

---

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 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。

发行人及其全体董事、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。

中勤万信会计师事务所(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债券时，应认真考虑各项可能对相关债券的偿付、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 2022 年 12 月 31 日，本公司所面临的风险因素与 2021 年年度报告相比没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 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.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 释义

本公司、公司、发行人	指	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
20 钱城 01	指	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
21 钱世纪城债 01、21 钱城 01	指	2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
21 钱世纪城债 02、21 钱城 02	指	2021 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
22 钱城债 01、22 钱城 01	指	2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
22 钱城债 02、22 钱城 02	指	2022 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
报告期	指	2022 年度
证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
上交所	指	上海证券交易所
交易日	指	上海证券交易所正常交易日
元	指	人民币元

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
中文简称	钱江世纪城
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	陈国飞
注册资本（万元）	50,000.00
实缴资本（万元）	50,000.00
注册地址	浙江省杭州市 萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301, 2302 室
办公地址	浙江省杭州市 萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301, 2302 室
办公地址的邮政编码	311215
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	马加兴
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、副总经理
联系地址	浙江省杭州市萧山区民和路 525 号三宏国际大厦
电话	0571-82607330
传真	无
电子信箱	ma_jiaying@126.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司

报告期末实际控制人名称：杭州市萧山钱江世纪城管理委员会

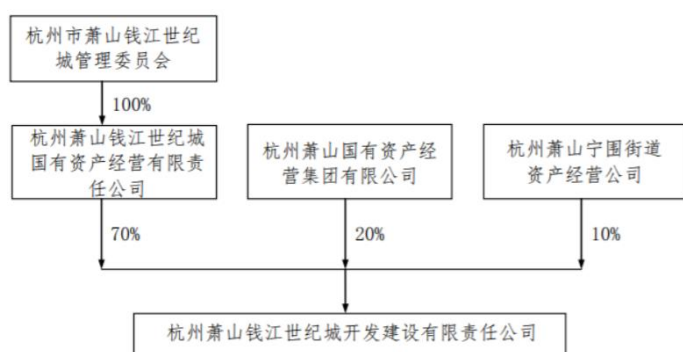
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：70%，不受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：70%，不受限

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

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  
无

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	冯元植	董事长	离任	2022年5月	2022年5月

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

				26日	26日
董事	黄定辉	董事、副总经理、财务总监	离任	2022年5月26日	2022年5月26日
董事	蔡信国	职工董事	离任	2022年5月26日	2022年5月26日
监事	沈海龙	监事会主席	离任	2022年5月26日	2022年5月26日
董事	陈国飞	董事长、总经理、法定代表人	就任	2022年5月26日	2022年5月26日
董事	马加兴	董事、副总经理	就任	2022年5月26日	2022年5月26日
董事	沈慧萍	职工董事	就任	2022年5月26日	2022年5月26日
监事	黄东晓	监事会主席	就任	2022年5月26日	2022年5月26日
高级管理人员	王芳	财务部负责人	就任	2022年5月9日	-

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 57.14%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：陈国飞

发行人的董事长或执行董事：陈国飞

发行人的其他董事：马加兴、沈慧萍

发行人的监事：林浙翔、范泽伟、寿丽颖

发行人的总经理：陈国飞

发行人的财务负责人：王芳

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司是杭州萧山钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，主要业务包括杭州萧山钱江世纪城的城市基础设施开发建设、土地综合开



发、安置房建设等。

公司经营模式为：

① 城市基础设施建设：发行人通过与委托方签订代建框架协议的模式进行区域内基础设施开发。开发的项目范围涵盖区域内道路建设、绿化工程、水利工程、道路亮化工程、河道治理工程、过渡房建设工程和安置小区工程等。项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 5%的收益支付给发行人形成营业收入。

② 土地综合开发：根据土地委托开发协议，在开发的前期阶段，投入的征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付；开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 5%的收益支付给发行人形成营业收入。

③ 安置小区工程：发行人安置房建设有两种模式：一种是发行人与杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司通过签订委托建设框架合同的模式进行区域内安置房建设。项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 5%的收益支付给发行人形成营业收入。另一种运营模式为发行人实施安置房项目建成后再根据政府确定的指导价格，将安置房直接面向被拆迁户销售，回笼资金，实现安置房销售收入，预计收入可覆盖成本。

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 基础设施建设行业：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从 2008 年的 45.7%上升到 2020 年的 63.89%。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。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 土地整理行业：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。根据国家统计局的最新统计数据显示，2020 年末我国城市化率达 63.89%。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规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地整理将处于合理的、适度高位的发展阶段。

③ 安置房建设行业：根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对安置房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，安置房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。未来几年我国安置房建设预计会保持稳健增长。

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

未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
安置小区工程	11.00	10.48	4.76	36.45	13.26	12.63	4.76	32.85
基础设施建设	8.14	7.75	4.76	26.98	8.56	8.15	4.76	21.20
土地整理	7.03	6.69	4.76	23.29	7.88	7.50	4.76	19.51
租赁	1.65	2.66	-61.38	5.46	1.48	3.59	-142.24	3.67
销售混凝土	1.46	1.45	0.46	4.83	8.52	7.98	6.38	21.11
其他	0.91	0.81	10.57	3.00	0.67	0.60	10.65	1.66
合计	30.18	29.84	1.12	100.00	40.37	40.45	-0.20	100.00

#### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

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。

租赁收入毛利率变动超过 30%：主要为本期出租率增加收入增加，运营成本降低所致。

混凝土业务收入、成本及毛利变动超过 30%：主要为本期混凝土公司搬迁导致收入、成本及毛利大幅降低。

## （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

① 杭州城市新中心。杭州市城市总体规划（2001-2020年）中，将延安路及近湖地区、钱江新城及钱江世纪城列为市级公共中心。2016年1月，杭州市总体规划正式得到国务院批复，钱江世纪城位于杭州城市总体布局“双心”、“双轴”的核心位置（注：“双心”即湖滨、武林的旅游商业文化中心和临江地区钱江北岸、南岸的城市新中心、城市商务中心；“双轴”即东西向以钱塘江为城市生态轴，南北向以主城——江南城为城市发展轴）。围绕打造杭州城市新中心的目标，世纪城严格按照“高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理”的要求，科学合理规划好世纪城22.27平方公里的发展远景，以中央商务区为带动，持续推进规划建设和招商引资，合理配置教育、文化、医疗、休闲、娱乐等公共资源，加快形成商业氛围浓厚、人居和谐的三产聚集区。

② 钱塘江金融城。浙江省规划明确提出了打造钱塘江金融港湾的战略。2016年12月，浙江省召开了钱塘江金融港湾建设推进大会，发布了《钱塘江金融港湾规划》具体落实了以钱塘江两岸为中心，打造1+X的空间布局。其中“1”即核心区，以钱江世纪城和钱江新城为中心，由中央商务区（CBD）向沿江两岸扩展，把钱江世纪城置身于全省的规划战略中。围绕打造钱塘江金融城的目标，世纪城将以金融科技、金融总部以及产业链金融为重点，努力打造企业总部基地、金融科技集聚区、产业金融生态区，将钱江世纪城打造成具有强大资本吸纳能力、人才集聚能力、创新转化能力、服务辐射能力的浙江新金融中心。

③ 国际化新城区。《中共杭州市委关于全面提升杭州城市国际化水平的若干意见》（2016年7月）中指出：抓住和用好重大战略机遇，全面提升杭州城市的综合实力、创新活力、人文魅力和国际影响力，为建设世界名城打下坚实的基础。区第十五次党代会提出了打造体现世界名城风貌的现代化国际城区的目标。钱江世纪城地理位置优越，沿江区域景观优势突出，是聚焦发展的热点区域，也是城市高端功能发展以及高端资源、信息流、资金流集聚的区域，符合国际化城市的高品质、时尚化、人文化要求。围绕打造国际化新城区的目标，世纪城将积极引进更多国际级体育赛事、国际会展会议，积极引进国际知名会议、会展、经济合作、商会、休闲旅游类国际组织落地，积极引进国际学校、国际医院，建设国际社区、国际化商业街区，力争建成名副其实的国际会议举办地、国际赛事承办地、国际组织集聚地。

公司是杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作。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，有力地支持了区域内基础设施和重大项目建设，为钱江世纪城吸引投资、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。根据《杭州市城市总体规划（2001~2020年）》，钱江世纪城被定位为未来杭州市市级中心。

根据公司规划，未来将加强市场化业务的布局，独立开展市政养护、广告经营、房地产开发等业务，最终实现公司可持续、多元化发展。目前公司将抓住杭州举办G20峰会、亚运会等一系列重大盛会的机遇，在大项目的带动下加强主营业务布局，不断增强自身实力。

## 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 发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、房地产及土地使用方面有不同的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能，同时发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式。

② 发行人承担萧山世纪城部分区域基础设施建设任务，业务涵盖城市基础设施建设、土地整理等。这些业务具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着地区城镇化建设的进行，发行人仍将承担大量市政基础设施代建业务，投资规模将不断扩大，融资规模也将继续上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险，发行人将加强现金流

动性管理，优化债务结构。

③ 担保人杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司为控股型架构，担保人母公司口径财务状况较弱。从合并口径来看，担保人的净利润主要来自子公司。若子公司盈利能力减弱，将会对担保人的偿债能力产生较大影响，发行人将持续关注各子公司盈利情况。

## 六、公司治理情况

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

是 否

**（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：**

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

**（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**

公司制定了《关联交易管理制度》，明确了公司关联方的范围，关联交易事项，规范了公司进行关联交易应当遵循市场定价原则，及公司进行关联交易的决策程序。在日常工作经营管理过程中发生的关联交易，由公司分管领导对交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，待总经理办公会审核通过后，交由董事会审议，涉及到需要进行信息披露的进行临时公告。

**（四） 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	25.43

2. 其他关联交易

适用 不适用

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46.76亿元人民币。

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金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

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

是 否

**（六） 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

**七、环境信息披露义务情况**

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**

公司债券信息基本信息列表（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	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 钱城 01
3、债券代码	167344.SH
4、发行日	2020 年 7 月 28 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 30 日
7、到期日	2025 年 7 月 30 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 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
2、债券简称	21 钱城 01、21 钱世纪城债 01
3、债券代码	152725.SH、2180008.IB
4、发行日	2021 年 1 月 18 日
5、起息日	2021 年 1 月 19 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 1 月 19 日

7、到期日	2028年1月19日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.42
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司萧山分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
2、债券简称	21钱城02、21钱世纪城债02
3、债券代码	152820.SH、2180116.IB
4、发行日	2021年4月16日
5、起息日	2021年4月19日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2026年4月19日
7、到期日	2028年4月19日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.29
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司萧山分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
2、债券简称	22钱城01、22钱城债01
3、债券代码	184334.SH、2280154.IB
4、发行日	2022年4月7日
5、起息日	2022年4月12日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2027年4月12日
7、到期日	2029年4月12日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的

	兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
2、债券简称	22钱城02、22钱城债02
3、债券代码	184517.SH、2280352.IB
4、发行日	2022年8月3日
5、起息日	2022年8月9日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2027年8月9日
7、到期日	2029年8月9日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：167344.SH、152725.SH、2180008.IB、152820.SH、2180116.IB、184334.SH、2280154.IB、184517.SH、2280352.IB

债券简称：20钱城01、21钱城01、21钱世纪城债01、21钱城02、21钱世纪城债02、22钱城01、22钱城债01、22钱城02、22钱城债02

债券约定的选择权条款名称：

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

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：167344.SH  
 债券简称：20 钱城 01  
 债券约定的投资者保护条款名称：  
 加速清偿条款

投资者保护条款的触发和执行情况：  
是 否

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改  
公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184334.SH、2280154.IB

债券简称	22 钱城 01、22 钱城债 01
募集资金总额	15.00
使用金额	14.79
批准报出日前余额	0.21
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 15 亿元，所筹资金 9 亿元用于杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块，6 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于项目建设及补充流动资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	国博二期工程进度：办公楼（T2）完成至 14 层核心筒，核心筒外围钢结构完成至 8 层。酒店（T1）完成至 10 层核心筒，核心筒外围钢结构完成至 8 层。展厅 2 和 3 完成屋面结构，准备安装内部 1 层桁架；展厅一安装外围框架结构，地下室共三层，结构全部完成，完成 80%砖墙砌筑。该项目暂未运营。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184517.SH、2280352.IB

债券简称	22 钱城 02、22 钱城债 02
------	--------------------



募集资金总额	15.00
使用金额	14.64
批准报出日前余额	0.36
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 15 亿元，所筹资金 9 亿元用于杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块，6 亿元用于补充运营资金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于项目建设及补充流动资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	国博二期工程进度：办公楼(T2)完成至 14 层核心筒，核心筒外围钢结构完成至 8 层。酒店(T1)完成至 10 层核心筒，核心筒外围钢结构完成至 8 层。展厅 2 和 3 完成屋面结构，准备安装内部 1 层桁架;展厅一安装外围框架结构，地下室共三层，结构全部完成，完成 80%砖墙砌筑。该项目暂未运营。

#### 五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：167344.SH

债券简称	20 钱城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信：无；偿债计划：每年付息一次，到期一次还本，最后一个计息年度利息随本金的兑付一起支付；其他偿债保障措施：发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的

	作用、进行严格的信息披露和在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取一系列措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

债券代码：152725.SH、2180008.IB、152820.SH、2180116.IB

债券简称	21 钱城 01、21 钱世纪城债 01、21 钱城 02、21 钱世纪城债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信：无；偿债计划：每年付息一次，到期一次还本，最后一个计息年度利息随本金的兑付一起支付；其他偿债保障措施：发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债权代理人的作用、进行严格的信息披露和在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取一系列措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

债券代码：184334.SH、2280154.IB、184517.SH、2280352.IB

债券简称	22 钱城 01、22 钱城债 01、22 钱城 02、22 钱城债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。偿债计划：每年付息一次，到期一次还本，最后一个计息年度利息随本金的兑付一起支付；其他偿债保障措施：发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债权代理人的作用、进行严格的信息披露和在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取一系列措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定执行

## 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	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001
签字会计师姓名	陈明生、吴震

## （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167344.SH
债券简称	20 钱城 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	王崇赫
联系电话	010-65608392

债券代码	152725.SH、2180008.IB、152820.SH、 2180116.IB
债券简称	21 钱城 01、21 钱世纪城债 01、21 钱城 02、21 钱世纪城债 02
名称	中国工商银行股份有限公司萧山分行
办公地址	浙江省杭州市萧山区城厢街道城河街 54 号
联系人	陈飒飒
联系电话	0571-82669829

债券代码	184334.SH、2280154.IB、184517.SH、 2280352.IB
债券简称	22 钱城 01、22 钱城债 01、22 钱城 02、22 钱城 债 02
名称	中信银行股份有限公司杭州萧山支行
办公地址	萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层
联系人	施斌
联系电话	0571-83815651

## （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152725.SH、2180008.IB、152820.SH、 2180116.IB
债券简称	21 钱城 01、21 钱世纪城债 01、21 钱城 02、21 钱世纪城债 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际 金融中心 D 座 7 层

债券代码	184334.SH、2280154.IB、184517.SH、 2280352.IB
------	---

债券简称	22 钱城 01、22 钱城债 01、22 钱城 02、22 钱城债 02
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （1）会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额(元)
	<b>追溯调整法</b>			
1	本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的价值，自 2022 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。	经本公司董事会批准	2021 年 1 月 1 日 投资性房地产 递延所得税负债 未分配利润 其他综合收益 2021 年度 营业成本 公允价值变动收益 所得税费用 净利润	增加 1,482,576,582.03 增加 21,126,125.00 增加 59,678,385.23 增加 1,068,075,142.63 减少 27,903,454.15 增加 84,504,500.00 增加 21,126,125.00 增加 91,281,829.15

##### （2）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） 资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	安置房项目、基础设施建设、土地整理投入

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收票据	0.03	0.01	0.01	153.68
应收账款	23.73	3.86	6.63	258.00
预付款项	1.01	0.16	6.10	-83.41
其他应收款	19.38	3.15	5.67	242.13
其他流动资产	0.22	0.04	0.10	118.64
其他非流动金融资产	5.82	0.95	1.98	193.71
固定资产	0.40	0.06	0.72	-44.24
在建工程	0.88	0.14	0.02	3,492.15
递延所得税资产	0.08	0.01	0.03	149.32
其他非流动资产	5.82	0.95	0.64	809.78

发生变动的原因：

应收票据：本期商业承兑汇票增加所致。

应收账款：应收杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司项目结算款增加所致。

预付款项：预付瑞诚兴联置业有限公司购房款结算所致。

其他应收款：与杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司往来款增加所致。

其他流动资产：本期待抵扣进项税增加所致。

其他非流动金融资产：主要是新投资公司及持股公司增加投资所致。

固定资产：处置或报废相关房屋建筑物及机器设备所致。

在建工程：主要是增加云水间项目建设所致。

递延所得税资产：信用减值损失导致的递延所得税资产增加所致。

其他非流动资产：主要系 SKP 预付购房款增加所致。

#### （二） 资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	23.88	23.88	-	100.00
合计	23.88	23.88	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

## （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：35.04 亿元，收回：24.90 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：12.14 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 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：3.74%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

## （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

## （一）有息债务及其变动情况

## 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 179.81 亿元和 203.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.16%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用	-	25.80	0.00	86.63	112.43	55.25

类债券						
银行贷款	-	5.23	2.98	47.55	55.76	27.40
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	3.00	32.29	35.29	17.34

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15 亿元，企业债券余额 59.26 亿元，非金融企业债务融资工具余额 38.16 亿元，且共有 15 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 186.58 亿元和 209.40 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	25.80	0.00	86.63	112.43	53.69
银行贷款	-	8.90	2.98	49.80	61.68	29.46
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	3.00	32.29	35.29	16.85

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15 亿元，企业债券余额 59.26 亿元，非金融企业债务融资工具余额 38.16 亿元，且共有 15 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### (二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### (三) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付账款	17.91	6.17	2.74	553.47
预收款项	0.15	0.05	0.55	-72.41

其他应付款	42.63	14.69	13.64	212.55
一年内到期的非流动负债	44.29	15.26	21.96	101.70

发生变动的原因：

应付账款：主要系增加的项目应付工程款。

预收款项：部分项目预收款项结转所致。

其他应付款：新增收到往来款项增加所致。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的应付债券增加所致。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：5.07 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.35 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 20%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

适用 不适用

存在重大差异的原因

主要系杭州亚运期间，公司代建工程款支付较大，与现金回流之间造成较大差额所致。

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：65.93 亿元

报告期末对外担保的余额：57.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.17 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：46.76 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

单位：亿元 币种：人民币



被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	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
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	持股20%的股东	100.00	基础设施建设	良好	保证担保	35.42	2041年4月29日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	35.42	—	—

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 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>，<http://my.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文,为杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2022 年公司债券年报盖章页)

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

2023 年 4 月 28 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16
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	3,450,000.00	1,360,000.00
应收账款	2,372,929,084.73	662,832,883.41
应收款项融资		
预付款项	101,267,781.65	610,368,246.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,938,342,759.77	566,547,859.32
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	48,378,688,706.76	43,711,296,818.72
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	22,011,029.68	10,067,285.13
流动资产合计	54,822,063,457.07	48,062,249,056.50
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,120,319,798.47	1,541,111,869.59
其他权益工具投资	61,430,713.25	61,366,351.71
其他非流动金融资产	581,820,614.33	198,091,326.48
投资性房地产	2,388,435,200.00	2,387,473,700.00
固定资产	39,931,551.00	71,617,422.58
在建工程	88,278,759.15	2,457,547.17
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	895,069,888.59	1,151,219,816.64
无形资产	864,971,842.39	888,139,237.14
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,497,845.64	10,823,977.04
递延所得税资产	7,797,948.36	3,127,719.75
其他非流动资产	582,260,000.53	64,000,000.00
非流动资产合计	6,638,814,161.71	6,379,428,968.10
资产总计	61,460,877,618.78	54,441,678,024.60
<b>流动负债：</b>		
短期借款	300,398,750.00	400,565,277.78
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,790,659,694.85	274,023,976.90
预收款项	15,172,590.83	54,991,915.95
合同负债	356,245.99	3,363,897.12
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	502,928.33	1,640,570.08
应交税费	181,413,662.72	178,176,051.12
其他应付款	4,262,826,621.78	1,363,871,541.78
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	4,428,654,485.85	2,195,613,084.44
其他流动负债	11,180.58	178,301.90
流动负债合计	10,979,996,160.93	4,472,424,617.07
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,980,222,500.00	4,928,422,500.00
应付债券	8,662,557,684.26	8,254,270,456.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	679,579,889.77	969,886,222.22
长期应付款	3,329,679,300.00	3,519,679,300.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	390,362,791.51	384,174,004.16

其他非流动负债		
非流动负债合计	18,042,402,165.54	18,056,432,482.76
负债合计	29,022,398,326.47	22,528,857,099.83
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	26,563,980,354.68	26,535,096,296.47
减：库存股		
其他综合收益	1,069,074,765.49	1,069,026,494.34
专项储备		
盈余公积	261,042,594.90	261,042,594.90
一般风险准备		
未分配利润	4,037,673,602.28	3,541,641,316.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,431,771,317.35	31,906,806,702.39
少数股东权益	6,707,974.96	6,014,222.38
所有者权益（或股东权益）合计	32,438,479,292.31	31,912,820,924.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	61,460,877,618.78	54,441,678,024.60

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,886,799,978.80	2,415,582,284.46
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	1,923,847,779.98	
应收款项融资		
预付款项	100,000,000.00	100,025,000.00
其他应收款	3,077,617,051.21	1,607,021,718.62
其中：应收利息		
应收股利		
存货	48,378,866,626.00	43,706,522,321.98
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		
流动资产合计	55,367,131,435.99	47,829,151,325.06

<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,777,324,878.68	3,158,116,949.80
其他权益工具投资	61,430,713.25	61,366,351.71
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	25,609,305.46	27,487,395.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,899,989.68	1,298,962.02
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,293,912.06	5,218,732.27
递延所得税资产	2,280,551.99	2,292,101.60
其他非流动资产	64,000,000.00	64,000,000.00
非流动资产合计	2,940,839,351.12	3,319,780,493.23
资产总计	58,307,970,787.11	51,148,931,818.29
<b>流动负债：</b>		
短期借款		200,290,277.78
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,715,004,998.91	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	136,500,557.52	137,764,385.69
其他应付款	4,579,446,407.02	1,941,084,053.33
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	4,055,088,065.69	1,959,302,799.05
其他流动负债		
流动负债合计	10,486,040,029.14	4,238,441,515.85
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,755,222,500.00	4,528,422,500.00
应付债券	8,662,557,684.26	8,254,270,456.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,415,180.31	



长期应付款	3,329,679,300.00	3,519,679,300.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	16,090.39	
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,749,890,754.96	16,302,372,256.38
负债合计	27,235,930,784.10	20,540,813,772.23
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	26,563,980,354.68	26,535,096,296.47
减：库存股		
其他综合收益	999,622.86	951,351.71
专项储备		
盈余公积	261,042,594.90	261,042,594.90
未分配利润	3,746,017,430.57	3,311,027,802.98
所有者权益（或股东权益）合计	31,072,040,003.01	30,608,118,046.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	58,307,970,787.11	51,148,931,818.29

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	3,043,129,469.79	4,037,171,902.10
其中：营业收入	3,043,129,469.79	4,037,171,902.10
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,329,758,171.33	4,376,686,720.32
其中：营业成本	3,008,860,056.36	4,045,161,073.40
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	12,959,454.29	17,737,906.58
销售费用	2,434,184.50	13,400.00
管理费用	80,919,936.84	101,018,060.72
研发费用		
财务费用	224,584,539.34	212,756,279.62

其中：利息费用	225,348,883.81	213,106,224.27
利息收入	822,018.68	474,966.46
加：其他收益	827,864,774.00	827,034,663.40
投资收益（损失以“-”号填列）	-20,471,407.88	29,020,462.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,471,407.88	29,020,462.56
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）	24,690,787.85	112,057,588.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-18,680,914.43	-9,917,594.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-690.79	52,521,233.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	526,773,847.21	671,201,534.79
加：营业外收入	1,774,586.11	868,381.10
减：营业外支出	21,994,969.81	14,728,856.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	506,553,463.51	657,341,059.75
减：所得税费用	9,827,425.33	35,212,621.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	496,726,038.18	622,128,437.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	496,726,038.18	622,128,437.80
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）	496,032,285.60	621,059,769.24
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	693,752.58	1,068,668.56
六、其他综合收益的税后净额	48,271.15	558,579.37
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48,271.15	558,579.37
1.不能重分类进损益的其他综合收益	48,271.15	558,579.37
（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	48,271.15	558,579.37
（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	496,774,309.33	622,687,017.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	496,080,556.75	621,618,348.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	693,752.58	1,068,668.56
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：不适用 元,上期被合并方实现的净利润为：不适用 元。

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	2,649,718,009.14	2,969,376,325.28
减：营业成本	2,516,587,029.95	2,827,977,452.65
税金及附加	1,925,388.17	1,000,998.93
销售费用		
管理费用	48,592,094.24	67,820,910.10
研发费用		
财务费用	167,911,598.40	158,547,137.55
其中：利息费用	167,895,249.27	158,526,311.32
利息收入		
加：其他收益	548,165,000.00	526,832,993.89
投资收益（损失以“－”号填列）	-20,471,407.88	29,020,462.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,471,407.88	29,020,462.56

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）	46,198.44	-6,575,121.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	442,441,688.94	463,308,160.58
加：营业外收入	1,144,571.64	464,430.04
减：营业外支出	8,585,083.38	14,395,856.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	435,001,177.20	449,376,734.48
减：所得税费用	11,549.61	-1,643,780.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	434,989,627.59	451,020,514.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	434,989,627.59	451,020,514.96
（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	48,271.15	558,579.37
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	48,271.15	558,579.37
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	48,271.15	558,579.37
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	435,037,898.74	451,579,094.33
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,159,282,839.29	1,214,491,185.41
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	1,461,003.20	468.98
收到其他与经营活动有关的现金	8,112,691,848.45	6,659,009,320.29
经营活动现金流入小计	9,273,435,690.94	7,873,500,974.68
购买商品、接受劳务支付的现金	5,029,957,877.29	7,589,967,202.75
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	44,737,195.87	33,485,050.37
支付的各项税费	31,480,189.91	57,983,062.65
支付其他与经营活动有关的现金	8,288,854,147.25	6,074,105,836.62
经营活动现金流出小计	13,395,029,410.32	13,755,541,152.39
经营活动产生的现金流量净额	-4,121,593,719.38	-5,882,040,177.71
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	47,360,016.68	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	700.00	394,362,180.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,404,574.21	31,394,981.43
投资活动现金流入小计	49,765,290.89	425,757,161.43
购建固定资产、无形资产和其他	102,693,670.98	539,409,610.41

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	360,000,000.00	42,000,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		165,999,550.00
投资活动现金流出小计	462,693,670.98	747,409,160.41
投资活动产生的现金流量净额	-412,928,380.09	-321,651,998.98
<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	6,192,750,000.00	11,107,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,828,735,000.00	1,879,060,760.00
筹资活动现金流入小计	9,021,485,000.00	12,986,120,760.00
偿还债务支付的现金	3,901,420,303.95	4,371,847,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	792,201,315.68	644,819,266.87
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	287,796,637.03	1,166,000.00
筹资活动现金流出小计	4,981,418,256.66	5,017,832,766.87
筹资活动产生的现金流量净额	4,040,066,743.34	7,968,287,993.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	53,487.45	-40,598.22
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-494,401,868.68	1,764,555,218.22
加：期初现金及现金等价物余额	2,499,775,963.16	735,220,744.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,005,374,094.48	2,499,775,963.16

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳

### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	713,072,012.73	400,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,254,784,788.13	7,856,207,697.16
经营活动现金流入小计	7,967,856,800.86	8,256,207,697.16
购买商品、接受劳务支付的现金	4,721,667,113.30	6,563,213,852.49
支付给职工及为职工支付的现金	31,371,676.03	18,587,001.42
支付的各项税费	1,178,551.35	461,384.54
支付其他与经营活动有关的现金	8,082,526,269.18	7,168,646,645.32
经营活动现金流出小计	12,836,743,609.86	13,750,908,883.77
经营活动产生的现金流量净额	-4,868,886,809.00	-5,494,701,186.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金	47,360,016.68	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,404,574.21	31,394,981.43
投资活动现金流入小计	49,764,590.89	31,394,981.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	387,145.00	128,900.00
投资支付的现金	40,000,000.00	
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		95,999,550.00
投资活动现金流出小计	40,387,145.00	96,128,450.00
投资活动产生的现金流量净额	9,377,445.89	-64,733,468.57
<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	5,192,750,000.00	10,507,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,828,735,000.00	1,839,060,760.00
筹资活动现金流入小计	8,021,485,000.00	12,346,120,760.00
偿还债务支付的现金	2,893,920,303.95	4,371,847,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	796,837,638.60	642,328,581.93
支付其他与筹资活动有关的现金		1,166,000.00
筹资活动现金流出小计	3,690,757,942.55	5,015,342,081.93
筹资活动产生的现金流量净额	4,330,727,057.45	7,330,778,678.07
<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>	-528,782,305.66	1,771,344,022.89
加：期初现金及现金等价物余额	2,415,582,284.46	644,238,261.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,886,799,978.80	2,415,582,284.46

公司负责人：陈国飞 主管会计工作负责人：马加兴 会计机构负责人：王芳