67,000,000.00	-
其他非流动金融资产	5,900,000.00	-
投资性房地产	519,731,200.00	496,539,800.00
固定资产	32,488,344.26	28,934,804.74
在建工程	126,015,286.56	35,906,649.06
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	21,402,498.53	22,007,929.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	-	48,598.28
递延所得税资产	1,194,810.06	615,214.47
其他非流动资产	-	189,632,497.28
非流动资产合计	2,801,591,484.40	2,780,574,880.09
资产总计	7,336,650,449.62	7,312,005,605.97
<b>流动负债：</b>		
短期借款	55,080,666.67	-
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	89,271.00	287,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,899.05	-
应交税费	715,680.98	117,716.63
其他应付款	3,548,834,318.00	3,540,961,491.47
其中：应付利息	-	6,686,666.69
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	245,625,205.48	-
其他流动负债		
流动负债合计	3,850,349,041.18	3,541,366,208.10
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	954,036,388.21	1,192,823,450.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	630,000.00	100,630,000.00

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,000,000.00	-
递延所得税负债	30,924,516.18	26,191,691.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,025,590,904.39	1,319,645,141.63
负债合计	4,875,939,945.57	4,861,011,349.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,243,950,102.11	2,227,755,880.74
减：库存股		
其他综合收益	32,429,763.32	32,429,763.32
专项储备		
盈余公积	9,320,861.21	9,320,861.21
未分配利润	75,009,777.41	81,487,750.97
所有者权益（或股东权益）合计	2,460,710,504.05	2,450,994,256.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,336,650,449.62	7,312,005,605.97

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐

## 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	559,201,169.04	353,819,945.12
其中：营业收入	559,201,169.04	353,819,945.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	587,015,297.54	394,104,340.04
其中：营业成本	503,384,230.71	284,149,608.40
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,358,864.73	7,151,535.29
销售费用	2,148,820.97	4,278,978.42
管理费用	60,603,121.76	47,615,924.27
研发费用		
财务费用	13,520,259.37	50,908,293.66
其中：利息费用	224,716,122.71	111,325,776.17
利息收入	213,641,764.07	61,655,729.69

加：其他收益	123,180,853.36	143,505,209.35
投资收益（损失以“-”号填列）	20,743,288.86	3,042,361.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,208,418.97	1,194,459.56
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）	16,658,498.89	15,299,657.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,768,645.39	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-7,197,845.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,434,239.55	1,395,421.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	134,434,106.77	115,760,409.10
加：营业外收入	1,094,676.16	871,855.41
减：营业外支出	1,998,544.99	1,018,979.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	133,530,237.94	115,613,284.67
减：所得税费用	13,310,753.04	9,749,485.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	120,219,484.90	105,863,799.21
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	120,219,484.90	105,863,799.21
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）	120,239,339.30	105,863,799.21
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-19,854.40	-
六、其他综合收益的税后净额	674,988,452.12	12,990,850.03
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	674,988,452.12	12,990,850.03
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	674,988,452.12	12,990,850.03

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) 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	674,988,452.12	12,990,850.03
(10) 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	795,207,937.02	118,854,649.24
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	795,227,791.42	118,854,649.24
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-19,854.40	-
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐

**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	13,067,826.54	11,098,737.78
减：营业成本	1,451,639.11	105,014.59
税金及附加	4,054,047.81	1,345,882.33
销售费用		
管理费用	9,459,640.92	6,518,452.05
研发费用		
财务费用	37,377,418.58	18,878,301.48
其中：利息费用	186,617,972.20	112,244,276.40
利息收入	159,437,577.30	94,583,794.67
加：其他收益	2,881.18	-
投资收益（损失以“-”号填列）	12,427,072.02	84,141.95
其中：对联营企业和合营企业	-1,716,747.41	84,141.95

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）	18,931,298.89	20,734,446.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,318,382.37	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	3,056,130.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,434,239.55	2,288,654.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-797,810.61	10,414,460.52
加：营业外收入	65,596.43	129,950.11
减：营业外支出	992,530.25	3,700.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,724,744.43	10,540,710.63
减：所得税费用	4,153,229.13	5,947,644.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,877,973.56	4,593,066.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,877,973.56	4,593,066.37
（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	-	55,302.83
（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	-	55,302.83
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	-	55,302.83
六、综合收益总额	-5,877,973.56	4,648,369.20
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：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	725,295,215.15	218,644,422.48
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	-	30,165,251.97
收到其他与经营活动有关的现金	1,274,027,151.63	680,439,587.00
经营活动现金流入小计	1,999,322,366.78	929,249,261.45
购买商品、接受劳务支付的现金	3,742,630,044.90	2,507,342,580.01
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	35,340,022.45	28,384,066.97
支付的各项税费	28,716,814.45	12,442,507.12
支付其他与经营活动有关的现金	601,417,927.25	189,089,717.20
经营活动现金流出小计	4,408,104,809.05	2,737,258,871.30
经营活动产生的现金流量净额	-2,408,782,442.27	-1,808,009,609.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	11,548,000.00	-
取得投资收益收到的现金	20,338,073.05	1,669,606.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,122,071.90	5,875,359.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	5,473,535.61
收到其他与投资活动有关的现金	10,890,114,458.93	5,143,872,880.78
投资活动现金流入小计	10,950,122,603.88	5,156,891,382.55
购建固定资产、无形资产和其他	669,059,157.60	335,779,563.41

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	103,820,000.00	37,410,000.00
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	3,063,421.00	
支付其他与投资活动有关的现金	10,586,507,975.56	5,623,954,854.76
投资活动现金流出小计	11,362,450,554.16	5,997,144,418.17
投资活动产生的现金流量净额	-412,327,950.28	-840,253,035.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	840,000,000.00	590,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,391,230,377.98	2,798,033,639.91
筹资活动现金流入小计	5,231,230,377.98	3,388,033,639.91
偿还债务支付的现金	1,434,260,000.00	452,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	346,397,709.71	177,261,991.60
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	655,189,535.29	1,549,358,413.05
筹资活动现金流出小计	2,435,847,245.00	2,179,420,404.65
筹资活动产生的现金流量净额	2,795,383,132.98	1,208,613,235.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-25,727,259.57	-1,439,649,410.21
加：期初现金及现金等价物余额	185,624,976.77	1,625,274,386.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	159,897,717.20	185,624,976.77

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,058,362.91	13,192,134.59
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	376,932,217.11	134,130,489.06
经营活动现金流入小计	384,990,580.02	147,322,623.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,692,345.11	9,357,264.73
支付给职工及为职工支付的现金	4,325,406.14	3,672,964.41
支付的各项税费	8,596,770.75	6,188,649.66
支付其他与经营活动有关的现金	390,559,237.99	104,970,290.05
经营活动现金流出小计	405,173,759.99	124,189,168.85
经营活动产生的现金流量净额	-20,183,179.97	23,133,454.80
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,548,000.00	-

取得投资收益收到的现金	14,143,819.43	1,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,122,071.90	2,734,993.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	5,473,535.61
收到其他与投资活动有关的现金	10,890,114,458.93	5,192,282,720.79
投资活动现金流入小计	10,933,928,350.26	5,201,991,249.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,411,563.15	121,321,980.43
投资支付的现金	90,500,000.00	135,310,000.00
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	10,586,507,975.56	6,010,478,494.34
投资活动现金流出小计	10,771,419,538.71	6,267,110,474.77
投资活动产生的现金流量净额	162,508,811.55	-1,065,119,225.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	105,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	12,246,988,337.25	4,012,697,569.49
筹资活动现金流入小计	12,351,988,337.25	4,012,697,569.49
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	188,319,668.15	71,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	12,256,451,167.27	4,109,856,074.71
筹资活动现金流出小计	12,494,770,835.42	4,181,256,074.71
筹资活动产生的现金流量净额	-142,782,498.17	-168,558,505.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-456,866.59	-1,210,544,275.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,361,934.77	1,211,906,210.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	905,068.18	1,361,934.77

公司负责人：何雪华

主管会计工作负责人：何雪华

会计机构负责人：曾晓璐