
杭州余杭创新投资有限公司

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。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、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。

截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与最近一期债券募集说明书中“风险提示及说明”章节内容无重大变化。

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.....	7
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
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.....	26
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	29
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	30
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	30
七、 中介机构情况.....	32
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	35
五、 负债情况.....	36
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
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
第一节 非经营性往来占款和资金拆借.....	38
八、 对外担保情况.....	38
九、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十、 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.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
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.....	39
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	39
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	39
五、 其他特定品种债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	42

释义

发行人/公司/余杭创新	指	杭州余杭创新投资有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
报告期	指	2021年
《公司章程》	指	《杭州余杭创新投资有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
我国、中国	指	中华人民共和国

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州余杭创新投资有限公司
中文简称	余杭创新
外文名称（如有）	Hangzhou Yuhang Innovation Investment Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	于振东
注册资本（万元）	20,000
实缴资本（万元）	20,000
注册地址	浙江省杭州市 余杭区仓前街道景兴路 999 号 6 幢 402 室
办公地址	浙江省杭州市 余杭区仓前街道景兴路 999 号 6 幢 402 室
办公地址的邮政编码	310004
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	周飞
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务经理
联系地址	浙江省杭州市余杭区仓前街道景兴路 999 号 6 幢 402 室
电话	0571-88607277
传真	0571-88607677
电子信箱	605638644@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

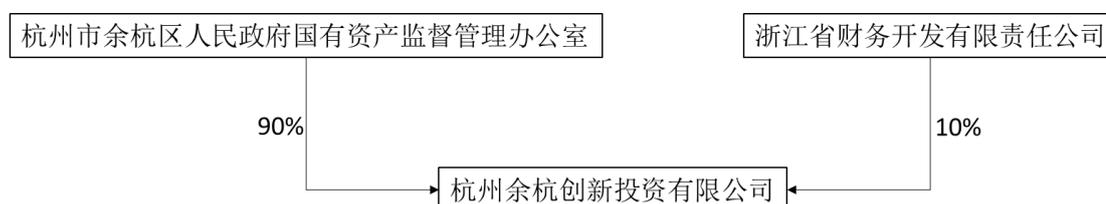
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

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：杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

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

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

（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：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（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：于振东

发行人的其他董事：周飞、章文俊

发行人的监事：张静静、王哲韬、张辰丹、吴夏虹、金岚

发行人的总经理：于振东

发行人的财务负责人：周飞

发行人的其他高级管理人员：章文俊

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

公司作为杭州余杭组团重点构建的综合性建设、经营和投融资主体，自成立以来，始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进余杭区经济和社会发展中发挥了较大的作用。公司具有鲜明的开发区发展模式，受政策支持力度较大，业务模式简单清晰。目前，公司核心业务涵盖余杭创新基地的土地整理、基础设施建设和物业销售等重要领域。公司各项经营业务均经过政府授权或市场化合作协议签署，且均在核准登记范围内从事相关业务，合法合规，符合国家相关政策。

（1）土地整理业务

公司的土地开发业务内容主要是经由余杭区政府授权，负责杭州未来科技城（目前重点建设区域 35 平方公里）范围内的土地一级开发工作。土地一级开发涉及的土地征收、房屋拆迁等相关费用由公司以自有资金先行垫付，并由区财政局项目审核中心审核确定项目成本。公司土地整理的资金来源一般是自有资金和银行融资，其中自有资金占 30%。根据余杭区土地储备中心与公司签署了《余杭区合作做地协议书》，公司按公司实际投资总额（含前期投入资金、配套项目建设资金、融资费用、应缴税费等各项支出）加成 18%确定土地整理劳务收入。资金结算模式：宗地出让合同签订后一个月内，区财政局预拨公司实际投资总额及加成收入的 50%，余款在宗地出让金缴清后结算。自《余杭区合作做地协议书》签署日起，未来公司所有新增土地整理收入均按此协议确认。

经营模式：公司的土地开发业务内容主要是经由余杭区政府授权，负责杭州未来科技城（目前重点建设区域 35 平方公里）范围内的土地一级开发工作。余杭区土地储备中心与公司签署了《余杭区合作做地协议书》，委托公司对授权区域土地进行征拆及平整，公司土地开发按公司实际投资总额（含前期投入资金、配套项目建设资金、融资费用、应缴税费等各项支出）加成 18%确定土地开发劳务收入。该业务模式符合国家相关法律法规。

（2）基础设施及公共配套设施建设

经由未来科技城管委会授权，公司作为未来科技城区域基础设施及公共配套设施开展建设的主体。

1）项目资金来源

项目开发资金来源主要来自于公司自有资金和外部融资，在建基础设施类项目自有资金和外部融资比例约为 30%、70%。

2）基础设施建设项目施工模式

公司自身都不进行项目的施工建设，所有项目均公开招标外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工。施工支付款是按照项目开发进度将资金分批、分次支付给外包建筑单位，建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，按月支付上月完成工程量的 70%的施工款，竣工验收交付至工程总价的 85%，竣工结算审定后支付至总价的 95%，剩余 5%为质保金。

3）经营模式

公司是杭州未来科技城范围内唯一的基础设施项目投资建设主体，承担着大量的基础设施建设工作。公司已完成的建设项目有文一西路、常二路、闲祝公路、临余公路、朱庙工业建设、市民之家地下车库、生态核心公园等工程。

公司所建基础设施建设项目自有资金主要来自于土地开发板块获得的收益以及银行贷款。所有基建项目待竣工后基本在一年左右（部分超过一年）完成竣工财务决算，竣工财务决算完毕后第 3 年政府开始支付代建费用，政府届时将给予公司成本（包含融资费用）加成 3%的等额的货币资金或优质非公益性资产予以支付代建费用，代建费用支付期限 7 年，前 4 年每年拨付 10%，后 3 年每年拨付 20%，所有的代建支付款项金额完全覆盖代建项目的全部成本。

（3）园区租赁收入

公司园区租赁收入主要为公司所持有的人才公寓及海创园等项目的物业出租收入。其

中，浙江海外高层次人才创新园物业项目（以下简称“海创园项目”）是由公司下属全资子公司杭州未来科技城资产管理有限公司建设，为海外高层次人才及高科技研发项目量身打造的创新创业平台，占地 212 亩，总建筑面积 37 万平方米，共 19 幢楼，包括研发办公、配套服务用房、酒店、会议中心等。该项目主要依据杭州市人民政府下达的杭政〔2010〕3 号文件，鼓励和吸引海外高层次人才入驻浙江海外高层次人才创业园。引入项目门类为：①电子信息产业类研发项目；②生物医药产业类研发项目；③新材料新能源产业类研发项目；④装备制造产业类研发项目；⑤软件于创意产业类项目；⑥服务中介平台类项目。

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

公司是未来科技城区域内重要的国有资产运营主体，同时也是余杭区重要的城建投融资主体、公用事业运营平台和城建项目建设主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理工作。自成立以来，公司结构完善，机构运转正常有序，融资投资渠道畅通，有力地支持了余杭区未来科技城区域的基础设施和重大项目建设，为余杭区以及未来科技城吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了积极作用。

（1）基础设施建设行业

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已 2014 年的 54.77% 上升到 2020 年的超过 60%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，城市化率每年将提高约 0.97 个百分点。随着城市化进程的加快、城市人口的增加，我国城市基础设施短缺的矛盾将日益突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。其中，中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。可以预见，今后若干年我国基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

（2）土地开发行业

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。最新统计数据显示，2020 年末我国城市化率超 60%，标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地需求和规模的增加。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

从该行业的行业竞争情况来看，由于土地开发业务主要依靠地方城投企业开展，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，同时政府往往为不同的城投企业划定特定区域，因此土地开发业务具有明显的垄断性和区域性，行业竞争程度较低。

整体看，近年来余杭区土地出让形势良好，未来几年土地计划出让规模较大，有望形成较大土地净收益返还现金流。

（3）房地产经营等行业

为了顺应产城人融合发展趋势，在点轴状布局、圈层式开发基础上，余杭区以临平创业城、未来科技城、良渚文化城为主要载体，综合考虑产业演进过程中对土地、人才、资金、配套等要素的需求差异，以艺尚小镇、梦想小镇、梦栖小镇等创新创业小镇为研发孵

化核心，以周边经提升改造后的特色产业园为产业加速器，以工业发展主平台为产业化基地，形成以城兴产、以产促城、产城人融合协同发展的都市型工业梯级成长格局。

公司所经营的房地产建设业务主要负责未来科技城中的创业孵化器的房地产建设。该项业务与城市规划设计、土地整理、工程建设设计等行业密切相关，并受到政府的密切关注和大力支持，因而安置房建设行业目前处于稳定的可持续发展路径中。

公司作为杭州余杭组团（余杭组团分区规划的范围包括余杭、仓前、闲林、中泰四个镇乡和五常街道的行政区划范围共 289.1 平方公里，同时为保证余杭创新基地的完整性，将杭长高速南侧良渚镇 7.78 平方公里作为规划研究范围。）重点构建的国有资产运营主体，同时也是余杭区重要的城建投融资主体、公用事业运营平台和城建项目建设主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和房地产建设工作，在余杭区具有重要地位。公司的业务主要集中在未来科技城范围内，在其开发建设中处于绝对垄断地位，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营资产均具有长期稳定的投资收益。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，公司在行业中的地位也将进一步提高和巩固。

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、经营情况正常，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不利影响。

（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：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理	524,742.79	444,697.28	15.25	83.28	688,498.56	583,473.36	15.25	89.57
代建	29,957.57	29,483.88	1.58	4.75	11,378.95	14,460.05	-27.08	1.48
租赁	73,947.75	41,890.82	43.35	11.74	54,097.97	38,250.65	29.29	7.04
物业出让	-	-	-	-	12,638.55	13,138.12	-3.95	1.64
其他	1,469.41	82.12	94.41	0.23	2,064.83	370.57	82.05	0.27
合计	630,117.53	516,154.10	18.09	100.00	768,678.86	649,692.75	15.48	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
土地整理	土地整理	524,742.79	444,697.28	15.25	-23.78	-23.78	0.03
租赁	租赁	73,947.75	41,890.82	43.35	36.69	9.52	48.01
合计	—	598,690.54	486,588.10	—	-19.38	-21.74	—

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。

业务板块	营业收入变动（%）	营业成本变动（%）	毛利率变动（%）	变动原因
代建	163.27	103.90	-105.84	本期确认的代建规模较上期增加增加，导致收入和成本上升；本期毛利率变动较大主要系毛利率由负转正所致，2020年发行人代建业务毛利率为负，主要系发行人2019年结算的代建项目零星成本于2020年进行核算所致
租赁	36.69	9.52	48.01	营业收入及毛利率增加主要系本期新增之江实验室区块出租所致
物业出让	-100%	-100%	-100%	受公司整体运作规划影响，2021年度无物业出让情况
其他	-28.84	-77.84	15.07	其他业务总体规模较小，构成不确定性比较大，成本变动会比较大

（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

公司在未来 3-5 年里，将认真贯彻落实好党的十八届三中、四中全会和省市区委历次全会精神，紧紧抓住“人才引领、创新驱动”的主线，进一步明确发展的总体战略、内涵和产业发展定位，努力成为国内具有重要影响力的创新创业中心，培育和发展战略性新兴产业的核心载体，转变发展方式和调整产业结构的重要引擎，现代服务业发达的生态新城。公司将计划以提升“六个力”为重点，抓紧、抓实、抓细以下工作：

（1）全速推进梦想小镇，增添发展新活力

坚持“两镇联合、产城融合、统分结合、虚实互动”的思路，采取“项目化、责任制、时间表、路线图”的模式，努力把梦想小镇建设成智慧与资本的融合地，高端人才实现梦想的新家园，互联网创新创业产业的集散地，科技城实现跨越式发展的突破口。

利用“互联网+”发展优势，加快数字产业化。紧盯全球未来产业发展趋势，以数字经济和国际化人才为抓手，依托余杭数字产业优势，以未来科技城和阿里巴巴两大国家级双创示范基地、梦想小镇等省市特色小镇及一大批国家、省市级众创空间为基础，加快建设

数字经济的创新创业新高地，创造数字经济的新引擎。发挥梦想小镇等的集聚效应，在人工智能、云计算、大数据、物联网、网络数据安全、集成电路、高端装备、健康产业、时尚产业、现代服务业和都市农业等领域，重点在“互联网+”、“标准化+”、“大数据+”的融合应用取得突破，实现产业梯级承接，实现“产城人数”的深度融合。

（2）始终坚持人才引领，激发创新驱动动力

开展招才引智战略行动，深入贯彻落实人才战略，大力引进研发总部和科研机构等顶尖人才落户平台，建设高层次人才创新创业的核心载体，示范和引领全区乃至省市产业的优化升级和转型发展。

1) 创新招才引智模式。继续深入实施“百千万”工程，加强与名校名院的联系，积极推进与北京大学战略合作的全面升级，拓展与美国、英国等一流高校的联系渠道。加强海外引才阵地建设，深化与市科委对接，研究和谋划好美国硅谷海外孵化器的建设。建立对新评审项目落户的动态跟踪机制，根据注册落实进度制定差别化扶持政策，加快创新创业项目实质性落户，全年力争引进海归创业项目 110 个。

2) 提升精细服务水平。应用互联网思维，升级信息服务系统，高效推进网上评审与“大数据”业务平台建设。推进政府“购买服务”模式，做好海创园首期办公空间，人才公寓的租赁管理工作，充实一站式人才服务大厅的功能，继续开展行业内系列沙龙活动，组建运行高层次人才创新创业服务联盟，为人才提供充沛的交流合作平台和健全服务保障。引入国家级技术交易中心，整合社会资源参与孵化器建设，鼓励民营企业创办专业孵化器，引进专业化管理团队提供一流服务。加强创业服务体系之间各模块的无缝衔接，制定更加完善的申报和政策兑现流程，提高服务效率。

（3）打造最优生态，提高产业吸引力

继续深化改革，围绕电子信息和生物医药等主导产业板块，探索建立服务于高新技术产业发展的技术创新体系和科技服务体系。启动“科技服务体系创建工程”，搭建完善的公共服务平台、公共技术平台、技术交易平台和创新创业平台。

充分发挥未来科技城平台功能，推进先进创意平台建设，培育创新研发能力，营造众创空间，建设创意设计人才创新创业园及文化创意中心；进一步集聚高端创意设计人才，推动传统制造基地向时尚创意方向转变，打造时尚产业和文化创意产业的新高地。

（4）努力扩大有效投资，增强经济源动力

牢牢抓住“产业投资”的牛鼻子，进一步扩大有效投资，紧紧围绕“产城融合”的发展目标，以梦想小镇建设为契机，抓好一批重大产业项目、一批重大基础项目、一批重大创新项目。

1) 大力推进产业项目。抢抓“中国制造 2025”战略机遇，加快产业数字化。要抢抓机遇，大力推进“机器换人”、“智能工厂”和“产业升级”，以“标准化+”形成“机器人+”系列创新企业，以工业机器人和智能成套专用装备为主要发展方向，培育发展新一代智能机器传感器、人工智能等关联产业，以及智能制造为核心的新设备、新材料、新能源产业项目。

2) 加快基础设施建设。加快高铁西站建设，形成余杭西部交通枢纽新节点。高铁西站将是除火车东站、萧山机场外的杭州第三大交通枢纽，要坚持以站城（火车站与杭州未来科技城）融合为目标，一体化开发枢纽及周边区域，助推杭州城西科创大走廊建设和城市副中心建设，带动未来科技城的国际街区和国际社区的建设。联动杭临城际铁路、地铁 3 号线和 5 号线、机场快线及其未来的通用机场，加快融入杭、嘉、绍都市圈，增强余杭对外的影响辐射力。

（5）秉承产城融合理念，提升城市承载力

以建设国际一流社区为目标，多措并举、统筹推进，进一步完善城市功能配套，提升综合管理水平，构筑“生态、生活、生产”三生融合的发展空间，打造更有激情、更富创意的创业生态系统。

1) 规划引领城市建设。建设众创空间，成立人才创新创业园，吸引各类创新中心，成就人才创新创业梦想。以之江实验室和阿里达摩院为重点，通过构建生产服务中心、研发平台、特色小镇（孵化社区）、中试基地和规模化产业平台等空间载体，加强创新研发能力。以高等院校、之江实验室等基础研究机构为基地，带动“三名”工程，举办余杭硅谷论坛、人工智能论坛、梦想小镇法国日、“MIT-CHIEF 麻省理工学院中国创新与创业论坛”等各类论坛，培育国际创新研发能力。

2) 完善城市功能配套。按照城市国际化建设要求，充分利用大数据、互联网、人工智能等信息化技术，完善城市智慧管理系统化建设，以打造绿色、生态、智慧之城的目标提升城市能级，建设高品质城市服务体系。深化“最多跑一次”改革，优化贸易投资环境，营造更加开放高效透明的政务环境，更加公平的法治环境，更加宜居的生态环境。优化人才创业环境，探索实施“一卡通”人才服务体系，先行先试，在工作许可、子女教育、医疗保障、商业保险、生活服务、住房保障等方面，让人才进得来、留得住。

3) 提升城市管理水平。有效改善生态人居环境，做到“山水秀美、风貌精美、功能臻美、文化沁美”。构建区域性生态景观廊道，加强绿道建设，创建“江南慢城”、“国际慢村”和慢生活。坚持以“绿水青山、星光灿烂”为目标，使得居住环境更加适宜，市容市貌更加整洁靓丽。

(6) 注重干部队伍建设，加强发展保障力

在抓好经济社会发展的同时，坚持深入开展干部队伍建设，实施“管理队伍建设工程”，使群众路线教育实践活动的成果在科技城落地生根。一是继续抓好教育实践活动整改落实、建章立制的巩固环节，落实领导干部“一岗双责”责任制，建立健全预算编制、项目施工、招标管理、政府采购等方面的规章制度并严格执行，进一步营造清正、廉洁、务实、高效的创业氛围。二是继续开展“未来科技城周末课堂”等专题业务知识讲座，同时针对各部门的工作特点，鼓励部门内部的交流培训和业务竞赛，进一步提高干部队伍专业素质水平。三是发挥基层党组织的战斗堡垒作用、工青妇组织的桥梁纽带作用，围绕中心工作开展各项寓教于乐的活动，增强干部队伍凝聚力，营造“团结互助、勇于拼搏”的团队文化。四是强化考核奖惩，打破身份界限，制定完善的员工绩效考核、晋升提拔和末位淘汰制度，通过日常督查、综合评价、全员参与的方式科学量化考核机制，进一步完善“不唯身份编制、以实绩论英雄”的员工管理体系。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

(1) 存货占比较高的风险

截至报告期末，公司存货账面价值为 726.08 亿元，占流动资产的比例为 88.28%。其中，土地开发成本是存货的主要组成部分。存货结构较为稳定，为公司建设项目奠定坚实基础，有利于公司业务的发展和盈利增加；但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则不可避免的会对存货价值形成较大的负面影响。

(2) 应收款项回收风险

随着公司业务规模不断扩大，其所承担的各类项目数量和规模扩大，存在较多的应收款项。公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。截至 2021 年末，公司应收账款账面价值为 283,927.02 万元；其他应收款账面价值为 117,504.68 万元，占同期资产总额的比重为 1.08%。公司其他应收款主要为公司与余杭区其他国有企业的拆借款和往来款，部分其他应收款账龄较长。尽管对手方基本为区域内国有企业，但若未来不能及时回款，将会影响公司的资产变现能力和流动性。

(3) 投资活动产生的现金流为负的风险

2021 年度，公司投资活动产生的现金流净额为-100,459.13 万元，公司投资活动现金净流量为负值，主要系新增项目投资和支出所产生的现金流出所致。公司在项目投资、在

建工程及拟建项目将有持续的投入，资本支出较大，债务负担可能有所加重。因此，如果公司不能妥善安排各项投资的资金投入，将对公司的财务产生较大压力，带来一定风险。

应对措施：公司将持续做好资金安排及债务管理工作，合理控制相关风险，保护投资者权益。

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、决策程序、定价机制

公司在报告期内与关联方之间发生的关联交易均系正常经营活动所发生，该等关联交易遵循公正、公允的原则和市场化定价的方式进行，不存在通过关联交易行为损害公司及股东利益的情况；该等关联交易均已按照法律、法规、《公司章程》及其他相关规定的要求，履行了有效的审批程序，相关信息披露及时，符合法律规定；公司已经制订了完备的规范和减少关联交易的制度和措施，有效地保护了公司和其他股东的利益。

公司的关联交易管理办法，保证了公司的关联交易限制在合理范围，并且关联交易得以公平、有序地进行。报告期内，公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。公司的关联方交易定价一般采用市场结构或参考市场价格、采取协议定价的方式确定。

2、信息披露安排

为加强公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，公司结合公司实际情况，制定了《公司债券信息披露事务管理制度》，详见各期公司债券募集说明书。

■ 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

3. 担保情况

适用 不适用

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

（三） 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

（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） 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 310.63 亿元，其中公司信用类债券余额 258.78 亿元，占有息债务余额的 83.31%；银行贷款余额 3.98 亿元，占有息债务余额的 1.28%；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 47.87 亿元，占有息债务余额的 15.41%。

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	-	19.99	29.97	51.95	124.88	258.78
银行贷款	-	2.50	1.48	-	-	3.98
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	14.98	8.00	8.49	16.40	47.87
合计	-	37.47	71.44	60.44	141.28	310.63

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 39.99 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 218.79 亿元，且共有 81.95 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	杭州余杭创新投资有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	19 余杭创新 PPN002
3、债券代码	031900530.IB

4、发行日	2019年6月25日
5、起息日	2019年6月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年6月27日
7、到期日	2024年6月27日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具
2、债券简称	17 余杭创新 PPN001
3、债券代码	031763009. IB
4、发行日	2017年6月28日
5、起息日	2017年6月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022年6月29日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5.79
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司2021年度第一期超短期融资券
2、债券简称	21 余杭创投 SCP001
3、债券代码	012105530. IB
4、发行日	2021年12月28日
5、起息日	2021年12月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022年9月23日
8、债券余额	32.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.97
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司,招商银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	无
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2022 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	22 余杭创投 SCP001
3、债券代码	012280299. IB
4、发行日	2022 年 1 月 18 日
5、起息日	2022 年 1 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 9 月 26 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.62
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	19 余杭创新 PPN003
3、债券代码	031900755. IB
4、发行日	2019 年 10 月 9 日
5、起息日	2019 年 10 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 10 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无

14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2019 年度第四期定向债务融资工具
2、债券简称	19 余杭创新 PPN004
3、债券代码	031900930. IB
4、发行日	2019 年 12 月 23 日
5、起息日	2019 年 12 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 12 月 25 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN001
3、债券代码	032000003. IB
4、发行日	2020 年 1 月 2 日
5、起息日	2020 年 1 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 1 月 3 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN002
3、债券代码	032000034. IB
4、发行日	2020 年 1 月 13 日
5、起息日	2020 年 1 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 1 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN003
3、债券代码	032000578. IB
4、发行日	2020 年 6 月 22 日
5、起息日	2020 年 6 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 6 月 24 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司,平安银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN004

3、债券代码	032000927. IB
4、发行日	2020年10月27日
5、起息日	2020年10月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023年10月29日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司2020年度第五期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN005
3、债券代码	032000988. IB
4、发行日	2020年11月18日
5、起息日	2020年11月20日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023年11月20日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.28
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	平安银行股份有限公司,浙商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司2020年度第六期定向债务融资工具
2、债券简称	20 余杭创新 PPN006
3、债券代码	032001002. IB
4、发行日	2020年11月24日
5、起息日	2020年11月26日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023年11月26日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司,南京银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 余杭创新 PPN001
3、债券代码	032100011. IB
4、发行日	2021 年 1 月 6 日
5、起息日	2021 年 1 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	杭州银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	21 余杭创新 PPN002
3、债券代码	032100050. IB
4、发行日	2021 年 1 月 14 日
5、起息日	2021 年 1 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 18 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	南京银行股份有限公司,中国光大银行股份有限公司

13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	21 余杭创新 PPN003
3、债券代码	032100067. IB
4、发行日	2021 年 1 月 18 日
5、起息日	2021 年 1 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 20 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.14
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具
2、债券简称	21 余杭创新 PPN004
3、债券代码	032100168. IB
4、发行日	2021 年 1 月 26 日
5、起息日	2021 年 1 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 1 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.17
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司,杭州银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风	无

险（如适用）及其应对措施	
1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具
2、债券简称	21 余杭创新 PPN005
3、债券代码	032101060. IB
4、发行日	2021 年 9 月 22 日
5、起息日	2021 年 9 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 9 月 24 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司,中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
2、债券简称	21 余创 01
3、债券代码	197362. SH
4、发行日	2021 年 10 月 22 日
5、起息日	2021 年 10 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 10 月 26 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者

15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第二期)
2、债券简称	21 余创 02
3、债券代码	197808.SH
4、发行日	2021 年 12 月 8 日
5、起息日	2021 年 12 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 12 月 10 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第一期)
2、债券简称	22 余创 01
3、债券代码	196340.SH
4、发行日	2022 年 1 月 24 日
5、起息日	2022 年 1 月 26 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 1 月 26 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票

	面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第二期)
2、债券简称	22 余创 02
3、债券代码	194114.SH
4、发行日	2022 年 3 月 11 日
5、起息日	2022 年 3 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 15 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	杭州余杭创新投资有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 余杭创新 PPN001
3、债券代码	032280455. IB
4、发行日	2022 年 4 月 25 日

5、起息日	2022年4月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025年4月27日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国民生银行股份有限公司, 平安银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价交易
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	2022年杭州余杭创新投资有限公司公司债券
2、债券简称	22余创债
3、债券代码	184348.SH
4、发行日	2022年4月13日
5、起息日	2022年4月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2027年4月15日
7、到期日	2029年4月15日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其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	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
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：197362.SH

债券简称：21余创01

债券约定的投资者保护条款：

构成债券违约的情形及处理方式：

（一）构成违约的情形

以下任一事件均构成发行人在本募集说明书和本期债券项下的违约事件：

- 1、发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- 2、发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产1%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- 3、发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证且导致发行人偿债能力面临严重不确定性的，或其被托管/接管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- 4、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- 5、发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- 6、增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- 7、本期债券存续期内，发行人违反本协议项下的陈述与保证、未能按照规定或约定履行信息披露义务、通知义务、信用风险管理职责等义务与职责以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生重大不利影响，且一直持续二十（20）个连续工作日仍未得到纠正；
- 8、发行人发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（二）违约责任及其承担方式

1、加速清偿及补救措施

（1）上述违约事件发生时，根据债券持有人会议规则的约定，有表决权的债券持有人可以通过债券持有人会议形成有效决议，以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券受托管理人经债券持有人会议决议后可以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定：

- 1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下(i)至(iv)各项金额的总和：(i)债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或
- 2）相关的发行人违约事件已得到救济；或
- 3）债券持有人会议同意的其他救济措施。

2、发行人保证按照本期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之五十（50%）。

（三）争议解决方式

双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意，任何一方可以向受托管理人所在地法院提起诉讼。诉讼费、律师费由发行人承担。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续

行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发。

债券代码：197808.SH

债券简称：21 余创 02

债券约定的投资者保护条款：

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（三）救济措施

1、如发行人违反投资者保护条款相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 2 条、交叉保护承诺第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a.在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
b.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发。

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：197362.SH

债券简称	21 余创 01
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	14.90
募集资金期末余额	0.10
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	根据发行人财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金全部用于偿还公司有息债务。 在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。
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	偿还有息债务；临时补充流动资金。

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）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：197808.SH

债券简称	21 余创 02
募集资金总额	25.00
募集资金报告期内使用金额	24.51
募集资金期末余额	0.49
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	根据发行人财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金全部用于偿还公司有息债务。
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	偿还有息债务
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）	不适用

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：197362.SH

债券简称	21 余创 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券无担保。</p> <p>本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2022年至2024年每年的10月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为2024年10月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。</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）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

债券代码：197808.SH

债券简称	21 余创 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券无担保。</p> <p>本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2022年至2024年每年的12月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为2024年12月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。</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）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约执行

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	叶增水、徐文萍

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	197362.SH、197808.SH、197362.SH、194114.SH
债券简称	21 余创 01、21 余创 02、22 余创 01、22 余创 02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	张磊、张诗雨、刘蒙迪、俞颖达
联系电话	010-65051166

债券代码	184348.SH
债券简称	22 余创债
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系人	王崇赫、柳青、楼恒
联系电话	010-85156322

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184348.SH
债券简称	22 余创债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（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”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。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。

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。

②2017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”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。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。

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积影响数进行调整。

③2018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”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。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。

本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁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：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日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；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注三、30 作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

④2021 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 号对本公司财务报表无重大影响。

⑤2021 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 号关于资金集中管理相关列报的规定，对本公司财务报表未产生影响。

（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。

（3）重大会计差错更正

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数（元）
沙滩公园项目以前年度已完工处置	追溯调整	存货	-189,373,045.41
		年初未分配利润	-189,373,045.41

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(%)
货币资金	464,870.78	4.27	153,714.28	202.43
预付款项	2,826.56	0.03	9,907.32	-71.47
其他应收款	117,504.68	1.08	263,166.15	-55.35
其他流动资产	94,934.49	0.87	26,125.16	263.38
投资性房地产	1,906,994.66	17.54	1,059,575.68	79.98
无形资产	13.37	0.00	39.65	-66.27
长期待摊费用	11,408.53	0.10	6,446.51	76.97
递延所得税资产	1,047.62	0.01	118.52	783.95
其他非流动资产	10,402.50	0.10	38,669.91	-73.10

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：银行存款增加及子公司存入的银行保函保证金增加所致。
- 2、预付款项：新租赁准则执行，预付房租调整到使用权资产和租赁负债科目所致。
- 3、其他应收款：对未来科技城管委会、杭州市余杭区仓前街道区域发展与治理中心及仓前建设的应收款减少所致。
- 4、其他流动资产：主要系留抵税额从其他非流动资产列报至其他流动资产所致。
- 5、投资性房地产：外购、在建工程转入及公允价值变动增加所致。
- 6、无形资产：本期计提摊销所致。
- 7、长期待摊费用：本期装修费增加所致。
- 8、递延所得税资产：执行新金融工具准则，坏账增加较多使得递延资产增加所致。
- 9、其他非流动资产：其他非流动资产主要为留抵税额，本期重新列报至其他流动资产。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：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	4,648,707,812.69	33,425,400.00	-	0.72
投资性房地产	19,069,946,600.00	1,162,431,400.00	-	6.10
存货	72,607,887,555.17	680,005,776.87	-	0.94
应收款项收益权	2,839,270,226.90	150,019,252.35	-	5.28
合计	99,165,812,194.76	2,025,881,829.22	—	—

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	124,470.98	1.61	18,950.00	556.84
应付职工薪酬	694.21	0.01	0.40	174,988.93
应交税费	10,351.44	0.13	4,619.97	124.06
一年内到期的非流动负债	1,510,545.50	19.58	1,074,560.00	40.57
其他流动负债	319,959.00	4.15	50,000.00	539.92
应付债券	2,404,671.03	31.17	1,797,232.86	33.80
长期应付款	68,000.00	0.88	149,000.00	-54.36
递延所得税负债	196,135.81	2.54	147,877.54	32.63

发生变动的原因：

- 1、短期借款：新增项目抵押贷款所致。
- 2、应付职工薪酬：本期末新增较多应付薪酬所致。
- 3、应交税费：本期末应付企业所得税及房产税增加较多所致。
- 4、一年内到期的非流动负债：一年内到期的租赁负债、长期借款及应付债券增加所致。
- 5、其他流动负债：本期新增较多短期应付债券所致。
- 6、应付债券：本期新发行较多信用类债券及债权融资计划所致。

7、长期应付款：杭州通来建设工程有限公司长期应付款减少所致。

8、递延所得税负债：投资性房地产公允价值变动较大所致。

（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：513.60 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 623.63 亿元，有息债务同比变动 21.42%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：190.52 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 258.78 亿元，占有息债务余额的 41.50%；银行贷款余额 272.41 亿元，占有息债务余额的 43.68%；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 92.44 亿元，占有息债务余额的 14.82%。

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	-	19.99	61.96	51.95	124.88	258.78
银行贷款	-	24.74	59.35	20.47	167.85	272.41
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	16.48	8.00	25.46	42.50	92.44
合计	-	61.21	129.31	97.88	335.23	623.63

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元美元，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元美元。

（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：12.53 亿元

报告期非经常性损益总额：0.26 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

（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

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为-415,478.10 万元，净利润为 119,592.95 万元，二者存在重大差异，主要系报告期内经营性应付项目减少及存货增加较多所致。

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

第一节 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：26.32 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：16.01 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：否
- 4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.31 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：3.26%，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

八、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：85,660.00 万元

报告期末对外担保的余额：76,780.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：-8,880.00 万元

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 万元

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

九、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、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，其他文件可于发行人办公室查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州余杭创新投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页）

杭州余杭创新投资有限公司

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:杭州余杭创新投资有限公司

单位:万元币种: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	464,870.78	153,714.28
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	283,927.02	219,914.47
应收款项融资	-	-
预付款项	2,826.56	9,907.32
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	117,504.68	263,166.15
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	7,260,788.76	6,269,924.72
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	94,934.49	26,125.16
流动资产合计	8,224,852.29	6,942,752.10
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	147,767.28
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	9,000.00

长期股权投资	383,836.91	374,273.56
其他权益工具投资	8,792.94	-
其他非流动金融资产	167,347.35	-
投资性房地产	1,906,994.66	1,059,575.68
固定资产	13,005.46	14,077.43
在建工程	-	646,005.67
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	146,908.66	-
无形资产	13.37	39.65
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	11,408.53	6,446.51
递延所得税资产	1,047.62	118.52
其他非流动资产	10,402.50	38,669.91
非流动资产合计	2,649,758.00	2,295,974.20
资产总计	10,874,610.29	9,238,726.30
流动负债：		
短期借款	124,470.98	18,950.00
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	1,500.00	-
应付账款	947,625.52	913,882.40
预收款项	9,162.18	8,487.27
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	694.21	0.40
应交税费	10,351.44	4,619.97
其他应付款	188,007.41	230,230.91
其中：应付利息	-	28,578.50
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,510,545.50	1,074,560.00

其他流动负债	319,959.00	50,000.00
流动负债合计	3,112,316.26	2,300,730.94
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	1,798,615.63	1,935,630.33
应付债券	2,404,671.03	1,797,232.86
其中：优先股	-	-
永续债	-	149,895.00
租赁负债	134,900.60	-
长期应付款	68,000.00	149,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	196,135.81	147,877.54
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,602,323.08	4,029,740.72
负债合计	7,714,639.33	6,330,471.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	20,000.00	20,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,512,765.78	1,492,044.53
减：库存股	-	-
其他综合收益	280,578.01	137,408.08
专项储备	-	-
盈余公积	37,852.26	37,852.26
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,305,134.70	1,219,802.90
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,156,330.75	2,907,107.77
少数股东权益	3,640.21	1,146.87
所有者权益（或股东权益）合计	3,159,970.96	2,908,254.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,874,610.29	9,238,726.30

公司负责人：于振东 主管会计工作负责人：周也 会计机构负责人：于振东

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位:杭州余杭创新投资有限公司

单位:万元币种: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	94,096.08	21,666.01
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	237,587.57	206,696.78
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	729,519.14	713,102.63
其中: 应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	4,409,309.96	4,182,414.44
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	90.01	89.21
流动资产合计	5,470,602.76	5,123,969.07
非流动资产:		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	126,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,816,272.45	1,102,168.65
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	126,600.00	-
投资性房地产	63,000.71	61,933.73
固定资产	216.72	237.10
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	6.83	6.83
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-

递延所得税资产	436.13	12.31
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	2,006,532.85	1,290,358.62
资产总计	7,477,135.61	6,414,327.69
流动负债：		
短期借款	-	-
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	777,629.21	847,228.98
预收款项	501.43	247.38
合同负债	-	-
应付职工薪酬	91.78	-
应交税费	1,995.66	3,782.98
其他应付款	1,213,075.00	1,289,882.97
其中：应付利息	-	16,839.81
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	696,653.66	406,160.00
其他流动负债	319,959.00	50,000.00
流动负债合计	3,009,905.74	2,597,302.31
非流动负债：	-	-
长期借款	-	27,000.00
应付债券	2,105,887.82	1,497,926.44
其中：优先股	-	-
永续债	-	149,895.00
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	9,512.51	9,886.70
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,115,400.33	1,534,813.14
负债合计	5,125,306.07	4,132,115.45
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	20,000.00	20,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	149,895.00

资本公积	1,086,033.35	1,086,033.35
减：库存股	-	-
其他综合收益	15,853.21	15,853.21
专项储备	-	-
盈余公积	37,852.26	37,852.26
未分配利润	1,192,090.71	1,122,473.42
所有者权益（或股东权益）合计	2,351,829.53	2,282,212.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,477,135.61	6,414,327.69

公司负责人：于振东 主管会计工作负责人：周也会计机构负责人：于振东

合并利润表

2021年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	630,117.53	768,678.86
其中：营业收入	630,117.53	768,678.86
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	558,187.90	678,312.45
其中：营业成本	516,154.10	649,692.75
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	1,482.84	1,405.45
销售费用	71.22	616.17
管理费用	18,819.64	18,229.69
研发费用	-	-
财务费用	21,660.10	8,368.39
其中：利息费用	20,027.35	5,414.11
利息收入	4,593.49	3,096.96
加：其他收益	47,352.45	1,745.56
投资收益（损失以“-”号填列）	3,454.42	1,186.92

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	226.35-	-70.07
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）	2,139.83	30,285.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	241.86	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-251.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	125,118.19	123,332.38
加：营业外收入	315.70	909.06
减：营业外支出	118.42	269.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	125,315.47	123,972.11
减：所得税费用	5,722.53	7,596.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	119,592.95	116,375.30
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	119,592.95	116,375.30
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）	116,603.49	117,370.12
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,989.45	-994.83
六、其他综合收益的税后净额	143,169.93	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	143,169.93	-
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	143,169.93	-
(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	143,169.93	-
(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	262,762.88	116,375.30
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	259,773.43	117,370.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,989.45	-994.83
八、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：于振东 主管会计工作负责人：周也会计机构负责人：于振东

母公司利润表

2021年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	573,023.07	690,810.69
减：营业成本	494,135.22	583,843.92
税金及附加	51.45	137.19
销售费用	-	-

管理费用	5,472.60	7,916.88
研发费用	-	-
财务费用	1,863.14	2,925.19
其中：利息费用	-	-
利息收入	2,284.23	1,489.32
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	515.84	223.16
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）	-1,496.75	1,164.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	225.68	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	0.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	70,745.44	97,375.38
加：营业外收入	0.35	283.05
减：营业外支出	5.54	3.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,740.25	97,654.89
减：所得税费用	-317.77	291.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,058.01	97,363.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	71,058.01	97,363.71
（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	71,058.01	97,363.71
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：于振东 主管会计工作负责人：周也会计机构负责人：于振东

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：万元币种：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	571,056.61	733,427.21
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	223,244.59	46,042.89
经营活动现金流入小计	794,301.21	779,470.09

购买商品、接受劳务支付的现金	1,141,230.19	988,992.47
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	6,446.08	5,842.54
支付的各项税费	6,064.26	2,061.02
支付其他与经营活动有关的现金	56,038.79	733,336.06
经营活动现金流出小计	1,209,779.31	1,730,232.08
经营活动产生的现金流量净额	-415,478.10	-950,761.98
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	-	61.13
取得投资收益收到的现金	2,825.57	1,256.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.78	-
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	-	150,000.00
投资活动现金流入小计	2,828.34	151,318.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,250.47	333,033.42
投资支付的现金	35,037.00	148,362.99
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	103,287.47	481,396.41
投资活动产生的现金流量净额	-100,459.13	-330,078.29
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	3,164,327.32	2,284,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,721.25	204,000.00
筹资活动现金流入小计	3,185,048.57	2,488,700.00
偿还债务支付的现金	1,849,422.02	1,224,003.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,622.51	245,034.83

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	274,910.31	101,634.57
筹资活动现金流出小计	2,357,954.84	1,570,672.86
筹资活动产生的现金流量净额	827,093.73	918,027.14
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	311,156.50	-362,813.14
加：期初现金及现金等价物余额	153,714.28	516,527.42
六、期末现金及现金等价物余额	464,870.78	153,714.28

公司负责人：于振东 主管会计工作负责人：周也会计机构负责人：于振东

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:万元币种: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	543,572.13	484,626.19
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	968,700.18	375,292.52
经营活动现金流入小计	1,512,272.32	859,918.71
购买商品、接受劳务支付的现金	647,577.94	378,398.23
支付给职工及为职工支付的现金	712.33	2,910.87
支付的各项税费	3,317.76	168.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,611.94	729,681.87
经营活动现金流出小计	1,701,219.98	1,111,159.70
经营活动产生的现金流量净额	-188,947.66	-251,240.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	223.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,112.04	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	150,000.00
投资活动现金流入小计	5,112.04	150,223.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,563.73	373.99
投资支付的现金	718,700.00	118,362.99
取得子公司及其他营业单位支付	-	10,000.00

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	721,263.73	128,736.98
投资活动产生的现金流量净额	-716,151.69	21,486.18
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	1,790,000.00	760,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,790,000.00	760,000.00
偿还债务支付的现金	708,700.00	688,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,734.36	122,631.16
支付其他与筹资活动有关的现金	4,036.22	3,045.01
筹资活动现金流出小计	812,470.58	814,176.18
筹资活动产生的现金流量净额	977,529.42	-54,176.18
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	72,430.06	-283,930.98
加：期初现金及现金等价物余额	21,666.01	305,596.99
六、期末现金及现金等价物余额	94,096.08	21,666.01

公司负责人：于振东 主管会计工作负责人：周也会计机构负责人：于振东

