

---

# 杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

## 2021 年度第二期超短期融资券募集说明书

发行人	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
注册金额	人民币 12 亿元
本期发行金额	人民币 7 亿元
发行期限	180 天
担保情况	无担保
主体评级	AA+
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/簿记管理人：杭州银行股份有限公司



二〇二一年十二月

---

## 声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

---

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具包含交叉保护条款、事先约束条款的投资人保护条款，请投资人仔细阅读相关内容。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十六章备查文件”。

---

# 目 录

重要提示.....	8
一、核心风险提示.....	8
第一章 释 义.....	11
一、专有名词释义.....	11
二、其它事项.....	13
第二章 风险提示及说明.....	14
一、本期超短期融资券的投资风险.....	14
二、发行人的相关风险.....	15
第三章 发行条款.....	29
一、本期超短期融资券的发行条款.....	29
二、本期超短期融资券的发行安排.....	31
第四章 募集资金运用.....	34
一、发行人募集资金用途.....	34
二、发行人关于本次募集资金用途的承诺.....	36
三、本期超短期融资券偿债保障措施.....	36
第五章 发行人基本情况.....	39
一、发行人概况.....	39
二、发行人历史沿革.....	41
三、发行人股权结构及实际控制人.....	46
四、发行人独立性情况.....	47
五、发行人重要权益投资情况.....	48
六、发行人公司治理.....	57
七、企业人员基本情况.....	69
八、发行人的经营范围及主营业务情况.....	74

---

九、发行人主要在建及拟建工程.....	101
十、发行人发展战略.....	127
十一、行业状况.....	129
十二、符合法律法规及政策要求的情况说明.....	139
<b>第六章 发行人主要财务状况.....</b>	<b>143</b>
一、发行人近年财务基本情况.....	143
二、重大会计科目分析.....	158
三、发行人有息债务及其偿付情况.....	245
四、发行人关联交易情况.....	250
五、或有事项.....	251
六、受限资产情况.....	252
七、衍生产品情况.....	253
八、重大投资理财产品.....	253
九、海外投资.....	253
十、发行人直接债务融资计划.....	254
<b>第七章 企业资信状况.....</b>	<b>255</b>
一、发行人信用评级情况.....	255
二、发行人及其子公司授信情况.....	258
三、发行人违约记录.....	258
四、发行及偿付债券的历史情况.....	259
<b>第八章 发行人近一期情况.....</b>	<b>260</b>
一、发行人 2021 年度最近一期经营情况.....	260
二、发行人 2021 年度最近一期财务情况.....	262
三、发行人 2021 年度最近一期资信情况.....	284
四、发行人 2021 年度最近一期重大事项情况.....	285

---

第九章 债务融资工具信用增进.....	286
第十章 税 项.....	287
一、债务融资工具所缴纳的税项.....	287
二、声明.....	288
第十一章 信息披露安排.....	289
一、本期债务融资工具发行前的信息披露.....	289
二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露.....	290
三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露.....	290
四、本期债务融资工具本息兑付信息披露.....	292
第十二章 持有人会议机制.....	293
一、持有人会议的目的与效力.....	293
二、持有人会议的召开情形.....	293
三、持有人会议的召集.....	295
四、持有人会议参会机构.....	296
五、持有人会议的表决和决议.....	297
六、其他.....	300
第十三章 投资人保护条款.....	301
一、交叉保护条款.....	301
二、事先约束条款.....	304
第十四章 违约、风险情形及处置.....	309
一、违约事件.....	309
二、违约责任.....	309
三、偿付风险.....	310
四、发行人义务.....	310
五、发行人应急预案.....	310

---

六、风险及违约处置基本原则.....	310
七、 处置措施.....	310
八、不可抗力.....	311
九、争议解决机制.....	312
十、弃权.....	312
第十五章 发行有关机构.....	313
一、发行人.....	313
二、主承销商及其他中介机构.....	313
三、律师事务所.....	314
四、会计师事务所.....	314
五、信用评级机构.....	315
六、登记、托管、结算机构.....	316
七、技术支持机构.....	316
第十六章 备查文件.....	318
一、备查文件.....	318
二、查询地址.....	318
三、查询网站.....	319
附录：有关财务指标的计算公式.....	320

---

## 重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、核心风险提示

1、未来资本支出较大的风险。发行人主要承担运河沿线城市公共配套设施、土地开发整理和保障性住房建设等内容，目前在建拟建项目较多。发行人主营业务中在建及拟建项目“十四五期间”拟投金额约为116亿元，在建工程及拟建工程“十四五期间”拟投金额约为340亿元。主要包括：小河公园项目、杭钢遗址公园项目、运河新城（拱墅区范围）地块公园项目、运河新城36班初中项目、炼油厂土壤修复项目等多个重大项目。项目整体规模大，随着项目进度的不断推进，发行人可能面临未来资本支出较大的风险。

2、发行人近三年及2021年第三季度的非流动性资产分别为2,319,427.73万元、3,033,799.61万元、3,126,387.19万元和3,393,952.89万元，占总资产的比例分别为68.58%、69.11%、65.07%和67.32%。发行人的非流动资产规模和占总资产的比例逐年升高，并处于较高比例，这对发行人的日常经营周转将产生一定风险。

3、宏观经济波动及经济周期风险。发行人承担运河沿线城市公共配套设施、土地开发整理和保障性住房建设等内容，容易受到国内宏观经济形势、消费水平、政策变动的影响。如果未来宏观经济出现波动，可能对公司的盈利能力产生一定不利影响。

二、发行人近一年以来不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的情形。



---

三、众华会计师事务所（特殊普通合伙）对本企业2018年财务报告、上会会计师事务所（特殊普通合伙）对本企业2019-2020年财务报告出具了标准无保留的审计报告，请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。本企业对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

四、本期募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期募集说明书在持有人会议机制章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但受已生效特别议案的约束，包括“变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排”、“新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款”、“解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款”、“同意第三方承担债务融资工具清偿义务”、“授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利”、“其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定”等，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

#### 五、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下违约及风险情形处置措施：

---

**【重组并变更登记要素】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

#### 六、投资人保护条款

本期债务融资工具在“投资人保护条款”章节中设置了交叉保护条款、事先约束条款。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、专有名词释义

公司/本公司/杭州运河/运河集团/集团/发行人	:	指杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
超短期融资券	:	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
注册总额度	:	指发行人本次在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为 12 亿元人民币的超短期融资券额度
本期超短期融资券	:	指发行总额为人民币 7 亿元的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券
本期发行	:	指本期超短期融资券的发行
募集说明书	:	指发行人根据有关法律、法规为发行本期超短期融资券而制作的《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券募集说明书》
人民银行	:	指中国人民银行
交易商协会	:	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	:	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	:	指北京金融资产交易所有限公司
主承销商/簿记管理人	:	指杭州银行股份有限公司
承销协议	:	指承销商与发行人为本次发行而签订的《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2020-2022

	年度超短期融资券承销协议》
余额包销	指本期超短期融资券的主承销商按照《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2020-2022 年度超短期融资券承销协议》规定，在募集说明书载明的缴款日，按发行利率将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由杭州银行股份有限公司担任
《管理办法》	指 2008 年 4 月 9 日，中国人民银行以中国人民银行令〔2008〕第 1 号公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
公司章程	指杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司章程
市土储中心	： 杭州市土地储备中心
投发公司	： 指杭州运河集团投资发展有限公司
祈利酒店	： 指杭州祁利酒店管理有限公司
产业公司	： 指杭州运河产业运营管理有限公司
建管公司	： 指杭州运河集团建设管理有限公司
公司法	： 指中华人民共和国公司法
工作日	： 指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
节假日	： 指国家规定的法定节假日和休息日

---

元	:	文中表格内数据如无特殊标注, 均指人民币元
近三年及一期	:	期间数指 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月; 时点数据指 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末

## 二、其它事项

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式, 因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

---

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人此次发行的超短期融资券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。同时应注意：本期超短期融资券无担保，能否按期兑付取决于发行人信用。投资人购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行承担，如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与其他承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。

### 一、本期超短期融资券的投资风险

#### （一）利率风险

本期超短期融资券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。超短期融资券作为利率敏感性投资产品，其投资价值和市场价格将随利率的变动而波动，从而使投资者收益水平面临不确定性风险。

#### （二）流动性风险

本期超短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，发行人无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，因而存在由于无法找到交易对手而难以将超短期融资券变现的风险。

#### （三）偿付风险

本期超短期融资券无担保。在存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险、不可控制的因素，或市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发

---

生一定偏差，从而可能影响到本期超短期融资券的偿付。

## **二、发行人的相关风险**

### **(一) 财务风险**

#### **1、往来款数额较大风险**

近三年及一期，发行人的其他应付款余额分别为112,670.26万元、174,926.81万元、88,573.03万元以及127,391.40万元，占总负债的比例分别为6.55%、7.00%、3.17%以及4.29%；近三年及一期，发行人其他应收账款分别为58,118.95万元、42,239.06万元、202,329.64万元和232,790.81万元，在总资产中的占比分别为1.72%、0.96%、4.21%和4.63%。其他应付款、其他应收款中主要是往来款，逐年波动变化，往来款的数额较大，但未来发生坏账损失的可能性较小。但如果发行人未来无法及时收回其他应收款相关款项，将会给公司的资金周转带来较大压力，造成公司经营和财务的不稳定性风险。

#### **2、应收款项回收风险**

近三年及一期，发行人其他应收账款分别为58,118.95万元、42,239.06万元、202,329.64万元和232,790.81万元，在总资产中的占比分别为1.72%、0.96%、4.21%和4.63%。其他应收款中主要是往来款，逐年波动变化，往来款的数额较大，但未来发生坏账损失的可能性较小。但如果发行人未来无法及时收回其他应收款相关款项，将会给公司的资金周转带来较大压力，造成公司经营和财务的不稳定性风险。

#### **3、部分基础设施建设工程项目回款不确定的风险**

---

发行人在建工程及拟建工程中存在部分基建、保障房等项目，且未签署相关合同协议，由杭州市财政局拨付专项资金作为公司运河两岸景点建设、基础设施建设等的专项补偿款。实际经营过程中该类工程不计入主营业务，未来回款具有较大不确定性，存在无合同协议项目规模较大的风险。

#### **4、有息负债较高的风险**

近三年及一期，发行人资产负债率分别为50.83%、56.91%、58.11%和59.05%，负债水平相对可控，但发行人有息债务余额较高，分别为115.37亿元、82.34亿元、99.39亿元和106.60亿元，主要都是长短期借款、已发行的债券。截至2021年3月末，发行人借款总额为1,066,014.43万元，其中短期借款95,200.00万元，占借款总额的8.93%；一年内到期的非流动负债24,550.55万元，占借款总额的2.30%；长期借款706,367.58万元，占借款总额的66.26%；应付债券239,896.30万元，占借款总额的22.50%。债务的偿债资金主要来源于公司较高的营业收入、较为充裕的经营活动现金流入、较为充足的货币资金、充足的可变现投资性房地产、较强的筹资能力、充足的银行授信和股东的大力支持。虽然发行人目前经营状况较好，但有息债务规模较大，给发行人的经营状况和偿债能力带来一定的风险。

#### **5、受限资产余额较大风险**

截至2021年3月末，发行人所有权或使用权受到限制的主要资产为162,338.22万元，其中货币资金209.50万元，存货金额109,989.09万元，投资性房地产金额52,139.63万元。这些所有权或使用权受到限制的主要资产占发行人2021年3月末净资产的比例为7.88%，受限资产余额较大，加大了发行人的流动风险，从而影响发行人偿债能力。



---

## 6、未来资本支出较大的风险

发行人主要承担运河沿线城市公共配套设施、土地开发整理和保障性住房建设等内容，目前在建拟建项目较多。发行人主营业务中在建及拟建项目“十四五期间”拟投金额约为116亿元，在建工程及拟建工程“十四五期间”拟投金额约为340亿元。主要包括：小河公园项目、杭钢遗址公园项目、京杭大运河博物院项目、运河新城36班初中项目、炼油厂土壤修复项目等多个重大项目。项目整体规模大，随着项目进度的不断推进，发行人可能面临未来资本支出较大的风险。

## 7、经营性现金流波动对债务的保障能力弱

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-562,113.77万元、713,253.35万元、17,248.27万元和215,591.10万元，发行人经营性现金净流量近三年及最近一期波动明显，主要是因为经营性应付项目的现金流量波动和经营活动产生的现金流量的波动所致。未来若出现发行人经营性现金流不足，将会对发行人的经营活动和财务状况的稳定性产生不利影响，造成发行人对债务的保障能力下降。

## 8、经营性现金流波动风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-562,113.77万元、713,253.35万元、17,248.27万元和215,591.10万元，发行人经营性现金净流量近三年及最近一期波动明显，主要是因为经营性应付项目的现金流量波动和经营活动产生的现金流量的波动所致。由于发行人主营业务项目具有建设周期长、资金量大的特点，多数项目正处于建设期，发行人有可能面临一定的经营性现金流波动的风险。

---

## 9、财务管理风险

发行人主营业务板块包括土地开发板块、不动产销售板块、不动产租赁板块和酒店经营板块四大板块，各个业务板块由不同的子公司来运营，业务的多样性也增加了财务管理的难度与风险。随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人作为杭州市政府运河保护开发的主体，不断加强自身综合实力，需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

## 10、负债水平上升的风险

发行人未来建设项目较多，土地开发、公共配套设施等项目投资金额较大，需要大量资金的投入。同时近年来公司在不断扩展业务，未来需要较大资金的投入。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末，发行人的负债分别为1,719,250.70万元、2,498,260.80万元、2,792,190.72万元和2,971,477.08万元，负债规模逐年增加，因此公司对直接及间接融资需求较大，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加，未来存在负债水平上升影响偿债能力的风险。

## 11、存货跌价的风险

近三年及一期，发行人存货余额分别为700,056.37万元、844,405.75万元、1,170,537.04万元和949,657.59万元，存货规模较大，其占流动资产的比例分别为65.88%、62.26%、69.74%和53.60%。截至2020年末，发行人存货中开发成本账面价值为1,170,258.60万元，占存货总额的比例为99.98%，开发成本主要来自于发行人土地开发和开发产品，未来发行人存货价值可能产生下跌风险，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。

---

## 12、发行人存货等资产流动性较弱风险

发行人资产集中于土地使用权及前期项目建设成本，实际流动性较弱。截至2021年3月末，发行人存货账面价值共计949,657.59万元，其中占比较大的存货包括土地开发846,343.84万元，占比89.12%，开发产品102,766.75万元，占比10.82%。土地成本和开发产品为代表的存货流动性较弱，可能影响发行人偿债能力。

## 13、期间费用占比较高风险

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用和财务费用构成，发行人最近三年及一期的期间费用分别为86,583万元、79,285.57万元、89,173.12和21,348.14万元，期间费用占当期营业收入之比分别为55.11%、22.76%、41.95%和6.54%。发行人期间费用占比较大，费用控制压力较大，未来发行人可能面临期间费用占比较高从而挤压利润空间的风险。

## 14、资产负债率逐步升高风险

2018-2020年及2021年3月末，公司资产负债率分别为50.83%、56.91%、58.11%和59.05%，资产负债率逐年增长。发行人相关业务中公共配套设施、土地开发及工程建设等，需要长期大量持续的资金投入，随着公司的深入发展，融资需求也将不断增长。因此，可以预计发行人资产负债率将呈现持续上升态势。如果公司资产负债率超过适当比率，发行人融资空间将进一步受限，债务压力加剧，从而对已发行债券的偿付产生不利影响。

## 15、资产流动性较差风险

发行人近三年及一期的非流动性资产分别为2,319,427.73万元、3,033,799.61万元、3,126,387.19万元和3,260,490.90万元，占总资产的比例分

---

别为68.58%、69.11%、65.07%和64.79%。发行人的非流动资产规模和占总资产的比例逐年升高，并处于较高比例，这对发行人的日常经营周转将产生一定风险。

#### **16、投资性房地产公允价值变动风险**

发行人近三年及一期投资性房地产余额为183,768.00万元、169,054.00万元、179,323.35万元和178,351.13万元，占总资产的比重分别为5.43%、3.85%、3.73%和3.54%。发行人持有的土地资产的公允价值会随着配套基础设施建设进度、转让计划及国家宏观调控政策的变动而波动，土地资产公允价值的变动给公司经营带来一定风险。

#### **17、来自政府支付的资金流入占比较大风险**

发行人的主营业务收入主要来自土地开发板块，发行人受杭州市土储中心的委托进行土地的整理开发，并以成本加成的方式获取报酬款项，近三年及一期，该板块占主营业务收入的占比分别为84.47%、92.04%、80.87%和96.54%，该部分收入均来自政府，发行人存在来自政府支付的资金流入占比较大的风险。

#### **18、政府补贴收入不确定风险**

近三年及一期，发行人收到的政府补贴分别为1,495.38万元、1,582.41万元、4,259.21万元和452.42万元，虽然政府补贴占公司现金流量的比例较小，若政府补贴发生调整，亦会对发行人产生一定的影响，存在政府补贴不确定风险。

### **(二) 经营风险**

#### **1、宏观经济波动及经济周期风险**

公司承担运河沿线政府重大专项开发建设任务，核心业务涵盖城市公共配套设施、土地开发整理和保障性住房建设等板块。容易受到国内宏观经济形势、消

---

费水平、政策变动的影响。虽然发行人不涉及特种行业或外贸出口关联行业，但国内宏观经济形势、消费水平等的波动仍有可能对公司经营业绩产生不利影响。同时以上行业亦呈现出较明显的周期性，如果未来宏观经济出现波动，可能对公司的盈利能力产生一定不利影响。

## **2、安全生产风险**

发行人业务板块中，土地开发涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

## **3、合同履行风险**

发行人工程建设板块涉及政府回购。由于工程建设项目投资规模大、建设周期长、政府支付期限较长，因此政府作为工程建设项目的回购主体，其信誉和财政实力的下降可能会给公司带来一定的业务风险。如发行人和政府签署的相关合同，政府不能正常履约，将给发行人的经营业绩产生重大影响。

## **4、合同定价风险**

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临公用事业定价风险。

## **5、多元化经营的风险**

---

发行人依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步大力发展土地开发板块、公共配套设施板块、项目建设和运营管理等市场化运营业务，不断深化国有经济布局和调整，加大产业化拓展力度，力求主营业务多样化。如果发行人在自身的运营过程中，对市场及未来发展方向判断失误，或者因管理不善，导致市场信誉下降、融资能力不足或经营不善，发行人正常的经营收益均将受到不利影响。

## **6、各业务板块市场竞争风险**

发行人的业务具有明显的区域性特点，尤其在运河沿线的土地开发、公共配套设施业务、项目建设和运营管理中，发行人在区域内均处于行业垄断地位，面临的区域市场竞争压力较小，但是发行人仍面临着一定的市场风险。未来伴随着国有企业改革的逐步推进，可能出现部分业务逐渐放开市场竞争而逐渐丧失区域垄断地位的风险。

## **7、原材料、劳动力等价格波动风险**

发行人的公共配套设施板块属于资源、材料消耗性行业，发行人业务成本和利润对原材料、能源和劳动力价格的敏感性较高。近几年，钢材、水泥等建筑材料价格，燃油、煤炭等能源价格，以及建筑施工人员工资等劳动力价格均呈现显著上涨趋势，从而导致基础设施工程建设施工成本大幅增加。以上要素价格上涨带来的成本压力，将影响发行人的盈利能力，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

## **8、建设施工和工程管理风险**

发行人在业务开展时面临具体项目的建设风险，在项目建设前，发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、按时建设，但是由于发

---

行人运河沿线建设、市政工程建设等项目投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中也将面临一些不确定因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。此外，运河沿线建设、市政工程建设等项目建设周期长，涉及相关行业广，合作单位多，同时受到规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，造成发行人对项目开发控制的难度增大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接影响项目进度，导致预期目标难以实现。

### **9、部分土地未办理权证的风险**

截至目前，由于运河综保工程实施以来，在历史街区（危旧房改善）和历史建筑（文保点）保护、拆迁安置公建及安置房配套公建、公园绿化带配套公建建设中，形成了一批发行人使用的物业资产。目前发行人正在协调办理有关物业资产权证，如果未来审核政策变更或发行人不能及时为部分资产办理权属证明，发行人的资产有效性将面临一定的风险。

### **10、拆迁及突发事件风险**

发行人所处的建筑施工业，由于在项目施工过程中需经过多个环节，而且近年来，拆迁及相关事件越发受到公众的关注，如果项目建设过程中，发生拆迁及突发事件，将对发行人正常生产经营产生一定的影响。

### **11、突发事件引发的经营风险**

突发事件是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。发行人虽一直通过不断完善管理机制，强化内部管理，加大控制发展中的各种潜在风险的力度，发行人如遇突发事件，例如事故自然灾害

---

如火灾、水灾等，公共卫生事件如非典、新冠疫情等，社会安全事件如暴动、罢工等，公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司经营受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司形象受到损害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营和治理可能造成不利影响。

## **12、资产划转风险**

发行人的实际控制人为杭州市人民政府，若杭州市人民政府未来的发展规划和管理要求发生变化，可能出现通过行政权力划转企业资产、改变企业业务范围的行为，进而导致企业的资产状况、收入结构发生重大变化，将会对发行人的主营业务和财务情况造成重大影响。

## **13、土地价格波动风险**

发行人主营业务土地整理开发业务易受国家宏观政策影响，尤其是受杭州市城市建设规划、土地使用规划及土地和房地产市场行情等因素影响，土地变现时点和价值存在不确定性，将对政府的土地出让计划和发行人的现金流产生不确定影响。

# **（三）管理风险**

## **1、管理跨度大的风险**

发行人经营业务包括土地开发、工程建设、酒店经营和不动产租赁等业务。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

## **2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**



---

公司的决策权、经营管理权、监督权分属于股东、董事会以及监事会等，并且按照公司章程有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有的治理结构，甚至影响公司的正常运作。

### **3、投资融资管理风险**

发行人是杭州市运河综合保护开发的主体企业，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续快速扩张，其控股和参股的公司将会逐渐增多。产业运作方面，发行人的投资项目具有投入资金量大、开发建设期长和成本回收慢的特点；资本运作方面，发行人对外股权投资运作较多，融资规模也不断扩大，逐步加强自身综合实力。随着国民经济的迅速发展和国有企业改革的稳步推进，发行人未来几年投资规模将不断扩大，相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

### **4、管理能力与内部控制风险**

近年来，发行人实现了快速持续发展，各项业务发展态势良好，这得益于发行人拥有丰富的运营、管理经验及规范化的现代企业制度和较完善的内部控制制度。随着发行人业务规模的不断拓展，发行人业务规模和管理工作的负责程度都将显著增加。与此同时，发行人的管理能力和内部控制能否进一步提高以适应未来企业规模扩大的需求是企业面临的一大风险。

### **5、法律风险**

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如工程建设签订的招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系非常复杂，将给

---

发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

## **6、财务管理风险**

发行人主营业务主要是土地开发、工程项目建设、不动产租赁等，各个业务板块由不同的子公司来运营，业务的多样性也增加了财务管理的难度与风险。随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人作为国有企业改革转型的主体，为不断加强自身综合实力，需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

## **7、下属子公司管理风险**

截至2021年3月末，发行人纳入合并范围的全资、控股子公司共计24家，且主营业务四大板块业务均主要通过下属子公司实施。虽然发行人制定了严格的内部控制制度，对下属子公司在财务、资产、业务和人员方面进行全方位管理，但如若内部控制管理制度未能得到有效贯彻、执行不到位，发行人相关业务将难以顺利开展，从而使发行人经营业绩受到不利影响。

## **8、高管缺位风险**

公司按照《公司法》等有关法律法规的要求规范运作，公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权利机构。公司设董事会，董事会由5名董事组成，其中非职工代表董事四名，由市政府按有关程序委派。职工代表董事一人，由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连

---

任。董事会设董事长一名，董事长为公司的法定代表人。公司设监事会，监事会由 5 名监事组成，发行人监事会由五名监事组成，其中非职工代表监事三人，由出资人按有关程序委派三名；职工代表监事二人，由职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可以连任。公司设总经理 1 名，副总经理若干名，由董事会聘任或者解聘，负责公司的日常经营与管理。目前，公司董事缺位 1 名，监事缺位 3 名，上述缺位高管人员任命尚未确定。虽然发行人部分高管缺位对公司生产经营不会造成不利影响，但客观上会带来一定的决策风险。

#### **（四）政策风险**

##### **1、宏观政策变化的风险**

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

##### **2、公共配套设施政策变化风险**

工程建设、土地开发是发行人业务板块之一，该业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前杭州市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在公共配套设施方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给发行人经营带来不利影响。

##### **3、环境保护政策风险**

---

发行人主要业务是土地开发，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

#### **4、土地政策风险**

发行人存货中主要由土地及开发成本组成，其中土地占比较大。而在我国特色社会主义经济的不同发展阶段，国家土地政策会有不同程度的调整，如遇土地政策调整，将对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

#### **5、地方政府债务政策变化风险**

近年来，中央各部委相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化，这可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除一定时期内对发行人的经营活动情况产生影响。

#### **6、基础设施建设政策变化风险**

运河集团作为杭州市政府直属国有企业，具体负责京杭运河杭州主城区段沿岸的土地开发利用、公共配套设施建设、项目建设和运营管理。基础设施建设作为杭州市“十四五”规划重点发展目标，在政策、融资和财力上均持续给予政策支持。随着基础设施建设经验的积累，相关的政策导向仍存在一定的变化可能，并将对现有基础设施基础运营模式产生外在的影响。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期超短期融资券的发行条款

超短期融资券名称	:	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券
企业全称	:	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
企业待偿还直接债务融资余额	:	截至募集说明书签署日,发行人及下属子公司待偿还直接债务融资余额为 39 亿元,为 21 杭州运河 SCP001 金额 5 亿元、21 杭州运河 MTN002 金额 10 亿元、21 杭州运河 MTN001 金额 10 亿元、20 杭州运河 PPN001 金额 10 亿元、16 杭运河专项企业债 4 亿元
注册通知文号	:	中市协注【2021】SCP204 号
本期注册金额	:	人民币 12 亿元
本期发行金额	:	人民币 7 亿元
超短期融资券期限	:	180 天
超短期融资券面值	:	本期超短期融资券面值为人民币 100 元
计息方式	:	固定利率
发行利率	:	由集中簿记建档结果确定。
发行对象	:	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
主承销商/簿记管理人/存续期管理	:	杭州银行股份有限公司
承销方式	:	余额包销
发行方式	:	按面值发行,通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
超短期融资券形式	:	实名制记账式,在上海清算所进行统一托管
公告日	:	2021 年【12】月【15】日

发行日	:	2021 年【12】月【16】日
簿记建档日	:	2021 年【12】月【16】日
缴款日	:	2021 年【12】月【17】日
起息日	:	2021 年【12】月【17】日
债权债务登记日	:	2021 年【12】月【17】日
上市流通日	:	2021 年【12】月【20】日
计息年度天数	:	闰年 366 天，非闰年 365 天
本息兑付日	:	2022 年【6】月【15】日（如遇法定节假日，则顺延至下一工作日，顺延期间不另计息）。
付息方式	:	本期超短期融资券每次付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上披露《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。
兑付方式	:	本期超短期融资券到期日的前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期超短期融资券的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
还本付息方式	:	到期一次性还本付息
兑付价格	:	按面值兑付
偿付顺序	:	本期超短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
信用评级机构及信用评级结果	:	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+。
本期超短期融资券的托管人	:	上海清算所
税务提示	:	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	:	本期所发行债务融资工具的所有法律条款均适用中

		华人民共和国法律
担保情况	:	本期超短期融资券不设担保
集中簿记建档系统 技术支持机构	:	北京金融资产交易所

## 二、本期超短期融资券的发行安排

### （一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为杭州银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在2021年【12】月【16】日9:00至2021年【12】月【16】日16:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司2021年度第二期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

### （二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

### （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2021年【12】月【17】日12点前。

---

2、簿记管理人将在2021年【12】月【16】日通过集中簿记建档系统发送《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司2021年度第二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员

的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户：

户名：杭州银行股份有限公司

开户行：杭州银行股份有限公司资金营运中心

资金帐号：3301020460001345330

中国人民银行支付系统号：313331000740

汇款用途：杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司2021年度第二期超短期融资券承销款。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

#### **（四）登记托管安排**

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

#### **（五）上市流通安排**



---

本期超短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2021年【12】月【20】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

**（六）其他**

无。

第四章 募集资金运用

一、发行人募集资金用途

截至2021年9月末，发行人借款总额为1,026,005.25万元，其中短期借款6,100.00万元，一年内到期的非流动负债19,950.55万元，长期借款610,058.40万元，应付债券389,896.30万元。发行人拟将本次超短期融资券拟发行的7亿元用于偿还或置换发行人的有息债务。

表 4-1：本次募集资金用途明细表

单  
万元

序 号	借 款 单位	借款机构	借款金额	借款余额	利率	借款 类型	借款用途	借款日	到期日	信用 结构	拟偿还金额	
											本金	利息
1	运 河 集团	21 杭州运 河 MTN002	100,000	100,000	3.65	中 期 票 据	偿还有息 债务	2021.4.16	2024.4.15	信用	0	3,000
2	投 发 公司	农业银行	68,000	17,000	4.90	项 目 贷 款	夏衍影视 文化特色 商业街区 项目	2019.8.2	2029.4.1	保证、 抵押	17,000	0
3	运 河 集团	21 杭州运 河 SCP001	50,000	50,000	2.77	超 短 期 融资券	偿还有息 债务	2021.7.12	2022.1.8	信用	50,000	0
	合 计		218,000	167,000							67,000	3,000

注 1：夏衍影视文化特色商业街区项目银行借款可提前还款，不属于政府一类债务，不涉及公益性项目、土地一级开发、保障房和普通商品房项目，发行人拟于 2022 年 6 月前提前偿还借款。

---

夏衍影视文化特色商业街区项目为经营性项目，位于景昙路以东、保利中央公馆以南、新塘路以西、严家弄路以北，临近夏衍故居，拟建设集办公、酒店、商业零售、剧场、餐饮等功能于一体的文化商业街区，将打造成杭州江干区域内的地标，丰富运河文化产业走廊。项目分两个单元，两个地块通过地下通道商业街区衔接，项目总面积 7.87 万方，其中地上 5.1 万方，地下 2.76 万方，28 号地块上的 1.03 万方，于 2020 年末开街，24 号地块计划 2021 年 10 月开街。其中，写字楼 2.47 万方用于销售，自持部分 2.63 万方。

该项目总投资 13.66 亿元，其中自筹 6.86 亿元，银行贷款 6.8 亿元。24、28 号地块建设期 3 年，项目资金来源分为资本金和债务资金筹措。项目资本金为企业自有资金，一次性投入项目总投资 50% 用作土地款支付；项目在建设期第二年进行开发贷用作项目建设，考虑采用银行贷款形。

未来拟通过租金收入和小剧场表演实现资金平衡。本项目建成后写字楼、商铺、车位等用于对外出租，通过市场化租赁收入形成项目收益来源。本项目预计正常年利润总额为 20.05 亿元，正常年所得税 1.93 亿元，正常年税后利润 18.12 亿元，全部投资税后内部收益率为 5.09%，投资回收期为 20 年。

---

## 二、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺：发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于购买理财、长期股权投资、委托贷款等金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款。不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

本次发行的超短期融资券募集资金均用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期股权投资，不直接或间接以资金拆借、委托贷款等任何形式用于房地产相关业务，不用于金融股权投资、发放委托贷款、购买理财产品等投资活动，公司承诺募集资金不得用于长期投资。

发行人承诺原则上本期债权债务关系成立后，资金用途不做变更。对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用相关规定、公司内部的财务制度，对募集资金设立监管账户进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。账户信息如下：

账户名称：杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

开户银行：杭州银行股份有限公司保俶支行

账 号：77508100053236

## 三、本期超短期融资券偿债保障措施

### 1、较为可控的经营状况

---

近三年，发行人营业总收入分别为15.71亿元、34.83亿元和21.26亿元，实现利润总额分别为2.91亿元、4.47亿元和2.83亿元，净利润分别为2.71亿元、4.35亿元和2.29亿元，经营活动现金流入分别为50.04亿元、158.41亿元和35.97亿元，经营性净现金流分别为-56.21亿元、71.33亿元和1.72亿元。公司2021年9月末营业总收入为35.36亿元，实现利润总额1.91亿元，净利润1.73亿元，经营活动现金流入152.57亿元，经营性净现金流28.09亿元。发行人近三年经营状况呈上升态势，预计经营前景良好。

发行人确立了大运河文化带建设、大城北规划建设、梅城美丽城镇建设、企业市场化转型“四大目标任务”和“54210”三年目标：“5”即集团总资产规模到2021年底达到500亿元左右，“4”即集团三年投资额超400亿元规模，“2”即集团三年土地收储规模合计超过2,000亩，“10”即大城北示范区十大标杆项目逐步开工建设，带动大城北区域发展，未来仍预计可产生可观的营业收入和经营性现金流入，故发行人整体经营状况可控，可为公司偿还本期超短期融资券提供相应的支持。

## 2、建立债券安全兑付的内部机制

为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为本期超短期融资券的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。包括（1）加强募集资金的使用管理：公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查，确保募集资金做到专款专用。同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金的有效使用和到期偿还。（2）偿债计划的人员安排：公司将安排人员专门负责管理本期债券还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。（3）严格信息披露：

---

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到超短期融资券投资者的监督，防范偿债风险。

### 3、充裕的现金资产

截至2020年末，发行人持有非受限货币资金28.02亿元，其中库存现金2.23万元，可随时用于支付的银行存款28.00亿元，可随时用于支付的其他货币资金214.27万元，非受限的流动资产变现可以保障本次债券持有人债权及时实现。能够为发行人债务偿还提供了较好的流动性保障。

### 4、外部支持渠道通畅

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本次债券本息提供了支持。截至2021年9月30日，发行人在各家商业银行的授信额度为人民币104.85亿元，实际已使用额度为人民币42.53亿元，未使用授信额度为人民币62.32亿元。公司信用等级较高，债务融资结构合理，后续融资能力较强。

综上所述，发行人完全有能力偿还本期超短期融资券。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称	:	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
法定代表人	:	陆晓亮
注册资本	:	人民币 500,000 万元
实缴资本	:	人民币 500,000 万元
设立日期	:	2003 年 12 月 19 日
统一社会信用代码	:	91330100749468780B
注册地址	:	江干区天城路 85 号
邮政编码	:	310007
电话	:	0571-85216731
传真	:	0571-85216732
经营范围	:	服务：京杭运河（杭州段）及两岸建设、开发、经营、管理。服务：国内广告的设计、制作、代理、技术咨询与成果转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

相关承诺：

杭州市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 01 月 01 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

截至募集说明书签署日，发行人符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财预[2017]50 号、财金[2018]23 号等相关文件规定要求，相关情况如下：

1. 发行人不存在“名股实债”的情况；

2. 发行人的土地开发整理等业务运营合法合规，发行人自营项目中涉及基础设施建设业务及保障房业务均合法合规；

发行人履行京杭大运河杭州主城区段和石祥路北段沿岸土地、杭钢新城区域一级市场开发建设主体责任。实际操作过程中，针对单个项目，发行人将据与市土储中心签订的《土地整理协议》，协议约定地块的开发整理由发行人负责实施，发行人负责土地整理，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。建设期间的资金由发行人承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据同发行人签订的《资金支付协议》将土地开发成本及相应报酬一并拨付给发行人，拨付金额及拨付节奏视具体项目而定，一般一年内回款完毕。发行人还承担京杭运河（杭州主城区段和石祥路北端）综合整治和保护开发战略规划范围内的基础设施建设，通过路网完善、水体治理、旅游开发、景观绿化等提升地域商业价值，相应资金由市财政拨付，业务合法合规；

3. 发行人相关业务符合国家相关规定，不涉及PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

4. 发行人存在来自政府相关部门的应收款项，主要为杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室的代垫税费及工程款、杭州市拱墅区人民政府拱宸桥街道办事处工程款、杭州市土地储备中心的土地开发工程款，涉及政府相关部门的往来款均存在合法合规业务背景，不存在替政府融资等行为，符合国发（2010）19号文、国发（2014）43号文、财金（2018）23号文等相关政策文件要求；

5. 发行人的债务属于其经营过程中产生的债务，不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。



6. 至本募集说明书签署日，发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保，存在为杭州奥体博览中心建设投资有限公司借款提供担保，杭州市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经征询杭州市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期超短期融资券不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

1、2003 年 12 月，设立

2003年4月1日，中共杭州市委、杭州市人民政府印发市委发（2003）53号《关于组建杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司的通知》，中共杭州市委、杭州市人民政府决定组建杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（即发行人）。

2003年12月19日，发行人在杭州市工商局登记注册成立，发行人设立时的股权结构如下：

表 5-1：截至 2003 年 12 月发行人设立时的股权结构

单位：万元、%

序号	股东姓名	出资形式	出资额	持股比例
1	杭州市人民政府	货币	10,000.00	50.00
2	拱墅区人民政府	货币	4,000.00	20.00
3	江干区人民政府	货币	3,000.00	15.00
4	杭州市交通资产经营有限公司	货币	2,000.00	10.00
5	下城区人民政府	货币	1,000.00	5.00
合计			20,000.00	100.00

根据浙江正大会计师事务所有限公司于2003年12月12日出具的浙正大验字（2003）第255号《验资报告》，截至2003年12月9日，发行人已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币20,000万元，均以货币出资。

2、2005 年 11 月，第一次增加注册资本

2005年10月14日，发行人召开股东会，并作出《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司股东会决议——关于同意增加注册资本、修改章程的决定》，同意本次增资的总额为20,000万股，增资价款在2015年10月31日前到位，由杭州市人民政府追加投资20,000万股股份，追加投资方式为货币资金。

2005年11月30日，杭州市工商局核发变更后的营业执照，变更后注册资本为40,000万元。本次增加注册资本后，发行人的股权结构变更如下：

表 5-2：截至 2005 年 11 月发行人的股权结构

单位：万元、%

序号	股东姓名	出资形式	出资额	持股比例
1	杭州市人民政府	货币	30,000.00	75.00
2	拱墅区人民政府	货币	4,000.00	10.00
3	江干区人民政府	货币	3,000.00	7.50
4	杭州市交通资产经营有限公司	货币	2,000.00	5.00
5	下城区人民政府	货币	1,000.00	2.50
合计			40,000.00	100.00

根据浙江新华会计师事务所有限公司于2005年11月19日出具的浙新会验字（2005）1456号《验资报告》，截至2005年10月31日，发行人已收到杭州市人民政府缴纳的新增注册资本20,000万元，均以货币出资。

3、2013 年 1 月，第二次增加注册资本

2012年12月17日，发行人召开股东会，并作出《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司股东会决议——关于同意增加注册资本、修改公司章程的决定》，具

体如下：“1、同意本次增资的总额为80,000万元。2、截至2012年12月17日，本公司共有资本公积144.65亿元，该项资本公积来源全部为杭州市人民政府划拨的土地出让金等，根据国有资产管理有关办法规定，该资本公积由杭州市人民政府单独享有。现将其中80,000万元由股东杭州市人民政府单独转增注册资本，其他股东不享有。3、杭州市人民政府原拥有本公司30,000万元股份，现追加投资80,000万元股份，追加投资方式为资本公积转增……”。

根据杭州市工商局下发的（杭）准予变更[2013]第086677号《准予变更登记通知书》，2013年1月14日，核准上述变更登记。本次资本公积转增注册资本后，发行人注册资本由40,000万元增加至120,000万元，发行人股权结构变更如下：

表 5-3：截至 2013 年 01 月发行人的股权结构

单位：万元、%

序号	股东姓名	出资形式	出资额	持股比例
1	杭州市人民政府	货币	30,000.00	91.67
		资本公积	80,000.00	
2	杭州市拱墅区人民政府	货币	4,000.00	3.33
3	杭州市江干区人民政府	货币	3,000.00	2.50
4	杭州市交通投资集团有限公司	货币	2,000.00	1.67
5	杭州市下城区人民政府	货币	1,000.00	0.83
合计			120,000.00	100.00

根据浙江至诚会计师事务所有限公司于2013年1月4日出具的浙至会验（2013）第0001号《验资报告》，截至2012年12月31日，发行人已将资本公积80,000万元转增实收资本，变更后的注册资本人民币120,000万元，累计实收资本人民币120,000万元。

4、2016 年 1 月，第三次增加注册资本

2015年12月25日，发行人召开股东会，并作出《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司股东会决议——关于同意增加注册资本、修改公司章程的决定》，具

体如下：“1、同意本次增资的总额为380,000万元；2、截至2015年6月30日止，本公司历年积累盈余公积329,270.07万元，杭州市人民政府资产确权形成的资本公积157,730.08万元。现将未分配利润260,000万元和资本公积120,000万元，合计380,000万元转增注册资本，其中资本公积部分由股东杭州市人民政府单独享有，其他股东不享有，未分配利润部分由全体股东按原出资比例转增……”。

根据杭州市工商局下发的（杭）准予变更[2016]第116646号《准予变更登记通知书》，2016年1月6日，核准上述变更登记。本次资本公积和未分配利润转增注册资本后，发行人注册资本由120,000万元增加至500,000万元，发行人股权结构变更如下：

表 5-4：截至 2016 年 01 月发行人的股权结构

单位：万元、%

序号	股东姓名	出资形式	出资额	持股比例
1	杭州市人民政府	货币	30,000.00	93.67
		资本公积	200,000.00	
		未分配利润	238,333.33	
2	杭州市拱墅区人民政府	货币	4,000.00	2.53
		未分配利润	8,666.67	
3	杭州市江干区人民政府	货币	3,000.00	1.90
		未分配利润	6,500.00	
4	杭州市交通投资集团有限公司	货币	2,000.00	1.27
		未分配利润	4,333.33	
5	杭州市下城区人民政府	货币	1,000.00	0.63
		未分配利润	2,166.67	
合计			500,000.00	100.00

5、2020 年，杭州市国资委股权划转

2020年6月，杭州市国资委作出《关于杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司部分国有股权划转有关事项的通知》，具体如下：“1、以2018年12月31日为基准日，将杭州市政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司9.367%国有股权，无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。2、请你公司会同浙江省财务开发有

限责任公司按照规定及时做好公司章程修订、国有股权变更登记、工商变更登记等相关工作。”。2020年6月，杭州市拱墅区人民政府作出《关于同意划转部分国有股权的函》、杭州市江干区人民政府作出《杭州市江干区人民政府关于国有股权无偿划转相关事项的通知》、杭州市下城区政府作出《国有股权划转通知》。综上，发行人股东杭州市人民政府、杭州市拱墅区人民政府、杭州市江干区人民政府、杭州市下城区人民政府分别将其所持发行人9.367%、0.253%、0.19%、0.063%（共9.873%）股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。

2020年11月1日，发行人召开股东会，并作出《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司股东会决议——关于同意公司股权无偿划转的决议》，同意上述股权划转事项。

本次股权划转后，发行人股权结构变更如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	杭州市人民政府	421,499.997	84.303
2	浙江省财务开发有限责任公司	49,366.667	9.873
3	杭州市拱墅区人民政府	11,400.003	2.277
4	杭州市江干区人民政府	8,500.00	1.71
5	杭州市交通投资集团有限公司	6,333.33	1.27
6	杭州市下城区人民政府	2,850.003	0.567
合计		500,000.00	100.00

截至本募集说明书签署之日，上述股权划转已于2020年11月30日完成工商变更登记，在前述国有股权划转变更手续办理完毕前，发行人董事会、股东会根据届时有效的《公司章程》运行，不会对发行人公司治理及本期债券发行造成实质性不利影响。

综上所述，发行人的设立及其股权变动符合法律、行政法规及《公司章程》的规定，发行人的历史沿革合法合规。在前述国有股权划转变更手续办理完毕前，发行人董事会、股东会根据届时有效的《公司章程》运行，不会对发行人公司治理及本期债券发行造成实质性不利影响。

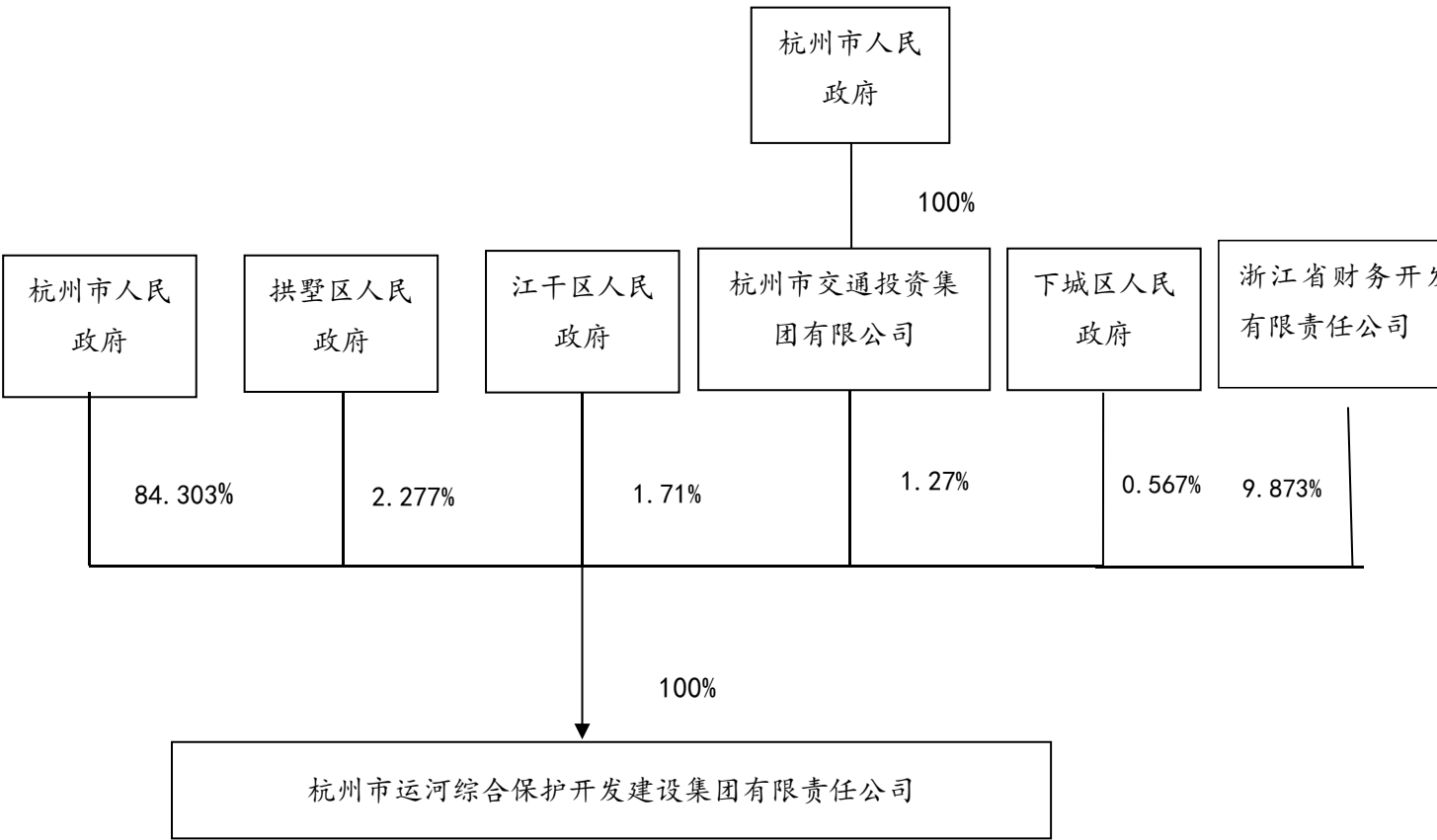
截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及工商登记的股东未发生变化，注册资本500,000.00万元，实收资本500,000.00万元。发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、发行人股权结构及实际控制人

(一) 发行人股权结构

发行人股权结构图如下：

图 5-1：截至募集说明书签署日发行人股权结构图



发行人是杭州市人民政府控股的国有企业，实际控制人为杭州市人民政府。截至本募集说明书签署之日，各股东认缴的出资额和出资比例如下：

表 5-5：截至募集说明书签署日发行人的股权结构

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	杭州市人民政府	421,499.997	84.303
2	浙江省财务开发有限责任公司	49,366.667	9.873

3	杭州市拱墅区人民政府	11,400.003	2.277
4	杭州市江干区人民政府	8,550.00	1.71
5	杭州市交通投资集团有限公司	6,333.33	1.27
6	杭州市下城区人民政府	2,850.003	0.567
合计		500,000.00	100.00

**（二）发行人出资人和实际控制人情况**

杭州市人民政府是杭州市运河综合保护开发建设有限责任公司的实际控制人。至公司成立以来，杭州市人民政府作为实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书签署之日，控股股东和实际控制人不存在将公司股权质押的情形。

**四、发行人独立性情况**

**（一）业务方面**

发行人主要负责对国有企业的投资，发行人在业务方面独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

**（二）人员方面**

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。发行人的高级管理人员由出资人任免，不存在股东或实际控制人违反公司章程及相关法律法规作出人事任免决定的情况。

**（三）资产方面**

发行人为国有独资企业，公司资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

#### **（四）机构方面**

发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，不设立股东会，建立了董事会等组织机构，董事会为公司的决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

#### **（五）财务方面**

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度、财务管理制度和内部审计制度；拥有独立的银行账户，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

#### **（六）对于子公司管理方面**

发行人对下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人将财务、重大事项、招投标及内审等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度。发行人定期取得各控股子公司的财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理工作进行指导、服务和监督。公司通过财务管理制度、预算管理制度、内审工作制度等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大事项报告制度、招投标制度，公司基本能够实时监控各个控股子公司的对外担保、重大投资、招投标和对外宣传等方面活动。

发行人对于下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人在《子公司管理办法》中对下属所有国有控股企业、国有参股企业的固定资产、无形资产的购买、使用和转让等进行了规范和管理；明确了下属企业资金归集、统一调配和统一管理做法。

### **五、发行人重要权益投资情况**

#### **（一）发行人全资及控股子公司**

截至2021年3月末，发行人纳入合并范围的全资、控股子公司共计24家，其中一级子公司共计9家，具体情况如下表：



表 5-6：发行人纳入合并范围全资、控股一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本(万元)	级次	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
1	杭州运河集团投资发展有限公司	80,000	一级	房地产业	100	
2	杭州运河集团文化旅游有限公司	20,000	一级	旅游管理服务业	100	
3	杭州运河集团建设管理有限公司	20,000	一级	市政设施管理业	100	
4	杭州运河集团资产管理有限公司	20,000	一级	资产管理	100	
5	杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司	30,000	一级	市政工程	70	
6	杭州运河辰祥工业遗址综合保护开发有限公司	20,000	一级	文物保护工程	100	
7	杭州水上发展集团有限公司	10,000	一级	旅游业务、水上旅客运输	100	
8	杭州运河辰和博物院有限公司	10,000	一级	文化场馆管理服务	100	
9	杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司	5,000	一级	文物保护工程施工、文物保护工程设计	100	
10	杭州运河资产经营管理有限公司	20,000	二级	资产管理		100
11	杭州金河旅游发展有限公司	500	二级	旅游服务		100
12	杭州运河产业运营管理有限公司	20,000	二级	房地产开发、经营、不动产租赁；物业管理		100
13	杭州市水上公共观光巴士有限公司	2,000	二级	服务批发		100
14	杭州科运环境技术有限公司	5,000	二级	土壤修复		51
15	杭州祈利酒店管理有限公司	1,000	二级	酒店管理；餐饮管理；物业管理；会务服务		100
16	杭州钱航游船有限公司	2,000	二级	商务服务业		51
17	建德市严州古城（梅城）文化旅游开发有限公司	500	二级	商务服务业		100
18	杭州运河集团股权投资基金管理有限公司	1,500	二级	私募股权投资管理		100
19	杭州运河商业经营管理有限公司	500	二级	物业管理、住房非居住房地产租赁		100
20	杭州运河恒尚置业有限公司	28,000	二级	房地产开发经营		100
21	杭州运河恒扬置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		100

22	杭州运河恒航置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		100
23	杭州运河恒祥置业有限公司	20,000	二级	房地产开发经营		100
24	杭州运河复艺仓文化有限公司	800	二级	销售服务业		100

(二) 对发行人影响重大的一级子公司简介

1、杭州运河集团投资发展有限公司

杭州运河集团投资发展有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于2008年07月22日，注册资本8亿元。法定代表人：马炯，注册地址：杭州拱墅区沈半路3-1号。公司经营范围包括：1、许可经营项目：房地产开发、经营；2、一般经营项目：实业投资，受托资产管理；3、服务：投资管理（除证券、期货），自有房屋出租，物业管理，小型车停车服务（限分支机构经营），酒店管理；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。杭州运河集团投资发展有限公司是发行人从事土地开发、公共配套设施、文化产业运营的重要主体。该公司业务主要分为四个部分：一是受运河集团委托经营管理在综合保护开发过程中形成的文化旅游类资产，主要包括拱宸桥桥西历史街区、小河直街历史街区、大兜路历史街区等位于拱墅区的三大历史街区，以及富义仓、长征化工厂遗存、桑庐遗存、航运公司遗存、国家厂丝仓库遗存和大河造船厂遗存等历史遗存；二是委托代建及代管部分开发项目，主要包括康桥物流、桥西农贸市场等；三是持有运河保护开发过程中形成的优质物业，主要是天城广场项目；四是对运河综合保护开发建设规划范围内的土地进行投资开发。

该公司主营业务收入主要由物业出租收入和土地开发收入为主。作为运河沿岸历史文化街区和历史遗存的投资运作主体，该公司通过对区域特点的准确定位，引入了杭州本地知名度较高的商家进驻，为商街人气聚集和后续招商奠定了基础；作为运河集团在综合保护开发建设规划范围内从事公共配套设施和土地开发的运营主体，该公司通过对运河沿岸的改造开发提升了区域商业价值，并带动了自身土地开发收入上升。

截至2020年12月31日，该公司总资产413,084.86万元，总负债282,331.72万元，净资产130,753.14万元；2020年实现营业收入30,501.15万元，净利润7,704.70万元。

截至2021年3月末，该公司总资产366,540.62万元，总负债233,775.17万元，净资产132,765.45万元；2021年1-3月实现营业收入7,782.17万元，净利润2,012.32万元。

## 2、杭州运河集团文化旅游有限公司

杭州运河集团文化旅游有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于2015年4月1日，注册资本2亿元。法定代表人：孙文英，注册地址：浙江省杭州市拱墅区拱康路77号（富康大厦）B座19楼1901室。公司经营范围包括：国内旅游业务；旅游项目开发（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）；酒店管理；物业管理；不动产租赁；会展服务；实业投资；体育活动策划；广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告发布）；企业管理咨询；教育信息咨询（不含出国留学服务及中介服务）；工艺美术品、玩具、电子产品、服装、鞋帽、家居用品、日用百货、木制品、塑料制品的销售；图书报刊、食品的销售；冷热饮品的制售；含下属分支机构经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

该公司主要职责为：一是通过提供具有运河文化特征的各类集成型旅游产品，大力提升杭州运河文化旅游品牌；二是通过整合社会、市场及公司各方的资源，提供“吃、住、游、玩、购”等景区综合服务，打造功能丰富的旅游综合体；三是积极开展运河旅游休闲、文化创意类为主的第三产业投资，同时运营好各类持有的资产，努力实现资本运作与资产运营收益的最大化。

截至2020年12月31日，该公司总资产106,942万元，总负债6,552万元，净资产100,390万元；2020年实现营业收入8,574万元，净利润877万元。

截至2021年3月末，该公司总资产129,575万元，总负债28,914万元，净资产100,661万元；2021年1-3月实现营业收入1,888万元，净利润271万元。

## 3、杭州运河集团建设管理有限公司

杭州运河集团建设管理有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于2015年3月17日，注册资本2亿元。法定代表人：王益坚，注册地址：浙江省杭州市拱墅区拱康路77号（富康大厦）B座21层2109室，公司经营范围包括：一般经营项目：建设工程项目管理，建筑工程、市政工程、园林绿化工程的设计、施工，工程咨询，工程监理（凭资质证书经营）；广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告的发布）；自有房屋租赁。

该公司主要功能为：一是接受运河集团委托，在京杭运河杭州市主城区段沿岸进行土地开发、工程建设、承担政府重大专项建设任务。二是面向市场适时进行拓展经营，逐步发展成为总承包商和区域开发运营商。

截至2020年12月31日，该公司总资产207,138.65万元，总负债140,521.82万元，净资产66,616.83万元；2020年实现营业收入2,830.19万元，净利润738.42万元。

截至2021年3月末，公司总资产236,139.84万元，总负债170,296.55万元，净资产65,843.29万元；2021年1-3月实现营业收入0.07万元，净利润-773.54万元，营业收入中未计入集团代建管理费收入，一般在每年末计入。

#### 4、杭州运河集团资本管理有限公司

杭州运河集团资本管理有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于2016年06月16日，注册资本2亿元，法定代表人张剑，注册地点为浙江省三台山路161号110室。经营范围为：服务；接受企业委托从事资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。自2020年11月30日接受股权无偿划转后，公司更名为杭州运河集团资产管理有限公司，注册地点变更至浙江省杭州市江干区艮山支三路3号132室。经营范围为：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；停车场服务；非居住房地产租赁；广告制作；食用农产品批发；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年12月31日，该公司总资产16,843.08万元，总负债6,059.28万元，净资产10,783.8万元；2020年实现营业收入6,146.57万元，净利润2,304.53万元。

截至2021年3月末，该公司总资产18,232.35万元，总负债7,005.26万元，净资产11,227.09万元；2021年1-3月实现营业收入2,631.48万元，净利润443.29万元。

#### 5、杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司

杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司是由发行人（占股70%）和建德市资产经营投资有限公司（占股30%）投资设立的子公司，成立2018年09月29

日，注册资本 3 亿元，法定代表人楼烨，注册地址为杭州市建德市梅城镇严州大桥头。经营范围为：建筑工程、市政工程、园林绿化工程的设计、施工；国内旅游业务；水上旅游项目的开发经营；展览展示服务，会务服务；文化交流活动策划等。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产 24,424.90 万元，总负债 2,452.72 万元，净资产 21,972.18 万元；2020 年实现营业收入 76.37 万元，净利润-943.02 万元，公司大部分业务为功能性建设，尚未形成经营收入，亏损主要系日常管理费用所致。

截至 2021 年 3 月末，该公司总资产 23,361.48 万元，总负债 1,578.66 万元，净资产 21,782.82 万元；2021 年 1-3 月实现营业收入 7.79 万元，净利润-189.36 万元，公司大部分业务为功能性建设，尚未形成经营收入，亏损主要系日常管理费用所致。

## 6、杭州辰祥工业遗址综合保护开发有限公司

杭州辰祥工业遗址综合保护开发有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于 2020 年 04 月 08 日，注册资本 2 亿元，法定代表人胡卫，注册地点为杭州市拱墅区金昌路 1 号 101 室。经营范围为：文物文化遗址保护服务，工程管理服务；自然遗迹保护管理；游览景区管理等。公司新设立，主营业务尚未开展。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,278 万元，总负债 243 万元，净资产 1,035 万元；2020 年实现营业收入 456 万元，净利润 35 万元。

截至 2021 年 3 月末，该公司总资产 1,507 万元，总负债 562 万元，净资产 945 万元；2021 年 1-3 月实现营业收入 24 万元，净利润-30 万元，辰祥公司为功能性公司，代建各类工程项目，2021 年与集团尚未结算代建管理费，因此利润为负数。

## 7、杭州水上发展集团有限公司

杭州水上发展集团有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于 2020 年 08 月 17 日，注册资本 1 亿元，法定代表人潘丹，注册地点为杭州市江干区天城国际商业中心 1 幢 1406 室。经营范围为：旅游业务、水上游客运输等。公司新设立，主营业务尚未开展。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产 12,585.99 万元，总负债 8,002.97 万元，净资产 4,583.02 万元；2020 年实现营业收入 990.06 万元，净利润-514.01 万元，原因为疫情影响旅游行情。

截至 2021 年 3 月末，该公司总资产 10,042.51 万元，总负债 6,252.01 万元，净资产 3,790.5 万元；2021 年 1-3 月实现营业收入 294.36 万元，净利润-662.24 万元，原因为疫情影响旅游行情且 1-3 月为旅游淡季。

## 8、杭州运河辰和博物院有限公司

杭州运河辰和博物院有限公司是由发行人投资设立的全资子公司，成立于 2020 年 10 月 14 日，注册资本 1 亿元，法定代表人李雪波，注册地点为杭州市拱墅区康桥路 296 号南楼 302 室。经营范围为：一般项目：文化场馆管理服务；会议及展览服务；体验式拓展活动及策划；组织文化艺术交流活动；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；教育咨询服务（不含涉及许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。公司新设立，主营业务尚未开展。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产 545 万元，总负债 43 万元，净资产 502 万元；2020 年实现营业收入 191 万元，净利润 1.75 万元。

截至 2021 年 3 月末，该公司总资产 617 万元，总负债 232 万元，净资产 385 万元；2021 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润-117 万元，净利润为负数的主要原因是本年度公司工程代建管理业务收入尚未满足确认和结算条件，净利润-117 万元均为公司日常运营开支成本费用。

## 9、杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司

杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司，成立 2020 年 11 月 11 日，注册资本 5000 万元，法定代表人楼烨，注册地址为浙江省杭州市拱墅区古运路 85 号古运大厦十五层 1588 室。经营范围为：文物保护工程施工；文物保护施工设计；建设工程设计；各类

工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目等。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司总资产 505.45 万元，总负债 5.45 万元，净资产 500 万元；2020 年实现营业收入 16.83 万元，净利润 0.00 万元。

截至2021年3月末，该公司总资产466.13万元，总负债5.15万元，净资产460.98万元；2021年1-3月实现营业收入0.00万元，净利润-39.02万元，2021年公司代建费未结算导致亏损。

(三) 发行人的合营和联营公司情况

截至2021年3月末，发行人合营、联营公司情况如下所示：

表 5-7：发行人合营、联营公司情况

单位：万元、%

联营企业名称	注册资金	级次	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州运河协安置业有限公司	5,000	二级	房地产开发经营		45	权益法
浙江运河协安置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		45	权益法
杭州网新运河文化发展有限公司	6,800	二级	文化艺术交流活动策划，房屋出租		49	权益法
衢州半岛置业有限公司	5,000	二级	房地产开发，酒店管理		25	权益法
厦门融地置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		28	权益法

发行人重要合营、联营企业介绍如下：

1、杭州运河协安置业有限公司

杭州运河协安置业有限公司成立于2009年9月09日，注册资本5,000万元，注册地点为浙江省杭州市余杭区良渚街道良渚路143号，法定代表人为王德华，发行人通过杭州运河集团投资发展有限公司持有其45.00%的股份。经营范围为：房地产开发经营（仅限于房产销售）。

截至2020年年末，该公司总资产10,197.07万元，总负债1,208.98万元，净资产8,988.09万元；2020年实现营业收入55.24万元，净利润18.88万元。

## 2、浙江运河协安置业有限公司

浙江运河协安置业有限公司成立于2009年12月21日，注册资本10,000万元，注册地点为杭州市西湖区三墩镇花园里5号，法定代表人为王德华，发行人通过杭州运河集团投资发展有限公司持有50%的股份。经营范围为房地产开发经营，实业投资、咨询服务，物业管理。

截至2020年末，该公司总资产30,442.98万元，总负债17,104.50万元，净资产13,338.48万元；2020年度实现营业收入9,685.16万元，净利润528.30万元。

## 3、杭州网新运河文化发展有限公司

杭州网新运河文化发展有限公司成立于2017年4月05日，注册资本为人民币6,800万元，法定代表人为余文罡，发行人通过杭州运河集团投资发展有限公司持有49%的股份。经营范围为服务：文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介），承办会展会务，房地产开发（限普通住宅），房地产代理，自有房屋出租，物业管理（凭资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产11,361.30万元，总负债8,204.34万元，净资产3,156.96万元；2020年实现营业收入0万元，净利润-107.07万元，净利润为负数原因：目前项目处于建设期，尚未结转收入。

## 4、衢州半岛置业有限公司

衢州半岛置业有限公司成立于2019年4月9日，注册资本为人民币5,000万元，法定代表人为钱伟荣，发行人持有40%的股份。经营范围为：房地产开发、经营；文化、旅游项目开发；企业管理服务；停车场管理服务；服务、日用百货、工艺美术品、建筑材料、钢材、金银装饰品批发、零售；文化艺术交流活动策划；物业管理；自有房屋租赁；酒店管理；商务信息咨询（不含证券、期货、互联网信息）；设计、制作、代理、发布国内广告；市场营销策划；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



截至 2020 年年末，该公司总资产 192,303.59 万元，总负债 189,556.21 万元，净资产 2,747.38 万元；2020 年实现营业收入 5.75 万元，净利润-1,474.00 万元，净利润为负数原因：目前项目处于建设期，尚未结转收入。

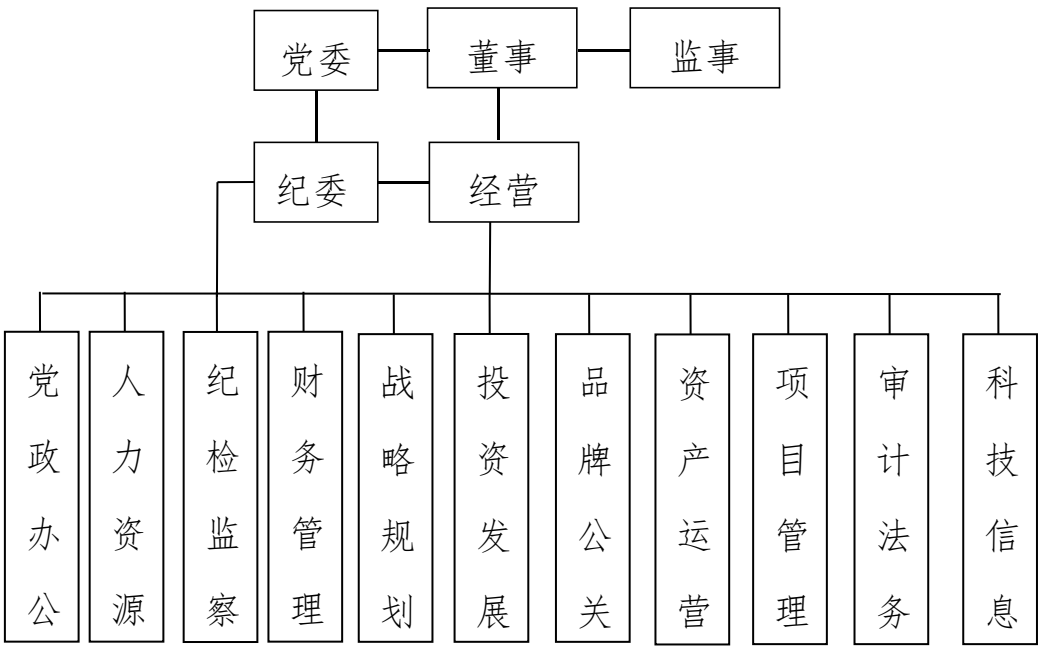
六、发行人公司治理

(一) 组织结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了董事会、监事会、经理层等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。发行人建立了包括财务制度在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，经理层能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运作。截至本募集说明书签署之日，发行人本部设党政办公室、人力资源部（组织部）、纪检监察室、财务管理部、战略规划部、投资发展部、品牌公关部、资产运营部、项目管理部、审计法务部、科技信息部等11个部室。

发行人组织结构图如下：

图 5-2：发行人主要组织机构设置图



**1. 党政办公室：**负责集团公司党委、董事会及经营层日常事务，具体负责综合文秘、督查、会议管理、后勤保障、档案管理、机要保密等工作。负责集团公司党委、董事会及经营层文书工作，协助集团公司领导处理集团公司运转的日常工作；负责上级各部门、单位的重大工作部署和考核的协调、落实、督查等工作；负责集团公司党委会、董事会及经营层有关综合性会议的会务、议案呈批、会议记录和会议纪要、决议；负责集团公司固定资产采购、登记及管理工作；负责集团公司办公用房管理，办公用品采购、保管与供应，食堂管理；负责集团公司各类档案、资料的整理归档和管理工作。

**2. 人力资源部：**负责党建并指导系统公司开展有关工作，包括意识形态工作、基层组织建设、统战工作、群团工作；负责人力资源管理工作，包括人力资源规划、干部管理和人才发展、薪酬绩效管理、员工关系管理、人事信息及档案管理、出国（境）管理等工作。牵头做好党中央、省委省政府及市委市政府路线、方针、政策的宣传及落实工作，负责集团公司并指导系统公司的思想意识形态、宣传教育活动、精神文明建设等工作；负责制订和完善集团公司党建工作制度；负责宣传、贯彻执行上级主管部门关于统战工作方针政策；负责制订集团公司干部选拔任用流程、培养方案，并组织实施；负责制订和规范集团公司人力资源政策、制度、流程，构建和优化人力资源服务平台，建立并实施人力资源信息化；负责搭建和完善集团公司培训管理体系，创新人才培养模式，建立和运营培训平台等工作。

**3. 纪检监察室：**负责党风廉政、党内纪律检查、纪检监察、综治维稳、信访、“三重一大”事项监督、内部工作检查等。负责贯彻落实上级纪委、监察机关和集团公司党委布置的党风廉政建设工作；负责维护党的章程和党的纪律，监督集团公司各级党组织和党员领导干部，特别是集团公司部室、各全资和控股子公司及其领导干部执行党的路线、方针、政策、决议和贯彻民主集中制情况；负责监督检查集团公司部室、全资和控股子公司经营班子贯彻执行国家法律、法规和政策的情况，依照国家法律、法规、政策以及公司的相关规章制度履行纪检监察职能；负责集团公司“三重一大”事项的汇总提报工作。

**4. 财务管理部：**负责财务政策及财务管理制度的实施，包括财务预算、会计核算、决策分析、资金管理、税收筹划等工作。负责建立集团公司全面预算管理体系，牵头建立全面预算管理信息系统，推进全面预算管理；负责集团公司会计核算工作，统筹管理全资和控股子公司的会计核算，并提供专业指导；负责编制集团公司年度资金计划；负责制订集团公司中长期及短期融资计划。

**5. 战略规划部：**负责战略研究、战略规划、战略评价及调整；城市规划、土地开发、项目策划指导把控等工作。负责国家宏观经济发展、所在区域经济发展、城市规划及土地相关政策等信息的收集、分析与研究；负责集团公司战略规划的制订、实施、检查、评价、战略执行跟踪监督与修编、战略评估，组织产业发展、资本运作战略制订；指导全资和控股子公司建立战略规划管理体系；负责组织开展集团公司实施阶段的定期战略分析、反思、调整、修编工作，提出对策建议；负责集团公司区域开发范围内的战略定位、城市设计、详细规划、专项规划等研究编制报批协调等工作；负责集团公司土地出让计划的编制及年度滚动修编工作，指导、审核年度经营性用地出让、储备和做地计划的编制和报批。

**6. 投资发展部：**负责投资规划和年度投资计划，投资项目的投前、投中、投后管理及产业招商管理工作。根据集团公司战略规划，负责组织开展政策信息分析、策划定位研究；负责集团公司系统产业投资的市场策划、模式制定和实施过程中的协调、指导、督促、推进；负责集团公司投资项目的立项及可行性研究、尽职调查与评估、经济测算、风险控制、投资报批、投资后评价等工作；负责研究及拟定集团公司招商引资方案，制订招商引资计划并组织实施，组织招商谈判；指导和监督系统公司投资项目的可行性研究工作和研究报告质量，并提出专业建议；负责拓展商业战略合作资源、商业资源，丰富品牌、商户引进渠道。

**7. 品牌公关部：**负责品牌策划管理、对外宣传、公共关系管理、企业文化建设、活动管理工作。负责编制集团公司及全资和控股子公司的品牌规划，根据战略规划制订集团公司品牌战略方向与定位，重点打造大运河文化带品牌；负责集团公司品牌管理流程、制度的建立和完善并实施；负责制订集团公司年度对外宣传计划和方案，组

织并实施集团公司对外宣传；负责建立集团公司公共关系资源库，协调集团公司高端政府资源管理；根据集团公司战略规划，负责制订集团公司企业文化建设工作方案；负责集团公司系统相关文化、体育等资源的整合，信息的收集整理。

**8. 资产运营部：**负责经营计划、营运分析、资产管理、文化遗产管理、上市改制等工作。牵头集团公司、全资和控股子公司年度经营目标的编制工作；指导并监督全资和控股子公司运营管理工作；负责集团公司营运分析，对集团公司、全资和控股子公司主营业务运营绩效进行对标分析；指导、审核集团公司及全资和控股子公司物业资产的业态定位、商业模式研究；负责制订和落实集团公司及全资和控股子公司资产管理办法及相关监管措施，对全资和控股子公司资产进行监管。

**9. 项目管理部：**负责工程项目管理，包括工程技术、计划、质量、进度管理，征迁安置协调及安全管理等工作。负责制订集团公司工程建设管理规章制度，指导、监督全资和控股子公司建立、完善、执行工程建设管理规章制度；负责制订、下达集团公司及全资和控股子公司年度工程建设计划，进行动态管理，按照年度目标责任书进行考核；负责对集团公司及全资和控股子公司重点工程建设项目的前期审批、工程招投标、设备材料采购、施工、验收、工程结决算等进行监督和管理，并对工程建设的质量、安全和现场标准化施工进行监督和管理；负责集团公司系统安全生产的考核、管理、协调和指导工作。

**10. 审计法务部：**负责内部审计、法律事务、风险管控、招采监督管理、监事会工作等。负责建立集团公司系统审计管理体系，制订审计管理政策和方案，优化和完善审计管理制度流程；负责编制集团公司及全资和控股子公司建设项目年度工程结算审计计划，并对计划实施情况进行动态跟踪管理；负责法律咨询服务，为集团公司重大决策、重大投资及合作等进行法律风险分析、提供法律论证；负责建立集团公司风险管控体系，制订风险管控制度，优化和完善风险管控制度流程；负责组织建立和完善集团公司招标采购管理制度、流程等并组织实施。

**11. 科技信息部：**负责信息化建设、系统维护、科技跟踪及应用等工作。负责根据

集团公司发展战略制订集团公司中长期信息化发展规划，制订信息化建设方案；负责建立集团公司各项技术架构，制订完善各项信息系统标准和管理制度，并对各项制度的落实情况进行跟踪检查；负责集团公司所有信息化项目的持续改进和日常维护工作；负责集团公司网络及信息管理系统的安全管理、技术支持和维护工作；负责集团公司信息化系统、信息化项目的日常管理。负责集团公司官方网站、OA 网站维护、ERP 系统建设管理，负责集团公司包括财务、人力资源及招商工作等信息化系统建设。

## （二）治理结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》等的规定，设立了董事会、监事会，建立了公司管理体制，健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

### 1. 股东会

股东会由公司全体股东组成，根据《公司章程》，股东的权利包括：根据其出资额享有表决权；有选举和被选举董事、监事权；有查阅股东会会议记录和公司财务会计报告权；依照出资比例分取红利；依法转让出资，优先购买公司其他股东转让的出资；优先认缴公司新增的注册资本；公司终止后，依法分得公司的剩余财产。

股东会行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对股东向股东以外的人转让出资作出决议；对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程。

股东会会议由股东按出资比例行使表决权，对公司增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式作出决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；修改公司章程的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；股东会的其他决议必须经代表二分之一表决权的股东通过。

### 2. 董事会

董事会由5人组成，其中由杭州市人民政府委派3名，由杭州市交通投资集团有限公司委派1名，职工代表1名，由公司职工代表大会民主选举产生。董事会对股东会负责，行使以下职权：负责召集股东会，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或减少注册资本的方案；拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任或解聘公司总经理、根据总经理的提名，聘任或者解聘副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；制定公司的基本管理制度。

董事会表决实行一人一票制，以举手方式进行表决。董事会每项决议均需二分之一以上的董事通过。董事任期三年，任期届满，可以连任。

### 3. 监事会

监事会由5人组成，其中由杭州市人民政府委派3名，职工代表2名，由公司职工代表大会民主选举产生。监事的主要职权包括：检查公司财务；对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；提议召开临时股东会；公司章程规定的其他职权。

监事按一人一票行使表决权，监事会每项决议均需经半数以上的监事通过。监事每届任期三年，任期届满，可以连任。

### 4. 总经理

公司设总经理1名，副总经理若干，由董事会聘任或者解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程和董事会授予的其他职权。

### （三）内部控制制度

为适应管理需要，公司建立了一套较完整的内部管理制度体系，覆盖了财务管理、预算管理、投资管理、融资管理、子公司管理、关联交易等方面，有效保障了各项经营管理工作的规范有序进行。

#### 1、财务管理内控制度

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理办法》、《全面预算管理办法》等一系列财务制度，实行会计工作的统一管理，确保会计操作和财务管理的规范进行，并通过明确内部会计管理组织机构和各岗位职责，规范财务预算、资金筹集与管理、会计核算、资产管理、对外投资管理等措施，筹措及管理、运作资金，并保障资金使用的安全性。

#### 2、预算管理内控制度

在预算管理方面，发行人制定了《全面预算管理办法》。发行人实行全面预算管理，建立以预算管理为导向的企业内部控制系统，提高企业经营管理水平。集团董事会负责审议集团年度预算方案、年度预算调整方案。同时，集团董事会设置预算管理委员会，负责全面预算管理工作。

预算管理委员会成员由熟悉企业预算、财务及经营管理等方面专业知识并具备相应业务能力的董事及经营班子相关人员会同各责任部室负责人共同组成，主任委员由董事长或其授权人担任。预算管理委员会承担拟定企业全面预算管理制度；根据战略规划和年度经营目标，拟定预算目标；审议预算方案和调整方案；协调解决预算编制和执行中的重大问题。

预算编制过程中，集团及下属公司编制年度全面预算，按照自上而下、上下结合、分级编制、逐级汇总的程序进行。集团及下属公司应当梳理、制定预算管理工作流程，细化各部门、各岗位在预算管理体系中的职责、分工与权限，明确预算编制、执行、分析、调整、考核各环节的授权批准制度与程序。

#### 3、资金运营内控制度

公司财务管理部是公司融资行为的具体管理部门，经公司授权办理公司的所有借款业务；对控股子公司筹融资方案进行审核；定期跟踪检查借款合同的执行情况、融资款项的使用情况及使用效果，编制资金使用情况报告，并按决策权限向总经理、董事会报告。财务管理部根据经董事会批准的投资项目、市场开发战略、公司资金状况等具体内容拟订借款计划，并上报出资人审核批准。借款计划的各项内容包括但不限于：借款金额、抵押担保方式、借款用途、借款期限、借款利率、手续费、违约处罚、提款条件等。

#### 4、资金管理模式

根据国家相关会计法律法规，结合实际情况，公司制定了资金管理办法，涵盖了对公司及其子公司资金管理的内容和要求。公司以财务部门为核心，负责公司资金的投资管理、预算管理和资金管理平台的管理，公司日常资金的筹集、调度与使用；公司各部门、子公司负责经营计划的拟定及相关统计数据的收集。该制度详细规定了对现金、银行存款、其他货币资金、备用金的管理，资金计划、资金收付的管理及经营型资金的筹集、使用，抵押、及债权债务的管理等，以提高资金使用效率，降低财务风险。

#### 5、短期资金调度应急预案

为充分发挥集团公司整体资金优势，提高资金效率，降低资金成本，防范资金风险，规定资金出借行为，公司制定了《市运河集团资金出借管理办法》。集团公司财务管理部、审计法务部、纪检监察部分别为资金出借的管理部门、审核部门、监督部门，负责资金出借的统筹管理、合规性审查、监察检查。各级子公司至少提前 1 个月提出资金借款申请，期限不超过一年，长期持有项目借款时间一事一议。财务管理部根据有关审批或决策文件、借款协议等办理财务支出审批手续。

#### 6、投资管理制度

发行人制定《对外投资管理办法》，规范投资行为，强化投资管理，防范投资风险，提高投资收益，充分发挥对外投资对公司经营、资本运作的支持和服务功能。根



据业务性质不同，发行人将投资活动分为战略性投资和经营性投资。投资活动须坚持遵循遵守依法合规，权责对等：遵循国家法律、法规，符合国家产业政策和公司的经营宗旨；规范履行投资决策程序；坚持聚焦主业，有效运用资源，有助于提高集团公司核心竞争力和整体实力。

集团公司董事会和直属公司股东会、董事会、班子会是各类对外投资的决策机构。集团公司董事会是集团系统对外投资的最高决策机构，直属公司股东会或董事会或班子会是授权范围内投资项目的决策机构。发行人设立产业发展部，对投资进行综合管理，主要承担负责汇总编制集团公司年度对外投资计划、年度投资调整计划；负责汇总编制集团公司年度投资完成情况报告、季度投资完成情况；负责集团公司对外投资项目立项、论证、实施、退出等具体工作；负责对直属公司发起的对外投资项目进行全过程指导和管理。

## 7、融资制度

发行人年度流动资金预算需求，由财务部设计具体融资方案，报党委会审议、集团董事会决议。关于公司新增投资项目、对外收购公司等需要中长期债务融资和股权融资，财务部提出融资方案，最终由集团公司党委、董事会和经理层班子对职责权限内的“三重一大”事项作出集体决策。

## 8、对子公司的管理制度

发行人对全资及控股子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理，制定了《全资及控股子公司重大事项管理办法》等制度。发行人主要是对子公司在重大决策事项、重要人事任免、重大项目安排、大额资金使用等方面进行管理。

发行人将财务、重大事项、招投标及内审等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度。发行人定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。公司通过财务制度、财务预算管理制度、内审工作制度等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大事项报告制度、招投标制度，公司基本能够实时监控各个控股子公司的对外担保、重大投资、招投标和对外宣传等方面活动。

## 9、内部审计管理制度

发行人制定《内部审计管理办法》，加强集团内部监督和风险控制，规范内部审计工作，充分发挥内部审计作用，保障集团健康可持续发展。发行人坚持任中经济责任审计和离任经济责任审计相结合。主要负责人一般任期满三年应当审计一次；担任现职岗位一年以上的主要负责人，任期内未进行审计或距离任期内上次审计超过一年的，离任时应当先进行经济责任审计。负有经济责任事项的主要负责人，包括正职或者主持工作的副职。

## 10、战略规划管理制度

发行人制定《战略规划管理制度》，提高集团发展战略及规划决策的科学性和民主性，保障集团战略规划的实施。

集团董事会是集团战略规划的决策机构，主要负责明确提出集团的发展使命和愿景；确定集团中长期战略发展方向和发展目标；制定集团战略规划及调整修订方案，并向履行出资人职责的机构备案；审议批准集团各直属公司战略规划及其调整修订方案。战略实施领导小组及领导小组办公室是集团战略相关事项的专职审核和辅助决策机构，主要审议集团与直属公司战略规划与战略调整修订方案，报请董事会审批；对集团战略规划与各直属公司战略规划的落地实施过程进行监控；对集团总部和直属公司战略规划的执行情况进行评估总结，审议集团年度战略相关报告。战略规划部是集团战略管理的执行机构，其职责包括：负责收集与集团发展战略相关的行业、宏观环境等信息，编制集团战略规划；负责编制集团战略的调整纠偏及年度滚动修订方案；指导各直属公司战略规划的编制与实施。

## 11、计划统计管理制度

发行人为加强对集团年度计划执行进度以及考核目标完成情况的跟踪和管控，为科学决策提供依据，进一步规范各下属子公司的信息报送流程和集团内部的计划统计管理，制定《计划统计管理制度》。

该制度明确规定公司相关部门负责编制集团的年度计划和制定下属子公司的年度考核目标，以及下属子公司月度数据的收集和数据的对外报送。相关部门根据下属子公司月度计划完成情况及生产经营数据出具月度分析报告，对集团月度运行情况进行分析，分析报告主要包括版块运营数据分析与下月运营思路及建议。

## 12、国有资产管理办

为加强发行人所属资产管理，确保资产安全、完整、合理及有效利用，提高和优化资产运营效益，实现公司资产保值增值。根据国家和省、市相关法律法规，结合公司实际情况，制订《国有资产管理办法》。发行人明确规定公司相关部门要履行指导、监督与管理职责，并接受上级国有资产监督管理部门的监管，做好国有资产评估管理、资产招商(出租)和物业租金收缴管理、资产移交与接收管理、文保物业资产保护利用管理等国有资产管理工作。

为规范发行人国有资产交易行为，加强国有资产交易监督管理，防止国有资产流失，促进企业国有资产实现优化配置，提高企业国有资产整体运营效益，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有资产交易监督管理办法》，制定了《国有资产交易监督管理办法》。

发行人明确规定国有资产交易应当遵守国家法律法规和政策规定，有利于集团公司系统国有资产布局 and 结构优化完善，充分发挥市场配置资源作用，遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行，国家法律法规另有规定的从其规定。

### 13、关联交易管理制度

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易管理制度》，将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。在定价原则上，明确了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。在决策程序及决策机制上，发行人或子公司拟与发行人关联方进行交易的，须按照关联交易管理制度的相关规定履行决策程序后进行。提交会议决策的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性做出详细说明。公司在审议关联交易事项时，应做到：（1）详细了解交易标的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；（2）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；（3）根据充分的定价依据确定交易价格；（4）公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估；（5）公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定；（6）公司董事、监

事及高级管理人员有义务关注公司是否存在被关联方挪用资金等侵占公司利益的问题。公司监事至少应每季度查阅一次公司与关联方之间的资金往来情况，了解公司是否存在被控股股东及其关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，及时提请公司董事会采取相应措施。

#### 14、法律风险防控管理办法

发行人制定《法律风险防控管理办法》，为进一步增强集团法律风险防控能力，促进集团持续、健康发展，根据国家法律法规和集团实际情况，制定本办法。

发行人规定了法律风险防控管理工作应当遵循以集团战略目标为向导，法律风险防控管理应当与集团总体战略目标相适合，促进战略目标的实现；与集团经营管理相融合。法律风险防控管理应当融入集团经营管理活动，成为其有机组成部分；全员参与，集团所有部室及下属子公司都应当参与法律风险防控管理，并履行相应的风险防控管理职责；持续发展，法律风险防控管理应当根据集团内外部环境变化不断完善，实现持续发展。坚持合法性、可行性和效益性，用合法的手段防控法律风险，法律风险防控措施应当具有可操作性、可执行性，应当考虑成本与收益之间的关系。

#### 15、债务融资工具信息披露制度

为了加强集团在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，充分履行对投资者的诚信与勤勉责任，保护投资者的合法权益，根据国家有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《市运河集团债务融资工具信息披露管理制度》，制度中明确规定了融资工具存续期内，定期信息披露的时间，并对需要披露的重大事项；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；董事、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责及履行职责的记录和保管制度；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；对外信息的发布流程、相关文件资料的档案管理等问题进行了详细的规定。

#### 16、“三重一大”决策制度

为提高决策水平，防范决策风险，促进廉洁从业，保障公司健康有序发展，按照《杭州市市属国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》（杭国资〔2013〕137号）及相关规定，结合集团公司章程、党委会、董事会和经营层等相关议事规则，

公司制定了“三重一大”决策制度。具体包含重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作。文件强调了公司融资、对外担保、关联交易项目，以及相关金融衍生业务融资决策程序。相关议题事情充分酝酿沟通，议题中认真调查论证，充分吸收意见，最终由集团公司党委、董事会和经理层班子对职责权限内的“三重一大”事项作出集体决策。

#### **17、对外担保制度**

发行人根据国家有关法律法规及相关金融机构贷款审批条件，在需要时为债务性融资资金提供抵（质）押担保或承担其他担保责任，需由集团公司党委、董事会和经理层班子对职责权限内的“三重一大”事项作出集体决策，未经批准不得互相担保或对外提供担保。

#### **18、突发事件应急处理制度**

发行人已制定突发事件应急管理方案，包括公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、突发事件信息披露方案、责任追究方案等。明确当公司董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡、失踪以及出现涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序等情况时，公司立即上报杭州市人民政府并指定代理董事长或总经理履职；当公司出现董事长或者总经理无法履行职责、生产经营外部条件发生重大变化等可能严重影响债务融资工具本息偿付的情况时，由副总经理负责在规定的时间内在指定媒体向投资者进行相关信息披露。

#### **19、人力资源管理制度**

公司建立了人力资源信息系统，并制定了完整的招聘制度，管理培训制度，薪酬管理办法，绩效考核办法，福利与保险管理，劳动关系及员工权利管理，日常考勤管理及人事档案管理。

#### **20、安全生产管理制度**

公司根据《安全生产法》和有关安全生产法律法规，层层签订安全生产责任书、保密责任书等；全面推广安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，保障安全生产，顾好大局守牢底线。

### **七、企业人员基本情况**

发行人设立董事会、监事会，目前已设董事4名，监事2名，设总经理1名。公司无独立董事。

(一) 公司董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员共9人，人员名单如下：

表 5-8：发行人董事、监事、高级管理人员名单

姓名	性别	出生年月	职务	任职时间
陆晓亮	男	1967.03	董事长、党委书记	2019.01-2022.01
茹文	男	1966.06	副董事长、总经理	2021.07-2024.07
费建利	男	1963.08	董事	2021.07-2024.07
徐旭炯	男	1970.09	职工董事	2020.09-2023.09
孙文英	女	1970.07	监事	2020.09-2023.09
张雷霆	男	1971.12	职工监事	2020.09-2023.09
张雷	男	1968.05	副总经理	2019.01-2022.01
王益坚	男	1969.07	副总经理	2019.09-2022.09
沈杨根	男	1980.12	副总经理	2020.08-2023.08

截至本募集说明书签署之日，公司董事一职空缺 1 人，监事一职空缺 3 人，具体情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员空缺情况

姓名	原职务	缺位原因
蒋锡威	董事	根据“杭国资任【2019】125号”、“杭政函【2019】8号”和“杭国资任【2019】57号”文件，杭州市国资委已免去本公司蒋锡威的董事职务、张雷的监事会主席职务、夏文浩和郑海霞的监事职务，上述人员的工商变更已完成。
张雷	监事会主席	
郑海霞	监事	
夏文浩	监事	

注：公司章程董事监事任期三年，以上人员任职开始日期为图表所示，若无特殊情况，人员均为三年到期后继续续任。该情况符合公司章程要求，不存在违法违规情况。

根据《公司章程》的规定，发行人董事会成员五名，其中非职工代表董事四名，由市政府按有关程序委派。职工代表董事一人，由公司职工代表大会选举产生。

2015 年至 2019 年期间，根据《关于李兴虎等同志任职的通知》（杭国资任[2015]1 号），蒋锡威受杭州市国资委委派担任发行人外部董事。2019 年 9 月，根据《关于免去蒋锡威等同志职务的通知》（杭国资任[2019]125 号）杭州市国资委免去蒋锡威发行人外部董事职务，根据《杭州市人民政府干部任免通知》（杭政干（2021）12 号），原董事章维明免去副董事长、董事职务，同时任命茹文为副董事长，目前工商变更工作尚未完成，截至本募集说明书出具日，发行人董事一职空缺 1 人。根据 2020 年 9 月 11 日发行人召开的职工代表大会决议，发行人职工代表大会选举徐旭炯担任职工董事。根据《关于委派杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司董事的函》（杭交投集团函[2015]32 号），杭州市交通投资集团有限公司委派费建利担任发行人董事。根据《关于陆晓亮等同志职务任免的通知》（杭政函[2019]4 号）的规定，杭州市人民政府委派陆晓亮担任发行人董事长。

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事会成员为陆晓亮（董事长、法定代表人）、茹文（副董事长）、费建利、徐旭炯。

根据《公司章程》规定，发行人监事会由五名监事组成，其中非职工代表监事三人，由出资人按有关程序委派三名；职工代表监事二人，由职工代表大会选举产生。

2018 年 4 月 25 日，发行人出具《关于市运河集团监事会成员情况的说明》，根据杭州市人民政府杭政函[2016]74 号文件，由张雷任杭州市市属国有企业外派监事会主席；根据杭州市国资委杭国资任[2016]169 号文件，委派夏文浩、郑海霞任发行人监事。根据杭州市国资委《关于免去蒋锡威等同志职务的通知》（杭国资任[2019]57 号）、杭州市人民政府《关于免去朱一民等同志职务的通知》（杭政函[2019]8 号），因杭州市人民政府、杭州市国资委对下属公司统一规划安排导致的工作调动等原因，免除张雷、夏文浩、郑海霞发行人监事职务，目前工商变更工作已完成，截至本募集说明书出具日，发行人监事一职空缺 3 人。

两名职工代表监事原为孙幼幼、张雷霆，根据中共杭州市委干部任免通知市委干[2017]99 号文件及杭州市国资委杭国资任[2018]3 号文件，免去孙幼幼发行人纪委书记及监事会副主席职务，由纪委书记由发行人党委副书记、董事费建利兼任。根据杭州市市属国有企业监事会工作指引（杭国资发[2013]68 号）规定，监事会主席由市委、

市政府决定，市国资委任免；监事会副主席由企业纪委书记担任，市国资委任免。但根据发行人章程规定，董事不得兼任监事，因此 2020 年 9 月 11 日发行人召开职工代表大会，选举孙文英、张雷霆担任职工监事。

截至本募集说明书出具日，发行人现任监事会成员为孙文英、张雷霆。

根据《公司章程》的规定，发行人设总经理一名，副总经理若干，由董事会聘任或者解聘。

根据《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司董事会决议》（[2021]25 号），聘任茹文任发行人总经理；根据《关于陆晓亮等同志职务任免的通知》（杭政函[2019]4 号）的规定，杭州市人民政府推荐张雷担任发行人副总经理；根据《关于王志坚同志任职的通知》（杭政函[2019]92 号）的规定，杭州市人民政府推荐王益坚担任发行人副总经理；根据《关于沈杨根同志任职的通知》（杭政函[2020]85 号）的规定，杭州市人民政府推荐沈杨根担任发行人副总经理。

截至本募集说明书出具日，发行人现任高级管理人员为茹文、张雷、王益坚、沈杨根。

上述变动为主管部门工作安排调动等因素造成，具备合理原因，不会对发行人公司治理造成重大影响，相关任免不存在违法违纪情况，属于正常人事任免，发行人董事、监事暂缺对本次债券发行不存在实质性不利影响。

#### **董事情况介绍：**

陆晓亮先生，1967年3月出生，硕士研究生学历。现任发行人董事长、党委书记。曾任杭州市商贸旅游集团有限公司党委副书记、董事、总经理；杭州旅游集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理；浙江省旅游集团有限责任公司投资部经理；杭州市政府办公厅信息处副处长。

茹文先生，生于1966年6月，大学学历。现任发行人总经理、董事会副董事长、董事。曾任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理；杭州市奥体博览城建设指挥部党委委员、副总指挥；杭州市钱江新城建设指挥部党委委员，管委会副主任。



费建利先生，1963年8月出生，大学本科学历。现任发行人董事。曾任杭州市交通投资集团有限公司党委委员、人力资源部（组织部）部长、纪委副书记、监察室主任；杭州市交通技工技校党委副书记、纪委书记、党委书记。

徐旭炯先生，1970年9月出生，大学学历。现任发行人党委委员、机关党委副书记、系统工会主席。曾任杭州西区水厂建设指挥部工程管理处副处长，杭州市七格污水处理厂工程建设指挥部工程处副处长，杭州市运河污染综合整治指挥部工程处副处长，杭州市京杭运河（杭州段）综合保护委员会办公室主任、组织人事处处长、副总工程师，杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司党委委员、纪检监察室主任。

#### **监事情况介绍：**

孙文英女士，1970年7月出生，大学学历。现任发行人职工监事、纪检监察室主任。曾任杭州市京杭运河（杭州段）综合保护委员会组织人事处处长助理，杭州工艺美术博物馆支部副书记、副馆长，杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司营运管理部部长，杭州运河集团文化旅游有限公司党支部书记、执行董事、总经理。

张雷霆先生，1971年12月出生，大学本科学历。现任发行人职工监事、审计法务部部长。曾任杭州市审计局固定资产投资审计处主任科员。

#### **高级管理人员情况介绍：**

茹文先生，总经理，详细简历参见董事会成员简介。

张雷先生，1968年5月出生，硕士研究生学历。现任发行人副总经理。曾任杭州市国资委外派监事会主席；杭州市交通资产经营有限公司副总经济师、资产管理部部长。

王益坚先生，1969年7月出生。现任发行人党委委员、副总经理。曾任台州市建设规划局路桥分局党委委员、副局长，杭州市拱墅区建设局（房产管理局）党委委员、副局长，杭州市拱墅区住房和城乡建设局党委书记、局长，杭州运河集团建设管理有限公司支部书记、董事长。

沈杨根先生，1980年12月出生。现任发行人党委委员、副总经理。曾任杭州市西湖博览会组委会办公室策划与对外联络处处长助理，杭州市西湖博览会组委会办公室会展项目管理处处长助理，杭州西湖国际博览有限公司董事长、总经理，杭州世界休

闲博览会有限公司董事长、总经理。

上述董事、监事及高级管理人员任职到期后，将由董事会根据《公司法》、《证券法》及公司章程进行聘任，公司董事、监事及高级管理人员中不存在政府公务员兼职的情况，公司董事、监事及高级管理人员均无海外居留权。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任治）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》及《公司章程》的规定。

(二) 企业员工情况

截至2021年3月末，公司本部共有在册员工78人。公司员工的结构如下：

表 5-9：截至 2021 年 3 月末发行人本部员工情况

类别	人员分类	人数	比例
按专业分类	高级管理人员	8	10.26%
	中层管理人员	12	15.38%
	普通管理人员	58	74.36%
按教育程度分类	研究生及以上	47	60.26%
	本科学历	29	37.18%
	专科及以下	2	2.56%
按年龄分类	30 岁以下	33	42.31%
	31 至 40 岁	27	34.62%
	41 至 50 岁	12	15.38%
	51 岁以上	6	7.69%
合计		78	100%

八、发行人的经营范围及主营业务情况

(一) 业务范围

公司的经营范围：服务；京杭运河（杭州段）及两岸工程建设、开发、经营、管理。服务：国内广告的涉及、制作、代理、技术咨询与成果转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 主要行业经营情况

截至2021年3月末，发行人四大业务板块主要经营主体分布情况见下表：

表 5-10：发行人下属主要业务板块经营主体

序号	业务板块	下属主要经营主体
1	土地开发	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司、杭州运河集团建设管理有限公司
2	不动产销售	杭州运河集团投资发展有限公司
3	不动产租赁	杭州运河集团投资发展有限公司、杭州运河集团文化旅游有限公司
4	酒店经营	杭州运河集团投资发展有限公司

发行人是杭州市人民政府直接控股的国有企业，是经市政府授权唯一从事京杭运河(杭州段)综合保护开发工作的运作主体，在业务领域内具有区域垄断地位。公司自成立以来，始终坚持以运河沿岸综合保护工程建设和产业培育为主线，通过市场化手段筹措资金，为运河沿岸的开发建设提供支持。公司的主要业务包括京杭运河(杭州段)综合整治和保护开发战略规划范围内的土地开发、保障房建设、河道综合整治、文化产业运营等。

最近三年及一期，发行人分别实现营业总收入157,122.11万元、348,293.23万元、212,555.85万元和326,616.22万元；净利润分别为27,138.77万元、43,519.38万元、22,855.40万元和481,30.22万元。发行人主营业务板块包括土地开发板块、不动产销售板块、不动产租赁板块和酒店经营板块四大板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

最近三年及一期，发行人营业收入结构、营业成本结构、营业毛利润结构、营业毛利率情况如下表所示：

表 5-11：发行人近三年及一期营业收入结构

单位：亿元、%

板块	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	31.53	96.53	17.19	81.32	32.06	92.04	13.27	84.47
不动产销售	0	0	0.01	0.05	-	-	0.01	0.1
酒店经营	0.12	0.36	0.35	1.66	0.45	1.3	0.5	3.21
不动产租赁	0.83	2.54	3.22	15.24	1.91	5.47	1.63	10.35
其他	0.19	0.57	0.37	1.73	0.41	1.17	0.29	1.87

合计	32.66	100	21.14	100	34.83	100	15.71	100
----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----

表 5-12：发行人近三年及一期营业成本结构

单位：亿元、%

板块	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	25.19	98.33	8.15	85.95	11.11	88.25	9.63	87.29
不动产销售	0	0	0	0	-	-	0.01	0.09
酒店经营	0.06	0.24	0.27	2.84	0.18	1.4	0.38	3.47
不动产租赁	0.1	0.39	0.52	5.46	1.34	10.61	1.16	10.47
其他	0.27	1.04	0.55	5.76	-0.03	-0.27	-0.14	-1.29
合计	25.61	100	9.49	100	12.59	100	11.04	100

表 5-13：发行人近三年及一期营业毛利润结构

单位：亿元、%

板块	2021年1-3月		2020年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	6.34	89.98	9.04	77.55	20.95	94.19	3.64	77.98
不动产销售	0.00	0.00	0.01	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店经营	0.05	0.77	0.08	0.71	0.27	1.23	0.12	2.52
不动产租赁	0.73	10.39	2.70	23.21	0.57	2.58	0.47	10.18
其他	-0.08	-1.14	-0.18	-1.56	0.44	1.99	0.43	9.27
合计	7.05	100	11.65	100	22.24	100	4.66	100

表 5-14：发行人近三年及一期营业毛利率结构

单位：%

板块	2021年1-3月	2020年度	2019 年度	2018 年度
土地开发	19.42	42.74	34.65	72.59
不动产销售	0.00	0.05	-	100.00
酒店经营	0.17	0.39	39.17	76.49
不动产租赁	2.24	12.79	69.94	70.88
其他	-0.25	-0.86	-8.15	-49.15

综合	21.58	55.12	36.14	70.29
----	-------	-------	-------	-------

近三年及一期，发行人营业收入分别为157,122.11万元、348,293.23万元、212,555.85万元和326,616.22万元。2018年较2017年减少207,390.07万元，降幅56.90%。2019年由于完工整理土地的增加，回款金额大幅增长，2019年较2018年增加191,171.12万元，增幅54.89%。2020年度发行人由于疫情影响，完工出让土地减少，造成营业收入较2019年度减少135,770.09万元，降幅39.11%，呈现波动增长趋势。发行人营业收入主要来源于土地整理开发以及不动产租赁收入等。

近三年及一期，发行人营业成本分别为46,678.95万元、222,413.07万元、95,390.75万元和256,136.00万元，年份间有一定的波动，这与发行人营业收入的情况一致。公司2018年主营业务成本下降，主要原因是土地整理开发成本业务占比下降所致。发行人营业成本主要由土地整理开发成本和不动产租赁支出构成。近两年随着土地开发收入的增加，土地开发成本也随之上涨。

近三年及一期，发行人的营业毛利润分别为110,443.16万元、125,880.16万元、117,165.10万元和70,480.22万元。2018年度营业毛利润较2017年同期增加36.73%，主要系发行人2018年度毛利较低不动产开发收入大幅减少，毛利较高的土地整理业务收入大幅增加所致。发行人2019年度毛利润较2018年度同期增加9.88%，保持稳步增长，主要系发行人土地整理开发业务规模保持上涨趋势。2020年度营业收入虽有所下降，但营业成本也随之下降，毛利润较为平稳。

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为70.29%、36.14%、55.12%和21.58%。近三年，发行人最为核心的土地开发业务板块毛利率分别为72.59%、34.65%、52.56%，波动较大主要是因为发行人土地整理完毕后，相应的土地开发成本及相应的报酬会根据单个项目的具体情况和土储中心签署资金支付协议，每个项目的毛利率非固定比例，致使土地开发业务板块毛利率也随之波动。

2021年1-3月，发行人实现营业收入326,616.22万元，其中土地开发业务收入315,283.72万元，占比96.53%；不动产租赁收入8,311.95万元，占比2.54%；酒店经营收入1,164.43万元，占比0.36%；土壤修复收入1,101.76万元，占比0.34%；旅游业务

收入334.55万元，占比0.10%；其他营业收入419.80万元，占比0.13%，实现营业毛利润70,480.22万元，毛利润率为21.58%。

### （三）经营模式

#### 1、土地开发

##### （1）业务概况

土地开发是发行人的核心业务板块之一，主要由子公司运河投发、运河建管负责经营。发行人是经杭州市政府授权唯一从事京杭运河（杭州主城区段和石祥路北段）综合保护开发工作的运作主体，业务以京杭运河（杭州主城区段和石祥路北端）综合整治和保护开发战略规划范围内土地开发为主，通过路网完善、水体治理、旅游开发、景观绿化等提升地域商业价值，并对纳入拆迁规划的国有存量土地进行拆迁平整。近三年及一期，发行人土地开发板块收入分别为13.27亿元、32.06亿元、17.19亿元和31.53亿元，2018年及2020年土地开发收入较少，主要系2018年及2020年发行人部分开发土地业务尚未满足确收条件。

##### （2）业务及盈利模式

根据《杭州市土地管理规定》、《杭州市土地储备实施办法》、《土地储备管理办法》、杭府纪要【2005】191号、人民政府文件（杭政函【2014】176号）和府办简复（第B20181614号）文件规定，由发行人履行京杭大运河杭州主城区段和石祥路北段沿岸土地、杭钢新城区域一级市场开发建设主体责任。

财综【2016】4号发布以前，发行人所实施项目（尚未完成招拍挂）按照原来杭州市政府纪要【2004】44号《关于京杭运河（杭州段）综合整治和保护开发问题的专题会议纪要》的规定，与杭州市土储中心签订《土地整理协议》，发行人承担前期的开发整理费用，包括房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理等，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。成交后杭州市财政局将土地出让金的45%部分划拨至杭州市土地储备中心，由其扣除相关费用后转拨发行人，作为返还土地开发补偿费确认土地开发收入。

财综【2016】4号发布以后，发行人土地整理业务做出改革，土地整理收入不与土地出让金直接挂钩，实际操作过程中，针对单个项目，发行人将据与市土储中心签订的《土地整理协议》，协议约定地块的开发整理由发行人负责实施，发行人负责土地上的房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理等，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。建设期间的资金由发行人承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据同发行人签订的《资金支付协议》以成本加成法将土地开发成本及相应报酬一并拨付给发行人，单个项目的报酬支付比例不固定，一般不低于10%（已剔除融资成本）。拨付金额及拨付节奏视具体项目而定，一般一年内回款完毕。

### （3）会计处理

土地开发整理的资产负债表和利润表会计处理：发行人主要将前期拆迁平整、土地测量和项目预审，到办理相关手续等环节发生的全部支出，在存货科目归集，即借记“存货-土地开发”，贷记“货币资金”或“应付账款”。土地平整结束，发行人与杭州市土地储备中心依据合同协议确认土地整理费用，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发”。当发行人收到土地开发整理收入款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。发行人自2019年1月1日起，土地整理业务的会计入账进行了调整，当发行人土地整理结束后，确认收入从原来的预收账款科目调整至应收账款科目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据支付相关土地整理建设款项的性质，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付土地整理建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到杭州市土地储备中心拨付的土地整理费用的回款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

注：2018年末发行人新增运河新城的土地整理及基础设施建设职能，受土地储备中心委托，发行人对运河新城开展土地整理业务，回款资金实行预付款模式，土储中心与发行人按地块签订协议确认预付储备资金专项用于运河新城地块前期开发整理，

发行人在规定时间内进行土地整理，预付款金额计入“预收账款”科目。待土地整理结束后，调整至“应收账款”科目。

#### (4) 业务情况



2018年-2021年1季度，发行人负责整理的土地共计出让622.97亩，发行人所在地的土地储备职能按照相关规定由土地储备中心统一执行，发行人不从事土地收储工作，仅负责特定区域的一级土地进行开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土地储备中心负责收储和出让，发行人完成整理的土地非本公司资产。

表5-15：近三年及一期已完成整理的土地情况汇总表

单位：亿元、亩

序号	地块名称	总投资 金额	已投资金 额	面积	整理期间	回款期间	确认收 入金额	截至 2021年 3月末 已回款 金额	未来三年回款计划			是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 约定获 取报酬
									2021	2022	2023		
1	运河新城 A-R21-03 地块	1.16	1.16	37.01	2010-2018	2018	0.84	0.84	-	-	-	是	是
2	运河新城单元 GS1201-04 地块	3.59	3.59	66.8	2012-2019	2019	12.01	12.01	-	-	-	是	是
3	运河新城单元 GS1201-05、10 地块	3.27	3.27	60.73	2012-2019	2019	9.65	9.65	-	-	-	是	是
4	运河新城（拱墅区范围）B1/B2-01 地块	2.1	2.1	31.77	2011-2019	2019	1.65	1.65	-	-	-	是	是
5	凯旋单元 JG1003-24 地块	1.68	1.68	19.09	2010-2019	2019	2.05	2.05	-	-	-	是	是
6	运河新城 GS1202-21-26 地块	0.56	0.56	42.35	2015-2019	2019-2020	6.7	6.7	-	-	-	是	是

7	运河新城单元 GS1201-14 (原 D-W2-01) 地块	0.64	0.64	16.04	2012-2020	2020	0.43	0.21	0.22	-	-	是	是
8	运河新城单元 GS1201-15 (原 D-W2-01) 地块	0.56	0.56	14.01	2012-2020	2020	0.38	0.19	0.19	-	-	是	是
9	运河新城单元 GS1201-18(原 C-G11-02) 地块	1.86	1.86	46.48	2012-2020	2020	1.25	0.63	0.62	-	-	是	是
10	运河新城单元 GS1201-16 地块	1.27	1.27	31.7	2012-2020	2020	0.85	0.73	0.12	-	-	是	是
11	运河新城单元 GS1202-R21-39 地块	2.96	2.96	45.94	2014-2020	2020	8.85	-	8.85	-	-	是	是
12	景芳三堡单元 JG1201-02 地块	2.05	2.05	12.72	2017-2020	2020	1.75	0.87	0.88	-	-	是	是
13	景芳三堡单元 JG1207-40 地块	0.5	0.5	13.24	2017-2020	2020	0.82	0.41	0.41	-	-	是	是
14	运河新城 GS1201-19 地块	0.69	0.69	14.7	2019-2020	2021	0.86	0.43	0.43	-	-	是	是
15	运河新城 GS1201-20 地块	0.68	0.68	14.55	2019-2020	2021	0.86	0.43	0.43	-	-	是	是
16	运河新城 C-R21-02 地块	14	14	81.69	2013-2020	2021	18.09	18.09	-	14	-	是	是
17	运河新城单元 B-R21-03 地块	9.3	9.3	74.15	2012-2020	2021	11.65	5.76	5.89	9.3	-	是	是

	合计	46.87	46.87	622.97	/	32318	78.69	60.65	18.04	23.3	0		
--	----	-------	-------	--------	---	-------	-------	-------	-------	------	---	--	--

注1:14-17项目已完工，于2021年1季度确认收入；

注2：财综〔2016〕4号出台以后13-14号项目按照成本加成的模式回款。1-12为财综〔2016〕4号出台以前的存量业务，按照原有政策进行回款，故部分项目（7-10项目）存在确认收入金额小于已投金额的情况。

表5-16：截至2021年3月末发行人正在整理的土地地块明细

单位：万元、亩

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否签订合同或协议
							2020	2021	2022			
1	运河新城 R21-03 地块	2014-2022 以后	2022 以后	20,880.00	52.2	5,274.80	7,799.7	7,805.50	-	东至里洋路，南至规划支路，西至丽水路，北至洋湾路	a. 居住用地	是
2	运河新城 A-C4-01	2018-2020	2021-2022	20,400.00	51	125.7	20,274.3	-	-	东至蒋家河绿化带，南至蒋家桥路西至规划支路，北至新开河绿化带	b. 公共管理与公共服务用地	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
3	运河新城 A-C5-01	2011-2021	2021-2022	16,020.00	40.05	11,329.50	4,690.50	-	-	北至蒋家桥路,南至规划 A-C2-04 地块;东至顾扬 路,西至丽水北路	b.公共管 理与公共 服务用地	是
4	运河新城 B-R21-02	2011-2022 以后	2022 以后	41,063.08	41.4	41,063.08	-	-	-	北至康桥路,南至电厂 河,西至社区配套用地	a.居住用 地	是
5	运河新城 B-C1-01	2018-2022 以后	2022 以后	14,940.00	37.35	928.17	7,005.91	7,005.91	-	北至规划绿化带,南至规 划绿化,西至规划道路, 东至丽水路	c.商业服 务业设施 用地	是
6	运河新城 B-R21-04	2012-2022 以后	2022 以后	35,400.00	88.5	33,724.22	1,675.78	-	-	北至康桥路,南至电厂 河,西至顾扬路	a.居住用 地	是
7	运河新城 B-R21-05	2020-2022 以后	2022 以后	21,600.00	54	0.12	7,199.96	7,199.96	7,199.96	东至运河路,南至规划支 路	a.居住用 地	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
8	运河新城 B-R21-06	2019-2020	2021-2022	12,240.00	30.6	58.91	1,2181.09	-	-	北至规划绿化, 南、西、 东至规划道路	a. 居住用 地	是
9	运河新城 B-R22-03	2020-2022 以后	2022 以后	13,200.00	33	3.22	4,398.93	4,398.93	4,398.93	北至规划绿化, 南至规划 道路, 西至运河路, 东至 规划 B-R21-06 地块	b. 公共管 理与公共 服务用地	是
10	运河新城 B-R21-07	2019-2022	2022 以后	20,100.00	50.25	234.86	9,932.57	9,932.57	-	东至丽水路, 南至朱家坝 路, 西至运河路, 北至规 划支路	a. 居住用 地	是
11	运河新城 B-R21-08	2012-2022 以后	2022 以后	48,000.00	120	9,938.73	8,687.09	14,687.09	14,687.09	北至规划绿化, 南至规划 朱家坝路, 西至规划丽水 路, 东至规划道路	a. 居住用 地	是
12	运河新城	2009-2022	2022 以后	30,209.00	45.45	30,209.34	-	-	-	北至规划道路, 南至规划	e. 物流仓	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
	B-W1-01	以后								朱家坝路，西至规划绿化，东至规划 B-W1-02	储用地	
13	运河新城 B-W1-02	2009-2022 以后	2022 以后	10,980.00	27.45	7,611.15	1,684.43	1,684.42	-	北至规划道路，南至规划朱家坝路，西至 B-W1-01，东至运河路	e. 物流仓储用地	是
14	运河新城 C-W1-01	2014-2020	2021-2022	23,580.00	58.95	20,636.29	2,943.71	-	-	北至规划绿化；南至规划绿化；西至规划顾扬路；东至规划绿化	e. 物流仓储用地	是
15	运河新城 B-R21-10	2017-2022	2022 以后	12,084.00	23.55	12,089.87	-	-	-	北至 B-C2/C3-02 地块；南至规划道路，西至规划道路，东至规划丽水路	a. 居住用地	是
16	运河新城	2012-2021	2022	29,610.00	44.55	24,482.43	5,127.57	-	-	北至规划道路，南至规划	居住/商业	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
	B-R21-11									道路，东至规划顾扬路， 西至规划丽水路	服务业设 施用地	
17	运河新城 B-R21-12	2012-2021	2022	17,160.00	42.9	14,325.94	2,834.06	-	-	北至规划平炼路；南至规 划道路；西至规划丽水 路，东至规划顾扬路	a. 居住用 地	是
18	运河新城 B-C2-04	2012-2021	2022 以后	24,687.00	39.45	24,830.09	-	-	-	北至规划绿化；南至规划 道路；西至规划绿化；东 至规划绿化	c. 商业服 务业设施 用地	是
19	运河新城 GS1201-03	2017-2021	2022	34,100.00	35.25	0.01	10,640.00	10,640.00	10,640.00	北至祥园路，南至规划支 路，西至规划支路，东至 规划支路	a. 居住用 地	是
20	运河新城	2020-2022	2022 以后	31,920.00	79.8	21,728.08	5,095.95	5,095.95	-	北至规划支路，南至规划	a. 居住用	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
	GS1201-01	以后								支路，西至规划支路，东 至规划支路	地	
21	运河新城 GS1201-02	2020-2022 以后	2022 以后	30,120.00	75.3	21,728.08	5,095.95	5,095.95	-	北至规划支路，南至规划 支路，西至规划支路，东 至规划支路	a. 居住用 地	是
22	运河新城 GS1201-07	2019-2021	2022 以后	28,329.00	42	28,764.24	-	-	-	西至拱谢路，南至石祥路 绿化带，东至规划支路， 北至规划支路	a. 居住用 地	是
23	运河新城 GS1201-06	2019-2021	2022 以后	47,206.00	45.3	47,536.6	-	-	-	西至拱谢路，北至规划支 路，南至规划支路，	a. 居住用 地	是
24	运河新城 GS1201-17	2019-2020	2021-2022	25,380.00	63.45	26,285.56	-	-	-	西至规划绿化带，北至运 河绿化带，东至	c. 商业服 务业设施	是



序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
										GS1201-E1-52, 南至规划支路	用地	
25	三里亭单元 JG0906-06 地块	2018-2020	2021-2022	55, 220. 00	13. 05	54, 756. 73	-	-	-	东至规划支路, 西北至东站小商品市场, 南至夏衍文化街区绿化东至塘工局路, 南至盛运街, 西至三堡单元 (U21-01) 地块公交首末站工程, 北至向江来时代中心北至运河绿化带, 南至闸弄口横路, 西至规划绿化带, 东至规划支路。	c. 商业服务设施用地	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订合同 或协议
							2020	2021	2022			
26	景芳三堡单元 JG1201-39 地块	2013-2020	2021-2022	12,320.00	30.8	5,269.01	7,805.50	7,805.50	-	西至三新路,北至水湘路,东至规划绿化带,南至昙花庵路	c.商业服务业设施用地	是
27	景芳三堡单元 JG1207-29 地块	2013-2020	2021-2022	5,640.00	14.1	6.04	20,393.96	-	-	北至盛运街,南至清真寺,东至运河东路,西至运河绿化带	c.商业服务业设施用地	是
28	凯旋单元 JG1003-23 地块	2013-2020	2021-2022	11,052.00	10.35	11,329.50	4,690.50	-	-	东至规划支路,西北至东站小商品市场,南至夏衍文化街区绿化	c.商业服务业设施用地	是
29	杭钢包干地块	2020-2025	2022-2026	395,890.00	870.3	189,668.00	50,000.00	78,111.00	78,111.00	东至拱康路,南至石祥路,西至通益路和京杭大运河,北至余杭区界	住宅/商业服务业设施用地	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积	已投资额	未来三年投资计划			地块范围	规划用途	是否 签订 合同 或协 议
							2020	2021	2022			
30	合计			1,059,720.08	2,160.35	643,938.27	195,029.89	159,462.78	115,036.98			

注 1：土地整理收入不与土地出让金直接挂钩，以上项目发行人已签订土地整理框架合同，收储时针对单个项目再与市土储中心签订土地整理协议，上表中未写明具体回款时间的为未收储地块，已明确回款时间的为已收储地块。

注 2：处在征迁状态中尚未开始进行整理的部分地块，未列示在表 5-16 中，故已投资额仅为 64.39 亿元。

---

发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规有关政策规定，发行人及所在区域未涉及审计署审计事项及土地审计事项，发行人不存在土地储备职能。

从资金平衡情况看，近年来该公司整理的地块陆续交付土地储备中心并收到土地储备中心拨付的土地整理费用的回款，形成大规模的资金回笼。2018-2020年，公司分别确认土地开发收入13.27亿元、32.06亿元和17.19亿元，截至2021年第一季度公司实现土地开发收入31.53亿元。发行人土地开发建设资金平衡主要依赖于区域内土地开发补偿报酬，截至2021年3月末，公司正在整理土地面积为2,160.35亩，集中于运河新城和杭钢新城。公司有较大规模的待出让、在整理土地，后续将为公司带来较为可观的收益及现金回笼，但土地开发费及成本加成的返还受区域土地及房地产市场行情、政府土地出让规划安排等因素影响，存在不确定性。

发行人暂无具体拟建项目。

(6) 关于发行人土地开发整理业务板块是否符合国家法律法规及有关政策规定的说明

发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关正常的规定，符合国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求，未收到土地专项审计的情况，无土地储备的职能。

经征询杭州市财政局意见，发行人上述业务模式符合财综〔2016〕4号文相关规定。截至募集说明书签署日，发行人未收到相关部门整改要求，未来如收到相关部门整改要求，将配合相关部门进行整改。

## 2、不动产销售

---

2018-2020 年，发行人不动产销售板块收入分别为0.01亿元、0亿元、0.01亿元，随着天城国际销售进入尾期，公司不动产销售收入大幅下滑，2021年第一季度公司均无不动产销售收入。

发行人的不动产销售业务是由发行人子公司杭州运河投资发展集团有限公司经营。运河投资发展集团公司是由发行人投资设立的全资子公司，具备房地产开发三级资质（证书编号杭房开187号），是发行人从事土地开发、基础设施建设、文化产业运营的重要主体。

公司不动产销售业务全部来自已完工的天城国际房地产项目，天城国际系集酒店、住宅、商业为一体的建筑综合体，分为西侧塔楼和东侧塔楼两部分，总投资15.58亿元，总建筑面积为13.60万平方米。其中，西侧塔楼为办公写字楼及相应配套，写字楼共107套，公司自持9套，对外出租44套，剩余拟全部对外销售；东侧塔楼为住宅，建筑面积为3.00万平方米，共256套商品房，全部对外销售。截至2021年第一季度，天城国际已基本完成销售，累计确认销售收入10.82亿元。

截至2021年第一季度，该公司在建的不动产项目为夏衍商业街项目和人才专项租赁公寓项目，建筑面积合计16.98万平方米，计划总投资20.93亿元，累计已完成投资11.96亿元，尚需投资8.97亿元。

夏衍项目为经营性项目，位于景昙路以东、保利中央公馆以南、新塘路以西、严家弄路以北，临近夏衍故居，拟建设集办公、酒店、商业零售、剧场、餐饮等功能于一体的文化商业街区，将打造成杭州江干区域内的地标，丰富运河文化产业走廊。该项目总投资13.66亿元，其中自筹6.86亿元，银行贷款6.8亿元。项目分两个单元，两个地块通过地下通道商业街区衔接，项目总面积7.87万方，其中地上5.1万方，地下2.76万方，28号地块上的1.03万方，已于2020年11月开街，24号地块计划2021年10月开街，其中写

---

字楼2.47万方用于销售，自持部分2.63万方，未来拟通过租金收入和小剧场表演实现资金平衡。

人才专项租赁公寓项目为长租公寓住宅项目，位于杭州市拱墅区洋弯路与里洋路东南角，拟建设成小面积高层人才长租公寓，包括沿街商铺、物业、养老等经营性配套设施，以及地下二层停车场。项目建设内容主要包括小面积高层人才公寓产品，沿街商铺、农贸市场、养老、物业等公建配套，以及平战结合的人防地下二层停车库和绿化景观等建设；电梯、消防、给排水、暖通和电气等设施的购置和安装；人才公寓室内装修及公共部位的装修。该项目为总投资7.27亿元，自筹2.27亿元，银行贷款5亿元。项目规划总建筑面积10.77万方，其中地上6.37万方，地下4.4万方，未来主要以公寓、车位以及周边配套商业的租金收入和物业收入来实现资金平衡。

发行人及项目开发主体目前为房地产开发三级资质。

表5-17：截至2021年3月发行人在建的不动产项目

单位：亿元

项目内容	项目类型	批复文号	环评号	土地证号	计划开工— 竣工期	概算总 投资	自有资 金	资本金 到位情 况	2021年 3月末累 计完成 投资	未来三年投资计 划		
										2021 年	2022 年	2023 年
夏衍影视文化特色商业街区凯旋单元 JG1003-24号	商业	杭发改 2018-330104-7 0-03-088355-0 00	201933010400 000161	浙 2019 杭州 市不动产权第 0119227 号	2019-2020	10.15	2.03	2.03	5.96	0.66	1.70	1.20

夏衍影视文化特色商业街区凯旋单元 JG1003-28 号	商业	杭发改 2018-330104-7 0-03-088357-0 00	201933010400 000160	浙 2019 杭州 市不动产权第 0119225 号	2019-2021	3.51	0.71	0.71	2.63	0.28	0.50	0.20
人才专项租赁住房项目	住宅	杭发改 2018-330105-7 0-03-015709-0 00	201833010500 000363	浙 2018 杭州 市不动产权第 0331726 号	2019-2021	7.27	1.46	1.46	3.37	0.39	1.70	1.00
合计						20.93	4.20	4.20	11.96	1.33	3.90	2.40



---

发行人暂无拟建的不动产项目，随着天城国际项目销售的结束，短期内公司不动产销售收入不持续。

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

发行人诚信经营合法合规，不存在以下情形：（1）违反供地政策（限制用地目录或者禁止用地目录），（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区委员会、分割等情况，（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证，（4）土地权属存在问题，（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划，（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况，（7）所开发的项目不合法合规，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求，未及时到位等情况，（8）“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

### **3、不动产租赁**

近三年及一期，发行人不动产租赁业务收入分别为 1.63 亿元、1.91 亿元、3.22 亿元及 0.83 亿元。发行人不动产租赁业务主要由子公司运河投发、运河文旅负责运营。公司拥有的天城国际、运河天地、大兜路历史街区等商业物业，为发行人带来稳定客观的租金收入和现金流入，该业务板块经营合法合规。

今年以来因为疫情的影响，商业停业及经济环境的恶化导致部分商户经营困难，针对这个情况，发行人对部分物业采取了减免租金的优惠政策，因此今年以来租金收入下降，但是随着疫情好转全面复工复产以及杭州经济环境的优越性，预计今年的租赁收入比去年略有上升，但是不排除后续疫情反复带来的经营风险。

5-18：近三年及一期发行人主要物业出租情况表

单位：平方米、万元、%

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月	2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年	2024 年
天城国际	46,639.21	100.00	77.93	1,236.36	1-3 年	3,860.00	4,590.28	3,967.86	592.11	3,920.89	4,648.39	4,787.84	4,931.47
运河天地	25,132.35	84.7	100	403.52	1-3 年	1,390.25	1,494.58	887.48	211.27	938.73	1,300	1,500	1,550
夏衍街区	10476	-	-	-	-	-	-	-	-	638.53	1,422.02	1,990.83	2,718.35
大兜路历史街区	24,796.30	93.95	100	269.48	1-3 年	2,331.47	2,472.84	1,909.84	494.1	1,817.9	2,350	2,400	2,500
拱宸桥桥西历史街区保护	15,185.88	92.81	100	176.4	1-3 年	1,415.66	1,484.71	1226.38	302.48	1217.52	1,550	1,600	1,650
湖墅大厦	17,068.52	100	100	108.23	1-3 年	637.14	709.42	713.01	232.11	697.25	938.53	947.71	956.88

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月	2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年	2024 年
坤和中心	2,661.17	82.44	100	47.54	1-3 年	864	846.03	629.6	205.5	606.42	766.97	774.31	781.65
小河直街	10,389.30	100	100	30.82	1-3 年	639.46	989.21	784.06	274.68	700.32	1020	1060	1100
蓝领公寓	9,552.53	41.67	100	7.3	1-3 年	13.45	310.1	317	75.78	245.32	348.62	366.97	366.97
人才房项目	60841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,681.65	2,169.72	2,271.56
运河艺术园区	6,781.43	95.34	100	0	1-3 年	535.67	600.07	478.01	157.66	517.34	700	720	740
浙窑公园	3,530.60	90.91	100	715.3	1-3 年	243.96	243.09	213.38	64.24	182.76	250	270	300
富义仓	2,935.05	100	95.1	0	20 年	175.58	184.94	18.1	-	-	-	-	-
高家花园	716	100	100	58.3	1-5 年	42.73	44.04	5.97	-	-	-	-	-
桑庐	1,583.79	100	100	0	1 年	154.42	173.43	129.07	28.03	151.97	180	185	190
康泽安置房底商	16,650.76	94.9	100	160.6	1-5 年	392	533.07	406.09	136.7	405.5	546.79	551.38	556.88
运河码头	-	100	100	0	1 年	1,162.00	2,724.00	19,544	5,402.52	16,012.48	15,168.96	15,168.96	15,168.96

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月	2021 年 4-12 月	2022 年	2023 年	2024 年
水湘及云河西园 安置房底商	7,924.21	100	100	67.9	1-3 年	-	-	401.32	156.88	470.64	633.03	638.53	644.04
合计	262,864.10			3,281.75		13,857.79	17,399.81	31,631.17	8,334.06	28,523.57	33,504.96	35,131.25	36,426.76

#### 4、酒店经营

近三年及一期，发行人酒店经营业务收入分别为0.51亿元、0.45亿元、0.35亿元及0.12亿元。发行人酒店经营业务主要由发行人子公司杭州祈利酒店管理有限公司负责，其经营收入主要来源于公司经营的杭州运河祈利酒店。杭州运河祈利酒店于2015年开业，酒店位于杭州市拱墅区丽水路，近大关路，地理位置优越，交通便利，毗邻“香积寺”，距“富义仓”仅几步之遥。酒店选址于京杭大运河畔的杭州大兜路历史文化街区，酒店整体属历史文化保护建筑群，由11栋原国家厂丝仓库设计、改造而成，酒店于2018年重新装修，现有客房140间，酒店近三年收入状况稳定，经营合法合规。

祈利酒店属于目的地资源端企业，是文旅产品和服务的供给方。受疫情影响，预计未来酒店各经营板块将长时间处于非稳定状态下，企业会产生较大资金压力。预计后续疫情影响将长期存在，对旅游收入造成负面影响。

---

## 5、其他

其他经营主要系旅游收入，包括运河船舶经营（含游船及水上巴士）、手工艺活态馆商品销售和活动体验收入等，该板块毛利率较低,主要是因为水上巴士的船舶运营成本（折旧、油耗、人工、维修等）较高,2020 年度该板块毛利率有所好转。

## 九、发行人主要在建及拟建工程

发行人依照杭州市人民政府杭府纪要【2007】210号文件要求承担京杭运河杭州主城区区段及郊区段（石祥路以北至拱墅区界）综合整治、沿岸基础设施建设职责；2018年末新增杭钢新城的基础设施建设职能。

根据杭府纪要【2004】44号和杭政办【2006】7号文件的规定，由杭州市财政局拨付专项资金作为公司运河两岸景点建设、基础设施建设等的专项补偿款，相关手续合法合规。根据杭政办函【2019】7号文件的规定，发行人于2019年12月31日在杭州市人民政府官网发布公告，不再帮杭州市人民政府履行融资职能。发行人具备完善的公司治理结构，实现市场化运营，运河沿线的景点建设和基础设施建设的建设补偿款继续由杭州市财政拨付。发行人在资产端通过固定资产、在建工程科目进行归集基础设施建设投入。2018年末，公司资本公积余额为108.21亿元，系2017年前杭州市人民政府通过划拨的土地出让金等进行的注资，为财预[2017]50号文出台前拨款形成。在财预[2017]50号出台以后，公司基础设施建设均通过负债端长期应付款-专项应付款进行归集，已经在公司有效净资产核算中全额扣除，不存在以公益性资产直接注入的情况，符合财预[2017]50 号等法律法规规定。

会计模式为：收到杭州市财政局拨付的补偿款项时，计入“专项应付款”并借记“货币资金”，工程开工后在在建工程科目归集，即借记“在建工程”，贷记“货币

资金”，待工程结束后确认资产归属发行人，借记“固定资产”，贷记“在建工程”。待财务竣工决算条件完备后，将固定资产科目中的公共配套基础设施按规定进行移交。

现金流量表项目会计处理：发行人收到市财政专项资金拨付时，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“收到其他与经营活动有关的现金”项目，工程开工后，支付相关工程建设费用，按资金性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。

近三年及一期发行人收到的专项资金分别为67,079.63万元、242,124.17万元、330,696.33万元和93,746.64万元。

发行人相关资质情况如下：

表5-19： 发行人相关资质

开发主体	经营范围及相关资质
杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	服务：京杭运河（杭州段）及两岸工程建设、开发、经营、管理。 服务：国内广告的设计、制作、代理、技术咨询与成果转让。
杭州运河集团建设管理有限公司	建设工程项目管理，建筑工程、市政工程、园林绿化工程的设计、施工，工程咨询，工程监理；广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告）；自有房屋租赁。

截至2021年3月末，发行人重大在建及拟建项目所有手续均合法合规，目前在开发区域范围内的基础设施建设项目都属于自营项目，且发行人承诺项目资本金将按照项目进度及时到位。具体情况如下：

(一) 发行人主要在建项目

表 5-20 截至 2021 年 3 月末公司主要自营在建工程情况

单位：亿元

实施主体	项目内容	批复文号	环评号	土地使用文件	建设期间	概算 总投 资	自有 资金	资本金 到位情 况	2021 年 3 月末累计 完成投资	未来三年投资计划		
										2021 年	2022 年	2023 年
建管公司	香积寺路西延 (莫干山路西侧 -上塘路东侧)	杭发改审 【2016】79 号	杭环评批 【2016】20 号	杭土资预[2016]168 号	2016-2020	23.60	5.10	5.10	10.66	1.00	4.02	-
建管公司	丽水路(石祥路- 金昌路)	杭发改审 【2017】93 号	杭环拱评批 【2018】23 号	国有土地使用权批 准通知书[2009]374 号	2017-2021	10.47	2.16	2.16	9.52	0.94	1.61	1.62
投发公司	运河湾 GS1201-13 地块 36 班小学项目	杭发改审 【2018】101 号	《建设项目环 境影响登记 表》(备案号: 201833010500	杭州市(县)2019 杭规划资源字第 38 号《建设用地批准 书》	2013-2020	4.27	1.17	1.17	0.88	0.81	1.67	-

			000184)									
建管公司	凯旋单元 FG19-R21-12 地 块	杭发改审 【2013】122 号	杭环江评批 [2013]69 号	杭州市（县）2013 杭国土字第 342 号 《建设用地批准书》	2016-2020	4.91	2.10	2.10	4.94	-	-	-
建管公司	景芳三堡单元 JG1201-R21-06 地块	江发改 【2016】136 号	杭环江评批 [2016]195 号	杭州市（县）2016 杭国土（江）字第 042 号《建设用地批 准书》	2016-2020	4.38	1.04	1.04	3.06	0.59	0.67	-
建管公司	三里亭单元 JG0906-R21-10 地块拆迁安置房	江发改经信 【2019】104 号	江城管许字 [2019]第 1400017 号《行 政许可决定 书》	《国有建设用地划 拨决定书》（编号： 3301042019A10039）	2019-2022	8.49	0.85	0.85	5.12	0.80	1.23	1.23
投发公司	夏衍影视文化特 色商业街区凯旋 单元 JG1003-24 号地块	杭发改 2018-330104 -70-03-0883 55-000	201933010400 00016	浙 2019 杭州市不动 产权第 0119227 号	2019-2020	10.15	2.03	2.03	6.51	0.66	1.70	1.20
投发公司	夏衍影视文化特 色商业街区凯旋 单元 JG1003-28	杭发改 2018-330104 -70-03-0883	201933010400 000160	浙 2019 杭州市不动 产权第 0119225 号	2019-2021	3.51	0.71	0.71	2.76	0.28	0.50	0.20



	号	57-000										
产业公司	人才专项租赁住房项目	2018-330105-70-03-015709-000	20183301050000363	浙 2018 杭州市不动产权第 0331726 号	2019-2021	7.27	1.46	1.46	3.75	0.39	1.70	1.00
				合计		77.05	16.62	16.62	47.20	5.47	13.10	5.25

注 1：因在建工程存在单个项目投入金额较小且总项目数量多的特点，故本表格未列明所有在建项目。

注 2：运河两岸景点建设、基础设施建设：运作模式为由财政拨付专项资金进行基础设施建设，建成后资产归发行人所有，不确认收入；影视文化特色商业街区为经营性项目，位于景昙路以东、保利中央公馆以南、新塘路以西、严家弄路以北，临近夏衍故居，拟建设集办公、酒店、商业零售、剧场、餐饮等功能于一体的文化商业街区，将打造成杭州江干区域内的地标，丰富运河文化产业走廊。已于 2020 年 11 月开街，24 号地块计划 2021 年 10 月开街，其中写字楼 2.47 万方用于销售，自持部分 2.63 万方，未来拟通过租金收入和小剧场表演实现资金平衡；人才专项租赁公寓项目为长租公寓住宅项目，位于杭州市拱墅区洋弯路与里洋路东南角，拟建设成小面积高层人才长租公寓，包括沿街商铺、物业、养老等经营性配套设施，以及地下二层停车场。项目规划总建筑面积 10.77 万方，其中地上 6.37 万方，地下 4.4 万方，未来主要以公寓、车位以及周边配套商业的租金收入和物业收入来实现资金平衡。

---

**香积寺路西延（莫干山路西侧-上塘路东侧）**项目西起余杭塘路莫干山路交叉口以西，东至上塘路香积寺路交叉口以东，南北向位于德胜路及大关路之间，规划为杭州主城区东西向跨越京杭运河的主要通道之一。项目建设主要包括地面道路、地下隧道及配套附属工程。地面新建道路分两段实施，莫干山路-湖墅北路段，长约 620 米（以实测为准），标准段宽 30 米，为城市次干路；丽水路-上塘路段，长约 650 米（以实测为准），其中丽水路-长乐路，标准段宽 32.5 米，长乐路以东敞口段，标准段宽 43.5 米，均为城市次干路。设置地下城市隧道一座，隧道长度约 2.3 公里（以实测为准），双向四车道。

**丽水路（石祥路-金昌路）**项目位于杭州城北城市副中心的核心区域，是运河新城道路网体系中重要的一段；南起石祥路，北至金昌路，项目建设完成后将成为拱墅区南北向跨越管家漾的主要通道之一。项目主要建设内容为城市道路、地下两层隧道、慢行系统、交叉口改造以及景观绿化、管理用房、热力管道及配套附属工程建设等。本项目总用地面积为 101,782 m<sup>2</sup>（约 152.67 亩）。

**运河湾 GS1201-13 地块 36 班小学**项目位于拱墅区运河新城单元 GS1201-13 地块，东至规划支路，南临周家河，西临通益路，北至祥园路，总用地面积约 31,100 平方米。本项目主要建设内容包括教学、辅助用房、办公用房和生活服务用房、体育场地、绿化及地下停车库等。总建筑面积 44,757 平方米，其中地上建筑面积 31,100 平方米，地下建筑面积 13,657 平方米。

**凯旋单元 FG19-R21-12 地块**项目地块处于杭州市江干凯旋单元，秋涛路隔公建用地以东，严家弄路以南，景昙路以西规划支路以北，规划 FG19-R21-12 地块内。项目占用土地面积 25,804 平方米，其中建设用地 20,674 平方米，规划道路 5,130 平方米。建设内容主要包括住宅建筑、配套公建、平战结合地下人防及地下停车库和地下设备用房、

---

道路及绿化等。建筑容积率 3.0, 建筑密度 28%, 绿化率 30%。项目总建筑面积约为 93,434 平方米, 其中, 地上总建筑面积约为 62,022 平方米, 地下总面积约为 31,412 平方米。

**景芳三堡单元 JG1201-R21-06 地块项目**位于杭州市江干区景芳三堡单元 JG1201-06 地块内, 二号支路以东, 艮山西路以南, 三新路以西, 规划 JG1201-07 地块幼儿园以北。项目占用土地面积 19,654 平方米, 建设内容主要包括住宅建筑、配套公建及地下室。建筑容积率 3.1, 建筑密度 24%, 绿化率 30%。项目总建筑面积约为 98,646.9 平方米, 其中, 地上总建筑面积约为 60,927.4 平方米, 其中住宅建筑面积 55,388.5 平方米, 配套公建建筑面积 5,538.9 平方米, 地下总面积约为 36,219.5 平方米。

**三里亭单元 JG0906-R21-10 地块拆迁安置房项目**位于杭州市三里亭规划单元 JG0906-R21-10 地块内, 项目东至艮山支二路, 南至三里亭单元 JG0906-R21-12 地块, 西至艮山支五路, 北至艮山支五路。用土地面积 29,497 平方米, 项目用地性质为居住用地 (R21), 建设内容主要包括: 住宅建筑、配套公建、平战结合地下人防工程、地下停车库、小区道路及景观绿化等。其中配套公建包括社区管理用房、物业经营用房、物业管理用房、社区养老用房及其它配套设施用房等。建筑容积率 2.0, 建筑密度 25%, 绿化率 35%。项目总建筑面积约为 99,448 平方米, 其中, 地上总建筑面积约为 58,994 平方米, 其中住宅建筑面积 53,437.41 平方米, 配套公建建筑面积 5,556.59 平方米, 地下总面积约为 40,454 平方米。

**夏衍影视文化特色商业街区凯旋单元 JG1003-24 号地块项目**位于景昙路以东、保利中央公馆以南、新塘路以西、严家弄路以北, 临近夏衍故居。项目占地 12,730 平方米, 建设内容主要包括高层主楼 (办公、酒店、少量商业)、剧场、商业街区, 其中高层建筑 9—23 层为写字楼, 面积为 24,650 方, 高层建筑 6—8 层为酒店, 面积 4,350 方, 剧场面积为 2,600 方。建筑容积率 3.2, 建筑密度 45%, 绿化率 25%。项目总建筑面积

约为 60,160 平方米,其中,地上总建筑面积约为 40,736 平方米,地下总面积约为 19,424 平方米。

**夏衍影视文化特色商业街区凯旋单元 JG1003-28 号项目**位于景昙路以东、保利中央公馆以南、新塘路以西、严家弄路以北,临近夏衍故居。项目建设内容主要包括商业街区、小剧场,以及两地块的平战结合人防地下停车库、室外道路和绿化等,其中包括低层仿古街区面积为 9,700 方,小剧场面积为 600 方。建筑容积率 1.2,建筑密度 45%,绿化率 25%。项目占地 10,301 平方米,总建筑面积约为 18,580 平方米,其中,地上总建筑面积约为 10,368 平方米,地下总面积约为 8,212 平方米。

**人才专项租赁住房项目**位于杭州市拱墅区洋弯路与里洋路东南角,系长租公寓项目,建设内容主要包括地上建筑面积61,690平方米(含配套公建),出让用地面积24,676平方米,配建农贸市场一处,地上建筑面积2,000平方米,以划拨方式供地,用地面积为800平方米。地下建筑面积44,050平方米,总建筑面积107,740平方米。

此外,发行人还存在**杭钢半山基地征收项目**,该项目根据《浙江省人民政府办公厅关于支持杭钢集团转型升级的若干意见》(浙政办函〔2016〕13号)、《杭钢集团转型升级包干资金拨付协议》及《关于杭钢集团转型升级包干资金支付相关事项备忘录》精神需支付杭钢集团的转型包干总投资资金共120亿元,自有资金25亿元,资本金到位25亿元,2019年已支付50亿元。待杭钢新城控规范围内各项目完成立项后将作为土地征迁费用分摊到具体的各项目中,届时会根据各个子项目分别办理相关的合规性文件,预计2021年将会投资45亿元。

表 5-21: 截至 2021 年 3 月末公司其他在建工程情况

单位: 万元

序号	项目名称	已投金额	拟投金额
1	新塘村(安置房)	90,243.51	0.00

2	丽水路（石祥路-康桥路）	95,193.76	4,246.67
3	水湘 AB 区块	75,299.18	0.00
4	顾扬路（谢村路-郁世门路）	51,323.44	-
5	章家坝村（安置房）	41,753.57	926.00
6	凯旋 FG20-R21-13 地块（凯旋 JG1003-08 地块、新塘安置 房）	35,841.64	0.00
7	水湘村（安置房 C、EF 区块）	31,881.75	0.00
8	谢村安置房建设（C-R21-01 地块）	42,182.83	0.00
9	运河绿化带（石祥路-金昌路）谢村公园	27,079.87	0.00
10	谢村单元 C-R22-02（36 班小学）	35,131.84	1,780.44
11	康桥单元 B-R22-08 地块（平安社区整村推进项目）	23,395.03	0.00
12	西杨 B 地块安置房（R21-08）（A-R21-07 地块）	20,120.39	0.00
13	平安桥地块安置房 R21-27 二期（B-R21-14 地块）	17,240.99	0.00
14	三里亭单元 JG0906-R21-20 地块	29,966.37	13,270.44
15	康桥单元 R21-16 地块（A-R21-13 地块蒋家浜村）拱墅 保障房	16,954.23	0.00
16	严州古城前期项目	15,614.82	0.00
17	西杨 D 地块安置房（R21-13）二期（A-R21-09 地块二 期）	14,677.40	0.00
18	三里亭单元 JG0906-24 地块（幼儿园）	10,140.26	12,505.74
19	西杨 A 地块安置房（R21-12）二期（A-R21-10 二期）	9,455.51	0.00

20	杭钢遗址公园 12、14 地块	122,042.37	53,336.63
21	西杨 C 地块安置房 (R21-09) (A-R21-08 地块)	9,296.74	0.00
22	平安桥地块安置房 (康桥单元 B-R21-13 地块)	8,252.15	0.00
23	三堡单元 JG14-C1/C2-01 利蒙达北地块(章家坝新增农 居安置房)	7,939.42	0.00
24	车站南路 (塘工局路 <站前环路-杭海路> )	7,839.36	0.00
25	御道路及北侧支路	7,508.85	0.00
26	运河水系旅游集散中心 (桥西 B-40 地块	7,460.34	0.00
27	昙花庵路(新塘路--车站南路)	7,351.42	0.00
28	宣杭铁路绿化带 (运河路-拱康路)	6,930.56	0.00
29	景芳单元 FG01-R24-01 地块小区绿地工程	7,329.92	0.00
30	章家坝铁路枢纽建设区块	4,889.94	0.00
31	三里亭单元艮山支四路(艮山支三路-秋涛北路	10,991.30	0.00
32	平炼路 (丽水路-拱康路) 景观大道工程	5,837.47	13,571.53
33	三堡单元 JG14-R22-02 地块中学	4,089.25	0.00
34	景芳单元 JG13-FG02-R21-06 地块 (江干保障房)	3,858.57	0.00
35	三里亭单元 JG0906-24 地块 (幼儿园)	10,140.26	12,505.74
36	三堡单元 R21-05 地块 (三堡码头地块)	3,626.50	0.00
37	三里亭单元艮山支三路(支一路-现状支三路)	3,294.15	0.00
38	运河新城 B-S22-01 地块	3,063.32	0.00
39	运河新城 A-U21-02 地块	2,847.39	0.00

40	滨江码头	3,146.17	0.00
41	运河游船项目工程	2,617.16	0.00
42	西杨 B 地块安置房 (R21-08) 二期 (A-R21-07 地块二期)	5,601.85	0.00
43	运河新城 B-R22-05 地块	2,494.22	0.00
44	运河水系旅游集散中心 (桥西 B-40 地块)	7,460.34	0.00
45	运河东路 (艮山西路-杭海路)	2,458.69	0.00
46	朝晖路 2#地块绿化广场	2,254.94	0.00
47	运河新城 B-R22-06 地块	2,148.88	0.00
48	拱康路	2,063.25	200.00
49	运河新城 GS1201-13 地块 36 班小学	10,144.97	32,603.03
50	长乐路 (香积寺路-大关路)	1,820.50	0.00
51	凤起东路	2,682.85	0.00
52	大运河新城核心区	1,905.01	0.00
53	国家厂丝储备仓库	1,543.45	0.00
54	湖墅路 C7 地块	1,574.56	0.00
55	凯旋支路农居房	4,682.93	0.00
56	110 千伏苗半 1320 线上改下工程 (运河新城范围)	1,522.37	0.00
57	大运河申遗 (遗产点整治保护)	1,513.24	0.00
58	周家河	1,813.27	0.00
59	大兜路历史街区保护	1,397.22	0.00

60	土壤整理厂区	1,295.66	-
61	严家弄污水泵站	1,303.44	0.00
62	杭钢河整治	1,160.16	0.00
63	大城北规划展示馆	1,184.21	0.00
64	桥西幼儿园（拱宸桥单元 GS0603-R22-29 地块）	1,140.02	0.00
65	三新路（艮山西路-东农大路）	1,097.87	0.00
66	大运河博物院	32,723.07	286,615.93
67	运河新城 GS1202-A33-28 地块 48 班小学	5,025.06	35,801.94
68	丽水路（三里洋路-金昌路）	1,056.62	8,324.38
69	康桥单元 R22-07 西杨 36 班小学（A-R22-07 地块）	864.19	0.00
70	轻纺路	859.90	0.00
71	商务船	858.12	0.00
72	桥西农贸市场	846.36	0.00
73	四堡单元 A-R22-01 地块幼儿园（章家坝铁路以东幼儿园）	843.45	0.00
74	姚潭洋河南侧、金昌路北侧小区绿地（C-R24-01）	4,612.13	0.00
75	规划支路二（郁世门路-康桥路）	769.05	1,020.95
76	景芳三堡单元 JG1201-R21-07 地块幼儿园	2,807.90	5,043.10
77	蒋家河	762.73	37.27
78	小河直街风貌协调区（小河直街二期）	683.85	0.00
79	运河（河道）学丛书编纂	627.74	0.00



80	小河直街历史文化街区保护（小河直街一期）	919.47	0.00
81	中国伞博物馆、中国刀剪博物馆	610.49	0.00
82	规划支路（严家弄路-规划绿化带）	586.17	438.83
83	博物馆二期工程	549.13	0.00
84	一号支路（新塘路-运河西路）	614.26	0.00
85	小河公园（运河公园）	2,231.54	32,620.35
86	杭钢半山基地前期	608.23	0.00
87	三里亭单元 JG0906-R21-11 地块	461.07	0.00
88	后浜路（运河路-规划支路）	462.36	0.00
89	运河西路	440.50	0.00
90	皋塘村（安置房）	436.85	0.00
91	姚潭洋河（京杭运河-拱康路）	433.97	0.00
92	石祥公园	432.56	0.00
93	景芳路	502.75	0.00
94	平安桥路（丽水路-拱康路）（规划支路六）	417.77	0.00
95	地铁4号线二期杭钢站土壤修复工程	916.88	-
96	7.28平方公里控规及城市设计	416.11	0.00
97	土壤水土治理中心	402.24	-
98	杭钢半山基地土壤修复	354.93	-
99	运河湾综合体	18,253.00	32,736.00
100	前洋路（郁世门路-康桥路）	334.72	0.00

101	郁世门路（运河路-拱康路）	319.59	0.00
102	里洋路（后浜路-余杭界）	328.91	0.00
103	小河民宿	286.73	0.00
104	运河清洁水体专项整治	286.13	0.00
105	康兴路	342.31	0.00
106	杭州.漕舫船	259.51	0.00
107	康桥新开河	246.70	0.00
108	夏衍公园西侧规划支路（严家弄路-规划支路以北）	242.82	0.00
109	桥西单元 B-18/G12 地块（昼锦街-红旗河）公共绿地	228.05	0.00
110	游船	219.34	0.00
111	上埠河	212.49	0.00
112	谢村路（丽水路-拱康路）	206.52	0.00
113	乾隆御碑、广济桥整修	200.00	0.00
114	后横港河整治	189.12	0.00
115	康桥单元 A-R21-04 地块（康桥单元 R21-05 地块）	183.15	0.00
116	运河新城 GS1202-R22-27 地块 15 班幼儿园	1,236.27	16,893.73
117	丽水路（康桥路-余杭界）及污水泵站	339.31	0.00
118	大河造船厂地块公园绿化带二期	166.92	0.00
119	城东粮库（景芳三堡单元 JG1207-25 地块）	164.70	0.00
120	运河新城 A-R24-03 地块（西杨 A 地块小区绿地）	159.93	0.00
121	蒋家桥路（丽水路-拱康路）	147.17	0.00

122	景芳单元 FG02-G12-06 街头绿地（昙花庵路-景芳路）	131.28	0.00
123	义桥污水泵站（A-U41-01 地块）	135.89	0.00
124	水上产业	219.38	7,580.62
125	三堡单元 G12/R24-14 地块绿地及 U21-02 地块换乘站 JG1206-02	435.70	4,893.30
126	运河西岸（桥西码头-轻纺桥）环境整治提升工程	133.56	25,198.44
127	桥弄街（二号路，巨州路-小河路）	123.77	0.00
128	严家弄路（秋涛北路—景昙路）	204.98	0.00
129	小河路（莫干山路—育苗路）	117.36	0.00
130	中国扇博物馆	114.80	0.00
131	京杭运河 4A 级景区创建(京杭运河主城核心段 5A 景观 提升工程)	104.37	0.00
132	安潭路（运河路-康扬路）	102.48	0.00
133	赵伍路（赵家浜河-大关路）	92.33	0.00
134	高家花园修缮	91.20	0.00
135	运河新城 A-R24-04 地块小区绿地	91.55	0.00
136	富义仓遗址公园（新建）	88.40	0.00
137	趸船	84.22	0.00
138	三里亭单元 JG0906-31 地块	79.86	509.14
139	富义仓遗址保护	111.96	0.00
140	丽水路 I 标（湖州路-轻纺路）	69.07	0.00

141	运河新城 GS1202-H23-05 地块	68.43	0.00
142	育苗线 220KV 通益路段电力上改下工程（石祥路-上园路）	63.67	14,936.33
143	运河新城 A-G11-04 地块公园	66.26	433.74
144	运河湾七条规划支路(3\4\5\7\8\9\祥园路)	172.01	17,459.19
145	康桥文卫体活动中心及农贸市场（运河新城 GS12-A-R22-09 地块）	87.35	0.00
146	九曲港整治（后洋浜）	40.38	0.00
147	运河新城 GS1202-H23-06 地块	84.09	0.00
148	景芳三堡单元 JG1207-27 地块	35.35	0.00
149	城东桥	35.23	0.00
150	三里亭单元艮山支二路(规划支路-艮山支四路)	35.22	1,850.78
151	丽水路（大关路-霞湾路）	33.63	0.00
152	康桥单元 R22-08 西杨 12 班幼儿园（A-R22-08 地块）	33.07	9,587.93
153	中北桥	32.21	0.00
154	GS1201-21 地块	31.48	0.00
155	杭印路（桑庐街，巨州路-小河路）	29.78	0.00
156	三里亭单元规划支路(艮山支三路-秋涛北路)	29.78	995.22
157	潮王桥	27.89	0.00
158	扬蒋路（规划支路三）（顾扬路-规划支路二）	27.16	0.00
159	艮山桥	26.14	0.00

160	朝晖桥	24.29	0.00
161	建北桥拼宽工程	23.39	0.00
162	秋涛路东侧安置地块南侧规划支路(秋涛北路-景昙路)	22.30	0.00
163	运河新城 GS1202-A33-30 地块 36 班初中	1,092.36	39,915.64
164	规划支路(昙花庵路-规划四号支路)	20.06	479.94
165	地铁四号线拱康路站上盖项目	18.75	811.25
166	小河绿化景观带综合整治工程(小河直街三期)	17.69	0.00
167	江涨桥	17.08	0.00
168	横河港整治(江干)	16.62	0.00
169	四号支路(三号支路-顾扬路)	18.67	0.00
170	映月桥(新建)	15.06	0.00
171	三号支路(金昌路-管家漾路)	15.33	0.00
172	章家坝幼儿园	13.62	0.00
173	建北桥	13.17	0.00
174	三堡单元 G22-03 地块防护绿地	94.50	0.00
175	C-U42-01	10.56	0.00
176	洋湾里河	10.04	0.00
177	景芳单元 JG1207-39 地块(景芳 JG1207-28 地块, 水湘安置房)	9.15	0.00
178	吉祥寺路	8.87	0.00
179	运河保护开发技术前期费	8.83	0.00

180	崇超路（康桥路-320 国道）	113.53	22,013.47
181	LOFT 文化公园	8.50	0.00
182	大关桥	8.37	0.00
183	老龄委地块东侧规划支路(三里洋路-规划绿地)	8.36	312.64
184	连通港整治	7.89	0.00
185	桑庐保护	6.28	0.00
186	青园桥	5.54	0.00
187	登云桥	5.25	0.00
188	220KV 乔运乔河线(昙花庵路-昆山西路)上改下	5.07	18,994.93
189	康扬路（谢村路-余杭界）	17.00	1,088.00
190	小河直街历史街区东侧规划支路	4.49	0.00
191	章家坝规划支路三	3.81	0.00
192	和睦支路（香积寺路--大关路）	3.79	0.00
193	梅城古镇前期费用	3.63	0.00
194	运河建材码头	3.25	0.00
195	运河新城 B-R22-03 地块 30 班小学	13.90	0.00
196	运河新城 A-R24-01 地块	22.31	0.00
197	运河新城 A-R22-03 地块（12 班幼儿园）	2.93	0.00
198	运河景观带工程--拱墅区段	11.90	0.00
199	运河新城 A-U21-01 地块	2.76	0.00
200	9#泵（绍兴路 326 号）	2.59	0.00

201	德胜桥	2.22	0.00
202	平炼路（康贤路-康园路）景观大道工程	944.79	18,361.21
203	皋塘桥（艮山西路桥）整治	1.62	0.00
204	运河新城 GS1201-11 地块	1.60	0.00
205	运河景观带工程--下城区段	1.45	0.00
206	一号支路（金昌路-谢村路）	809.92	3,618.08
207	运河新城 B-R22-04 地块 9 班幼儿园	1.16	0.00
208	西里浜路（运河路-里洋路）	1.09	4,484.91
209	规划支路一	1.00	0.00
210	拱宸桥	0.88	0.00
211	红旗河整治	0.87	0.00
212	香积寺路（上塘路--莫干山路）（暂停使用）	0.85	0.00
213	新塘桥	0.70	0.00
214	管家漾路（三号支路-丽水路）	0.67	0.00
215	武林滨水广场	0.66	0.00
216	四堡单元 A-R24-01 地块	0.60	0.00
217	杭钢单元 GS1302-R21-01 地块（沈家桥安置房）	0.59	-
218	大兜路历史街区保护二期（香积寺南片地块庭院改造）	0.53	0.00
219	施安浜（康桥路-电厂河）	0.50	-
220	三家村港（北马桥港-三家村）	0.50	-
221	莫婆桥河（管家漾-红建河）	0.50	-

222	管家漾河（运河-热水港河）	0.50	-
223	姚家坝河整治	0.47	0.00
224	长乐路（香积寺路-假山路）（暂缓）	0.42	0.00
225	运河新城 A-U12-01 地块（110KV 康贤变）	0.37	0.00
226	杭钢河景观带（康贤路—吴家角港	104,429.77	13,889.23
227	钱江路延伸（三新路-车站南路）	0.22	0.00
228	运河景观带工程--江干区段	0.22	0.00
229	欧 III 公园	0.18	0.00
230	谢村公园（停止使用）	0.14	0.00
231	吴家角港景观带（电厂河—杭钢河）	930.23	24,565.77
232	密渡桥路地下隧道	0.07	0.00
233	运河新城 GS1004-63 地块	0.05	0.00
234	白马路道路工程	0.05	0.00
235	杭钢遗址公园 GS1303-13	71.19	46,205.81
236	康钢路（焦北路-码头路）	14.73	14,409.27
237	越园路（焦北路-码头路）	13.83	11,041.17
238	杭钢遗址公园 GS1303-03	7.40	14,116.60
239	杭钢遗址公园 GS1303-04	141.44	64,117.56
240	杭钢遗址公园 GS1303-05	117.61	85,632.39
241	杭钢遗址公园 GS1303-06	37.78	75,231.23
242	杭钢遗址公园 GS1303-07	15.17	282,547.83



	合计	1,198,581.06	1,389,760.32
--	----	--------------	--------------

上述项目中部分涉及安置房项目作为发行人的自营项目，主要原因为发行人承担杭州市运河沿线重大专项的开发建设工作，也具体负责相关资产的建设、运营及管理工作。上述项目发行人未与政府签署相关协议，政府尚无回购计划，但相应的支出成本及部分报酬政府会以补偿款等形式进行支付，具体会计处理为：收到杭州市财政局拨付的补偿款项时，计入“专项应付款”并借记“货币资金”，工程开工后在在建工程科目归集，即借记“在建工程”，贷记“货币资金”，待工程结束后确认资产归属发行人，借记“固定资产”，贷记“在建工程”，并由发行人负责项目的运营和管理。待财务竣工决算条件完备后，将固定资产科目中的公共配套基础设施按规定进行移交。

以上项目的建设和运营过程符合相关法律法规要求，不存在违法违规行为。

(二) 发行人主要拟建项目

表 5-22：截至 2021 年 3 月发行人工程主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	实施主体	项目名称	项目建设规模	计划工期	拟投资	投资计划		
						2021 年	2022 年	2023 年
1	辰祥公司	平炼路（康贤路-康园路）景观大道工程	包括市政道路、景观带、观光电车及配套设施等。道路全长约 720 米，标准断面宽度 50 米，总用地面积约 36800 平方米。	2021. 9-2022. 6	1. 93059	0. 0377	1. 1317	0. 00
2	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-12 地块文化设施	配套公园绿地，总建筑面积约 6411 平方米。用地面积约 62395 平方米。	2021. 12-2023. 8	6. 444	0. 0205	0. 4588	0. 4588
3	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-03 地块公共服务设施	配套公共服务设施，包括水上巴士停靠站、公共厕所、水上赛事服务用房等，总建筑面积约 10275 平方米，其中地上建筑面积约 8100 平方米，地下建筑面积约 2175 平方米。用地面积约 5400 平方米。	2021. 12-2023. 8	1. 4124	0. 019	0. 4605	0. 4604

4	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-04 地块文化设施	配套公共文化设施。总建筑面积约 28300 平方米，其中地上约 19800 平方米，地下建筑面积约 8500 平方米。用地面积约 33000 平方米。	2021. 9-2023. 8	6. 4259	0. 0426	1. 7292	1. 7292
5	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-05 地块文化设施	配套公共文化设施。总建筑面积约 36610 平方米，其中地上约 30060 平方米，地下建筑面积约 6550 平方米。用地面积约 50100 平方米。	2021. 12-2023. 8	8. 575	0. 0298	2. 0546	2. 0546
6	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-06 地块文化设施	配套公共文化设施。总建筑面积约 30640 平方米，其中地上约 28490 平方米，地下建筑面积约 2150 平方米。用地面积约 40700 平方米。	2021. 12-2023. 8	7. 5269	0. 0278	1. 9498	1. 9497
7	辰祥公司	运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-13 地块公园绿地	配套公园绿地，总建筑面积约 9302 平方米，其中地上约 3222 平方米，地下建筑面积约 6080 平方米。用地面积约 35800 平方米。	2021. 9-2023. 8	4. 6277	0. 0207	0. 7273	0. 7273
8	辰祥公司	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-07 地块文化设施	配套公共文化设施、水上集散中心等。总建筑面积约 229650 平方米，其中地上建筑面积约 154650 平方米，地下建筑面积约 75000 平方米。用地面积约 103100 平方米。	2021. 12-2023. 12	28. 2563	0. 0375	5. 0552	14. 1084

9	辰祥公司	吴家角港景观带（电厂河—杭钢河）（不含杭钢湖）	绿化公园，含公共厕所、管理建筑、园路及铺装、景观绿化、景观照明、景观桥梁、室外家具工程，用地面积约 31100 平方米。	2021. 12-2022. 6	2. 54964	0. 02	0. 3325	0
10	辰祥公司	电厂河（运河—拱康路）及沿线绿地	绿化公园，建设沿线景观绿化、园路及铺装、水上巴士停靠站、河道开挖、沿线堤岸、景观人行桥等。用地面积 56800 平方米。	2021. 6-2022. 3	1. 8123	0. 301	0. 5533	0
11	辰祥公司	大运河未来艺术中心	包括未来艺术中心、工业遗存改造、水上集散中心、艺术公园、景观绿化及其它配套设施等，建筑面积约 175600 平方米。用地面积约 175600 平方米。	2022. 9-2025. 12	43. 24	0. 05	1. 6436	10. 0754
12	建管公司	康园路（康桥路—金昌路）	城市主干道，长度约 1184 米，标准段宽度 42m。项目总用地面积 59787 平方米。	2021. 4-2023. 3	9. 580627	0. 308	2. 9307	2
13	建管公司	丽水路（三里洋路—康桥路）	城市次干道，长度约 1780 米，标准段 36 米，双向六车道。项目总用地面积 67229 平方米。	2021. 6-2023. 6	7. 3331	0. 325	3. 2	1. 1041
14	建管公司	平安桥路（康园路—康贤路）	城市次干道，长 760 米，标准段宽度 30m，双向四车道。用地面积 22800 平方米。	2021. 10-2022. 10	2. 746512	0. 055	0. 4189	0

15	建管公司	炼铁路（康园路-320国道）	城市支路，长约 1000 米，标准段宽 20 米，用地面积 20575 平方米。	2021. 12-2023. 6	3. 0117	0. 0157	0. 5951	0. 5951
16	建管公司	独城路（康园路-320国道）	城市次干道，长 1185 米，标准段宽度 32 米。用地面积 37920 平方米。	2021. 12-2023. 6	4. 598966	0. 1288	0. 453	0. 453
17	建管公司	焦北路（康园路-康桥路）	城市支路，长 993 米，标准段宽度 20 米，建设 40 米钢箱梁桥一座。用地面积 20881 平方米。	2021. 12-2023. 6	2. 425347	0. 116448	0. 2752	0. 2
18	建管公司	崇超路（康桥路-320国道）	城市支路，长 877 米，标准段宽度 20 米。拟分两期建设，一期独城路至 320 国道，长 650 米；二期康桥路至独城路，长 227 米。	2021. 12-2024. 6	2. 212721	0. 079416	0. 15	0. 169
19	建管公司	运河新城单元 GS1002-15 地块 48 班初中	48 班初中，朱家坝路与丽水路交口，建筑面积约 74533 平方米，其中地上 54400 平方米，地下 20133 平方米，用地面积 54427 平方米。	2022. 12-2025. 09	9. 0411	0. 01	0. 052	2. 1803
20	投发公司	运河新城 GS1001-02 地块公租房	总建筑面积约 168778 平方米，其中地上计容建筑面积约 98217 平方米（住宅建筑面积约 95180 平方米，配套公建面积约 3037 平方米），不计容架空层面积约 4298 平方米，地下建筑面积约 66263 平方米。	2021. 7-2024. 12	11. 2123	0. 68	3. 03	3. 03

		合计			164.96	2.32	27.20	41.30
--	--	----	--	--	--------	------	-------	-------

发行人拟建工程相关的立项、土地、环评等批文仍在办理中，项目的资本金安排仍在筹措中。截至2021年3月末，除上述拟建项目外，发行人暂无其他投资计划。

经核查，发行人自营项目中涉及基础设施建设业务及保障房业务均合法合规，不存在替政府项目垫资的情形，符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文和国办发[2018]101号文的要求。

---

## 十、发行人发展战略

### （一）发展定位

杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司系杭州市政府所属国有企业，在中国经济进入新常态的大背景下，公司将继续深化学习习近平新时代中国特色社会主义思想和十九届四中全会精神，贯彻落实省市委全会精神，紧紧围绕集团三年行动计划，以大运河国家文化公园建设为总抓手，系统深化运河综合保护工程，使之成为亚运会展示杭州城市品质的窗口，打造大运河国家文化公园的杭州样板。

### （二）发展目标

公司谋划制定了三年行动计划，确定了大运河文化带建设、基础设施建设、美丽城镇建设、企业市场化转型“四大目标任务”，提出“54210”工作目标。逐步树立项目全生命周期理念，从项目策划、规划、设计、建设到运营，强调全盘谋划、同步推进。创新了工作机制，通过内部竞聘组建大城北示范区十大项目专班，有效推进十大标杆项目建设。

#### 1、展现担当有为，打造大运河国家文化公园杭州样板

要紧紧围绕集团三年行动计划，以大运河国家文化公园建设为总抓手，高品质推进大城北规划建设，全力推进大运河文化带建设，精心打造示范性、引领性、引爆性的标杆项目，持续深化中国大运河京杭对话系列活动，继续做大做强运河文化活动品牌。完成大城北示范区地下空间开发研究和重点文化标杆项目的建筑方案设计，狠抓杭钢遗址公园、平炼路历史年轮带、山水景观环链、小河公园、运河湾商业综合体等项目开工建设以及大运河博物院、炼油厂文化地标、水上产业的前期设计，确保大城北规划实质性能够落地。

#### 2、以文旅融合为抓手，打造成美丽城镇建设样板

---

以展现千年古府内涵为核心，落实梅城镇历史文化遗产保护与利用，彰显地域文化特征，讲好梅城故事。以打造府衙文化遗址公园和严州旧巷里历史文化街区两大标杆项目为引领，西水门考古遗址公园、4幢历史建筑修缮开工，市民街完工，进一步研究街巷空间更新与严州文化相融合，开展府衙遗址区块一期考古发掘工作，加强历史建筑保护修缮及利用。进一步谋深产业布局，引进业内业外优质头部企业，助推梅城酒店住宿、会议活动、文化展示等业态，努力打造文旅目的地。

### 3、加快改革创新，积极推进集团市场化转型

积极做好集团市场化转型准备工作，实行全面计划、全面预算和全面绩效考核“三位一体”集团经营管理模式。对内建立集团资金池，优化集团的资金管控和合理调配，强化资金预算管理和执行的刚性，提高资金利用率。围绕集团三年行动计划、2021年工作计划，制定科学合理的股权投资规划和计划，按照投资回报和全生命周期管理理念，以大城北规划和建设为主阵地，培育集团公司核心业务。同时进一步整合资源，提升经营绩效。不断增强文旅板块的竞争力，切实做好文商旅融合文章。谋划整体业态分布，对标国内外优秀的同类竞争样本，推进主题招商工作，着力打造富义仓等高品质艺术园区。持续开展有热度的商业活动，注重策划沉浸式故事体验，探索新旅游商业模式。同时明确水上产业投资经营体制，加快钱塘江和运河水上旅游产品的拓展。

### 4、着力推进基础设施建设，不断提高区域统筹水平

要以宜居宜业宜游为标准，高水平推进基础设施建设，加强区域统筹。一是加快基础设施建设。朱家坝路（运河路-顾扬路）、严家弄路（秋涛北路-景昙路）、景芳三堡江河换乘站、沈半路水上巴士码头、闸弄口安置房项目、谢村配套36班初中、西杨A-G11-04地块公园等道路、码头以及其他配套共17个项目要实现开工；香积寺路西延、丽水路（三里洋路-金昌路）、顾扬路（康桥路-平炼路）、周家河、运河景观带一期（义桥老街）、西杨幼儿园、新塘三个安置房项目、城东粮库一期、滨江码头、上埠河整治等16个项目完工；丽水路（石祥路-金昌路）、运河湾36班小学项目、运河文化公园、



---

闸弄口10号地块拆迁安置房、人才专项租赁住房、夏衍影视文化特色商业街区项目等8个项目续建。二是要打赢征迁安置攻坚战。运河新城单元内除三家油库之外所有的企业清零，实现闸弄口区域征迁清零；完成谢村社区512户农居户的回迁安置工作，启动新塘社区整村回迁安置工作。

## 十一、行业状况

发行人主营业务板块包括土地开发、不动产销售、酒店经营、不动产租赁等四大板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业，走多元化经营模式。

### （一）发行人所在行业的前景及现状

#### 1、土地开发

##### （1）我国土地开发行业现状和前景

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。再土地开发的历史上，曾出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、同排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、同排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，晚辈的土地

---

开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

与其他行业不同，土地开发行业是一个开放性很低的行业，国家政策对该行业的发展起着主导作用。我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011 年 1 月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地开发行业，促进了行业水平的整体提高。近年来，全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让等相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的迅速发展，对土地产生了巨大需求，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压力。在这种背景下，“通过工程建设促进土地升值，土地增值收益支持城市工程建设”这一滚动发展的经营理念，有力地促进土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。2008 年以前，我国土地市场延续了长时间的增长态势。随着国家在 2008 年初开始对房地产市场进行调控，当年全国土地出让收入出现温和下降。然而，在城镇化高速发展的大背景下，2009 年我国土地市场旋即出现迅速反弹，并于 2010 年攀升至高位。2011 年虽然增速大幅下降，但仍然处于稳定增长之势，保持了高位运行。2012 年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理方向回归的态势，但土地开发市场整体前景依然向好，宏观政策的调控引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速发展的生产力发展要求。在目前的土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，让企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政

---

府背景使其在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以获得财政贴息对于对外融资的政策支持。

未来，随着我国城镇化步伐的加快，土地用于城市工程建设的比例也将越来越大，我国土地开发行业仍将处于快速发展期。

## （2）京杭大运河综合保护开发现状和前景

### ①京杭大运河是我国古代伟大工程

京杭大运河是世界上里程最长、工程最大、最古老的运河之一，与长城并成为中国古代的两项伟大工程。大运河北起北京（涿郡），南到杭州（余杭），途径北京、天津两市及河北、山东、江苏、浙江四省，贯通海河、黄河、淮河、长江、钱塘江五大水系，全长约 1,794 公里，开凿到现在已有约 2,500 年的历史。至今，大运河山东济宁南段仍有 1,100 多公里正常通航。

### ②对京杭大运河进行保护开发是必然选择

京杭大运河不仅有着沟通南北的通航价值，也有着极高的历史文化价值和经济价值。大运自开通以来，对沿河流域地区的经济发展起到了巨大的促进作用，也提升了沿岸城市的生态环境和旅游实业。

改革开放以来，随着经济社会的发展，大运河的传统运输功能已经改变，河道、沿河风貌和人民生活都发生了很大变化，当前又面临着城市现代化、农村城镇化建设的严峻挑战。为保护大运河的历史文化遗存，必须对大运河进行抢救性保护、实现可持续发展。

### ③大运河保护开发的“杭州模式”

2002 年初，杭州市第九次党代会做出了实施运河（杭州段）综合整治与保护开发工程的决策，提出了“还河于民、申报世遗、打造世界级旅游产品”的三大目标。2006

---

年5月,《京杭大运河保护与申遗杭州宣言》提出了“注重大运河的整体风貌,确保沿线文物得到有效保护,合理利用资源,维护生态环境,实现可持续发展”的运河综合开发方针。

在上述政策指导下,杭州市按照“坚持标准、自求平衡”原则和“市场化筹资、多元化投入”思路,充分调动了运河集团和拱墅、江干、下城等三个城区的积极性,在科学规划并严格按照运河规划的战略思想和系统要求推进运河的保护、整治和开发利用的基础上,以“借地生财为主、财政投入为辅”,通过市场化运作多渠道筹措保护资金。运河集团利用运河周边土地寸土寸金的优势进行土地综合开发,通过开发优质项目吸引银行融资,同时成立了拱墅区和江干区两个运河开发指挥部,积极协调各部门各单位的积极性,已累计为运河保护开发投入超百亿元。

#### ④京杭大运河正式列入世界文化遗产名录将成为沿线城市发展新的契机

2014年6月,经第38届世界遗产大会讨论通过,京杭大运河、隋唐大运河及浙东运河作为中国大运河项目整体正式列入《世界遗产名录》。大运河成功申遗,无疑会带来巨大的人流量,大大提升运河沿岸城市的经济发展、环境保护、生态治理和文化旅游产业发展,对大运河沿岸城市发展将形成一轮新的发展机会。申遗成功后,大运河作为仍在使用的“活态线性文化遗产”,相关保护工作任重道远。在杭州市人大、杭州市政府牵头下,《大运河(杭州段)遗产保护管理条例》已列入立法调研项目。

在后申遗时代,伴随着《大运河(杭州段)遗产保护管理条例》的落地,运河保护、整治和开发利用将实现制度化及法制化,并贯彻以“政府主导、市场运河、市区联动、综合保护”为主导的综合治理模式,引导运河沿线旅游资源、商业资源进行整合,并由运河集团统一管理。2014年,根据府办简复第B20141918号的精神:“同意将运河集团在运河综保工程中形成的物业资产和季候由公司出自建设形成的物业资产,除用于拆

---

迁安置和规定移交的配套公建外，资产归属市运河集团”运河集团共计确认相关商业物业约 6 万平方米，安置房配套临街物业约 5 万平方米。上述资产位于运河沿线黄金地段，有关权证办理落实后，将有助于运河集团实现由运河土地综合开发的定位到运河沿线产业运营管理公司的逐步转型。

#### ⑤中国大运河文化带建设上升为国家战略

2019年以来，中办、国办印发了《大运河文化保护传承利用规划纲要》；中央全面深化改革委员会会议审议通过了《长城、大运河、长征国家文化公园建设方案》，大运河文化带建设上升为国家战略；省委强调要把大运河浙江段建设成千年古韵、江南丝路、通江达海、运济天下的水乡文化经典呈现区、运河文化精品展示带和水生态文化精彩示范段，努力在全国大运河文化带建设中走在前列；市委常委会提出要力争使大运河杭州段成为长城八达岭这样的地位。

#### （3）京杭大运河（杭州段）综合保护开发工程实施情况

2004 年杭州市政府批复运河（杭州段）综合整治与保护开发工程的规划范围为：南起江干区三堡船闸，北到余杭区塘栖镇镇北地带，总长约 39 公里，两岸用地各宽 500 米左右，局部放宽到 1,500 米左右。规划用地约 78 平方公里。规划期限为：近期（2001-2005 年）、中期（2006-2010 年）、远期（2011-2020 年）。2018 年杭州市提出城北地区规划建设需要以运河文化为引领，重点打造“文化+”大走廊。公司作为承担大运河文化带建设的主体，在杭州市城市建设中占有重要地位。

## 2、不动产租赁

### （1）我国不动产租赁行业现状和前景

---

我国不动产租赁行业作为房地产市场体系的重要组成部分，经过多年发展，我国不动产交易市场建设已经有了较快速的发展，但租赁市场的发展相对缓慢。现阶段来看，我国的租赁市场尚不发达，租赁人口与租赁房屋比例均低于国际水平。租赁人口比例仅为美日英的三分之一，而流动人口集中的一线城市深圳、上海和北京，在租的房屋占比仅为 20%，存量房屋资源利用不充分，租赁市场发展空间广阔。

## （2）杭州不动产租赁的现状和前景

2015-2020 年杭州市租赁市场租金变化较大，大致经历了高速增长再到逐渐回落的过程。因为在租金飞速增长的同时租赁市场供应也同样高速增长，这就导致了 2018 年下半年市场上出现了供过于求的局面，相应的杭州市租赁市场租金也开始了快速的下滑。2019 年杭州市降低了落户门槛与加码了人才补贴政策，使得从 5 月份开始杭州市人口的流入速度进一步加快，由于大量的人口流入带来了巨大的租赁需求，相应的杭州市租赁市场的容量也得到了进一步的扩大。所以 2019 年杭州市租赁市场在人口流入红利的背景下，逐渐改变了市场上的供需结构，租金也随之渐渐企稳。2020 年以来，随着杭州新一线城市的快速发展及亚运会召开预期，杭州已跻身一线城市之列，外来人口大量流入带来的经济活力，将继续支持杭州不动产租赁市场的发展。

## （二）发行人的竞争优势分析

发行人是经杭州市政府授权唯一从事京杭运河（杭州主城区段和石祥路北段）综合保护开发工作的运作主体，始终坚持以运河沿岸综合保护工程建设和产业培育为主线，通过市场化手段筹措资金，为运河沿岸的开发建设提供支持。发行人在国有资产经营管理方面独具优势，主要体现为以下几方面：

### 1、资产雄厚，盈利能力强

---

发行人拥有雄厚的资产规模和较强的盈利能力。截至 2021 年 3 月末，发行人资产总计 5,032,187.09 万元，负债总计 2,971,477.08 万元，所有者权益 2,060,710.01 万元；2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入 326,616.22 万元，利润总额 48,884.46 万元，净利润 48,130.22 万元，归属母公司所有者的净利润 47,965.69 万元。截至 2021 年 3 月末，发行人净利润达 48,130.22 万元，主要系发行人主营业务土地整理开发的业务周期较长，恰逢本年一季度有较大土地款入账所致。发行人目前已经形成多行业布局，使其整体抗风险能力加强，不同行业的经济周期和受宏观经济形势的影响有所不同，互相弥补，体现出较强的抗周期性，有利于发行人增强盈利能力。

## **2、核心区位优势**

发行人负责开发建设的京杭运河杭州主城区段和石祥路北段属于杭州城区的核心区块。上述区段南起三堡船闸，北至余杭界，长约 35 千米，流经江干、下城、拱墅三区，两岸横向至第一条城市主干道，拥有常住居民逾 60 万，规模以上单位 1,000 多家，综合整治面积为 21.10 平方公里。

从京杭运河（杭州段）综合整治和保护开发战略规划范围内的实际土地出让情况来看，京杭运河杭州主城区段和石祥路北段估值优势明显，在杭州市区土地出让价格居于中上区间。核心的地理区位为该区域的土地估值起到了明显的支撑作用，一定程度上提升了发行人的资产质量和盈利能力。

## **3、政府支持优势**

目前，京杭大运河已被列入《中国世界文化遗产预备名单》及《世界遗产名录》，在政策上历来受到政府的大力支持。根据杭州市人民政府会议纪要（杭府纪要【2004】44 号）、（杭府纪要【2007】210 号）、（杭政函【2014】176 号）文件精神，由发行人履行京杭大运河杭州主城区段和石祥路北段沿岸土地一级市场开发建设主体责任。

---

2019 年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《大运河文化保护传承利用规划纲要》，中国大运河文化带建设上升为国家战略。

同时，杭州市政府作为公司的控股股东，屡次以增资方式对公司进行直接支持。根据中共杭州市委办公厅的市委纪要【2005】20 号文件和公司股东会决议，杭州市政府于 2005 年 10 月增加注册资本 20,000 万元；根据中共杭州市委办公厅的市委纪要【2005】20 号文件和公司股东会决议，杭州市政府于 2012 年增加注册资本 80,000 万元；2016 年，根据杭州市政府批复【府办简复第 B20141918 号】和公司股东会决议，公司注册资本从人民币 120,000 万元增加到 500,000 万元。政府的各项优惠政策为发行人提供了有力支持。

#### **4、垄断经营优势**

发行人是经杭州市政府授权唯一从事京杭运河（杭州主城区段和石祥路北段）综合保护开发工作的运作主体，其在土地开发板块、运河两岸不动产租赁及经营板块具有一定的区域垄断性。如运河两岸的码头运输、景点门票收入、物业租赁等，在服务区域内无竞争对手，具有一定的垄断经营优势。

#### **5、良好的区域经济发展环境**

杭州市位于中国东南沿海、浙江省北部、地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南段，是浙江省省会和经济、文化、金融、科教中心，是长江三角洲中心城市之一，也是国家重点风景旅游和历史文化名城。全市总面积 1.70 万平方公里，市区面积为 0.85 万平方公里，现辖 10 个区、1 个县级市和 2 个县。截至 2020 年末，全市常住人口为 1,193.6 万人，较上年末增加 157.6 万人；城镇化率达 83.29%，较上年末提高 4.79 个百分点。近年来，依托于优越的地理环境和良好的经济基础，杭州市经济平稳增长，以数字经济为引领、服务业为主导、现代制造业为支撑的产业格局



---

不断巩固，产业结构进一步优化。2018-2020 年，杭州市分别实现地区生产总值 13,509 亿元、15,373 亿元和 16,106 亿元，同比分别增长 6.7%、6.8%和 3.9%，增速有所下降，但仍高于全省 1.6 个百分点，高于全国 0.3 个百分点水平。分产业看，2020 年杭州市第一产业增加值为 326 亿元，同比下降 1.1%；第二产业增加值为 4,821 亿元，同比增长 2.3%；第三产业增加值为 10,959 亿元，同比增长 5.0%；三次产业结构由 2017 年的 2.5:34.6:62.9 调整为 2.0:29.9:68.1，产业结构不断优化，第三产业是杭州市经济发展的主要动力。

杭州市固定资产投资主要投向房地产及基础设施建设领域。作为第十九届亚运会主办城市，杭州市 2017 年出台了《杭州市“迎亚运保畅通”城市快速路网建设四年攻坚行动计划》，同年《杭州铁路枢纽规划（2016-2030 年）》获批，2018 年以来全市基础设施投资及房地产投资加快，拉动固定资产投资增速。2018-2020 年，全市全社会固定资产投资额同比分别增长 10.8%、11.6%和 6.8%，其中 2018-2020 年交通基础设施投资增速分别为 93.4%、16.9%和 6.6%。

2019 年以来杭州市出台了各类人才政策，为区域房地产市场带来一定向好预期，全市维持了较高的土地市场热度，房地产投资有所回暖，2018-2020 年房地产开发投资增速分别为 12.2%、10.7%和 5.3%。为维护区域房地产市场平稳健康发展，2017 年以来杭州市政府相继出台了一系列房地产及土地调控政策，并于 2019 年首次出台土地双限政策，整体调控基调稳中趋紧。受此影响，2017-2019 年全市商品房销售面积持续下滑，同比增速分别为-11.7%、-18.4%和-9.7%。2020 年杭州市房地产市场于年初疫情缓解后明显回暖，销售市场热度较高，全市新建商品房销售面积 1699 万平方米，比上年增长 12.3%。

近年来，杭州市土地市场热度维持，土地出让面积持续增长，带动土地出让总价攀升。2018-2020 年，全市经营性用地土地出让面积分别为 896.83 万平方米、1053.01 万平方米和 971.67 万平方米。受出让土地区位差异、土地限价政策等因素影响，杭州

市住宅用地出让均价及整体土地出让均价近年来有所波动，2018-2020 每年第四季度末全市土地出让综合地面价水平值分别为 2.14 万元/平方米、2.14 万元/平方米和 2.18 万元/平方米。

运河集团开发土地区域范围包括运河主城区段和运河郊区段。主城区段南起三堡船闸，北至石祥路，长约 14 千米，两岸用地横向至第一条城市主干道，每侧平均约 500 米左右；郊区段从石祥路至余杭区塘栖镇水北地区，长约 25 千米，两岸横向用地每侧控制在 1000 米左右。主城区段规划用地约 21.1 平方千米，其中江干区段 8.84 平方千米，下城区段 4.42 平方千米，拱墅区段 7.84 平方千米，郊区段规划用地约 50 平方千米，另 2018 年杭州市人民政府委任运河集团作为杭钢基地市政府收储区块做地主体。运河集团受土地储备中心委托，负责特定区域的一级土地进行开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土储中心负责收储和出让。

而杭州市钱江新城投资集团有限公司以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，完成杭州市人民政府交由集团负责投资、建设的重点工程项目，承担钱江新城核心区以外区域近 26 平方公里的建设、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约 1.13 平方公里管理和经营主体责任。因此运河集团与钱投集团不存在直接竞争关系，运河集团区域性垄断优势明显。

图 5-3：杭州市区位图



---

## 十二、符合法律法规及政策要求的情况说明

### （一）法律法规执行情况

1、发行人列入银监会监管类融资平台名单。超短期融资券募集资金用于偿还公司有息负债，不会增加地方政府隐性债务，政府不会通过财政资金直接偿还本期超短期融资券。发行人举借新债不会增加地方政府负有偿还责任的债务，符合国办发〔2015〕40号文等相关政策文件关于地方债务和融资平台的相关政策。

2、发行人的土地开发整理等业务运营合法合规，发行人自营项目中涉及基础设施建设业务及保障性安居住房业务均合法合规；不涉及PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人从事部分公益性事业经营符合国发〔2014〕43号文的要求。

3、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财办金〔2017〕92号、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文、财预〔2018〕34号文、国办发〔2018〕101号文、财金〔2019〕10号审计署2013年第24号和第32号公告、“六真”原则要求。经发行人证实和主承销商核查，发行人土地开发、不动产租赁、酒店经营和其他业务，均合法合规。

### （二）政府职能剥离情况

截至2021年03月末，发行人无政府性债务，发行人融资职能已经剥离。经发行人证实和主承销商核查，发行人未从事土地储备工作。符合国发〔2014〕43号等相关政策文件要求。

### （三）募集资金用途情况

---

发行人本次已注册 12 亿元超短期融资券，所募集资金用于偿还有息债务等合法用途，首次计划发行 5 亿元。未用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设，募集资金用途合法合规。发行人融资行为不违反国发〔2014〕43 号文的有关规定，募集资金不用于土地一级开发，不新增地方政府债务规模，政府不会通过财政资金直接偿还和赎回该笔债务。若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，确保资金用途不违反国家相关产业政策、法律法规以及协会相关规定。

#### **（四）公司规范运作情况**

经发行人证实和主承销商核查，发行人公司治理结构符合《公司法》的规定。没有为政府公务员兼职的高管，高管任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力，财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求，已设立突发事件应急处理机制。

#### **（五）企业生产经营情况**

发行人的土地开发整理业务通过委托代建形式运作，已签订相关协议、项目合法合规、项目回款按照相应协议约定执行。基础设施建设业务是由杭州市财政局将专项资金划付给发行人，待工程结束后确认资产归属集团，另有相关部门的委托代建项目均合法合规，且均已完工，不存在 BT 项目。其他板块业务均合法合规。

#### **（六）企业资产情况**

经发行人证实和主承销商核查，发行人不存注册资本未到位、虚增资产等情况，发行人存在部分公益性资产，获取过程符合国家相关法律法规的要求。经发行人证实和主承销商核查，截止 2021 年 3 月末，发行人所有者权益为 2,060,710.01 万元，公司所有

---

者权益构成以实收资本（股本）、资本公积、盈余公积、未分配利润为主。实收资本为 500,000.00 万元，在所有者权益总额中占比为 24.26%；资本公积余额为 1,365,483.17 万元，在所有者权益总额中占比为 66.26%、盈余公积为 39,327.77 万元，在所有者权益总额中占比为 1.91%。未分配利润余额为 147,804.39 万元，在所有者权益总额中占比为 7.17%。盈余公积及未分配利润系发行人历年经营盈余。

### （七）、与政府相关的市场化安排

截至 2021 年 3 月末，发行人无政府性债务。最近三年及一期，发行人收到的财政性资金流入分别为 64,815.62 万元、257,124.17 万元、335,693.33 万元和 96,434.27 万元。发行人其他应收款和应收账款主要是往来款、垫付工程款等，且主要来自关联方及政府部门，回收预期较好。其中，涉及政府相关部门的往来款存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

发行人系杭州市人民政府直属国有企业，是杭州市京杭运河（杭州段）及沿岸区域的保护、开发、建设、经营主体，在政府授权下进行特定区域的土地开发，在业务领域内具有区域垄断地位。公司是杭州市人民政府直接控股的国有企业，是经市政府授权唯一从事京杭运河（杭州段）综合保护开发工作的运作主体。公司自成立以来，始终坚持以运河沿岸综合保护工程建设和产业培育为主线，通过市场化手段筹措资金，为运河沿岸的开发建设提供支持。公司的主要业务包括京杭运河（杭州段）综合整治和保护开发战略规划范围内的土地开发、保障房建设、河道综合整治、文化产业运营等。

发行人主营业务涉及京杭运河（杭州段）两岸土地开发、不动产租赁等业务，当地政府的政策支持对发行人的持续发展具有显著作用。作为杭州市京杭运河（杭州段）及沿岸区域唯一的保护、开发、建设经营主体，发行人持续获得了政府在财政方面的补贴。最近三年及一期，发行人收到的政府补贴分别为 1,495.38 万元、1,582.41 万元、4,259.21 万元和 452.42 万元。发行人系杭州市政府所属国有企业，在中国经济进入新常态的大背景下，发行人将继续深化学习习近平新时代中国特色社会主义思想和十九届

---

四中全会精神，贯彻落实省市委全会精神，紧紧围绕集团三年行动计划，以大运河国家文化公园建设为总抓手，系统深化运河综保工程，使之成为亚运会展示杭州城市品质的窗口，打造大运河国家文化公园的杭州样板。

#### **(八)、发行人其他融资情况**

- 1、发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。
- 2、发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。
- 3、发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况；
- 4、发行人不存在存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。
- 5、主承销商将落实本次债券存续期管理，监测债券募集资金支用及流向，确保发行人按核准用途使用募集资金。

#### **(九)、审计署审计情况**

- 1、发行人近三年未经审计署审计。
- 2、发行人在 2014 年 8 月接受了国家审计署对其的土地专项审计，未提出专项审计要求。

#### **(十)、结论性意见**

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、财办金〔2017〕92 号、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、财预〔2018〕34 号文、国办发〔2018〕101 号文、财金〔2019〕10 号、审计署 2013 年第 24 号和第 32 号公告、“六真”原则要求。

## 第六章 发行人主要财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2018 年审计报告，上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2018-2019 年审计报告，以及发行人出具的 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。

### 一、发行人近年财务基本情况

#### （一）发行人财务报告编制及审计情况说明

发行人根据中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》及其补充规定，结合实际情况，建立了完备、科学的财务会计管理办法和内部控制管理制度。通过建立健全各项财务管理制度及完整的内部监督机制并有效执行，规范了企业经营管理行为，保证会计工作有序进行，促进了会计管理工作。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年的财务状况进行审计，2019 年因发行人重新招标，上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2020 年财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行企业会计准则（2006 版）及其补充规定。

本募集说明书中所引用的财务数据，如无特别说明均引自本公司经审计的 2018 年、2019 年、2020 年审计报告和 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。

#### （二）发行人近年合并财务报表范围变动情况

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司如下：

表6-1：发行人纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	注册资本(万元)	级次	业务性质	持股比例(%)
----	-------	----------	----	------	---------

					直接	间接
1	杭州运河集团投资发展有限公司	80,000	一级	房地产业	100	
2	杭州运河集团文化旅游有限公司	20,000	一级	旅游管理服务业	100	
3	杭州运河集团建设管理有限公司	20,000	一级	市政设施管理业	100	
4	杭州运河集团资产管理有限公司	20,000	一级	资产管理	100	
5	杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司	30,000	一级	市政工程	70	
6	杭州运河辰祥工业遗址综合保护开发有限公司	20,000	一级	文物保护工程	100	
7	杭州水上发展集团有限公司	10,000	一级	旅游业务、水上旅客运输	100	
8	杭州运河资产经营管理有限公司	20,000	二级	资产管理		100
9	杭州金河旅游发展有限公司	500	二级	旅游服务		100
10	杭州运河产业运营管理有限公司	20,000	二级	房地产开发、经营、不动产租赁；物业管理		100
11	杭州市水上公共观光巴士有限公司	2,000	二级	服务批发		100
12	杭州科运环境技术有限公司	5,000	二级	土壤修复		51
13	杭州新利酒店管理有限公司	1,000	二级	酒店管理；餐饮管理；物业管理；会务服务		100
14	杭州钱航游船有限公司	2,000	二级	商务服务业		51
15	建德市严州古城（梅城）文化旅游开发有限公司	500	二级	商务服务业		100
16	杭州运河集团股权投资基金管理有限公司	1,500	二级	私募股权投资管理		100
17	杭州运河辰和博物院有限公司	10,000	一级	文化场馆管理服务	100	
18	杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司	5,000	一级	文物保护工程施工、文物保护工程设计	100	
19	杭州运河商业经营管理有限公司	500	二级	物业管理、住房非居住房地产租赁		100



20	杭州运河恒尚置业有限公司	28,000	二级	房地产开发经营		100
21	杭州运河恒扬置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		100
22	杭州运河恒航置业有限公司	10,000	二级	房地产开发经营		100
23	杭州运河恒祥置业有限公司	20,000	二级	房地产开发经营		100
24	杭州运河复艺仓文化有限公司	800	二级	销售服务业		100

### 1、2018 年合并范围变化情况

2018 年发行人财务报表合并范围内的子公司共 12 家，其中新纳入合并范围的子公司 3 家，具体情况如下。

表 6-2：发行人 2018 年度合并范围新增子公司情况

序号	子公司全称	纳入合并范围原因	持股比例
1	杭州建运资产管理有限公司	新设	60%
2	杭州钱航游船有限公司	新设	51%
3	杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司	新设	70%

### 2、2019 年合并范围变化情况

2019 年发行人财务报表合并范围内的子公司共 14 家，其中 4 家子公司为新纳入合并范围子公司，另有 2 家子公司因工商注销而不再纳入财务报表合并范围。

表 6-3：发行人 2019 年度合并范围增加子公司情况

序号	子公司全称	纳入合并范围原因	持股比例
1	杭州科运环境技术有限公司	收购	51%
2	建德市严州古城（梅城）文化旅游开发有限公司	新设	100%
3	杭州运河集团股权投资基金管理有限公司	新设	100%
4	杭州运河产业运营管理有限公司	新设	100%

表 6-4：发行人 2019 年度合并范围减少子公司情况

序号	子公司全称	不纳入合并范围原因
1	杭州古韵旅游开发有限公司	工商注销
2	杭州建运资产管理有限公司	工商注销

### 3、2020 年合并范围变化情况

2020 年发行人财务报表合并范围内的子公司共 23 家，其中新纳入合并范围子公司 9 家，具体情况如下。

表 6-5：发行人 2020 年度合并范围增加子公司情况

序号	子公司全称	纳入合并范围原因	持股比例
1	杭州运河辰祥工业遗址综合保护开发有限公司	新设	100%
2	杭州水上发展集团有限公司	新设	100%
3	杭州运河辰和博物院有限公司	新设	100%
4	杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司	新设	100%
5	杭州运河商业经营管理有限公司	新设	100%
6	杭州运河恒尚置业有限公司	新设	100%
7	杭州运河恒扬置业有限公司	新设	100%
8	杭州运河恒航置业有限公司	新设	100%
9	杭州运河恒祥置业有限公司	新设	100%

### 4、2021 年 1-3 月合并范围变化情况

2021 年 1-3 月发行人财务报表合并范围内的子公司共 24 家，其中 1 家子公司为新纳入合并范围子公司。

表 6-6：发行人 2020 年三季度合并范围增加子公司情况

序号	子公司全称	纳入合并范围原因	持股比例
1	杭州运河复艺仓文化有限公司	新纳入	100%

发行人上述合并范围变动不涉及重大资产重组，投资者应通过查阅发行人 2018-2020 年度经审计的合并及母公司财务报表和 2021 年 1-3 月未经审计的合并及母公司财务报表的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策。

### （三）发行人近年合并财务报表的主要会计政策和会计估计的变更

---

## 1、会计政策变更

2017年4月28日财政部印发了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助》（修订），该准则自2017年6月12日起施行。本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。调整增加“其他收益”项目16,238,495.00元，调整减少“营业外收入”16,238,495.00元。

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，发行人对财务报表格式进行相应的调整。2017 年度调整减少“营业外收入”项目 1,807.90 元，调整减少“营业外支出”项目 8,828.21 元，调整增加“资产处置收益”项目-7,020.31 元。根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会(2018)15 号），发行人对财务报表格式进行相应的调整。“应付利息和应付股利并入其他应付款”，本期余额 1,126,702,627.44 元，上期余额 1,625,557,396.11 元。

表 6-7：2018 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项目：

单位：元

合并资产负债表				母公司资产负债表			
原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额	原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额
应付利息	51,291,089.17	其他应付款	1,625,557,396.11	应付利息	49,442,140.13	其他应付款	2,277,757,117.25
应付股利	-			应付股利	-		
其他应付款	1,574,266,306.94			其他应付款	2,228,314,977.12		
合计	1,625,557,396.11	-	1,625,557,396.11	-	2,277,757,117.25		2,277,757,117.25

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发<2019 年度一般企业财务报表格式>的通知》（财会〔2019〕6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”）。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018 年度比较财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

表 6-8：2019 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额
应收票据及应收账款	7,939,648.30	应收票据	-
		应收账款	7,939,648.30
应付票据及应付账款	237,195,902.69	应付票据	-
		应付账款	237,195,902.69

## 2、会计估计变更

公司在本报告期内主要会计估计没有发生变更。

## 3、前期差错更正的说明

无

## （四）发行人最近三年及一期合并财务报表主要数据

表 6-9：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	511,006.42	280,395.31	401,975.78	255,850.24
应收账款	65,003.78	12,804.80	34,690.95	793.96

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
预付款项	12,285.26	10,173.92	23,786.00	40,046.12
其他应收款	232,790.81	202,329.64	42,239.06	58,118.95
存货	949,657.59	1,170,537.04	844,405.75	700,056.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	952.34	2,136.95	9,149.01	7,807.85
<b>流动资产合计</b>	<b>1,771,696.19</b>	<b>1,678,377.66</b>	<b>1,356,246.54</b>	<b>1,062,673.50</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	98472.36	98,472.36	195	195
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	16,333.45	14,667.45	13,305.08	24,501.83
投资性房地产	178,351.13	179,323.35	169,054.00	183,768.00
固定资产	1,194,907.07	1,201,775.61	1,125,453.80	1,008,912.03
在建工程	1,720,533.89	1,581,309.10	1,713,569.75	1,089,085.48
无形资产	47,208.98	47,291.37	9,835.59	9,730.92
商誉	353.44	353.44	353.44	353.44
长期待摊费用	4,208.35	3,072.28	1,941.28	1,905.53
递延所得税资产	122.24	122.24	69.94	54.58
其他非流动资产	-	-	21.74	920.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,260,490.90</b>	<b>3,126,387.19</b>	<b>3,033,799.61</b>	<b>2,319,427.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,032,187.09</b>	<b>4,804,764.84</b>	<b>4,390,046.15</b>	<b>3,382,101.22</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	95,200.00	145,000.00	616.67	18,000.00
应付账款	12,535.25	26,299.56	133,315.55	23,719.59
预收款项	11,912.31	804,284.96	806,585.10	3,882.91
合同负债	785,716.89	-	-	-
应付职工薪酬	718.89	979.09	840.82	1,741.57
应交税费	1,735.03	6,725.47	2,997.56	1,373.24

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他应付款	127,391.40	88,573.03	174,926.81	112,670.26
一年内到期的非流动负债	24,550.55	32,260.93	232,474.92	83,851.60
其他流动负债	-	160.05	17.33	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,059,760.31</b>	<b>1,104,283.09</b>	<b>1,351,774.74</b>	<b>245,239.18</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	706,367.58	676,757.20	530,475.05	951,851.00
应付债券	239,896.30	139,896.30	59,825.04	100,000.00
长期应付款	960,708.17	866,961.83	555,867.07	408,520.03
预计负债	-	-	17.89	17.89
递延收益	4744.72	4292.3	267.32	13,511.52
递延所得税负债	-	-	33.68	111.09
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,911,716.78</b>	<b>1,687,907.63</b>	<b>1,146,486.05</b>	<b>1,474,011.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,971,477.08</b>	<b>2,792,190.72</b>	<b>2,498,260.80</b>	<b>1,719,250.70</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,365,483.17	1,365,483.17	1,262,195.81	1,082,144.81
其他综合收益	-	-	648.51	333.28
盈余公积	39,327.77	39,327.77	37,636.81	33,787.81
未分配利润	147,804.39	99,838.70	82,832.70	45,725.75
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,052,620.99</b>	<b>2,004,649.64</b>	<b>1,883,313.83</b>	<b>1,661,991.65</b>
少数股东权益	8,089.02	7,924.49	8,471.53	858.87
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,060,710.01</b>	<b>2,012,574.13</b>	<b>1,891,785.36</b>	<b>1,662,850.52</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,032,187.09</b>	<b>4,804,764.84</b>	<b>4,390,046.15</b>	<b>3,382,101.22</b>

注：2021年1-3月为未审计报表，自2021年起将原预收账款科目细分为预收款项科目和合同负债科目，至2021年3月末预收款项科目余额为11912.31万元、合同负债科目余额为785716.89万元。

表 6-10：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	326,616.22	212,555.85	348,293.23	157,122.11

其中：营业收入	326,616.22	212,555.85	348,293.23	157,122.11
<b>二、营业总成本</b>	<b>277,906.73</b>	<b>186,527.82</b>	<b>304,693.07</b>	<b>135,393.24</b>
其中：营业成本	256,136.00	95,390.75	222,413.07	46,678.95
税金及附加	422.59	1,963.95	2,994.42	2,130.80
销售费用	940.69	4,198.73	3,417.61	3,096.82
管理费用	10,162.34	39,389.11	34,153.66	32,705.25
科研费用	-	62.72	51.73	-
财务费用	10,245.11	45,522.56	41,662.57	50,781.41
其中：利息费用		56,259.23	48,796.04	55,652.66
利息收入		10,847.64	7,589.84	5,211.01
资产减值损失	-	-259.66	-257.87	749.88
加：其他收益	271.07	1,819.50	1,582.41	1,495.38
投资收益（损失以“-”号填列）	1.51	1,286.40	515.98	5,329.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,451.90	78.25	2,964.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	5.75	-23.73
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>48,982.07</b>	<b>28,874.27</b>	<b>45,446.43</b>	<b>29,280.30</b>
加：营业外收入	76.87	142.00	207.26	104.49
减：营业外支出	174.49	684.89	930.92	327.62
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>48,884.46</b>	<b>28,331.38</b>	<b>44,722.78</b>	<b>29,057.17</b>
减：所得税费用	754.24	5,475.98	1,203.40	1,918.40
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>48,130.22</b>	<b>22,855.40</b>	<b>43,519.38</b>	<b>27,138.77</b>
归属于母公司所有者的净利润	47,965.69	23,402.43	44,036.72	27,259.90
少数股东损益	164.53	-547.03	-517.34	-121.13
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-648.51</b>	<b>315.23</b>	<b>-679.21</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-648.51	315.23	-679.21
<b>七、综合收益总额</b>	<b>48,130.22</b>	<b>22,206.89</b>	<b>43,834.61</b>	<b>26,459.55</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	47,965.69	22,753.92	44,351.95	26,580.69
归属于少数股东的综合收益总额	164.53	-547.03	-517.34	-121.13



6-11：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	319,608.12	232,913.20	812,488.98	99,970.23
收到的税费返还	19.55	239.94	247.38	7.66
收到其他与经营活动有关的现金	195,371.13	126,505.28	771,367.13	400,466.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>514,998.80</b>	<b>359,658.43</b>	<b>1,584,103.49</b>	<b>500,444.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	47,395.44	260,410.77	263,656.16	221,569.99
支付给职工以及为职工支付的现金	4,168.10	14,446.17	14,573.62	10,282.56
支付的各项税费	5,919.61	6,891.28	7,343.59	7,469.76
支付其他与经营活动有关的现金	241,924.55	60,661.94	585,276.77	823,235.58
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>299,407.69</b>	<b>342,410.16</b>	<b>870,850.14</b>	<b>1,062,557.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>215,591.10</b>	<b>17,248.27</b>	<b>713,253.35</b>	<b>-562,113.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	3,910.00	4,500.00	62,300.00
取得投资收益收到的现金	1.51	917.30	2,462.73	6,702.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	12.11	8.86
收到其他与投资活动有关的现金	62.02	12,900.00	-	86,617.09
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>63.53</b>	<b>93,268.45</b>	<b>6,974.85</b>	<b>155,628.39</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	134,967.53	476,159.11	738,430.49	173,576.99
投资支付的现金	1,666.00	3,517.00	2,000.00	3,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,500.00
支付其他与投资活动有关的现	-	6,000.00	-	30,328.90

金				
投资活动现金流出小计	136,633.53	485,676.11	740,430.49	209,305.89
投资活动产生的现金流量净额	-136,570.00	-392,407.66	-733,455.64	-53,677.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	8,130.00	73,480.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	8,130.00	-
取得借款收到的现金	265,800.00	508,238.00	318,500.00	597,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	96,434.27	136,398.46	177,969.17	101,400.00
筹资活动现金流入小计	362,234.27	644,636.46	504,599.17	772,580.00
偿还债务支付的现金	193,700.00	347,811.42	182,200.00	147,275.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,942.24	42,663.91	54,910.61	37,719.66
支付其他与筹资活动有关的现金	-	582.50	100,202.05	8,818.16
筹资活动现金流出小计	210,642.24	391,057.83	337,312.66	193,813.36
筹资活动产生的现金流量净额	151,592.04	253,578.63	167,286.51	578,766.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	0.01
五、现金及现金等价物净增加额	230,613.14	-121,580.77	147,084.22	-37,024.62
加：期初现金及现金等价物余额	280,185.81	401,766.57	254,682.35	291,706.97
六、期末现金及现金等价物余额	510,798.95	280,185.81	401,766.57	254,682.35

#### （五）发行人母公司最近三年及一期财务报表

表 6-12：母公司最近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	490,393.88	124,246.05	275,605.07	215,859.98
应收账款	61,208.50	10,598.63	33,839.55	-

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
预付款项	2,508.31	10,400.55	23,626.45	39,900.68
其他应收款	193,783.82	219,841.92	10,852.30	24,785.58
存货	849,508.61	1,081,990.66	743,840.71	653,663.72
<b>流动资产合计</b>	<b>1,597,445.07</b>	<b>1,447,192.27</b>	<b>1,087,764.09</b>	<b>934,209.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	281,869.08	281,869.08	293,504.01	332,235.55
固定资产	1,154,185.79	1,160,626.32	1,094,564.44	971,380.23
在建工程	1,646,978.25	1,510,826.44	1,707,284.42	1,099,643.41
无形资产	269.46	157.23	96.43	9.52
长期待摊费用	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,214,685.13</b>	<b>3,085,022.79</b>	<b>3,095,449.30</b>	<b>2,403,268.70</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,812,130.20</b>	<b>4,532,215.07</b>	<b>4,183,213.38</b>	<b>3,337,478.65</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	75,000.00	125,000.00	-	8,000.00
应付职工薪酬	27.17	9.47	7.69	11.75
应交税费	865.19	485.60	142.19	206.26
其他应付款	345,533.21	247,338.63	324,853.13	347,950.12
应付账款	1,287.24	15,087.24	122,226.44	19,545.25
合同负债	784,135.21	790,000.00	790,000.00	-
其他未交款	-	-	17.89	17.89
一年内到期长期负债	19,950.55	19,950.55	162,966.64	40,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,226,798.57</b>	<b>1,197,874.50</b>	<b>1,349,806.47</b>	<b>415,731.28</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	362,850.00	353,450.00	304,000.00	803,751.00
应付债券	239,896.30	139,896.30	59,825.04	100,000.00
长期应付款	954,031.36	858,933.53	554,688.09	368,970.33
预计负债	-	-	17.89	17.89
递延所得税负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,558,863.66</b>	<b>1,354,365.83</b>	<b>918,531.02</b>	<b>1,272,739.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,785,662.23</b>	<b>2,552,237.33</b>	<b>2,318,727.12</b>	<b>1,688,452.61</b>

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,364,742.60	1,364,742.60	1,261,455.24	1,081,404.24
其他综合收益		-	-	-
盈余公积	39,327.77	39,327.77	37,636.81	33,787.81
未分配利润	122,397.59	75,907.36	65,394.21	33,833.99
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,026,467.97</b>	<b>1,979,977.74</b>	<b>1,864,486.27</b>	<b>1,649,026.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,812,130.20</b>	<b>4,532,215.07</b>	<b>4,183,213.38</b>	<b>3,337,478.65</b>

表 6-13：母公司最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>315,283.72</b>	<b>174,331.34</b>	<b>320,748.48</b>	<b>132,957.37</b>
减：营业成本	251,865.46	82,304.48	215,289.00	36,373.18
税金及附加	52.42	2.06	135.36	205.51
销售费用	-	-	-	-
管理费用	7,728.27	30,024.30	26,288.89	22,993.03
财务费用	8,999.21	44,250.86	40,454.82	48,534.30
其中：利息费用		52,835.90	43,558.91	52,009.63
利息收入		8,665.50	3,526.71	3,536.44
资产减值损失	-	-44.00	-186.01	791.12
资产处置收益	-	-	0.73	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	0.00	390.48	616.55
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>46,640.56</b>	<b>17,705.77</b>	<b>38,785.61</b>	<b>26,443.97</b>
加：营业外收入	-	18.01	1.15	0.14
减：营业外支出	150.00	455.00	425.00	306.50
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>46,490.64</b>	<b>17,268.77</b>	<b>38,361.76</b>	<b>26,137.61</b>
减：所得税费用	0.00	359.18	-128.23	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>46,490.64</b>	<b>16,909.59</b>	<b>38,489.99</b>	<b>26,137.61</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
填列)				
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	46,490.23	16,909.59	38,489.99	26,137.61

表 6-14：母公司最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	254,075.23	197,705.72	783,275.42	71,287.28
收到的税费返还	2.20	-	-	7.66
收到其他与经营活动有关的现金	136,146.25	46,135.65	144,497.44	392,081.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>390,223.68</b>	<b>243,841.37</b>	<b>927,772.86</b>	<b>463,376.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	33,822.24	239,308.26	210,215.74	160,687.24
支付给职工以及为职工支付的现金	807.45	2,772.13	2,272.59	1,788.55
支付的各项税费	61.28	83.67	71.21	37.29
支付其他与经营活动有关的现金	9,621.64	27,798.56	8,163.35	620,298.33
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>44,312.62</b>	<b>269,962.63</b>	<b>220,722.88</b>	<b>782,811.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>345,911.06</b>	<b>-26,121.26</b>	<b>707,049.97</b>	<b>-319,435.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	9,800.00
取得投资收益收到的现金	-	-	390.48	5,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	3.50	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	60,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>393.98</b>	<b>74,800.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,997.98	300,648.58	723,990.09	170,033.87
投资支付的现金	-	3,217.00	16,500.00	500.00

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	123,147.98	328,865.58	740,490.09	170,533.87
投资活动产生的现金流量净额	-123,147.98	-328,865.58	-740,096.11	-95,733.87
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	235,000.00	343,038.00	170,000.00	517,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	96,434.27	134,824.36	177,969.17	102,000.00
筹资活动现金流入小计	331,434.27	477,862.36	347,969.17	619,700.00
偿还债务支付的现金	175,600.00	241,629.00	139,700.00	131,975.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,449.52	32,615.45	42,519.03	29,691.98
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	72,000.00	14,552.96
筹资活动现金流出小计	188,049.52	274,244.45	254,219.03	176,220.47
筹资活动产生的现金流量净额	143,384.76	203,617.92	93,750.14	443,479.53
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	366,147.83	-151,368.93	60,704.01	28,310.60
加：期初现金及现金等价物余额	124,038.59	275,407.52	214,703.51	186,392.91
六、期末现金及现金等价物余额	490,186.41	124,038.59	275,407.52	214,703.51

## 二、重大会计科目分析

### （一）资产结构分析

表 6-15：公司最近三年及一期末资产结构一览表

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资	1,771,696.19	35.21	1,678,377.66	34.93	1,356,246.54	30.89	1,062,673.50	31.42

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
产								
非流动资产	3,260,490.90	64.79	3,126,387.18	65.07	3,033,799.61	69.11	2,319,427.73	68.58
资产总计	5,032,187.09	100	4,804,764.84	100	4,390,046.15	100	3,382,101.23	100

近年来公司的整体资产呈现快速增长的态势，近三年公司总资产年均复合增长率达13.11%，反映出了公司较好的经营态势。最近三年及一期末，公司资产总额分别为3,382,101.23万元、4,390,046.15万元、4,804,764.84万元和5,032,187.09万元，发行人总资产的快速增长主要是近年来发行人加大了在建工程的投入以及存货增加，杭钢新城和运河新城的建设使得总资产持续快速增长。随着杭钢新城及运河新城区域开发的开展，发行人后续尚需在运河新城和杭钢新城开展基础设施建设，由杭州市财政局拨付专项资金作为公司运河两岸景点建设、基础设施建设等的专项补偿款。

从资产构成来看，公司流动资产占比较低，最近三年及一期末，流动资产占当期资产总额的比例分别为 31.42%、30.89%、34.93%和 35.21%。公司非流动资产占比较高，最近三年及一期末，非流动资产占当期资产总额的比例分别为 68.58%、69.11%、65.07%和 64.79%。非流动资产在资产总额中的占比较高的主要原因是发行人以土地开发和工程建设的固定资产及在建工程为主。

## 1、流动资产分析

表 6-16：公司最近三年及一期末合并报表流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	511,006.42	28.84	280,395.31	16.71	401,975.78	29.64	255,850.24	24.08
应收票据	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0
应收账款	65,003.78	3.67	12,804.80	0.76	34,690.95	2.56	793.96	0.07
预付款项	12,285.26	0.69	10,173.92	0.61	23,786.00	1.75	40,046.12	3.77
其他应收款	232,790.80	13.14	202,329.64	12.06	42,239.06	3.11	58,118.95	5.47
存货	949,657.59	53.60	1,170,537.04	69.74	844,405.75	62.26	700,056.37	65.88
一年内到期的非流动资产	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0
其他流动资产	952.34	0.05	2,136.95	0.13	9,149.01	0.67	7,807.85	0.73
流动资产合计	1,771,696.19	100	1,678,377.66	100	1,356,246.54	100	1,062,673.50	100



最近三年及一期末，公司流动资产总额分别 1,062,673.50 万元、1,356,246.54 万元、1,678,377.66 万元和 1,771,696.19 万元，其中以货币资金、存货为主，应付账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产等科目占资产总额比例较低。

### (1) 货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 255,850.24 万元、401,975.78 万元、280,395.31 和 511,006.42 万元，占流动资产的比例分别为 24.08%、29.64%、16.71% 和 28.84%。2019 年末较 2018 年末货币资金增长幅度较大，主要系 2019 年运河集团收到土地整理回款 286,735 万元所致。2020 年末较 2019 年末货币资金余额降幅较大，主要系运河集团按照杭钢集团转型升级包干资金拨付协议的资金拨付时序要求，2020 年上半年拨付杭钢新城拆迁款 15 亿元所致。截至 2020 年末，发行人货币资金为库存现金 2.23 万元，银行存款 280,178.81 万元，其他货币资金 214.27 万元。其他货币资金主要为住房资金 161.22 万元，维修资金 46.24 万元，支付宝微信账户 6.81 万元（运河沿线部分景区游船民俗体验等门票、旅游纪念品收入等）。货币资金合计受限金额 209.50 万元，为房改办维修基金 207.46 万元和质量保证金 2.04 万元。

表 6-17：截至 2020 年末货币资金情况

单位：万元

科目	内容	金额
货币资金	库存现金	2.23
货币资金	银行存款	280,178.81
货币资金	住房资金	161.22
货币资金	维修资金	46.24
货币资金	支付宝账户、微信账户	6.81
合计		280,395.31

截至 2021 年 3 月末，发行人货币资金为库存现金 0.06 万元，银行存款 241,800.04 万元，其他货币资金 504.48 万元。其他货币资金主要为定期存单 300.00 万元，房改办住房维修基金 204.48 万元。货币资金合计受限金额 216.13 万元，为房改办维修基金 204.48 万元和质量保证金 11.65 万元。

表 6-18：截至 2021 年 3 月末货币资金情况

单位：万元

科目	内容	金额
货币资金	库存现金	4.58
货币资金	银行存款	510,792.38
货币资金	定期存单	2.00
货币资金	房改办维修基金	207.46
货币资金	质量保证金	0.00
合计		511,006.42

## (2) 应收账款

最近三年及近一期末，公司应收账款余额为 793.96 万元、34,690.95 万元、12,804.80 万元和 65,003.78 万元，占流动资产的比例分别为 0.07%、2.56%、0.76%和 3.67%。2019 年末应收账款余额较 2018 年末增加 33,896.99 万元，涨幅 4,269.33%。主要原因为杭州市土地储备中心委托发行人进行平整土地等工程施工，较上年增加 33,838.55 万元应收账款，扣除杭州市土地储备中心应收账款后应收账款余额 851.40 万元，较上两年变动较小。2020 年末应收账款较 2019 年下降 21,886.15 万元，系因 2019 年度土地出让项目减少，而 2019 年末的应收账款部分已于 2020 年收回，造成应收账款下降。

表 6-19：截至 2020 年末应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质	关联关系
杭州市土地储备中心	10,598.63	82.03	1 年以内	工程款	非关联方
杭州天城路衣之家百货有限公司	1,099.03	8.51	1 年以内	工程款	非关联方
北京建工环境修复股份有限公司	259.73	2.01	1 年以内	租金	非关联方
中国石化集团资产经营管理有限 公司浙江石油分公司	202.77	1.57	1-2 年	租金	非关联方
浙江银力建设集团有限公司	125.10	0.97	1 年以内	租金	关联企业
合计	12,285.25				

截至 2020 年末，应按账龄法提坏账准备的应收账款余额为 1,755.41 万元，明细如下：

表 6-20：截至 2020 年末按账龄法提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,582.29	79.12	5
1 至 2 年	85.11	8.51	10
2 至 3 年	86.15	25.84	30
3 至 4 年	0.06	0.03	50
4 至 5 年	0	0	-
5 年以上	1.8	1.8	100
合计	1,755.41	115.31	

注：应收账款坏账准备的计提比例和计提方法：应收款项按账龄分析法结合个别认定法计提坏账准备。经单独测试后为减值的应收账款（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未经单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用分险特征组合计提坏账准备：

组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
政府机构、联营企业及国有企业往来组合	不计提坏账

基本确定可以回收的款项	不计提坏账
-------------	-------

表 6-21：截至 2021 年 3 月末公司应收帐款前五名的单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	关联关系
杭州市土地储备中心	61,208.50	94.16	土地出让费返还	非关联方
杭州天城路衣之家百货有限公司	1,795.10	2.76	房屋租金	非关联方
北京建工环境修复股份有限公司	319.80	0.49	工程款	非关联方
浙江银力建设集团有限公司	125.10	0.19	工程款	非关联方
杭州德洛集源新能源汽车有限公司	100.79	0.16	停车款	非关联方
合计	63,549.28	97.76		

### (3) 预付账款

最近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 40,046.12 万元、23,786.00 万元、10,173.92 万元和 12,285.26 万元，占流动资产的比例分别为 3.77%、1.75%、0.61%和 0.69%。2018 年末发行人预付款项期末余额较 2017 年末下降 118,270.39 万元，降幅为 74.71%，主要是因为发行人与杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室的工程款 109,877.92 万元结算所致。2019 年末发行人预付款项期末余额较 2018 年末减少 16,260.12 万元，降幅为 40.60%，主要系发行人与杭州市拱墅区京杭运河综合整治与保护开发指挥部的工程款 15,000.00 万元结算所致。2020 年末发行人预付款项期末余额较 2019 年末减少 13,612.08 万元，降幅为 57.23%，主要系发行人与杭州市拱墅区京杭运河综合整治与保护开发指挥部的工程款 15,100.00 万元完成结算所致。总体看，报告期内发行人预付账款余额较小，占总资产比例较低。发行人预付账款中涉及政府、政府相关部门的有杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室的工程款

8,943.31 万元的工程款，存在真实的经营业务背景，合法合规不存在替政府融资等行  
为。

表 6-22：截至 2020 年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	关联关系
杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室	8,943.31	87.90	工程款	非关联方
杭州市城东新城建设投资有限公司（杭州铁路及东站枢纽指挥部）	669.09	6.58	工程款	非关联方
中国联合工程有限公司	411.75	4.05	工程款	非关联方
中国人民财产保险股份有限公司杭州分公司	22.23	0.22	保险费	非关联方
杭州二更网络科技有限公司	15.63	0.15	预付服务 款	非关联方
合计	10,062.02	98.90		

截至 2020 年末，按账龄法列示的预付款项明细如下：

表 6-23：截至 2020 年末按账龄列示预付款项

单位：万元、%

账龄	账面余额	比例
1 年以内	293.03	2.88
1-2 年	415.20	4.08
2-3 年	144.75	1.42
3 年以上	9,320.94	91.62
合 计	10,173.92	100

账龄达 3 年且金额重要的预付款项，未及时结算的主要原因系：公司的预付工程款，工程尚未执行完成。

表 6-24：截至 2021 年 3 月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	关联关系
杭州市规划和自然资源局	9,712.00	79.05	土地款	非关联方
杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室	943.31	7.68	工程款	非关联方
杭州市城东新城建设投资有限公司（杭州铁路及东站枢纽指挥部）	669.09	5.45	工程款	非关联方
中国联合工程有限公司	411.75	3.35	预付工程款	非关联方
中国人民财产保险股份有限公司杭州市分公司	22.23	0.18	船舶保险款	非关联方
合计	11,758.38	95.71		

#### （4）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 58,118.95 万元、42,239.06 万元、202,329.64 万元和 232,790.80 万元，占流动资产的比例分别为 5.47%、3.11%、12.06% 和 13.14%，2020 年度其他应收款呈较快增长态势。2018 年末发行人其他应收款期末余额较 2017 年末下降 59,277.30 万元，降幅为 50.49%，主要原因是收回杭州余杭运河综合保护开发建设有限公司 62,813.83 万元借款所致。2020 年末发行人其他应收款余额较 2019 年末增长 160,090.58 万元，增幅达 379.01%，系因公司增加了杭州市拱墅区域中村改造指挥部康桥分指挥部往来款 99,674.84 万元、杭州市拱墅区域中村改造指挥部半山分指挥部往来款 56,132.51 万元、杭州市佛教协会工程款 16,709.55 万元所致。

发行人其他应收款主要是往来借款、减资回收和垫付工程款，且主要来自关联方及政府部门，回收预期较好。其中，发行人其他应收款中涉及政府、政府相关部门的有杭州市拱墅区域中村改造指挥部康桥分指挥部往来款 99,674.84 万元、杭州市拱墅区域中村改造指挥部半山分指挥部往来款 56,132.51 万元、杭州市佛教协会工程款 16,709.55

万元，预计将在工程完工后 3-5 年内进行偿还，存在真实的经营业务背景，合法合规不存在替政府融资等行为。

表 6-25：截至 2020 年末公司其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	账龄	关联关系
杭州市拱墅区城中村改造指挥部 康桥分指挥部	99,674.84	48.39	往来款	1 年以内	联营
杭州市拱墅区城中村改造指挥部 半山分指挥部	5,613.51	27.25	往来款	1 年以内	联营
杭州市佛教协会	16,709.55	8.11	工程款	1 年以内	非关联方
杭州市拱墅区京杭运河综合整治 与保护开发指挥部	9,521.46	4.62	往来款	1 年以内、 1-2 年	非关联方
浙江运河协安置业有限公司	3,600.00	1.75	减资款	1-2 年以内	非关联方
合 计	185,638.35	90.13			

表 6-26：2020 年按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：万元，%

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	254.07	12.70	5.00
1 至 2 年	49.22	4.92	10.00
2 至 3 年	385.24	115.57	30.00
3 至 4 年	945.75	472.88	50.00
4 至 5 年	49.32	39.46	80.00
5 年以上	2,994.57	2,994.57	100.00
合计	4,678.18	3,640.11	77.81

注：其他应收款准备的计提比例和计提方法：应收款项按账龄分析法结合个别认定法计提坏账准备。经单独测试后为减值的应收账款(包括单项金额重大和不重大的应收款项)

以及未经单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用分险特征组合计提坏账准备：

组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
政府机构、联营企业及国有企业往来组合	不计提坏账
基本确定可以回收的款项	不计提坏账

表 6-27：截至 2021 年 3 月末公司其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	账龄	关联关系
杭州市拱墅区城中村改造指挥部 康桥分指挥部	99,674.84	42.82	往来款	1 年以内	非关联方
杭州市拱墅区城中村改造指挥部 半山分指挥部	56,132.51	24.11	往来款	1 年以内	非关联方
杭州市佛教协会	16,709.55	7.18	工程款	1 年以内	非关联方
杭州市拱墅区京杭运河综合整治 与保护开发指挥部	9,521.46	4.09	往来款	1 年以内、 1-2 年	非关联方
杭州运河（江干段）综合整治与保 护开发指挥部办公室	1,506.69	0.65	往来款	1 年以内	非关联方
合 计	183,545.04	78.85			

## （5）存货

发行人存货科目采用在资产负债日，以可变现净值与成本孰低的计算方法计算，即存货成本如高于可变现净值，则按差额计提存货跌价准备，存货成本如低于可变现净值，则直接按存货成本入账。最近三年及一期末，公司存货净额分别为 700,056.37 万元、844,405.75 万元、1,170,537.04 万元和 949,657.59 万元，分别占同期流动资产的 65.88%、62.26%、69.74%和 53.60%。2020 年末发行人存货期末余额较 2019 年末增加 326,131.29 万元，涨幅为 38.62%，主要是因为土地开发科目增长 337,755.71 万元。近



年来，发行人存货净额保持大幅上涨的趋势，上涨部分主要为新开发的土地。存货中土地资产多数非公司资产，系杭州市土储中心委托整理的待出让地块。

表 6-28：截至 2020 年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	账面价值	比例
土地开发	1,078,986.00	92.18
开发产品	91,272.60	7.80
库存商品	245.74	0.02
原材料	30.36	0.00
建造合同形成的资产	3.87	0.00
合计	1,170,538.57	100.00

表 6-29：截至 2021 年 3 月末存货结构情况

单位：万元、%

项目	账面价值	比例
土地开发	846,343.84	89.12%
开发产品	102,766.75	10.82%
库存商品	164.22	0.02%
原材料	276.42	0.03%
建造合同形成的资产	106.37	0.01%
合计	949,657.59	100

截至 2020 年末，发行人存货中土地开发及开发产品占 99.98%，发行人存货中土地开发金额共计 1,078,986.00 万元，占比 92.18%，开发产品金额共计 91,272.60 万元，占比 7.80%，具体明细如下：

表 6-30：截至 2020 年末发行人存货中土地开发明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	运河新城地块	555,017.38
2	杭钢地块	189,669.72
3	康桥单元地块	140,408.56
4	三里亭单元地块	104,534.95
5	总管堂迁建区块	21,570.43
6	新塘地块	19,494.11
7	三堡单元地块	17,693.36
8	艮山路两侧绿化带控制调整规划地块	13,803.38
9	凯旋单元地块	8,861.14
10	谢村地块	6,782.06
11	景芳单元地块	1,114.26
12	其他地块	36.63
合计		1,078,986.00

表 6-31：截至 2020 年末发行人存货中开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	账面价值
1	夏衍影视文化特色商业街区项目	2019 年	2021 年	138,524.00	75,367.03
合计				138,524.00	75,367.03

表 6-32：截至 2020 年末发行人存货中自有土地资产明细

单位：平方米、亿元

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否足额缴纳土地出让金	应缴土地出让金额
杭政储出[2018]40号地块	招拍	浙(2019)杭州市不动产权第0119227号	12,720.00	出让	2019.05.15	商服	6.81	成本	是	4.6
杭政储出[2018]41号地块	招拍	浙(2019)杭州不动产权第0119225号	10,301.00	出让	2019.05.15	商服	1.93	成本	是	2.2
杭政储出[2018]1号地块	招拍	浙(2018)杭州市不动产权第0331726号	25,476.00	出让	2018.03.15	城镇住宅	1.88	成本	是	1.88
						合计	10.62			8.68

注：发行人存货土地开发中除了上述由投发公司持有的土地资产，其余均是土储中心委托整理的待出让地块，非发行人资产无土地权证。

截至 2021 年 3 月末，发行人存货中土地开发及开发产品占 90%以上。发行人存货中土地开发金额共计 922596.48 万元，占比 90.98%，开发产品金额共计 197389.00 万元，占比 20.72%，具体明细如下：

表 6-33：截至 2021 年 3 月末发行人存货中土地开发明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	运河新城地块	312,037.71
2	杭钢地块	189,669.72
3	康桥单元地块	140,484.38
4	三里亭单元地块	109,946.56
5	总管堂迁建区块	21,610.97
6	新塘地块	22,381.27
7	三堡单元地块	17,715.37
8	艮山路两侧绿化带控制调整规划地块	14,342.03
9	凯旋单元地块	9,617.93
10	谢村地块	7,384.51
11	景芳单元地块	1,116.75
12	其他地块	36.63
合计		846,343.83

表 6-34：截至 2021 年 3 月末发行人存货中开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总投资	账面价值
1	夏衍影视文化特色街区项目	2019 年	2021 年	128,073.36	93,109.81
3	杭政储出【2020】27 号	2022 年	2025 年	51,057.00	9,656.94
合计				374,759.15	102,766.75

截至 2021 年 03 月，发行人存货中的自有土地资产明细无变化。

#### (6) 其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产余额分别为 7,807.85 万元、9,149.01 万元、

2,136.95 万元和 952.34 万元，占流动资产的比例分别为 0.73%、0.67%、0.13%和 0.05%。2020 年末发行人其他流动资产期末余额较 2019 年末减少 7,012.06 万元，降幅为 76.64%，主要是因为发行人 7,625.27 万元理财产品到期后未续买。总体看，报告期内发行人其他流动资产余额较小，占总资产比例较低。

## 2、非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产总额分别 2,319,427.73 万元、3,033,799.61 万元、3,126,387.19 万元和 3,260,490.90 万元，发行人非流动资产规模呈持续上升趋势，主要由于固定资产、在建工程等科目增长较多所致。

表 6-35：公司最近三年及一期末非流动资产结构情况

单位：万元、%

项 目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
可供 出售 金融 资产	98,472.36	3.02	98,472.36	3.15	195.00	0.01	195.00	0.01
持有 至到 期投 资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期 应收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

款								
长期 股权 投资	16,333.45	0.50	14,667.45	0.47	13,305.08	0.44	24,501.83	1.06
投资 性房 地产	178,351.13	5.47	179,323.35	5.74	169,054.00	5.57	183,768.00	7.92
固定 资产	1,194,907.0 7	36.65	1,201,775.6 1	38.44	1,125,453.8 0	37.10	1,008,912.0 3	43.50
在建 工程	1,720,533.8 9	52.77	1,581,309.1 0	50.58	1,713,569.7 5	56.48	1,089,085.4 8	46.95
生产 性生 物资 产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
油气 资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形 资产	47,208.98	1.45	47,291.37	1.51	9,835.59	0.32	9,730.92	0.42
开发 支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	353.44	0.01	353.44	0.01	353.44	0.01	353.44	0.02

长期 待摊 费用	4,208.35	0.13	3,072.28	0.10	1,941.28	0.06	1,905.53	0.08
递延 所得 税资 产	122.23	0.00	122.24	0.00	69.94	0.00	54.58	0.00
其他 非流 动资 产	0.00	0.00	0.00	0.00	21.74	0.00	920.91	0.04
非流 动资 产合 计	3,260,490.90	100.00	3,126,387.19	100.00	3,033,799.61	100.00	2,319,427.73	100.00

#### (1) 可供出售金融资产

最近三年及一期，发行人可供出售金融资产分别为 195.00 万元、195.00 万元、98,472.36 万元和 98,472.36 万元，占非流动资产的比例分别为 0.01%、0.01%、3.15% 和 3.02%。发行人可供出售金融资产科目中主要为企业股权投资。2020 年末发行人可供出售金融资产余额较 2019 年末增加 98,277.36 万元，增幅较大，主要原因为：根据《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资改〔2019〕145 号）、

《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资产〔2020〕78号）、2020年2月19日以及2020年9月30日杭州新天地集团有限公司股东会决议以及《杭州新天地集团章程》等，杭州市实业集团有限公司将其拥有杭州新天地集团有限公司10.00%的股权无偿划转给发行人。近三年及一期发行人可供出售金融资产情况如下：

表 6-36：近三年及一期发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项 目	2021年3月末			2020年末			2019年末			2018年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	98,472.36	-	98,472.36	98,472.36	-	98,472.36	195	-	195	195	-	195
按公允价值计量的	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0
按成本计量的	98,472.36	-	98,472.36	98,472.36	-	98,472.36	195	-	195	195	-	195
合计	98,472.36	-	98,472.36	98,472.36	-	98,472.36	195	-	195	195	-	195

2018年末至2021年3月末，发行人按成本计量的可供出售金融资产情况如下：

表 6-37：发行人按成本计量的可供出售金融资产构成及变动情况



单位：万元

被投资单位	账面余额							
	2018年末	本期变化	2019年末	本期变化	2020年末	本期变化	2021年3月	本期变化
杭州新天地集团有限公司	0	0	0	0	98,287.36	0	98,287.36	0
杭州蕴隐投资管理合伙企业（有限合伙）	180	0	180	0	180	0	180	0
杭州韵合天下酒店管理有限公司	5	0	5	0	0	-5	0	0
杭州合运文化创意有限公司	5	0	5	0	5	0	5	0
杭州妙运文化传媒有限公司	5	0	5	0	0	-5	0	0
合 计	195	0	195	0	98,472.36	0	98,472.36	0

## （2）长期股权投资

最近三年及一期，发行人长期股权投资余额分别为 24,501.83 万元、13,305.08 万元、14,667.45 万元和 16,333.45 万元，分别占同期非流动资产的 1.06%、0.44%、0.47% 和 0.50%。2019 年长期股权投资较 2018 年减少 11,196.75 万元，降幅为 45.70%，主要原因 2017 年 7 月 1 日浙江运河协安置业有限公司通过了第一次股东大会，决议通过

公司注册资本减资 25,000.00 万元,发行人子公司杭州运河集团投资发展有限公司应收回投资款 11,250.00 万元,已收回投资款 4,500.00 万元,剩余 6,750.00 万元计入其他应收款所致。2018 年至 2021 年 3 月末,发行人长期投资余额基本稳定。

表 6-38: 截至 2020 年末公司长期股权投资明细表

单位: 万元

被 投 资 单 位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值 准 备 期 末 余 额
		追加投资	减少投 资	权益法 下确认 投资损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		
杭 州 运 河 协 安 置 业 有 限 公 司	4,036.15	0.00	0.00	8.50	0. 00	0. 00	-	0. 00	0. 00	4,044.64	0. 00
浙 江 运	5,764.58	0.00	0.00	237.74	0. 00	0. 00	-	0. 00	0. 00	6,002.31	0. 00

河 协 安 置 业 有 限 公 司											
杭 州 网 新 运 河 文 化 发 展 有 限 公 司	1,599.37	0.00	0.00	-52.46	0. 00	0. 00	-	0. 00	0. 00	1,546.91	0. 00
衢 州 半 岛 置 业 有 限 公 司	1,904.99	0.00	750.00	57.80	0. 00	0. 00		0. 00	0. 00	1212.79	0. 00

厦 门 融 地 置 业 有 限 公 司	-	2,800.00	0.00	-1,656.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1143.67	0.00
杭 州 交 投 合 运 电 力 服 务 有 限 公 司	-	600.00	0.00	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	599.97	0.00
杭 州 运 河 辰 景 物 业 管	-	117.00	0.00	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	117.15	0.00

理 服 务 有 限 公 司											
合 计	13,305.08	3,517.00	750.00	-1,404.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,667.45	0.00

表 6-39：截至 2021 年 3 月末公司长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
杭州运河协安置业有限公司	4,044.64	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,044.64	0.00
浙江运河协安置业有限公司	6,002.31	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,002.31	0.00

杭州网新运河文化发展有限公司	1,546.91	1,666	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,212.91	0.00
衢州半岛置业有限公司	1,212.79	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,212.79	0.00
厦门融地置业有限公司	2,799.87	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,799.87	0.00
杭州融祥置地有限公司	-1,656.20	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,656.20	0.00
杭州交投合运电力服务有限公司	599.97	-	-	-	-	-	-	-	-	599.97	0
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	117.15	-	-	-	-	-	-	-	-	117.15	0
合计	14,667.44	1,666	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,333.44	0.00

### (3) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 183,768.00 万元、169,054.00 万元、179,323.35 和 178,351.13 万元，分别占同期非流动资产的 7.92%、5.57%、5.74% 和 5.47%，该科目总体余额较为平稳，波动不大。详情如下：

表 6-40：截至 2020 年末发行人投资性房产资产明细

单位：平方米、万元

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
1	康泽苑安	杭州市拱墅区京杭运河	杭州市拱墅区水韵康桥	-	12,841.58	1,512.49	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
	置房底商	综合整治与保护开发指挥部	康泽苑配套公建				
2	湖墅大厦	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	湖墅南路198号	杭房权证拱字第15061407号	13,372.32	6,098.72	-
3	坤和中心6-8层	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	环城北路208号	杭房权证下移字第10880076号、杭房权证下移字第10880069号、杭房权证下移字第10880070号	4,645.47	3,548.35	-
4	坤和中心地下一楼	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	环城北路208号	-	880.00	1,549.97	-
5	天城国际商场	杭州运河集团投资发展有限公司	江干区机场路119-131号	浙（2016）杭州市不动产权第0068466号	6,519.61	43,377.41	抵押
					19,558.83	8,762.22	抵押
6	天城国际写字楼	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州市江干区天城国际商业中心	浙（2016）杭州市不动产权第0023030号等	15,588.47	4,916.33	-
7	城发天地	杭州运河集团文化旅游	城发天地大厦	杭房权证拱字第16258510号、杭房权证	1,235.87	1,506.86	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
	8 楼	有限公司		拱字第 16258513 号、杭房权证拱字第 16258522 号、杭房权证拱字第 16258526 号、杭房权证拱字第 16258529 号、杭房权证拱字第 16258531 号、杭房权证拱字第 16258534 号、杭房权证拱字第 16258535 号、杭房权证拱字第 16258536 号、杭房权证拱字第 16258539 号、杭房权证拱字第 16258547 号、杭房权证拱字第 16258558 号、杭房权证拱字第 16258559 号、杭房权证拱字第 16258563 号、杭房权证拱字第 16258564 号、杭房权证拱字第 16258565 号、杭房权证拱字第 16258568 号			
8	信义坊码头房产	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	杭州市拱墅区信义坊码头	-	102.00	288.83	-
9	艮山门码头房	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	绍兴路运河桥西侧	-	150.00	360.88	-



序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
	产	有限责任公司					
10	路河码头	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	路河码头	-		6,732.16	-
11	康泽苑二期配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	康泽苑二期配套公建	-	9,749.81	3,758.92	-
12	云河西苑配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	云河西苑配套公建	-	3,152.87	2,093.61	-
13	水湘西苑配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	水湘西苑配套公建	-	4,771.34	5,067.59	-
14	章家坝社区东区配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	章家坝社区东区配套公建	-	3,786.18	2,244.84	-
15	桑庐	杭州市运河	拱墅区小河	杭不动产权第 0154976	1,583.79	31,025.48	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
		综合保护开发建设集团有限公司	路 345 号	号			
16	高家花园	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	风景街 8 号	杭房权证拱字第 16263817 号、杭房权证拱字第 16263818 号、杭房权证拱字第 16263819 号、杭房权证拱字第 16263820 号、杭房权证拱字第 16263821 号、杭拱国用[2015]第 100117 号	732.52		-
17	桥西历史街区	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路 500 号	浙（2017）杭州市不动产权第 0380162 号	19,055.34		-
18	中国扇博物馆	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路 450 号	杭房权证拱更字第 14808937 号、杭房权证拱更字第 14808944 号、杭房权证拱更字第 14808945 号、杭房权证拱更字第 14808941 号	4,833.01		-
19	中国刀剪剑博物馆	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路 336 号	杭房权证拱更字第 13083435 号、杭房权证拱更字第 13083436 号、杭房权证拱更字第 13083437 号	4,428.89		-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
20	富义仓	杭州运河集团文化旅游有限公司	霞湾巷8号	杭房权证拱字第16384350号、杭房权证拱字第16384351号、杭房权证拱字第16384352号、杭房权证拱字第16384353号、杭房权证拱字第16384354号、杭房权证拱字第16384355号、杭房权证拱字第16384356号、杭房权证拱字第16384357号、杭房权证拱字第16384358号、杭房权证拱字第16384359号、杭房权证拱字第16384360号、杭房权证拱字第16384361号、杭房权证拱字第16384362号	2,792.38	25,044.77	-
21	运河天地大河造船厂地块公园绿化带二期	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路488号	杭房权证拱更字第14806073号、杭房权证拱更字第14806063号、杭房权证拱更字第14806065号、杭房权证拱更字第14806068号、杭房权证拱更字第14806060号	16,518.03		-
22	石祥公园	杭州市运河综合保护开	通益路700号	杭房权证拱更字第14804538号、杭房权证	4,021.52	2,096.12	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
		发建设集团 有限责任公 司		拱更字第 14804545 号、 杭房权证拱更字第 14804552 号、杭房权证 拱更字第 14804553 号、 杭房权证拱更字第 14804556 号、杭房权证 拱更字第 14804563 号			
23	LOFT 公园 （长 征化 工厂）	杭州市运河 综合保护开 发建设集团 有限责任公 司	小河路 480 号	杭房权证拱更字第 14804564 号、杭房权证 拱更字第 14804565 号、 杭房权证拱更字第 14804566 号、杭房权证 拱更字第 14804567 号、 杭房权证拱更字第 14804568 号、杭房权证 拱更字第 14804569 号、 杭房权证拱更字第 14804570、杭房权证拱更 字第 14804571 号、杭房 权证拱更字第 14804572 号	7,002.50	2,486.37	-
24	大兜 路历 史街 区	杭州市运河 综合保护开 发建设集团 有限责任公 司	杭州市拱墅 区大兜路 178、180、 182、184、 186、202、 204、206、 216、224、 272、274、	浙（2019）杭州市不动产 权第 0142409 号等	24,437.94	21,441.82	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
			276 号等				
25	杭州祈利酒店三层康体中心棋牌室	杭州运河集团投资发展有限公司	杭州祈利酒店三层康体中心棋牌室	-	428.00	859.46	-
26	杭州祈利酒店二楼 SPA 区域	杭州运河集团投资发展有限公司	杭州祈利酒店二楼 SPA 区域	-	344.00		-
27	大兜路 166、170、178 号商铺	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	大兜路 166、170、178 号商铺	-	455.45		-
28	小河历史街区（一期）	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	杭州市拱墅区小河直街	-	15,360.87	4,550.15	-
	合计					179,323.35	

表 6-41：截至 2021 年 3 月末发行人投资性房产资产明细

单位：平方米、万元

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
1	康泽苑安置房底商	杭州市拱墅区京杭运河综合整治与保护开发指挥部	杭州市拱墅区水韵康桥康泽苑配套公建	-	12,841.58	1,504.29	-
2	湖墅大厦	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	湖墅南路 198 号	杭房权证拱字第 15061407 号	13,372.32	6,065.66	-
3	坤和中心 6-8 层	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	环城北路 208 号	杭房权证下移字第 10880076 号、杭房权证下移字第 10880069 号、杭房权证下移字第 10880070 号	4,645.47	3,529.11	-
4	坤和中心地下一楼	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	环城北路 208 号	-	880.00	1,541.57	-
5	天城国际	杭州运河集团投资发展	江干区机场路 119-131 号	浙(2016)杭州市不动产权第 0068466 号	6,519.61	43,142.23	抵押

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
	商场	有限公司			19,558.83	8,714.71	抵押
6	天城国际写字楼	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	杭州市江干区天城国际商业中心	浙(2016)杭州市不动产权第0023030号等	15,588.47	4,889.68	-
7	城发天地8楼	杭州运河集团文化旅游有限公司	城发天地大厦	杭房权证拱字第16258510号、杭房权证拱字第16258513号、杭房权证拱字第16258522号、杭房权证拱字第16258526号、杭房权证拱字第16258529号、杭房权证拱字第16258531号、杭房权证拱字第16258534号、杭房权证拱字第16258535号、杭房权证拱字第16258536号、杭房权证拱字第16258539号、杭房权证拱字第16258547号、杭房权证拱字第16258558号、杭房权证拱字第16258559号、杭房权证拱字第16258563号、杭房权证拱字第16258564号、杭房权证拱字第16258565号、杭房权证	1,235.87	1,498.69	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
				拱字第 16258568 号			
8	信义坊码头房产	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	杭州市拱墅区信义坊码头	-	102.00	287.26	-
9	艮山门码头房产	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	绍兴路运河桥西侧	-	150.00	358.92	-
10	路河码头	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	路河码头	-		6,695.66	-
11	康泽苑二期配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	康泽苑二期配套公建	-	9,749.81	3,738.54	-
12	云河西苑配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	云河西苑配套公建	-	3,152.87	2,082.26	-
13	水湘西苑配套	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	水湘西苑配套公建	-	4,771.34	5,040.12	-



序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
	公建	有限责任公司					
14	章家坝社区东区配套公建	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	章家坝社区东区配套公建	-	3,786.18	2,232.67	-
15	桑庐	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	拱墅区小河路345号	杭不动产权第0154976号	1,583.79	30,857.27	-
16	高家花园	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	风景街8号	杭房权证拱字第16263817号、杭房权证拱字第16263818号、杭房权证拱字第16263819号、杭房权证拱字第16263820号、杭房权证拱字第16263821号、杭拱国用[2015]第100117号	732.52		-
17	桥西历史街区	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路500号	浙(2017)杭州市不动产权第0380162号	19,055.34		-
18	中国扇博	杭州市运河综合保护开	小河路450号	杭房权证拱更字第14808937号、杭房权证	4,833.01		-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
	物馆	发建设集团 有限责任公 司		拱更字第 14808944 号、 杭房权证拱更字第 14808945 号、杭房权证 拱更字第 14808941 号			
19	中国 刀剪 剑博 物馆	杭州市运河 综合保护开 发建设集团 有限责任公 司	小河路 336 号	杭房权证拱更字第 13083435 号、杭房权证 拱更字第 13083436 号、 杭房权证拱更字第 13083437 号	4,428.89		-
20	富义 仓	杭州运河集 团文化旅游 有限公司	霞湾巷 8 号	杭房权证拱字第 16384350 号、杭房权证 拱字第 16384351 号、杭 房权证拱字第 16384352 号、杭房权证拱字第 16384353 号、杭房权证 拱字第 16384354 号、杭 房权证拱字第 16384355 号、杭房权证拱字第 16384356 号、杭房权证 拱字第 16384357 号、杭 房权证拱字第 16384358 号、杭房权证拱字第 16384359 号、杭房权证 拱字第 16384360 号、杭 房权证拱字第 16384361 号、杭房权证拱字第 16384362 号	2,792.38	24,908.99	-
21	运河 天地	杭州市运河 综合保护开	小河路 488 号	杭房权证拱更字第 14806073 号、杭房权证	16,518.03		-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
	大河造船厂地块公园绿化带二期	发建设集团有限责任公司		拱更字第 14806063 号、杭房权证拱更字第 14806065 号、杭房权证拱更字第 14806068 号、杭房权证拱更字第 14806060 号			
22	石祥公园	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	通益路 700 号	杭房权证拱更字第 14804538 号、杭房权证拱更字第 14804545 号、杭房权证拱更字第 14804552 号、杭房权证拱更字第 14804553 号、杭房权证拱更字第 14804556 号、杭房权证拱更字第 14804563 号	4,021.52	2,084.76	-
23	LOFT 公园（长征化工厂）	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	小河路 480 号	杭房权证拱更字第 14804564 号、杭房权证拱更字第 14804565 号、杭房权证拱更字第 14804566 号、杭房权证拱更字第 14804567 号、杭房权证拱更字第 14804568 号、杭房权证拱更字第 14804569 号、杭房权证拱更字第 14804570、杭房权证拱更字第 14804571 号、杭房权证拱更字第	7,002.50	2,472.89	-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
				14804572 号			
24	大兜路历史街区	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州市拱墅区大兜路178、180、182、184、186、202、204、206、216、224、272、274、276号等	浙(2019)杭州市不动产权第0142409号等	24,437.94	21,325.57	-
25	杭州祈利酒店三层康体中心棋牌室	杭州运河集团投资发展有限公司	杭州祈利酒店三层康体中心棋牌室	-	428.00	854.80	-
26	杭州祈利酒店二楼SPA区域	杭州运河集团投资发展有限公司	杭州祈利酒店二楼SPA区域	-	344.00		-
27	大兜路166、170、178	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	大兜路166、170、178号商铺	-	455.45		-

序号	名称	权属人	坐落	所有权编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
	号商铺						
28	小河历史街区(一期)	杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司	杭州市拱墅区小河直街	-	15,360.87	4,525.48	-
合计						178,351.13	

表 6-42：截至 2021 年 3 月末发行人投资性房产土地使用权明细

单位：平方米、万元

项目名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否缴纳土地出让金
湖墅大厦	浙(2017)杭州市不动产权第0011550号	13372.32	划拨	2015.12.31	非住宅	3,460.11	划拨金额	否
小河直街历史文化街区保护	划拨资产, 产权尚未划转	15,360.87	划拨	2016.1.1	非住宅	4,699.06	划拨金额	否
LOFT 文化公园	划拨资产, 产权尚未划转	6,781.43	划拨	2016.1.1	非住宅	2,544.74	划拨金额	否
石祥公园	划拨资产, 产权尚未划转	2,896.96	划拨	2016.1.1	非住宅	2,149.43	划拨金额	否
拱宸桥桥西历史街区保护	划转资产, 产权尚未划转	17,556.19	划拨	2016.1.1	非住宅	31,403.18	划拨金额	否
运河天地	划拨资产, 产权尚未划转	14,403.28	划拨	2016.1.1	非住宅	25,261.87	划拨金额	否
大兜路历史街区	产权证书尚在办理	24,437.94	划拨	2016.1.1	非住宅	24,066.01	划拨金额	否

康泽苑配套公建	产权证书尚在办理	22591.39	划拨	2020.1.1	非住宅	5,242.83	划拨金额	否
水湘西苑配套公建	产权证书尚在办理	4771.34	划拨	2020.1.1	非住宅	5,040.12	划拨金额	否
云河西苑配套公建	产权证书尚在办理	3152.87	划拨	2020.1.1	非住宅	2,082.26	划拨金额	否
云河东苑配套公建 (章家坝社区东区配套公建)	产权证书尚在办理	3786.18	划拨	2020.1.1	非住宅	2,232.67	划拨金额	否
坤和中心负一层	产权证书尚在办理	880	划拨	2020.1.1	非住宅	1,541.57	划拨金额	否
信义坊码头房产	产权证书尚在办理	102	划拨	2020.1.1	非住宅	287.26	划拨金额	否
艮山门码头房产	产权证书尚在办理	150	划拨	2020.1.1	非住宅	358.92	划拨金额	否
路河码头房产	产权证书尚在办理	0	划拨	2020.1.1	非住宅	6,695.66	划拨金额	否
合计		130,242.77				117,065.69		

注：由于运河综保工程实施以来，在历史街区（危旧房改善）和历史建筑（文保点）保护、拆迁安置公建及安置房配套公建、公园绿化带配套公建建设中，形成了一批本公司使用的物业资产。经政府批准将运河集团在运河综保工程形成的物业资产和今后由公司出资建设形成的物业资产，除用于拆迁安置和按规定移交的配套公建外，产权归属发行人，目前发行人正在协调办理有关物业资产权证，相关证照缺失不会对本期债务融资工具发行造成实质性不利影响。

#### （4）固定资产

最近三年及近一期，发行人固定资产净值分别为 1,008,912.03 万元、1,125,453.80

万元、1,201,775.61 万元和 1,194,907.07 万元，分别占同期非流动资产的 43.50%、37.10%、38.44%和 36.65%。该科目总体余额较为平稳，波动不大。公司固定资产主要是其名下所有的房屋及建筑物、通用设备、运输工具、专用设备和公共配套基础设施。其中公共配套基础设施主要为运河配套基础设施建设项目完工后转固定资产项目，业务合法合规。待财务竣工决算条件完备后，将固定资产科目中的公共配套基础设施按规定进行移交。

表 6-43：截至 2020 年末公司固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	40,208.41	9,324.41	-	30,884.00
通用设备	4,094.16	3,167.01	-	927.15
运输工具	12,855.00	4,895.37	-	7,959.63
专用设备	3,460.32	314.72	-	3,145.59
公共配套基础设施	1,279,273.17	120,413.94	-	1,158,859.23
合计	1,339,891.05	138,115.44	-	1,201,775.61

表 6-44：截至 2020 年末固定资产公共配套基础设施明细表

单位：亿元

项目	账面价值
（安置房建设	47.60
道路及桥梁建设	36.38
配套设施建设	21.42
景观及绿地建设	4.74
河道建设及环境设施	3.34
幼儿园及小学等配套建设	2.41
合计	115.89

表 6-45：截至 2021 年 3 月末公司固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	40,245.39	9,728.09	-	30,517.30
公共配套基础设施	1,279,273.17	126,823.58	-	1,152,449.59
运输工具	12,806.70	5,018.40	-	7,788.30
通用设备	4,244.79	3,198.93	-	1,045.86
专用设备	3,578.19	472.16	-	3,106.03
合计	1,340,148.24	145,241.17	-	1,194,907.07

表 6-46：截至 2021 年 3 月末固定资产公共配套基础设施明细表

单位：亿元

项目	账面价值
安置房建设	47.33
道路及桥梁建设	36.17
配套设施建设	21.30
景观及绿地建设	4.72
河道建设及环境设施	3.32
幼儿园及小学等配套建设	2.40
合计	115.24

#### (4) 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 1,089,085.48 万元、1,713,569.75 万元、1,581,309.10 万元和 1,720,533.89 万元，分别占非流动资产的 46.95%、56.48%、50.58 和 52.77%。2018 年末发行人在建工程期末余额较 2017 年末增加 308,770.14 万元，增幅为 39.57%，主要为运河景区公共配套基础设施工程增加所致。2019 年末发行人在建工程期末余额较 2018 年末增加 624,484.27 万元，增幅为 57.34%，主要为运河景区公共配套基础设施工程增加和严州古城（梅城）综合保护开发项目工程增加所致。



2020 年发行人在建工程期末余额较 2019 年末减少 132,260.65 万元，降幅为 7.71%，主要为因为杭钢地块控规批复后，发行人根据杭钢地块可出让土地面积和总面积的比例将已发生的包干资金及资本化利息分摊至做地项目及基础设施项目。截至 2021 年 3 月末，发行人在建工程账面余额 1,720,533.89 万元，其中主要项目明细如下表所示：

表 6-47：近三年及一期公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 期末	2019 期末	2018 期末
运河景区公共配套基础设施	1,634,576.43	1,498,619.72	1,695,153.82	1,087,981.62
严州古城（梅城）综合保护开发项目	17,829.90	16,811.96	14,673.05	40
普通客船	0	0	2,255.67	940.85
土壤治理厂区项目	0	0	1,171.21	0
小河民宿工程	0	0	171.88	0
负压大棚配套尾气处理系统	0	0	135.9	0
阳台装修工程	0	0	8.22	0
小河二期装修	35.21	39.04	0	123.01
杭政储出〔2020〕12 号地块商业商务娱乐康体用房项目	28,967.46	28,940.31	—	—
杭政储出〔2020〕11 号地块商业商务娱乐康体用房项目	19,756.75	19,738.18	—	—

03 号地块人才房面目	18,036.85	16,839.86	-	-
美院活化利用展陈项目	0	93.65	-	-
杭政储出〔2020〕9 号地块商业商务娱乐康体用房项目	153.75	78.75	-	-
富义仓活化利用展陈空间布置项目	172.00	78.35	-	-
杭政储出〔2020〕10 号地块商业商务娱乐康体用房项目	136.82	69.28	-	-
康盛苑蓝领公寓	868.72	-	-	-
合计	1,720,533.89	1,581,309.10	1,713,569.75	1,089,085.48

表 6-48：截至 2020 年末公司在建工程中运河景区公共配套基础设施项目变动表

单位：万元

项目	期初余额	本期增加 金额	本期转入固 定资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
杭钢半山基地征收	505,866.54	181,624.68	-	194,626.79	492,864.43
香积寺路西延（上塘路以西-莫干山路以东）	80,274.48	23,314.15	-	662.99	102,925.65
丽水路（石祥路-康桥路）	70,109.26	22,274.71	-	660.46	91,723.52
顾扬路（谢村路-郁世门路）	48,047.12	4,426.13	-	468.67	52,004.58
凯旋单元 FG19-R21-12 地块（夏衍故居）	37,801.10	10,161.86	-	326.44	47,636.52
谢村单元 C-R22-02（36 班小学）	24,635.04	10,456.27	-	289.50	34,801.81

章家坝村（安置房）	39,585.24	35,202.08	-	42,959.71	31,827.61
香积寺复建	27,430.05	3,783.32	-	269.86	30,943.51
三里亭单元 JG0906-R21-20 地块	15,654.99	14,013.86	-	64.83	29,604.02
杭政储出〔2020〕12号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	28,940.31	-	-	28,940.31
谢村安置房建设（C-R21-01 地块）二期	27,060.56	1,856.04	-	267.98	28,648.63
新塘新增安置地块（景芳三堡单元 JG1201-R21-06 原出	25,699.98	2,407.55	-	199.02	27,908.52
车站南路（塘工局路<站前环路-杭海路>）	7,487.29	18,948.78	-	42.31	26,393.76
康桥单元 B-R22-08 地块（平安社区整村推进项目）	21,118.31	2,298.50	-	189.37	23,227.44
杭政储出〔2020〕11号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	19,738.18	-	-	19,738.18
康桥单元 R21-16 地块（康桥单元 A-R21-13 地块蒋家浜	15,535.22	1,443.96	-	49.36	16,929.82
严州古城（梅城）综合保护开发项目	14,733.05	2,178.06	-	-	16,911.10
清真寺	17,636.44	81.83	-	1,076.96	16,641.31
新塘村（安置房）	82,350.67	10,139.66	-	76,140.92	16,349.41
运河主城区 5A 级景区建设	9,605.59	5,264.93	-	63.16	14,807.36
运河新城 A-R22-02（义桥 45 班九年一贯制）	13,492.23	1,025.54	-	136.78	14,380.99
运河绿化带（石祥路-金昌路）谢村公园	26,811.61	5,231.26	-	18,307.69	13,735.19
运河绿化带（康桥路-余杭界）	10,681.00	2,442.27	-	100.98	13,022.29
严家弄路（新塘路—车站南路）	12,139.35	874.03	-	110.05	12,903.34
康桥单元 R21-14 地块（A-C5-01 地	11,308.14	765.60	-	38.88	12,034.86

块)					
朱家坝路	10,338.51	1,715.52	—	91.22	11,962.81
瓜山安置房	8,493.47	3,069.01	—	60.38	11,502.10
康桥单元 B-R22-07 地块 (平安社区整村推进项目)	11,364.66	121.39	—	111.94	11,374.11
平安桥河	9,724.43	1,499.80	—	83.98	11,140.25
三里亭单元 JG0906-38 地块	10,746.44	37.56	—	37.56	10,746.44
昙花庵路(新塘路--车站南路)	6,879.55	3,545.51	—	52.15	10,372.91
运河主城区亮灯工程	7,748.91	2,628.21	—	54.09	10,323.02
三里亭单元 JG0906-24 地块 (幼儿园)	9,677.58	462.68	—	36.90	10,103.37
宣杭铁路绿化带 (运河路-拱康路)	6,489.97	2,966.11	—	65.67	9,390.41
西杨 C 地块安置房 (R21-09) (A-R21-08 地块)	9,206.11	98.51	—	112.06	9,192.55
运河新城 GS1201-13 地块 36 班小学	419.74	8,467.43	—	—	8,887.16
平安桥安置地块小区绿地 (B-R24-05)	8,374.15	497.63	—	40.09	8,831.69
凯旋单元 FG20-R21-13 地块 (凯旋 JG1003-08 地块、新塘新增安置房)	33,248.94	2,940.40	27,126.58	308.84	8,753.91
杭钢遗址公园 GS1303-14 地块	—	8,677.10	—	—	8,677.10
三堡单元 JG14-C1/C2-01 利蒙达北区地块 (章家坝新增农居安置房)	7,772.02	170.10	—	64.76	7,877.35
凯旋 FG17-G12-01 地块 (夏衍影视文化特色街区)	7,203.12	361.50	—	2.33	7,562.29
新塘幼儿园	6,980.32	599.63	—	68.41	7,511.54
御道路及北侧支路	7,310.41	211.61	—	72.05	7,449.97
景芳单元 FG01-R24-01 地块小区绿地工程	5,168.94	2,180.68	—	47.33	7,302.30

运河新城 GS1201-36 地块防护绿地	1,761.38	4,893.88	-	29.22	6,626.04
三里亭单元 JG0906-33 地块	6,048.29	261.20	-	22.56	6,286.93
丽水路（三里洋路-康桥路）	5,774.34	557.48	-	50.96	6,280.86
杭政储出〔2020〕9号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	78.75	-	-	78.75
杭政储出〔2020〕10号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	69.28	-	-	69.28
合计	1,325,794.53	455,004.56	27,126.58	338,465.22	1,415,207.29

注：在建工程本期其他减少的原因：杭钢地块控规已批复，根据杭钢地块可出让土地面积和总面积的比例将已发生的包干资金及资本化利息分摊至做地项目及基础设施项目，其余项目部分转固定资产，部分转投资性房地产。

#### （5）无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 9,730.92 万元、9,835.59 万元、47,291.37 万元和 47,208.98 万元，占流动资产的比例极小，主要为土地使用权。明细如下

表 6-49：截至 2020 年末发行人无形资产土地使用权明细

单位：平方米、亿元

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	是否足额缴纳土地出让金
景芳三堡单元	划拨	杭州市 (2016) 杭国	23,458.00	划拨	2017.06.01	公共设施用地	0.96	划拨金额	否

JG1207-25		土字第 75 号							
-----------	--	----------	--	--	--	--	--	--	--

## (6) 其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产余额分别为 920.91 万元、21.74 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占非流动资产的 0.04%、0.00%、0.00%和 0.00%。2018 年末发行人其他非流动资产期末余额较 2017 年末增长 920.91 万元，主要为预付工程款增加 891.94 万元和软件开发费增加 28.97 万元所致。2019 年末发行人其他非流动资产期末余额较 2018 年末减少 899.17 万元，降幅为 97.64%，主要为预付工程款减少 891.94 万元所致。至 2020 年末发行人软件开发费用全部结转完毕。

## (二) 负债结构分析

表 6-50：公司最近三年及一期末负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债	1,059,760.31	35.66	1,104,283.09	39.55	1,351,774.74	54.11	245,239.18	14.26
非流动负债	1,911,716.78	64.34	1,687,907.63	60.45	1,146,486.05	45.89	1,474,011.53	85.74
负债	2,971,477.08	100	2,792,190.72	100	2,498,260.80	100	1,719,250.70	100

合								
计								

从负债规模来看，公司负债规模适中，但呈逐年增长态势。从负债构成来看，发行人流动负债增长快于非流动负债，最近三年及一期流动负债占当期负债总额的比例分别为 14.26%、54.11%、39.55%和 35.66%，总体来看，2018 发行人负债结构呈现出流动负债占比较低，非流动负债占比较高的特点，2019 年流动负债迅速增高所占比例超过非流动负债。2020 年随着发行人逐步增加中长期债务融资规模，非流动负债占比逐步增高。公司负债总额构成中预收账款、其他应付款、长期应付款、长期借款占比较高。

表 6-51：公司最近三年及一期末合并报表负债结构情况

单位：万元、%

项 目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	95,200.00	3.20	145,000.00	5.19	616.67	0.02	18,000.00	1.05
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应	12,535.25	0.42	26,299.56	0.94	133,315.55	5.34	23,719.59	1.38

付 账 款								
预 收 账 款	11,912.31	0.40	804,284.96	28.80	806,585.10	32.29	3,882.91	0.22
合 同 负 债	785,716.89	26.44	-	-	-	-	-	-
应 付 职 工 薪 酬	718.89	0.02	979.09	0.04	840.82	0.03	1,741.57	0.10
应 交 税 费	1,735.03	0.06	6,725.47	0.24	2,997.56	0.12	1,373.24	0.08
其	127,391.40	4.29	88,573.03	3.17	174,926.81	7.00	112,670.26	6.55



他 应 付 款								
一 年 内 到 期 的 非 流 动 负 债	24,550.55	0.83	32,260.93	1.16	232,474.92	9.31	83,851.60	4.88
其 他 流 动 负 债	0.00	0.00	160.05	0.01	17.33	0.00	0.00	0.00
长	706,367.58	23.77	676,757.20	24.24	530,475.05	21.23	951,851.00	55.36

期 借 款								
应 付 债 券	239,896.30	8.07	139,896.30	5.01	59,825.04	2.39	100,000.00	5.82
长 期 应 付 款	960,708.17	32.33	866,961.83	31.05	555,867.07	22.25	408,520.03	23.76
预 计 负 债	0.00	0.00	0.00	0.00	17.89	0.00	17.89	0.00
递 延 收 益	4,744.72	0.16	4,292.30	0.15	267.32	0.01	13,511.52	0.79
递 延	0.00	0.00	0.00	0.00	33.68	0.00	111.09	0.01

所 得 税 负 债								
其 他 非 流 动 负 债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负 债 合 计	2,971,477.08	100.00	2,792,190.72	100.00	2,498,260.80	100.00	1,719,250.70	100.00

---

## 1、流动负债

### (1) 短期借款

最近三年及一期，公司短期借款余额分别为万元 18,000.00 万元、616.67 万元、145,000 万元和 95,200 万元，占总负债的比例为 1.05%、0.02%、5.19%和 3.20%。2020 年末短期借款中 45,000 万元为保证方式、100,000 万元为信用方式，至 2021 年 3 月末短期借款 1,017.24 万元为保证方式，1,35,000.00 万元为信用方式，均无抵质押方式。发行人 2019 年末流动负债较 2018 年末减少了 17,383.33 万元，降幅 96.57%，主要是流动资金贷款归还。截至 2021 年 3 月末发行人短期借款余额较 2020 年末减少 49,800 万元，主要由于发行人于 2021 年 2 月新增杭州银行流动资金贷款 50,000 万元，偿还上海银行到期流动资金贷款 25,000 万元，偿还兴业银行到期流动资金贷款 50,000 万元，偿还杭州银行到期流动资金贷款 25,000 万元。2021 年 3 月新增上海银行流动资金贷款 25,000 万元，新增宁波银行流动资金贷款 200 万元，偿还浦发银行到期流动资金贷款 25,000 万元。

### (2) 应付账款

最近三年及一期，公司应付账款余额为 23,719.59 万元、133,315.55 万元、26,299.56 万元和 12,535.25 万元，占总负债的比例为 1.38%、5.34%、0.94%和 0.42%。发行人应付账款主要包括应付工程款、应付购货款及物业费等。2018 年发行人应付账款较 2017 年减少 197,548.33 万元，降幅 89.28%，2019 年发行人应付账款较 2018 年增加 109,595.96 万元，增幅 462.05%，2020 年发行人应付账款较 2019 年下降 13,764.31 万元，降幅 52.33%。2018 年至 2020 年应付账款期末余额的变动主要为杭州运河（江干段）综合整治与保护开发指挥部办公室的应付工程款变动，属于正常经营造成的波动。

发行人应付账款主要系工程款，均签署合同或相关文本，有正常的经营背景，业务开展合法合规。

**表6-52：截至2020年末发行人应付账款明细**

单位：万元

项目名称	期末余额	期初余额
应付工程款	24,997.73	132,130.13
应付购货款	901.70	16.61
物业费	6.99	306.62
其他	393.14	862.19
合计	26,299.56	133,315.55
其中：账龄超过一年的余额	8,770.25	124,814.88

**表6-53：截至2020年末发行人前五大应付账款情况**

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
长业建设集团有限公司	3,390.08	工程尚未结算
中国联合工程有限公司	2,225.25	工程尚未结算
杭州钱航船舶修造有限公司	581.86	工程尚未结算
杭州市建筑工程监理有限公司	389.88	工程尚未结算
浙江杰立建设集团有限公司	148.39	工程尚未结算
合计	6,735.46	

截至2021年3月末，发行人应付账款余额为12,535.25万元，较2020年末下降13,764.31万元，下降幅度52.34%。

**表6-54：截至2021年3月末发行人应付账款明细**

单位：万元

项目名称	期末余额	期初余额
应付工程款	9,043.73	24,997.73
应付购货款	837.50	901.70
物业费	1,288.86	6.99
其他	1,365.16	393.14
合计	12,535.25	26,299.56
其中：账龄超过一年的余额	5,944.25	8,770.25

表6-55：截至2021年3月末发行人前五大应付账款情况

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
长业建设集团有限公司	3,390.08	工程尚未结算
中国联合工程有限公司	1,282.02	工程尚未结算
江龙船艇科技股份有限公司	728.36	工程尚未结算
杭州市建筑工程监理有限公司	389.88	工程尚未结算
浙江杰立建设集团有限公司	148.39	工程尚未结算
合计	5,938.73	

### (3) 预收账款

最近三年及一期，公司预付账款余额分别为 3,882.91 万元、806,585.10 万元、804,284.96 万元和 11,912.31 万元，占总负债的比例为 0.23%、32.29%、28.80%和 0.40%，2018 年末较 2017 年预收账款下降 60,998.03 万元，降幅 94.02%，主要因为当年部分土地整理款确认转收入。2019 年末较 2018 年预收账款增长 802,702.19 万元，这主要为预收市土储中心的土地整理款 790,000.00 万元，占当年预收款总额的 97.94%，其他预收账款主要是租金及物业费，波动较小。2018 年末发行人新增运河新城的土地整理及基础设施建设职能，受土地储备中心委托，发行人对运河新城开展土地整理业务，回款

资金实行预付款模式，土储中心与发行人按地块签订协议确认预付储备资金专项用于运河新城地块前期开发整理，发行人在规定时间内进行土地整理，土储中心在地块出让后的土地开发补偿费中收回预付资金本息。发行人预收土储中心的土地整理款是根据浙政办函<2016>13号文件、杭政办函<2018>142号以及市财政局、市土储中心和公司签订的《关于杭钢集团转型升级包干资金支付相关事项备忘录》文件精神来进行相关协议的签署，有真实的业务背景，业务开展合法合规。2021年起发行人执行《新会计准则》，从原有的预收账款科目区分出预收款项11,912.31万元、合同负债78,5716.89万元，合计为797,629.2万元，较2020年度变化不大。

表6-56：截至2020年末发行人预收账款中预收土地整理款明细

单位：万元

地块名称	期末余额	账龄
运河新城单元GS1201-01地块	95,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）R21-06地块	30,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-01地块	65,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-02地块	40,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-10地块	20,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）A-R21-01地块	35,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）A-R21-05地块	20,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）A-R21-06地块	70,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-12地块	35,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-04地块	90,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-06地块	30,000.00	1年以内
运河新城（拱墅区范围）B-R21-07地块	50,000.00	1年以内
运河三里亭JG-18地块	210,000.00	1年以内
合计	790,000.00	

截至2021年3月末，发行人预收账款中预收土地整理款明细未发生变化。

#### （4）其他应付款

最近三年及一期，公司其他应付款余额分别为 112,670.26 万元、174,926.81 万元、88,573.03 万元和 127,391.40 万元，占总负债的比例为 6.55%、7.00%、3.47%和 4.29%，2018 年发行人应付账款较 2017 年减少 62,256.55 万元，降幅 30.69%。2019 年发行人应付账款较 2018 年增加 62,256.55 万元，增幅 55.26%，主要系安置房购房款增加，该安置房购房款系安置房购房款系收到安置户超面的款项及调拨其他做地主体安置房收到的款项，暂挂其他应付款，安置房完工后按账面价值的 75%转固定资产，待安置全部完成后再进行决算并冲减安置房建设成本。2020 年末发行人其他应付账款较 2019 年减少 86,353.78 万元，主要系安置房购房款结转所致。2021 年 3 月末发行人其他应付款较 2020 年增加 38,818.37 万元，系运河新城工程建设项目增加所致。发行人其他应付款包括与其他企业间发生的资金往来款，押金和保证金以及代收款等，均有真实的经营背景，业务合法合规。

相关会计处理如下：1) 安置房建设期 借：在建工程，贷：货币资金或应付账款；2) 安置房竣工验收后按账面价值的 75%转固定资产，借：固定资产，贷：在建工程；3) 安置农户居户发行人收到安置房购房款时，借：货币资金，贷：其他应付款；4) 待安置全部完成后进行决算时，将收到的购房款冲减安置房的工程建设成本，借：其他应付款；贷：在建工程或固定资产。

表 6-57：截至 2021 年 3 月末发行人其他应付款期末余额前五名情况

单位：万元

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因	账龄
杭州市江干区彭埠入城口整治指挥部	3,181.96	2.50	工程尚未执行完毕	超过一年
杭州市京杭运河综合保护委员会	2,700.74	2.12	往来款	超过一年
杭州林方装卸有限公司	2,000.00	1.57	履约保证金	超过一年



项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因	账龄
杭州实亿建筑工程有限公司	1,500.00	1.18	履约保证金	超过一年
广东蓝海豚旅运股份有限公司	1,274.00	1.00	股东借款	超过一年
合计	10,656.70	8.37		

#### (5) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期，公司一年内到期的非流动负债分别为 83,851.60 万元、232,474.92 万元、32,260.93 万元和 24,550.55 万元，占总负债的比例为 4.88%、9.31%、1.16%和 0.83%。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 148,623.32 万元，上涨 177.25%，主要原因是 192,508.28 万元长期借款归入该科目。2020 年末较 2019 年末下降 200,213.99 万元，主要是因为发行人“2013 年杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司债券”，债券代码：“1380147”，债券简称：“13 杭运河债”于 2020 年 4 月 01 日到期还本付息。

2013 年 4 月 02 日，公司向合格投资者公开发行“2013 年杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司债券”，债券代码：“1380147”，债券简称：“13 杭运河债”。13 杭运河债券系为杭州运河新城（拱墅区范围）C-R21-01 地块农转非居民拆迁安置房项目、拱墅区康桥单元 R-21-08 地块农转居公寓项目、拱墅区康桥单位 R21-13 地块农转非居民拆迁安置房项目而发行的企业债券，票面利率 6.00%，债券存续期为 7 年。此债券设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金。本期债券采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。

公司 2016 年 10 月 17 日向合格投资者公开发行“2016 年杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司城市停车场建设专项债券”，债券代码：“1680404”，债券简称：“16 杭运河专项债”。16 杭运河专项债系为运河水陆交通集散服务中心停车场项目、运河绿化带工程停车场项目、运河绿化带工程停车场项目及杭政储出[2007]84 号地块商业办公用房及商品住宅停车场项目的建设而发行的企业债券，票面利率为 3.40%，债券存续期为 7 年。此债券附设本金提前还本条款，即自债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20.00%的比例偿还债券本金。本期会计核算将本年偿还的应付债券转入一年内到期的非流动负债。

一年内到期的非流动负债是为发行人负债的重要组成部分，总体来看，公司债务到期金额相对均匀，发行人一年内到期的非流动负债期末余额保持稳定。

表 6-58：最近三年公司一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
1年内到期的应付债券	19,950.55	19,950.55	39,966.64	40,000.00
1年内到期的长期应付款	0	0	0	11,351.60
1年内到期的长期借款	4,600.00	12,310.38	192,508.28	32,500.00
合计	24,550.55	32,260.93	232,474.92	83,851.60

表 6-59：2020 年末公司一年内到期的长期借款明细

单位：万元

项目	期末借款余额	抵押物/质押物	保证情况
保证借款	7,310.38	-	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
保证借款	30,000.00	-	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
质押+保证借款	1,000.00	本公司应收账款	杭州市运河综合保护开发建设

			设集团有限责任公司
质押+保证借款	1,000.00	杭州市京杭大运河 杭州景区收费权益	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
合计	12,310.38		

表 6-60：2021 年 3 月末一年内到期的长期借款明细

单位：万元

项目	期末借款余额	抵押物/质押物	保证情况
信用借款	4,600.00	-	-
停车场专项债	19,550.55	-	-
合计	24,550.55		

#### (6) 其他流动负债

最近三年及一期，公司其他流动负债分别为 0.00 万元、17.33 万元、160.05 万元和 0.00 万元，为计提应付利息已转销项税。

### 2、非流动负债

#### (1) 长期借款

截至最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 951,851.00 万元、530,475.05 万元、676,757.20 万元和 706,367.58 万元，占总负债的比例为 55.36%、21.23%、24.24% 和 23.77%。2018 年末长期借款较 2017 年末增加 519,900.00 万元，上涨 120.36%，2019 年末长期借款较 2018 年末减少 421,375.95 万元，降幅 44.27%，2020 年末长期借款较 2019 年末增加 29,610.38 万元，增幅达 4.38%。

表 6-61：最近三年及一期末公司长期借款构成

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
保证借款	201,517.58	186,307.20	161,975.05	319,800.00
抵押借款	17,500.00	32,000.00	38,500.00	42,000.00
信用借款	362,850.00	335,450.00	255,000.00	554,051.00
质押+保证借款	8,500.00	7,000.00	22,000.00	36,000.00
抵押+保证借款	116,000.00	116,000.00	53,000.00	0.00
合 计	706,367.58	676,757.20	530,475.05	951,851.00

表 6-62：2020 年期末公司长期借款明细

单位：万元

项目	期末借款余额	抵押物/质押物	保证情况
信用	335,450.00	-	-
保证	131,007.20	-	杭州运河集团建设管理有限公司
抵押+保证	67,000.00	本公司持有的杭政储出（2018）40号地块和杭政储出（2018）41号地块土地	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
抵押+保证	49,000.00	本公司持有的杭政储出〔2018〕1号地块对应的土地使用权	杭州运河集团投资发展有限公司
保证	37,300.00		杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
抵押	32,000.00	本公司持有的坐落在江干区机场路119-131号的商铺	-
保证	18,000.00		杭州运河集团建设管理有限公司

质押+保证	7,000.00	本公司应收账款	杭州市运河综合保护开发建设 有限责任公司
合计	676,757.20		

表 6-63：2021 年 3 月末公司长期借款明细

单位：万元

项目	期末借款余额	抵押物/质押物	保证情况
保证	168,317.58	-	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司
保证	30,000.00	-	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司
保证	3,200.00	-	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司
抵押	17,500.00	浙（2016）杭州市不动产权第 0068466 号	-
抵押+保证	67,000.00	杭政储出（2018）40 号、41 号地 块	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司
抵押+保证	49,000.00	浙（2018）杭州市不动产权第 0331726 号	杭州运河集团投资发展有限公司
信用	14,850.00	-	-
信用	20,000.00	-	-
信用	18,000.00	-	-
信用	50,000.00	-	-
信用	90,000.00	-	-
信用	170,000.00	-	-
质押+保证	1,000.00	杭州市京杭大运河杭州景区收费 权益	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司
质押+保证	7,500.00	应收账款	杭州市运河综合保护开发建设集团 有限责任公司

合计	706367.58		
----	-----------	--	--

## (2) 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 100,000.00 万元、59,825.04 万元、139,896.30 万元和 239,896.30 万元，占总负债的比例为 5.82%、2.39%、5.01%和 8.07%。2019 年末发行人应付债券余额较 2018 年末减少 40,174.94 万元，降幅 40.17%，主要系 13 杭运河债 20,000.00 万元于 2020 年 4 月到期，转出至一年内到期的非流动负债所致。2020 年末发行人应付债券余额较 2019 年末增幅较大，主要系发行人于 2020 年 9 月 24 日发行金额为 10 亿元的 20 杭州运河 PPN001 所致。2021 年 3 月末发行人应付债券余额较 2020 年末增加 10 亿元，系因发行人于 2021 年 1 月 27 日发行金额为 10 亿元的 21 杭州运河 MTN001 所致。

表 6-64：截至 2020 年末发行人应付债券科目情况

债项名称	发行金额 (万元)	期初余额 (万元)	期末余额 (万元)	期限	起息日期	本息兑付情况
20杭州运河 PPN001	100,000.00	0.00	99,960.19	3年	2020.09.22	正常
16杭运河专项债	100,000.00	59,825.04	39,936.11	7年	2016.10.17	正常
合计	200,000.00	59,825.04	139,896.30			

表 6-65：截至 2021 年 3 月末发行人应付债券科目情况

债项名称	发行金额 (万元)	期初余额 (万元)	期末余额 (万元)	期限	起息日期	本息兑付情况
20杭州运河 PPN001	100,000.00	99,960.19	99,960.19	3年	2020.9.22	正常
16杭运河专项债	100,000.00	39,936.11	39,936.10	7年	2016.10.17	正常
21杭州运河 MTN001	100,000.00	0.00	100,000.00	3年	2021.01.27	正常
合计	300,000.00	139,896.30	239,896.29			

### (3) 长期应付款：

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 408,520.03 万元、555,867.07 万元、866,961.83 万元和 960,708.17 万元，主要由融资租赁、长期应付款和专项应付款构成。2018 年末发行人长期应付款余额较 2017 年末增加 154,515.83 万元，涨幅 60.83%。2019 年末发行人长期应付款余额较 2018 年末增加 147,347.04 万元，涨幅 36.07%。2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末增加 311,094.76 万元，主要是因为专项应付款中收到运河景区公共配套基础设施专项资金增加所致。

表 6-66：最近三年及一期末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末余额	2019年末余额	2018年末余额
融资租赁	0	0	0	23,751.12
长期应付款	0	0	0	67,431.76
专项应付款	960,708.17	866,961.83	555,867.07	317,337.15
合计	960,708.17	866,961.83	555,867.07	408,520.03

专项应付款为由杭州市财政局拨付的专项资金作为公司运河两岸景点建设、基础设施建设等的专项款，计入“专项应付款”。不存在替政府融资及违规拆借的行为，业务合法合规。

表 6-67：截至 2020 年末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
运河景区公共配套设施基础设施	555,859.29	330,696.33	19,605.57	866,950.05	杭州市财政局拨款
安全生产费	7.78	9.86	5.87	11.78	
合计	555,867.07	330,706.20	19,611.44	866,961.83	

表 6-68：截至 2021 年 3 月末发行人专项应付款明细

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
运河景区公共配套设施	866,950.05	93,746.64		960,696.69	杭州市财政局拨款
安全生产费	11.78		0.30	11.48	本期减少
合计	866,961.83	93,746.64	0.30	960,708.17	

#### (4) 递延收益

最近三年及一期末，公司递延收益余额分别为 13,511.52 万元、267.32 万元、4,292.30 万元和 4,744.72 万元。2019 年末发行人递延收益余额较 2018 年末下降 13,244.20 万元，降幅 98.02%。主要是因为 2019 年 5 月，发行人子公司杭州运河集团文化旅游有限公司与永赢金融租赁有限公司之间的融资租赁项目提前结束，于 2019 年 6 月归还剩余本金即到期利息，以前年度因融资租赁事项形成的递延收益予以全额摊销，2019 年减少 13,336.78 万元所致，剩余的递延收益均为政府补助。2020 年度发行人增加的递延收益主要为运河文化公园（运河新城 GS1202-36）中央预算内投资基金、造船补贴及大城北规划展示馆旅游全域化推进项目补助款等项目。



### （三）所有者权益结构分析

表 6-69：发行人最近三年及一期所有者权益结构情况表

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	500,000.00	24.26	500,000.00	24.84	500,000.00	26.55	500,000.00	30.08
资本公积	1,365,483.17	66.26	1,365,483.17	67.85	1,262,195.81	67.02	1,082,144.81	65.11
其他综合收益	-	0.00	-	0.00	648.51	0.03	333.28	0.02
专项储备	5.66	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
盈余公积	39,327.77	1.91	39,327.77	1.95	37,636.81	2.00	33,787.81	2.03
未分配利润	147,804.39	7.17	99,838.70	4.96	82,832.70	4.40	45,725.75	2.75
归属于母公司所有者权益合计	2,052,620.99	99.61	2,004,649.64	99.61	1,883,313.83	99.55	1,661,991.65	99.95
少数股东权益	8,089.02	0.39	7,924.49	0.39	8,471.53	0.45	858.87	0.05
所有者权益合计	2,060,710.01	100	2,012,574.13	100	1,891,785.36	100.00	1,662,850.52	100.00

#### 1、实收资本

最近三年及一期，发行人实收资本为500,000.00万元、500,000.00万元、500,000.00万元和500,000.00万元。2020年6月，杭州市国资委作出《关于杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司部分国有股权划转有关事项的通知》，具体如下：“1、以2018年12月31日为基准日，将杭州市政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司9.367%国有股权，无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。2、请你公司会同浙江省财务开发有限责任公司按照规定及时做好公司章程修订、国有股权变更登记、工商变更登记等相关工作。”。2020年6月，杭州市拱墅区人民政府作出《关于同意划转部分国有股权的函》、杭州市江干区人民政府作出《杭州市江干区人民政府关于国有股权

无偿划转相关事项的通知》、杭州市下城区政府作出《国有股权划转通知》。综上，发行人股东杭州市人民政府、杭州市拱墅区人民政府、杭州市江干区人民政府、杭州市下城区人民政府分别将其所持发行人9.367%、0.253%、0.19%、0.063%（共9.873%）股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。

2020年11月1日，发行人召开股东会，并作出《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司股东会决议——关于同意公司股权无偿划转的决议》，同意上述股权划转事项。

本次股权划转后，发行人股权结构变更如下：

表 6-70：发行人实收资本明细

单位：万元、%

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	杭州市人民政府	421,499.997	84.303
2	浙江省财务开发有限责任公司	49,366.667	9.873
3	杭州市拱墅区人民政府	11,400.003	2.277
4	杭州市江干区人民政府	8,500.00	1.71
5	杭州市交通投资集团有限公司	6,333.33	1.27
6	杭州市下城区人民政府	2,850.003	0.567
合计		500,000.00	100.00

## 2、资本公积

最近三年及一期末，公司的资本公积分别为 1,082,144.81 万元、1,262,195.81 万元、1,365,483.17 万元和 1,365,483.17 万元。发行人近三年资本公积余额稳步增长。2019 年资本公积增加系根据《关于印发〈市运河集团市场化转型具体措施〉的通知》（杭

财综〔2019〕29号），按照市政府要求实施杭州市运河集团市场化转型的要求，转型目标为经营性资产覆盖负债，经营性收益覆盖利息，“压缩企业账面有息债务规模，…将市运河集团地方政府债券16.51亿元，通过债务转资本等措施化解，以减轻市运河集团债务负担，提升市运河集团资本实力”，另1.50亿元系通过财政预算补充资本。2020年公司资本公积增加系：(1)财政预算补充资本金50,000,000.00元；(2)根据《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资改〔2019〕145号）、《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资产〔2020〕78号）、2020年2月19日以及2020年9月30日杭州新天地集团有限公司股东会决议以及《杭州新天地集团章程》等，杭州市实业集团有限公司将其拥有杭州新天地集团有限公司10.00%的股权无偿划转给发行人，增加其他资本公积982,873,605.51元。

截至2020年末和2021年3月末，发行人资本公积构成情况如下表所示：

表 6-71：截至 2020 年末和 2021 年 3 月末发行人资本公积情况

单位：万元，%

项 目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
资本溢价	1,040,405.76	76.19	1,040,405.76	76.19
其他资本公积	325,077.40	23.81	325,077.40	23.81
资本公积合计	1,365,483.17	100.00	1,365,483.17	100.00

2021年3月底的资本公积中，主要为财预〔2017〕50号文出台前财政拨付的专项应付款资金拨款转入，其中货币资金283,338.37万元，占比20.75%；1,082,144.80万元为公共基础设施，占比79.25%。基础设施全部为道路、码头、公园等公益性资产，资产的获取方式合法合规，为财预〔2017〕50号文出台前拨款建设形成。在财预〔2017〕50号文出台后，财政拨付的专项应付款资金拨款通过负债端长期应付款-专项应付款科目进行归集，符合财预〔2017〕50号等法律法规规定。

表 6-72：截至 2020 年末资本公积公共基础设施情况

单位：万元

1	小河路（莫干山路-育苗路）	5,686.30
2	香积寺路（上塘路-莫干山路）	304.39
3	长乐路（香积寺路-假山路）	44.97
4	赵伍路（赵家浜河-大关路）	2,722.40
5	运河景观带工程--拱墅区段	8,841.40
6	小河直街历史文化街区保护	9,971.72
7	LOFT 文化公园	40.61
8	巨州路	224.55
9	红旗河整治	27.55
10	姚家坝河整治	563.81
11	轻纺路	5,944.64
12	连通港整治	1,202.65
13	小河直街风貌协调区	5,658.61
14	江墅铁路遗址	10.84
15	拱宸桥桥西历史街区保护	53,500.17
16	一桥一景	10.24
17	中国扇博物馆	11,795.88
18	中国刀剪刀、伞博物馆	23,903.47
19	后横港河整治	1,567.13
20	大河造船厂地块公园绿化带二期	118.39
21	胜利河整治（运河-上塘路）	2,269.08
22	大兜路历史文化街区保护工程	0.01
23	大兜路	41,044.09
24	大兜路历史街区保护二期	657.71

25	运河主城区亮灯工程	18,316.56
26	运河主城区 5A 级景区建设	12,155.99
27	小河直街历史街区东侧规划支路	94.93
28	白马路（湖墅南路-西湖文化广场）	40.64
29	小河公园	23.56
30	丽水路（大关路-霞湾路）	9,190.81
31	博物馆二期工程	22,258.48
32	小河绿化景观带综合整治工程	217.91
33	高家花园修缮工程	296.88
34	桑庐街（杭印路，巨州路-小河路）	812.16
35	桥弄街（二号路，巨州路-小河路）	970.95
36	湖墅北路	1,230.85
37	京杭运河 4A 级景区创建（主城核心段 5A 景观提升工程）	5,051.02
38	运河水系旅游集散中心（桥西单元 B-40 地块）	16,999.22
39	运河清洁水体专项整治	431.93
40	密渡桥一弄（密渡桥路-文晖路）	0.40
41	密渡桥路地下隧道	15.64
42	桥西单元 B-12/G12 地块（昼锦街-红旗河）绿地	579.53
43	谢村路（丽水路-拱康路）	2,062.00
44	康扬路（谢村路-余杭界）	111.68
45	里洋路（后浜路-余杭界）	2,018.33
46	后浜路（运河路-规划支路）	11,404.29
47	蒋家桥路（丽水路-拱康路）	2,108.51
48	前洋路（郁世门路-康桥路）	1,166.70
49	安潭路（运河路-康扬路）	1,217.30

50	郁世门路（运河路-拱康路）	1, 896. 04
51	九曲港整治	3, 246. 57
52	康桥新开河	2, 360. 05
53	洋湾里河	11. 56
54	平安桥河	4, 472. 07
55	蒋家河	16, 044. 26
56	拱康路（石祥路--余杭界）	34, 516. 68
57	康桥路（康园中路--余杭界）	37, 312. 01
58	金昌路	58, 577. 15
59	康兴路	15, 622. 31
60	洋湾路	5, 708. 01
61	义桥污水泵站	2, 350. 07
62	扬蒋路（规划支路三、顾扬路-规划支路二）	104. 68
63	规划支路五（京杭运河-丽水路）	28. 17
64	规划支路六（丽水路-拱康路）	2, 498. 61
65	规划支路二	1, 796. 91
66	运河新城 A-U12-01 地块（110KV 康贤变）	18. 92
67	平安桥地块安置房（R21-27）（B-R21-13）	15, 202. 22
68	西杨 A 地块安置房（R21-12）（A-R21-10）	31, 638. 44
69	康桥单元 R22-06 地块（A-R22-06）（12 班幼儿园）	249. 73
70	西杨 A 地块安置房（R21-12）（A-R21-10）二期	24, 687. 24
71	西杨 B 地块安置房（R21-08）（A-R21-07）	41, 211. 12
72	西杨 B 地块安置房（R21-08）（A-R21-07）二期	14, 732. 78
73	西杨 D 地块安置房（R21-13）（A-R21-09）	26, 762. 15
74	康桥单元 R22-08 地块（A-R22-08）（12 班幼儿园）	1, 285. 55
75	康桥单元 R22-07 地块（A-R22-07）（36 班小学）	11, 835. 47

76	西杨 D 地块安置房 (R21-13) (A-R21-09) 二期	38,496.58
77	运河景观带工程--下城区段	5,129.24
78	昙花庵路 (新塘路-车站南路)	38,689.98
79	运河东路 (艮山西路-杭海路)	11,586.79
80	车站南路 (站前南路-杭海路)	24,522.80
81	三新路 (艮山西路-东农大路)	4,657.20
82	严家弄污水泵站	1,478.49
83	运河景观带工程--江干区段	4,666.27
84	新塘路整治工程	2,000.00
85	运河建材码头	21,187.88
86	横河港整治 (江干)	242.04
87	皋塘桥 (艮山西路桥) 整治	549.33
88	凤起东路	23,935.32
89	运河绿化带 (艮山西路--昙花庵路)	5,538.27
90	运河西路	723.40
91	凯旋单元规划支路三	8.68
92	景芳单元 FG02-G12-06 街头绿地 (昙花庵路-景芳路)	111.24
93	皋塘村 (安置房)	1,310.56
94	章家坝村 (安置房)	36,213.73
95	水湘村 (安置房)	38,953.80
96	水湘 AB 区块	47,194.94
97	三堡单元 JG14-C1/C2-01 利蒙达北区地块 (章家坝新增农居安置房)	16,775.59
98	景芳单元 JG13-FG02-R21-06 地块	6,591.26
99	四堡单元 A-R22-01 地块幼儿园 (章家坝铁路以东幼儿园)	1,507.01
100	四堡单元 A-R24-01 地块	333.36
101	三堡单元 JG14-R22-02 地块中学	1,328.23

102	三堡单元 G22-03 地块防护绿地	4,123.14
103	景芳单元 FG01-R24-01 地块小区绿地工程	16,051.04
104	拱宸桥单元 GS0603-28 地块幼儿园	1,262.43
105	姚潭洋河（京杭运河-拱康路）	1,477.59
106	运河新城 C-R24-01 地块及姚潭洋河以南（丽水路-拱康路）绿化带工程	9,565.49
107	景芳路	812.80
108	A-R21-13 地块集中配建保障房	34,325.69
	<b>资本溢价小计</b>	<b>1,040,405.76</b>
	<b>物业资产</b>	<b>30,770.00</b>
	<b>水上巴士码头</b>	<b>3,900.00</b>
	<b>合计</b>	<b>1,082,144.80</b>

截至 2021 年 3 月末资本公积公共基础设施情况无变化。

### 3、未分配利润

最近三年及一期，公司的未分配利润分别为 45,725.75 万元、82,832.70 万元、99,838.70 万元和 147,804.39 万元。发行人未分配利润占比较低。为满足未来项目投资需要，截至本募集说明书出具日发行人并无重大利润分配计划。

### 4、盈余公积

最近三年及一期，公司盈余公积分别为 33,787.81 万元、37,636.81 万元、39,327.77 万元和 39,327.77 万元。根据《公司法》、章程等有关规定，盈余公积增加，按母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积金。



#### (四) 现金流量情况分析

表 6-73：最近三年及一期主要现金流量情况表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	514,998.80	359,658.43	1,584,103.49	500,444.12
经营活动现金流出小计	299,407.69	342,410.16	870,850.14	1,062,557.88
经营活动产生的现金流量净额	215,591.10	17,248.27	713,253.35	-562,113.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	63.53	93,268.45	6,974.85	155,628.39
投资活动现金流出小计	136,633.53	485,676.11	740,430.49	209,305.89
投资活动产生的现金流量净额	-136,570.00	-392,407.66	-733,455.64	-53,677.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	362,234.27	644,636.46	504,599.17	772,580.00
筹资活动现金流出小计	210,642.24	391,057.83	337,312.66	193,813.36
筹资活动产生的现金流量净额	151,592.04	253,578.63	167,286.51	578,766.64
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	0.01
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	230,613.14	-121,580.77	147,084.22	-37,024.62
加：期初现金及现金等价物余额	280,185.81	401,766.57	254,682.35	291,706.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	510,798.95	280,185.81	401,766.57	254,682.35

## 1、现金流入情况分析

表 6-74：公司最近三年及一期现金流入情况

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
经营活动现金流入小计	514,998.80	58.70	359,658.43	32.77	1,584,103.49	75.59	500,444.12	35.03
投资活动现金流入小计	63.53	0.01	93,268.45	8.50	6,974.85	0.33	155,628.39	10.89
筹资活动现金流入小计	362,234.27	41.29	644,636.46	58.73	504,599.17	24.08	772,580.00	54.08
合计	877,296.60	100	1,097,563.34	100	2,095,677.51	100	1,428,652.51	100

从最近三年及一期现金流入情况可以看出，公司现金流入主要依靠经营活动和筹资活动产生，投资活动现金流入占比较小。

发行人经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。公司最近三年及一期的经营活动现金流入分别为 500,444.12 万元、1,584,103.49 万元、359,658.43 万元和 514,998.80 万元，分别占现金流入总额的 35.03%、75.59%、32.77%和 58.70%。总体来看呈波动上升之势，2018 年经营活动现金流入出现下降，主要是发行人收到的部分开发土地预收款尚未满足收入确认条件，导致发行人收入大幅减少，不动产销售因为仅为尾盘部分销售收入同比大幅下降，导致经营性现金流入减少。而 2019 年出现大幅的上升，主要是确认了 2018 年的土地开发收入及与政府机构、联营企业、其他国有企业的往来款、预收款项等大幅增加带动。2020 年度发行人经营活动现金流入出现下降，系因 2020 年土地收入较 2019 年大幅下降造成。

公司最近三年及一期收到的其他与经营活动有关的现金流分别为 400,466.22 万元、

---

771,367.13 万元、126,505.28 万元和 19,5371.13 万元，发行人收到的其他与经营活动有关的现金流主要为土地开发补偿款，财政拨款和财政补助等构成。不存在替政府融资的情况，符合财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财经〔2018〕23 号文相关规定。

公司投资活动现金流入主要包括收回投资取得的现金、取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。公司最近三年及一期投资活动现金流入分别为 155,628.39 万元、6,974.85 万元、93,268.45 万元和 63.53 万元，分别占现金流入总额的 10.89%、0.33%、8.50%和 0.01%，投资活动收到的现金根据发行人投资情况呈较大幅度波动，2019 年收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金较 2018 年大幅下降，主要是因为企业出售、转让或到期收回除现金等价物以外的短期投资、长期股权投资而收到的现金，以及收回长期债权投资本金而收到的现金大幅减少，长期股权投资收益和可供出售金融资产的投资收益下降明显。2020 年度发行人处置子公司及其他联营业单位收到的现金达 75,541.15 万元，造成投资活动现金流入小计较 2019 年有大幅增长。

公司筹资活动取得的现金主要来源于对外借款。公司最近三年及一期筹资活动现金流入分别为 772,580.00 万元、504,599.17 万元、644,636.46 万元和 362,234.27 万元，分别占现金流入总额的 54.08%、24.08%、58.73%和 41.29%。2018 年开始因发展需要缓解流动性，发行人加大了外部筹资力度，主要为银行借款、发行债务融资工具等，随着公司在建及拟建项目的投入，将带动其筹资活动产生的净现金流入规模逐年增长。

## 2、现金流出情况分析

表 6-75：公司最近三年及一期现金流出情况

单位：万元，%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
经营活动现金流出小计	299,407.69	46.30	342,410.16	28.09	870,850.14	44.69	1,062,557.88	72.5
投资活动现金流出小计	136,633.53	21.13	485,676.11	39.84	740,430.49	38.00	209,305.89	14.28
筹资活动现金流出小计	210,642.24	32.57	391,057.83	32.08	337,312.66	17.31	193,813.36	13.22
合计	646,683.46	100	1,219,144.10	100	1,948,593.29	100	1,465,677.13	100

从公司最近三年及一期现金流出情况可以看出，随着公司对外投资及筹资业务的开展，公司经营性现金流出占比逐年下降，投资活动现金流出及筹资活动现金流出占比呈逐年上升趋势。

公司经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接收劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要是往来款、期间费用等。公司最近三年及一期经营活动现金流出分别为 1,062,557.88 万元、870,850.14 万元、342,410.16 万元和 299,407.69 万元，分别占现金流出总额的 72.50%、44.69%、28.09%和 46.30%。受发行人经营性往来、土地整理等项目数量、投资节奏、建设周期等因素综合影响，发行人经营活动现金流出金额逐年呈下降趋势。其中 2018 年经营性现金流呈大额净流出状态主要系当年土地开发整理业务资金回笼大幅减少，土地整理投入资金大幅上升，以及往来净流出规模较大所致。不存在替政府融资的情况，符合财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、

财预〔2017〕87号文、财经〔2018〕23号文相关规定。

公司投资活动现金流出主要购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金。公司最近三年及一期投资活动现金流出分别为 209,305.89 万元、740,430.49 万元、485,676.11 万元和 136,633.53 万元，分别占现金流出总额的 14.28%、38.00%、39.84%和 21.13%。由于公司近年来都有通过新设及股权转让的形式纳入新的子公司，且公司整体处于高速发展阶段，投资活动现金流出金额呈上升趋势。2019 年加大了相关基础设施建设工程的投资力度，带动投资有关现金流出大幅增长，该趋势在 2020 年度有所回落。

公司筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。公司最近三年及一期筹资活动现金流出分别为 193,813.36 万元、337,312.66 万元、391,057.83 万元和 210,642.24 万元，分别占现金流出总额的 13.22%、17.31%、32.08%和 32.57%，占比总体呈逐年上升的趋势，各期变动金额主要系借款到期偿还所致，2018 年偿还债务支付的现金规模较小，2019 年及 2020 年度由于发行人提前偿还部分贷款导致筹资活动现金流出小计上升较快。

### 3、现金净流量情况分析

6-76：公司最近三年及一期现金净流量情况

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	215,591.10	17,248.27	713,253.35	-562,113.77

投资活动产生的现金流量净额	-136,570.00	-392,407.66	-733,455.64	-53,677.50
筹资活动产生的现金流量净额	151,592.04	253,578.63	167,286.51	578,766.64
合计	230,613.14	-121,580.77	147,084.22	-37,024.63

从公司最近三年及一期现金净流量情况可以看出，经营活动、投资活动和筹资活动均对整体现金净流量产生较大影响。

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-562,113.77万元、713,253.35万元、17,248.27万元和215,591.10万元，受发行人主营业务土地开发，包括配套公共基础设施等工程项目款项结算与收支节奏安排，租赁收入及酒店经营情况以及与有关政府单位、国有企业间往来情况等综合影响，其经营活动产生的现金流量净额变现出一定的波动性，2018年公司经营性净现金流为净流出，支付的其他与经营活动有关的现金大幅增长，主要是加大了运河相关土地开发业务投入所致，且公司收到的部分开发土地预收款尚未满足收入确认条件，导致土地相关收入大幅减少。2019年至2020年发行人经营性现金流均为正数，表明发行人经营活动良好，经营性现金流趋于正常。

发行人最近三年来投资增长较快，最近三年及一期，发行人投资活动净现金流分别为-53,677.50万元、-733,455.64万元、-392,407.66万元和-136,570.00万元，随着政府加大对运河沿线的开发，公司处于高速发展阶段，其中受基础设施建设项目投入规模较大影响，进而导致公司投资活动产生的现金流量净额持续为负值。此外，公司进行现金管理发生的现金支出和回收安排亦对其投资活动产生的现金流量净额造成一定影响。

最近三年及一期，发行人筹资活动净现金流分别为578,766.64万元、167,286.51万元、253,578.63万元和151,592.04万元。近年来发行人根据土地开发资金需求，款

项回收情况，融资环境等因素加大了外部筹资力度，带动筹资活动产生的净现金流入规模，2018 年外部融资取得借款现金 59.77 亿元和永赢租赁有限公司融资租赁款 2.94 亿元，使得当年筹资性净现金流呈大额净流入状态。2019 年至 2020 年，发行人融资规模升至近百亿元，导致筹资活动净现金流呈逐年快速流入状态。

## （五）重要财务指标分析

### 1、营运能力分析

表 6-77：最近三年及一期主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	8.40	8.95	4.91	35.70
存货周转率	0.26	0.19	0.39	0.19
总资产周转率	0.07	0.05	0.02	0.01

注：1、2020 年 1-9 月财务指标未年化；

2、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；

3、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

4、总资产周转率=营业收入/[（期初总资产+期末总资产）/2]。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 35.70 次/年、4.91 次/年、8.95 次/年和 8.40 次/年。发行人 2019 年应收账款大幅增长，导致应收账款周转率同步大幅下降，系发行人加大土地开发力度所致。2020 年起发行人应收账款余额有所回落，故应收账款周转率有所回升。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.19 次/年、0.39 次/年、0.19 次/年和 0.26 次/年，处在较低水平稍有波动，2018 年因土地开发业务毛利率大幅增加导致

营业成本减少所致，2019 年公司确认了上期尚未满足收入确认条件的土地开发收入，同时结转了相关成本，营业成本相应增加。2019-2020 年度由于发行人存货科目逐年增长，造成存货周转率又回至较低水平。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.01 次/年、0.02 次/年、0.05 次/年和 0.07 次/年。整体稳定在较低水平，主要系发行人行业属性其净资产和总资产总量都比较大，同时由于发行人各项业务板块收入结算特点，营业收入保持相对平稳所致。

总体来看，发行人存货余额和资产总额较大，存货周转率和总资产周转率处于较低水平，但随着发行人业务稳步增长和后续持有资产的质量不断提高，获利能力增强，发行人的营运能力将会逐步改善和提高。同时值得注意的是发行人所从事的关于运河沿线的土地开发等业务具有行业区域的垄断性，整体经济发展速度较快为发行人提供优质经营环境，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营，为公司带来持续的投资收益，对利润形成有效补充。

## 2、盈利能力分析

表 6-78：公司最近三年及一期主要盈利数据

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	326,616.22	212,555.85	348,293.23	157,122.11
营业成本	256,136.00	95,390.75	222,413.07	46,678.95
税金及附加	422.59	1,963.95	2,994.42	2,130.80
销售费用	940.69	4,198.73	3,417.61	3,096.82
管理费用	10,162.34	39,389.11	34,153.66	32,705.25
科研费用	-	62.72	51.73	-
财务费用	10,245.11	45,522.56	41,662.57	50,781.41



资产减值损失	-	-259.66	-257.87	749.88
营业利润	48,982.07	28,874.27	45,446.43	29,280.30
投资收益	1.51	1,286.40	515.98	5,329.90
营业外收入	76.87	142.00	207.26	104.49
营业外支出	174.49	684.89	930.92	327.62
其他收益	271.07	1,819.50	1,582.41	1,495.38
利润总额	48,884.46	28,331.38	44,722.78	29,057.17
所得税费用	754.24	5,475.98	1,203.40	1,918.40
净利润	48,130.22	22,855.40	43,519.38	27,138.77
总资产收益率	0.96%	0.48%	0.28%	0.21%
净资产收益率	2.34%	1.14%	0.62%	0.41%

### (1) 营业收入

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 157,122.11 万元、348,293.23 万元、212,555.85 万元和 326,616.22 万元，发行人营业收入近年来金额较大但是总体有波动，主要原因为：发行人是城市建设重点建设工程即京杭运河综合保护开发工程的主体单位，具体负责京杭运河杭州主城区段沿岸的土地开发利用、公共配套设施建设、项目建设和运营管理等，具有一定的行业区域垄断性，拥有较强的竞争力。但是发行人主营业务以土地开发为主，受宏观调控，土地政策和政府规划等因素的影响较大，土地开发板块贡献的营业收入稳定性一般，2018 年及 2020 年受土地开发收入减少影响，公司营业收入同比大幅下降。

### (2) 营业成本

最近三年及一期，发行人营业成本为 46,678.95 万元、222,413.07 万元、186,527.82 万元和 277,906.73 万元，营业成本的变动与营业收入的变动趋势相同。2018 年及 2020 年因为部分开发土地成本尚未满足确认条件，导致营业成本大幅减少，但盈利能力提升

---

明显，2019 年确认了相关土地开发收入，同时结转了相关成本，但总体来说发行人成本管理能力有所提升。

### **(3) 投资收益**

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 5,329.90 万元、515.98 万元、1,286.40 万元和 1.51 万元，近年来发行人投资收益为正，体现了发行人较好的投资收益能力。2019 年有明显下降是因为长期股权投资收益和可供出售金融资产的投资收益下降明显。2020 年发行人下属子公司处置杭政储出【2020】43 号、44 号地块项目公司 100%股权及债权导致投资收益增加。

### **(4) 营业外收入**

公司营业外收入主要组成是来自政府补助、罚没及违约金收入等。最近三年及一期，公司营业外收入分别为 104.49 万元、207.26 万元、142.00 万元和 76.87 万元。

### **(5) 其他收益**

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 1,495.38 万元、1,582.41 万元、1,819.50 万元和 271.07 万元，主要来自政府的各种补贴。

### **(6) 净利润**

最近三年及一期，发行人净利润分别为 27,138.77 万元、43,519.38 万元、22,855.40 万元和 48,130.22 万元。发行人的净利润随着营收的变化而逐年波动，整体来看发行人具有良好的经营和盈利能力。

### **(7) 净资产收益率、总资产收益率**

表 6-79：公司最近三年及一期净资产收益率、总资产收益率

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产收益率	0.96%	0.48%	0.28%	0.21%
净资产收益率	2.34%	1.14%	0.62%	0.41%

注：2020 年 1-9 月财务指标未年化。

随着公司净利润的增长，发行人净资产收益率和总资产收益率指标呈现同步变化，但整体偏低。主要原因是发行人的资产及所有者权益基数均比较大，影响发行人的收益率。

### 3、期间费用分析

表 6-80：最近三年及一期期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	940.69	4.41	4,198.73	4.71	3,417.61	4.31	3,096.82	3.58
管理费用	10,162.34	47.60	39,389.11	44.20	34,153.66	43.1	32,705.25	37.77
财务费用	10,245.11	47.99	45,522.56	51.09	41,662.57	52.58	50,781.41	58.65
合计	21,348.14	100	89,110.40	100	79,233.84	100	86,583.48	100

最近三年及一期，公司销售费用分别为 3,096.82 万元、3,417.61 万元、4,198.73 万元和 940.69 万元，发行人销售费用主要包括职工薪酬、折旧与摊销、劳务费、能耗费、广告费及业务宣传费等。总体来看，公司销售费用占比较小，近三年变动较小。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 32,705.25 万元、34,153.66 万元、39,389.11 万元和 10,162.34 万元。发行人管理费用主要包括固定资产使用费、职工薪酬、房租水电费、咨询费、劳务费、办公费等。近年来发行人发生的管理费用有所增长，发行人内

控制度较为合理。

最近三年及一期,公司财务费用分别为 50,781.41 万元、41,662.57 万元、45,522.56 万元和 10,245.11 万元。2018 年度财务费用相较 2017 年度上升较多的主要原因是长期借款数额大增,利息费用增加较大。

#### 4、偿债能力分析

##### (1) 长期偿债能力

表 6-81: 公司最近三年及一期长期偿债能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息保障倍数	5.81	1.67	1.92	1.52
资产负债率	59.05%	58.11%	56.91%	50.83%

长期偿债能力方面,最近三年及一期,发行人资产负债率分别为 50.83%、56.91%、58.11%和 59.05%,2018 年-2021 年 3 月末逐步增长,但是由于发行人主营业务涉及土地开发、公共配套设施等高负债率行业,因此资产负债率仍处于行业良好水平,资本债务结构合理,负债总量适中。而近三年发行人利息保障倍数逐年上升,主要原因系由于发行人公司利润总额逐年攀升,导致利息保障倍数同步上升。

##### (2) 短期偿债能力

表 6-82: 公司最近三年及一期短期偿债能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率	1.67	1.52	1.00	4.33
速动比率	0.78	0.46	0.38	1.48
现金比率	0.48	0.25	0.30	1.04

短期偿债能力方面，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 4.33、1.00、1.52 和 1.67，速动比率分别为 1.48、0.38、0.46 和 0.78，现金比率为 1.04、0.3、0.25 和 0.48。总体来看，发行人三项短期偿债指标有波动，2018 年三项比率提高是预收账款大幅减少，导致流动负债大幅减少所致。2019 年流动资产增加速度慢于流动负债的增长速度，致使三项比率下降。2020 年由于应付账款下降 107,015.99 万元，其他应付款下降 86,353.78 万元下降幅度较大，造成公司流动比率和速动比率有所上升。但是客户获得政府支持，在市场份额迅速扩大的同时市场地位进一步提升，自身抗风险能力有所增强，业务发展稳健，目前生产经营正常，关键财务指标稳健，现金流情况正常，客户盈利基础比较可靠。

### 三、发行人有息债务及其偿付情况

#### （一）相关借款情况

##### 1、期限结构

截至 2021 年 3 月末，发行人借款金额为 1,066,014.43 万元，其中，金额占比最大的为长期借款 706,367.58 万元，占借款余额的 66.26%，其次为应付债券 239,896.30 万元，占比 22.50%。详细情况如下：

表 6-83：发行人 2021 年 3 月末借款类型情况表

单位：万元，%

项目	金额	占比
短期借款	95,200.00	8.93%
一年内到期的长期借款	24,550.55	2.30%
长期借款	706,367.58	66.26%

应付债券	239,896.30	22.50%
合计	1,066,014.43	100

## 2、担保结构

截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务合计 1,066,014.43 万元，担保方式有信用、抵押、保证方式，其中，余额占比最大的为信用方式，借款余额 458,650.00 万元，占借款余额的 43.02%；其次为债券，余额 259,846.85 万元，占比 24.38%；保证借款金额 201,517.58 万元，占比 18.9%；抵押加保证方式借款 116,000 万元，占比 10.88%；抵押借款 21,000 万元、质押加保证借款 9,000 万元，分别占比为 1.97%、0.84%。详细情况如下：

表 6-84：截至 2021 年 3 月末公司有息债务信用融资与担保融资的构成情况

单位：万元、%

项目	余额	占比
信用借款	458,650.00	43.02
债券	259,846.85	24.38
保证借款	201,517.58	18.90
抵押+保证	116,000.00	10.88
抵押借款	21,000.00	1.97
质押+保证	9,000.00	0.84
合计	1,066,014.43	100

## (二) 金融机构借款明细

截至 2021 年 3 月末, 发行人在金融机构借款余额为 636, 167. 58 万元, 明细如下表:

表 6-85: 2021 年 3 月末公司主要金融机构借款明细情况表

单位: 万元, %

序号	借款公司名称	贷款金融机构	借款金额	借款余额	利率	起始日期	到期日期	借款方式
1	运河集团	杭州银行	25,000.00	25,000.00	3.9157	2021.2.5	2021.7.23	保证
2	运河集团	杭州银行	25,000.00	25,000.00	3.95	2021.2.26	2021.8.4	保证
3	运河集团	工行艮山支行	100,000.00	14850.00	4.9875	2018.06.22	2022.12.20	信用
4	运河集团	上海银行	25,000.00	25,000.00	3.95	2021.3.18	2022.2.10	信用
5	运河集团	工行	90000.00	90000.00	4.25	2021.2.3	2026.1.4	信用
6	投发公司	中国银行	50,000.00	1,000.00	4.9875	2016.12.02	2021.11.29	保证+质押
7	祈利酒店	工行	14,000.00	8,000.00	5.145	2018.10.18	2023.07.11	保证+应收账款质押
8	祈利酒店	北京银行	1000.00	600	3.85	2021.1.5	2022.1.4	信用
9	投发公司	杭州银行	45,000.00	21,000.00	5.243	2018.10.16	2028.10.13	抵押
10	投发公司	农行城东新城支行	68,000.00	67,000.00	4.9	2019.08.02	2029.04.01	保证+抵押
11	投发公司	上海银行	10000	10000	4	2020.7.31	2021.7.30	保证
12	投发公司	宁波银行	10000	10000	4	2020.9.30	2021.9.29	保证
13	产业公司	农行城东新城支行	50,000.00	49,000.00	4.41	2019.06.25	2044.06.24	保证+抵押
14	建管公司	农行	20000.00	20000.00	4.45	2021.1.21	2026.12.20	信用

15	建管公司	工行	37,000.00	33916.72	4.9	2019.04.01	2027.03.05	保证
16	建管公司	工行	18,500.00	16958.33	4.9	2019.05.28	2027.03.05	保证
17	建管公司	工行	10,000.00	9,166.67	4.9	2020.01.01	2027.03.05	保证
18	建管公司	工行	14,000.00	13275.86	4.9	2020.04.16	2027.03.05	保证
19	建管公司	工行	40,000.00	40,000.00	4.9	2019.07.01	2027.06.10	保证
20	建管公司	工行	25,000.00	25,000.00	4.45	2020.06.10	2025.06.09	保证
21	建管公司	建行	10000	10000	3.9	2021.2.22	2023.2.21	保证
22	钱航公司	宁波银行	500	200	4.35	2021.2.5	2021.2.4	信用
23	运河集团	民生银行	20,000.00	20,000.00	4.1	2020.06.17	2023.06.15	信用
24	投发公司	民生银行	30,000.00	30,000.00	4.35	2020.05.11	2023.04.22	保证
25	投发公司	工商银行	18,000.00	3,200.00	4.45	2020.06.20	2025.06.19	保证
26	运河集团	工商银行	29,000.00	18,000.00	4.45	2020.06.19	2024.06.18	信用
27	运河集团	建设银行	50,000.00	50,000.00	4.1	2020.08.26	2023.08.25	信用
合计				636,167.58				

上述借款中未涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

### （三）非传统融资

截至 2021 年 3 月末，发行人非传统融资余额为 17 亿元，列支长期借款科目，明细如下表：



表 6-86：2021 年 3 月末公司非传统融资明细情况表

单位：亿元，%

债项名称	发行金额	期末余额	期限	发行利率	发行时间	本息兑付情况
土储专项债	17.00	17.00	5 年	3.19	2019.02.01	正常
合计	17	17.00				

该笔融资为土储中心的借款，资金专项用于相应地块前期开发整理，发行人在规定时间内进行土地整理，土储中心在地块出让后的土地开发补偿费中收回预借的本金和利息。该笔借款对应的是杭州市土储中心通过浙江省政府统一发行的土储专项债：2019 年浙江省土地储备专项债券（一期），为 5 年期固定利率付息债，证券编码“1905034”，证券简称“浙江 1903”，票面利率 3.19%。

经咨询杭州市财政局，发行人于 2019 年 12 月 31 日正式脱离政府融资平台，实行市场化运营，不再帮杭州市政府履行融资职能，并在杭州市政府网站公示。该笔借款在发行人脱离融资平台之前发生，合法合规。

## （二）发行人直接融资债券存续情况

截至 2021 年 3 月末，公司存续期内的直接债务融资余额为 26 亿元，具体如下：

表 6-87：截至 2021 年 3 月末发行人存续直接债务融资情况

单位：亿元，%

债项名称	发行金额	融资余额	期末账面价值	期限	发行利率	起息日期	本息兑付情况
16 杭运河专项债	10.00	6.00	5.98	7 年	3.40	2016.10.17	正常
20 杭州运河 PPN001	10.00	10.00	10.00	3 年	3.98	2020.9.24	正常

债项名称	发行金额	融资余额	期末账面价值	期限	发行利率	起息日期	本息兑付情况
21 杭州运河 MTN001	10.00	10.00	10.00	3 年	3.85	2021.1.27	正常

上述融资行为不存在违法违规行为。

#### 四、发行人关联交易情况

##### (一) 关联方关系

##### 1、控股股东

公司控股股东和实际控制人均为杭州市人民政府。

表 6-88：截至 2020 年末发行人实际控制人情况

实际控制人	关联关系	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
杭州市人民政府	出资人	84.303%	84.303%

2、重要子公司信息详见本募集说明书第五章之“五、发行人重要权益投资情况”部分。

3、重要的合营和联营企业信息详见本募集说明书第五章之“五、发行人重要权益投资情况”部分。

##### 4、其他关联方

表 6-89：截至 2020 年末发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州融祥置地有限公司	联营公司子公司
广东蓝海豚旅运股份有限公司	孙公司投资方

## （二）关联方交易情况

表 6-90：2020 年关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方拆出	拆借金额	起始日	到期日	说明
杭州融祥置地有限公司	18,200,000.00	2019-4-1	2020-2-25	年利 10.00%
杭州融祥置地有限公司	56,000,000.00	2019-4-1	2020-4-3	年利 10.00%
杭州融祥置地有限公司	36,400,000.00	2019-4-1	2020-4-17	年利 10.00%
杭州融祥置地有限公司	80,689,000.00	2019-4-1	2020-5-7	年利 10.00%
合计	191,289,000.00			

表 6-91：2020 年关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	杭州融祥置地有限公司	0.00	21,790.29
其他应收款	浙江运河协安置业有限公司	3,600.00	6,750.00
其他应收款	杭州网新运河文化发展有限公司	1146.79	1133.48
其他应付款	厦门融地置业有限公司	2,800.00	0.00
其他应付款	杭州融祥置地有限公司	4,200.00	0.00
其他应付款	广东蓝海豚旅运股份有限公司	1,275.20	918.67
合计	-	13,021.99	30,592.44

## 五、或有事项

### （一）发行人对外担保事项

1、截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保情况如下：

表 6-92：截至 2021 年 3 月末公司对外担保情况表

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保事项	实际担保金额	担保期限	被担保企业性质	经营情况
杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	借款	57,120.00	2015.09-2030.09	国有控股	正常
	合计		57,120.00			

2、被担保单位情况

杭州奥体博览中心建设投资有限公司成立于 2008 年 8 月 20 日，法人代表为於卫国，主要股东为国开发展基金有限公司（39.22%）和杭州市财政局（28.05%），经营范围：奥体博览中心的开发、经营、管理；实业投资；物业管理；其他无需报经审批的一切合法项目。

该公司经营情况正常，截至 2020 年末，公司总资产 1,108,199.64 万元，净资产 464,201.55 万元；2020 年度，营业收入为 373.22 万元，净利润为 140.98 万元。

（二）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼（仲裁）。

（三）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他或有事项。

六、受限资产情况

发行人受限资产主要为投资性房地产、存货等资产，截至 2021 年 3 月末，发行人主要受限资产明细如下：

表 6-93：截至 2021 年 3 月末发行人主要受限资产情况

单位：万元

受限资产名称/计入会计科目	受限资产账面价值	抵押原因/用途	受限期限	其他说明
货币资金	207.46	房改办维修基金	-	
货币资金	2.04	质量保证金	-	
投资性房地产	42,998	杭州银行经营性物业贷抵押	2018.10.16-2028.10.13	江干区机场路 119-131 号的商铺
存货	20,175	农行项目贷款抵押	2019.08.02-2022.08.01	杭政储出[2018]41 号地块
存货	45,975	农行项目贷款抵押	2019.08.02-2022.08.01	杭政储出[2018]40 号地块
存货	18,760	农行项目贷款抵押	2019.6.20-2022.6.19	杭政储出【2018】1 号地块租赁住房项目

截至 2021 年 3 月末，以上披露的担保、抵质押及具有指定用途的资产事项无重大变化。除此之外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 七、衍生产品情况

截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司无衍生产品投资交易情况。

## 八、重大投资理财产品

截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司无重大投资理财产品。

## 九、海外投资

---

截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司无海外投资。

## 十、发行人直接债务融资计划

截至目前，发行人已在中国银行间市场交易商协会注册超短期融资券 12 亿元，拟首期发行 5 亿元。

---

## 第七章 企业资信状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）最近三年及一期公司外部评级情况

大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)于2017年6月评定发行人长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

大公国际于2018年6月出具了跟踪评级报告，对发行人维持了原有的AA信用等级，评级展望为稳定。

大公国际于2019年6月出具了跟踪评级报告，对发行人维持了原有的AA信用等级，评级展望为稳定。

大公国际于2020年6月出具了跟踪评级报告，确定将发行人原有信用评级等级调整为AA+，评级展望维持稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）于2020年6月出具了评级报告，评定发行人信用评级等级AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体信用偿付保障措施的分析 and 评估，新世纪评定发行人的信用等级为AA+，该级别反映了本期超短期融资券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

#### （二）信用评级结论及表示所代表的涵义

新世纪对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并于2020年6月据此出具了《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司2020年度第一期中期票据信用评级报告》。杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本评级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，其中“+”表示略高AA级评级。

---

### （三）发行人主体信用评级

#### 1、评级观点：

新世纪肯定了良好的区域经济财政实力、地方政府给予公司大力支持以及业务区域专营优势等因素对公司信用实力的有力支撑。同时，新世纪也关注到公司现金流压力较大、债务偿付压力大等因素对未来信用状况的影响。

#### 2、主要优势/机遇：

（1）外部环境良好。杭州市是长江三角洲中心城市之一，区位优势突出。在信息经济高速发展的助力下，近年来全市产业结构不断优化，综合经济实力稳步增长，为杭州运河的发展提供了良好的外部环境。

（2）政府支持力度大。杭州运河是京杭运河杭州段综合保护开发和建设运营主体，同时参与杭州市大城北地区-杭钢新城的开发建设，能持续获得杭州市政府在政策和业务扶持、资金和资产划拨等方面的有力支持。

（3）业务区域专营优势。杭州运河可享有业务区域内土地开发投资收益。同时，公司是杭州运河景区唯一运营商，业务开展具备区域专营优势。

#### 3、主要风险/挑战：

（1）债务偿付压力。近年来随着项目建设投资增加，杭州运河负债总额整体呈上升趋势，且已积聚较大规模刚性债务，2019年以来即期债务有所增长，公司面临的债务偿付压力有所上升。

（2）投融资压力。杭州运河开发范围进一步扩大，后续对运河新城和杭钢新城有



---

较大规模的投资支出安排，公司面临一定投融资压力。

(3) 资金回笼存在不确定性。杭州运河资金平衡主要依赖于区域内土地开发补偿，但受杭州市城市建设规划、土地使用规划及土地和房地产市场行情等因素影响，土地变现时点和价值存在不确定性。

(4) 资产流动性较弱。杭州运河资产主要以基础配套设施以及土地开发整理成本为主，流动性较弱。

#### **(四) 跟踪评级安排**

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期超短期融资券存续期（本期超短期融资券发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年报披露后 3 个月内出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评

级等评级行动。

## 二、发行人及其子公司授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人在银行授信总额度为 107.10 亿元，其中已使用授信额度 52.67 亿元，剩余授信 54.43 亿元。

表 7-1：截至 2021 年 3 月末公司银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	47.00	25.57	21.43
农业银行	16.80	11.60	5.20
杭州银行	20.00	7.00	13.00
浦发银行	2.50	0	2.50
上海银行	3.50	2.50	1.00
建设银行	12.8	6.00	6.80
中信银行	2.00	0	2.00
渤海银行	2.50	0	2.50
合计	107.1	52.67	54.43

截至本募集说明书出具之日，本公司的银行授信额度未出现大幅下滑情况。

## 三、发行人违约记录

公司历年来与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司良好的还贷纪录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资

能力。

截至募集说明书签署日，发行人无违约记录。

#### 四、发行及偿付债券的历史情况

截至 2021 年一季度末，发行人及其下属子公司累计发行债券 5 笔，累计发行规模 50 亿元，目前存续余额 36 亿元，详情如下：

表 7-2：截至 2021 年一季度末，发行人及其下属子公司债券发行情况

单位：亿元，年，%

债项名称	起息日	到期日	发行规模	期限	利率	存续余额	付息兑付情况
21 杭州运河 MTN002	2021-04-15	2024-04-15	10	3	3.65	10	正常
21 杭州运河 MTN001	2021-01-27	2024-01-27	10	3	3.85	10	正常
20 杭州运河 PPN001	2020-9-24	2023-9-24	10	3	3.98	10	正常
16 杭运河专项债	2016-10-17	2023-10-17	10	7	3.40	6	正常
13 杭运河债	2013-04-02	2020-04-02	10	7	6.00	0	已兑付
合计			50			36	

## 第八章 发行人近一期情况

### 一、发行人 2021 年度最近一期经营情况

近三年及 2021 年三季度，发行人实现主营业务收入分别为 15.71 亿元、34.83 亿元、21.14 亿元和 35.37 亿元，主要来源于土地整理开发以及不动产租赁收入等。

2021 年 1-9 月，公司各业务板块中，土地开发业务占比最高，营业收入为 31.53 亿元，占营业收入比重为 89.14%；酒店经营业务收入为 0.42 亿元，占营业收入比重为 1.19%，不动产租赁业务营业收入为 2.54 亿元，占营业收入比重为 7.18%，其他业务收入为 0.88 亿元，占营业收入比重为 2.49%。

近三年及 2021 年三季度，发行人营业毛利率分别为 70.29%、36.14%、55.12% 和 23.64%。近三年，发行人最为核心的土地开发业务板块毛利率分别为 72.59%、34.65%、52.56%，波动较大主要是因为发行人土地整理完毕后，相应的土地开发成本及相应的报酬会根据单个项目的具体情况和土储中心签署资金支付协议，每个项目的毛利率非固定比例，致使土地开发业务板块毛利率也随之波动。

表 8-1 发行人近三年及 2021 年三季度主要业务板块收入及占比情况表

单位：亿元、%

板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	31.53	89.14	17.19	81.32	32.06	92.04	13.27	84.47
不动产销售	-	-	0.01	0.05	-	-	0.01	0.1
酒店经营	0.42	1.19	0.35	1.66	0.45	1.3	0.5	3.21

不动产租赁	2.54	7.18	3.22	15.24	1.91	5.47	1.63	10.35
其他	0.88	2.49	0.37	1.73	0.41	1.17	0.29	1.87
合计	35.37	100.00	21.14	100	34.83	100	15.71	100

表 8-2 发行人近三年及 2021 年三季度主要业务板块成本及占比情况表

单位：亿元、%

板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	25.37	93.93	8.15	85.95	11.11	88.25	9.63	87.29
不动产销售	-	-	0	0	-	-	0.01	0.09
酒店经营	0.16	0.59	0.27	2.84	0.18	1.4	0.38	3.47
不动产租赁	0.69	2.54	0.52	5.46	1.34	10.61	1.16	10.47
其他	0.61	2.94	0.55	5.76	-0.03	-0.27	-0.14	-1.29
合计	27.01	100	9.49	100	12.59	100	11.04	100

表 8-3 发行人近三年及 2021 年三季度主要业务板块毛利润及占比情况表

单位：亿元、%

板块	2021年1-9月		2020年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	6.16	73.68	9.04	77.55	20.95	94.19	3.64	77.98
不动产销售	0	0.00	0.01	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店经营	0.26	3.11	0.08	0.71	0.27	1.23	0.12	2.52
不动产租赁	1.85	22.13	2.70	23.21	0.57	2.58	0.47	10.18

其他	0.09	1.08	-0.18	-1.56	0.44	1.99	0.43	9.27
合计	8.36	100.00	11.65	100	22.24	100	4.66	100

表 8-4 发行人近三年及 2021 年三季度主要业务板块毛利率及占比情况表

单位：%

板块	2021年1-9月	2020年度	2019 年度	2018 年度
土地开发	19.54	42.74	34.65	72.59
不动产销售	0.00	0.05	-	100.00
酒店经营	61.90	0.39	39.17	76.49
不动产租赁	72.83	12.79	69.94	70.88
其他	10.23	-0.86	-8.15	-49.15
综合	23.64	55.12	36.14	70.29

## 二、发行人 2021 年度最近一期财务情况

### （一）近一期发行人合并范围变动情况

截至2021年9月末，发行人合并范围较2021年3月末无变化

### （二）发行人2021年9月末季度财务数据

#### 1、合并财务报表

表8-5 发行人近一期末合并资产负债表

单位：万元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	465,760.90	280,395.31

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	15,145.64	12,804.80
应收款项融资	-	-
预付款项	3,897.29	10,173.92
其他应收款	185,765.23	202,329.64
其中：应收利息		
应收股利	-	-
存货	975,095.36	1,170,537.04
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	1,235.46	2,136.95
<b>流动资产合计</b>	<b>1,646,899.88</b>	<b>1,678,377.66</b>
<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	15,718.61	14,667.45
其他权益工具投资	98,472.36	98,472.36
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	206,150.29	179,323.35
固定资产	1,181,143.08	1,201,775.61
在建工程	1,840,070.89	1,581,309.10
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	46,890.51	47,291.37
开发支出	-	-
商誉	353.44	353.44
长期待摊费用	5,031.47	3,072.28
递延所得税资产	5,031.47	3,072.28
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,393,952.89</b>	<b>3,126,387.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,040,852.77</b>	<b>4,804,764.84</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	6,100.00	145,000.00



交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	19,107.41	26,299.56
预收款项	6,252.07	13,425.81
合同负债	790,316.69	790,859.15
应付职工薪酬	1,195.53	979.09
应交税费	-1,452.58	6,725.47
其他应付款	178,481.58	88,573.03
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	19,950.55	32,260.93
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,019,951.26</b>	<b>1,104,283.09</b>
非流动负债：		
长期借款	610,058.40	676,757.20
应付债券	389,896.30	139,896.30
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	-	-
长期应付款	989,528.80	866,961.83
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	5,202.27	4,292.30
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,994,685.76</b>	<b>1,687,907.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,014,637.02</b>	<b>2,792,190.72</b>
<b>股东权益：</b>		
实收资本	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,364,868.33	1,365,483.17
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	6.57	0.00
盈余公积	39,327.77	39,327.77
未分配利润	114,092.84	99,838.70

归属于母公司股东权益合计	2,018,295.51	2,004,649.64
少数股东权益	7,920.24	7,924.49
股东权益合计	2,026,215.75	2,012,574.13
负债和股东权益总计	5,040,852.77	4,804,764.84

表8-6 发行人近一期合并利润表

单位：万元

项 目	本期发生额	上年同期发生额
一、营业收入	353,698.62	201,288.21
减：营业成本	270,146.75	122,560.74
税金及附加	1,513.23	1,120.55
销售费用	3,374.07	2,572.77
管理费用	31,580.57	27,161.08
研发费用	-	-
财务费用	28,586.61	25,263.39
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	837.27	889.60
投资收益（损失以“-”号填列）	1.51	745.84
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（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>19,336.18</b>	<b>24,245.13</b>
加：营业外收入	233.03	1,081.89
减：营业外支出	389.37	393.48
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>19,179.84</b>	<b>24,933.54</b>
减：所得税费用	1,924.77	2,109.49
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,255.06</b>	<b>22,824.05</b>
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,255.06	22,824.05
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）	17,314.63	23,018.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-59.57	-194.44
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
归属母公司股东的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		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
<b>六、综合收益总额</b>	17,255.06	22,824.05
归属于母公司股东的综合收益总额	17,314.63	23,018.48
归属于少数股东的综合收益总额	-59.57	-194.44
<b>七、每股收益</b>		
(一) 基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

表8-7 发行人近一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	本期发生额	上年同期发生额
<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	524,932.72	650,199.33
收到的税费返还	1,193.90	1,024.71
收到其他与经营活动有关的现金	999,606.75	879,857.16
经营活动现金流入小计	1,525,733.38	1,531,081.20
购买商品、接受劳务支付的现金	51,331.41	65,017.74
支付给职工以及为职工支付的现金	11,202.39	8,479.70
支付的各项税费	11,785.52	8,913.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,170,488.01	1,571,601.23
经营活动现金流出小计	1,244,807.33	1,654,012.41
经营活动产生的现金流量净额	280,926.05	-122,931.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	3,921.06
取得投资收益收到的现金	1.51	79.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-11,523.19	-4,447.31

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	8,361.44	7,163.20
投资活动现金流入小计	-3,160.24	6,716.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	72,258.86	162,344.07
投资支付的现金	2,066.00	1,017.00
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	0.35	-
投资活动现金流出小计	74,325.21	163,361.07
投资活动产生的现金流量净额	-77,485.45	-156,644.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	400.00	900.00
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	421,100.00	368,200.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	421,500.00	369,100.00
偿还债务支付的现金	347,009.18	192,141.81

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,565.83	27,187.16
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	-	37,480.00
筹资活动现金流出小计	439,575.01	256,808.97
筹资活动产生的现金流量净额	-18,075.01	112,291.03
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	185,365.59	-167,284.82
加：期初现金及现金等价物余额	280,185.81	401,766.57
六、期末现金及现金等价物余额	465,551.39	234,481.76

## 2、母公司财务报表

表8-8 发行人近一期末母公司资产负债表

单位：万元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	413,133.98	124,246.05
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	8,915.60	10,598.63
应收款项融资	-	-
预付款项	4,858.25	10,400.55
其他应收款	240,940.90	219,841.92
其中：应收利息		
应收股利		
存货	870,883.08	1,081,990.66
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	114.47	114.47
<b>流动资产合计</b>	<b>1,538,846.28</b>	<b>1,447,192.27</b>
<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	281,654.24	281,869.08

其他权益工具投资	98,287.36	98,287.36
其他非流动金融资产	—	—
投资性房地产	33,386.20	33,256.37
固定资产	1,141,294.95	1,160,626.32
在建工程	1,757,682.91	1,510,826.44
生产性生物资产	—	—
油气资产	—	—
无形资产	325.74	157.23
开发支出	—	—
商誉	—	—
长期待摊费用	—	—
递延所得税资产	—	—
其他非流动资产	—	—
非流动资产合计	3,312,631.40	3,085,022.79
资产总计	4,851,477.68	4,532,215.07
流动负债：		
短期借款		125,000.00

交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	1,177.24	15,087.24
预收款项	790,000.00	790,000.00
应付职工薪酬	25.87	9.47
应交税费	-844.39	485.60
其他应付款	331,823.37	247,338.63
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	19,950.55	19,950.55
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,142,132.64</b>	<b>1,197,871.50</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	345,206.90	353,450.00
应付债券	389,896.30	139,896.30
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	980,764.94	858,933.53

长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	2,086.00	2,086.00
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,717,954.14</b>	<b>1,354,365.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,860,086.78</b>	<b>2,552,237.33</b>
<b>股东权益：</b>		
实收资本	500,000.00	500,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,364,742.60	1,364,742.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	39,327.77	39,327.77
未分配利润	87,320.52	75,907.36
<b>股东权益合计</b>	<b>1,991,390.90</b>	<b>1,979,977.74</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,851,477.68</b>	<b>4,532,215.07</b>

表8-9 发行人近一期母公司利润表

单位：万元

项 目	本期发生额	上年同期发生额
一、营业收入	316,401.66	173,317.87
减：营业成本	253,906.88	111,270.70
税金及附加	220.66	20.80
销售费用	—	—
管理费用	23,102.87	21,715.63
研发费用	—	—
财务费用	24,343.11	23,835.60
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	2.20	—
投资收益（损失以“—”号填列）	—	—
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	—	—
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	—	—

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,830.33</b>	<b>16,475.14</b>
加：营业外收入	0.17	0.08
减：营业外支出	350.08	275.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>14,480.43</b>	<b>16,200.22</b>
减：所得税费用	0.41	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,480.01</b>	<b>16,200.22</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,480.01	16,200.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（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		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>14,480.01</b>	<b>16,200.22</b>
<b>七、每股收益</b>		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

表8-10 发行人近一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	本期发生额	上年同期发生额
<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	449,016.71	365,495.32
收到的税费返还	309.03	87.24
收到其他与经营活动有关的现金	408,365.62	272,390.70
经营活动现金流入小计	857,691.36	637,973.26
购买商品、接受劳务支付的现金	698.84	6,776.93
支付给职工以及为职工支付的现金	2,041.27	1,676.43

支付的各项税费	1,826.48	978.91
支付其他与经营活动有关的现金	587,541.62	572,686.29
经营活动现金流出小计	592,108.22	582,118.57
经营活动产生的现金流量净额	265,583.14	55,854.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
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	-11,523.19	-4,447.35
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	8,246.56	6,271.99
投资活动现金流入小计	-3,276.62	1,824.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	60,278.54	155,535.99
投资支付的现金	400.00	1,017.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	60,678.54	156,552.99
投资活动产生的现金流量净额	-63,955.16	-154,728.35



<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	385,000.00	213,000.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	385,000.00	213,000.00
偿还债务支付的现金	218,243.10	123,958.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,496.94	17,105.82
支付其他与筹资活动有关的现金	-	37,480.00
筹资活动现金流出小计	297,740.05	178,544.36
筹资活动产生的现金流量净额	87,259.95	34,455.64
<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>	288,887.93	-64,418.02
加：期初现金及现金等价物余额	124,038.59	275,407.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	412,926.52	210,989.50

## （二）发行人近一期主要财务数据变动情况

表8-11 发行人近一期主要财务数据变动情况

单位：万元

时点项目				
	2021年9月末	2020年12月末	变动幅度	变动分析

		(期初数, 经追溯调整)		
总资产	5,040,852.77	4,804,764.84	4.91%	主要是在建工程等非流动资产的增加
净资产	2,026,215.75	2,012,574.13	0.68%	变动主要为未分配利润的增加。
期间项目				
	2021年1-9月	2020年1-9月 (去年同期数, 经追溯调整)	变动幅度	变动分析
营业收入	353,698.62	201,288.21	75.72%	主要为土地开发业务收入增加
净利润	17,255.06	22,824.05	-24.40%	主要为土地开发毛利率下降导致净利润下降
经营活动现金流入金额	280,926.05	-122,931.22	328.52%	主要为支付的其他与经营活动有关的现金的减少

### (三) 发行人近一期重大会计科目变动情况

表8-12 发行人近一期重大会计科目变动情况

单位：万元

资产负债表科目				
项目	2021年9月末	2020年末	变动幅度	变动原因
货币资金	465,760.90	280,395.31	66.12%	本年土地开发业务收入增加, 导致货币资金增加

预付款项	3,897.29	10,173.92	-61.69%	主要是工程款结算所致
存货	975,095.36	1,170,537.04	-16.70%	主要是新开发的土地增长
在建工程	1,840,070.89	1,581,309.10	16.36%	项目投入增加
短期借款	6,100.00	145,000.00	-95.79%	归还银行借款
预收款项	6,252.07	13,425.81	-53.43%	部分土地整理款确认转收入
应交税费	-1,452.58	6,725.47	-121.60%	已缴纳上年税费
其他应付款	178,481.58	88,573.03	101.51%	主要系运河新城工程建设项目增加所致
一年内到期的非流动负债	19,950.55	32,260.93	-38.16%	一年内到期的银行借款已还款
其他流动负债	0.00	160.05	-100.00%	为计提应付利息已转销项税
应付债券	389,896.30	139,896.30	178.70%	系因发行人发行金额为10亿元的21杭州运河MTN001和10亿元21杭州运河MTN002,5亿元21杭州运河SCP001所致
利润表科目				
项目	2021年1-9月	上年同期发生额	变动幅度	变动原因
营业收入	353,698.62	201,288.21	75.72%	土地开发收入增加
营业成本	335,201.22	178,678.52	87.60%	随销售收入增长而增长

税金及附加	1,513.23	1,120.55	35.04%	销售增长影响
销售费用	3,374.07	2,572.77	31.15%	销售增长影响
投资收益	1.51	745.84	-99.80%	2020年发行人下属子公司处置杭政储出【2020】43号、44号地块项目公司100%股权及债权导致投资收益较大
营业外收入	233.03	1,081.89	-78.46%	政府补助、罚没及违约金收入减少
现金流量表科目				
项目	2021年1-9月	上年同期发生额	变动幅度	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	-77,485.45	-156,644.62	-50.53%	本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金流出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-18,075.01	112,291.03	-116.10%	本期偿还债务所支付的现金流出增加

### 三、发行人2021年度最近一期资信情况

#### （一）评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2021年7月出具了信用评级报告，对发行人主体评定AA+信用评级等级，评级展望为稳定。

#### （二）授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力强。截至2021年9月30日，发行人在各家商业银行的授信额度为人民币104.85亿元，实际已使用额度为人民币42.53亿元，未使用授信额度为人民币62.32亿元。

### (三) 违约记录

截至募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司不存在债务违约事项。

### (四) 直接融资工具情况

表 8-13 截至 2021 年三季度末，发行人及其下属子公司债券发行情况

单位：亿元，年，%

债项名称	起息日	到期日	发行规模	期限	利率	存续余额	付息兑付情况
21 杭州运河 SCP001	2021-07-13	2022-01-08	5	0.49	2.77	5	正常
21 杭州运河 MTN002	2021-04-15	2024-04-15	10	3	3.65	10	正常
21 杭州运河 MTN001	2021-01-27	2024-01-27	10	3	3.85	10	正常
20 杭州运河 PPN001	2020-9-24	2023-9-24	10	3	3.98	10	正常
16 杭运河专项债	2016-10-17	2023-10-17	10	7	3.40	4	正常
13 杭运河债	2013-04-02	2020-04-02	10	7	6.00	0	已兑付
合计			50			39	

## 四、发行人 2021 年度最近一期重大事项情况

截止 2021 年 9 月末，公司重大事项情况较 2021 年 3 月末相比未发生变化。

---

## 第九章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券不设信用增进。

---

## 第十章 税 项

本期超短期融资券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、债务融资工具所缴纳的税项

#### (一) 增值税

根据财税 2016 “36” 号文,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,对有偿证券的买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为销售额,缴纳增值税。

#### (二) 所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,本期超短期融资券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务,就其本期超短期融资券利息收入和转让本期超短期融资券取得的收入缴纳企业所得税。

#### (三) 印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,

---

在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与债券的各项支付不构成抵消。



---

## 第十一章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司信息披露事务管理制度》，并由财务部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）和上海清算所网站（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

信息披露事务负责人

姓名：张雷

职务：副总经理

联系地址：江干区天城路 85 号

电话：0571-85216732

电子邮箱：1099242787@qq.com

### 一、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站披露如下文件：

1. 当期募集说明书；
2. 信用评级报告；
3. 当期法律意见书；
4. 发行人近一年经审计的财务报告和最近一期财务报表；

---

5. 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

## 二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

## 三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

---

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

---

#### 四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日,通过中国银行间市场交易商协会认可的网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的,发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间,发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展,发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的,应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

---

## 第十二章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

（一）【召集人及职责】杭州银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【50亿元】的5%

---

的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

---

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

（一）【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

---

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构



---

（一）【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）【律师见证】持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

## **五、持有人会议的表决和决议**

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

---

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

---

（五）【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

（八）【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

---

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

（一）【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

（二）【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

（四）【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

---

## 第十三章 投资人保护条款

### 一、交叉保护条款

#### 1.1 【触发情形】

【发行人及其合并财务报表范围内子公司】未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或【发行人及其合并财务报表范围内子公司】未能清偿到期应付的任何【银行贷款本金或利息】，单独或累计的总金额达到或超过：【人民币 5,000 万元】，或发行人最近一年经审计的合并财务报表【净资产的 3%】，以较低者为准。

#### 1.2 【处置程序】

如果第 1.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

##### （一）确认与披露

1.2.1 第 1.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

1.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 1.1 条触发情形，则直接适用第 1.2.4—1.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

1.2.3 发行人确认并披露其未发生第 1.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有

---

人可以对上述确认结果持有异议,并在发行人披露确认结果后5个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料,发行人应在收到书面异议材料后5个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第1.1条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后5个工作日内披露确认结果及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务,发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的,由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程,视为发行人已于当日发生第1.1条触发情形,则直接适用第1.2.4—1.2.12条中约定的救济与豁免机制。

## （二）宽限期

1.2.4 发行人在第1.1条的触发情形发生之后有10个工作日的宽限期,若发行人在该期限内对第1.1条中的债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定,无需适用第1.2.6—1.2.12条中约定的救济与豁免机制,发行人应于足额偿还的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未对第1.1条中的债务进行足额偿还,发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。(如第1.1条触发情形项下的约定债务已设置宽限期,则本宽限期天数为0个工作日)

1.2.5 宽限期内不设罚息,按照票面利率继续支付利息。

## （三）救济与豁免机制

1.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人(简称“召集人”)在知道或应当知道发行人第1.1条触发情形发生之日起,应筹备召开持有人会议,如发行人在宽限期届满后未对第1.1条中的债务进行足额偿还,召集人应在宽限期届满后2个工作日内发布召开持有人会议的公告,并在发布公告后15个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

---

1.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 发行人提高 50BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）；

(3) 自持有人会议决议生效之日起直至本期债务融资工具本息偿付之日不得新增发行债务融资工具；

1.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

1.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本

---

期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

1.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

1.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

1.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

## 二、事先约束条款



---

## 2.1【事先约束事项】

在本期债务融资工具存续期间，发行人拟做出如下行为的，应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》事先召开持有人会议，并经持有人会议表决同意：

2.1.1（出售/转移重大资产）发行人拟出售或转移重大资产（同时存在账面价值和评估价值的，以高者为准（下同））或重要子公司或通过其他形式不再将重大资产、重要子公司纳入合并报表（该类资产价值单独或累计金额超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产 10%及以上；该类子公司单独或合计总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人最近一年或一期合并财务报表的总资产、净资产、营业收入或净利润 35%及以上）

本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）有义务提示并协助发行人召开持有人会议，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的  $\frac{2}{3}$  以上，会议方可生效；同意发行人拟做出上述行为的持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的  $\frac{3}{4}$  以上通过后才生效。如果出席持有人会议的表决权数额未达到上述比例要求，应在持有人会议表决截止日后 15 个工作日内召开第二次会议。对于第二次会议仍未达到出席比例要求的，视为同意发行人拟做出上述行为。发行人应无条件接受持有人会议有效决议。如果发行人未经持有人会议同意仍做出上述行为，应立即启动第 2.2 条处置程序。

## 2.2【处置程序】

### （一）确认与披露

2.2.1 第 2.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

2.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2

---

个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 2.1 条触发情形，则直接适用第 2.2.4—2.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

2.2.3 发行人确认并披露其未发生第 2.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 2.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 2.1 条触发情形，则直接适用第 2.2.4—2.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

## （二）宽限期

2.2.4 发行人在发生第 2.1 条触发情形之后有 30 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复至原约定状态，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 2.2.6—2.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至原约定状态的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

2.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

## （三）救济与豁免机制

2.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 2.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的

---

公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

2.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 发行人提高 50BP 的票面利率（自持有人会议决议生效日的下一付息日起）；

2.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

2.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同未获得豁免，本期债

---

务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

2.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

2.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

2.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

---

## 第十四章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中第十二章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在；

### 二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21%计算。

---

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

### 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

### 七、处置措施

发行人出现偿付风险或出现违约事件后，可与持有人协商采取以下措施：

#### （一）重组变更登记要素

---

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

## **八、不可抗力**

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

---

## 九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的由发行人住所地人民法院管辖。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。



---

## 第十五章 发行有关机构

### 一、发行人

名称：杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

地址：江干区天城路 85 号

法定代表人：陆晓亮

联系人：柳琪/陈乐其

联系地址：江干区天城路 85 号

联系电话：0571-85216732

传真：0571-85216732

邮政编码：310007

### 二、主承销商及其他中介机构

#### （一）主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：杭州银行股份有限公司

地址：杭州市下城区庆春路 46 号

法定代表人：陈震山

联系人：王心悦

电话：0571-87094968

传真：0571-86475501

---

邮政编码：310000

### 三、律师事务所

名称：北京中伦（杭州）律师事务所

地址：浙江省杭州市江干区华润大厦 A 座 22 楼 2201 室

负责人：原挺

联系人：张震宇

联系地址：浙江省杭州市江干区华润大厦 A 座 22 楼 2201 室

联系电话：0571-56921250

传真：0571-56921333

邮政编码：310020

### 四、会计师事务所

#### （一）众华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

执行事务合伙人：孙勇，陆士敏

经办人员：何骅琪

联系地址：杭州市西湖区文二西湖 1 号元茂大厦 1701

---

联系电话：15158112694

传真：0571-86693835

邮编：310000

## **（二）上会会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼

执行事务合伙人：张晓荣

经办人员：陈露霞、鲍晓丰

联系地址：上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼

联系电话：021-52920000

传真：021-52921369

邮编：200040

## **五、信用评级机构**

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：陆奕璇

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

---

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮政编码：200001

## 六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮编：200010

## 七、技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

---

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

---

## 第十六章 备查文件

### 一、备查文件

1、中国银行间市场交易商协会关于杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司发行超短期融资券的注册通知书

2、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券募集说明书

3、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券法律意见书发行公告

4、发行人近三年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表

5、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司主体信用评级报告

6、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券法律意见书

7、关于变更杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券募集资金用途的说明

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

#### （一）发行人

名称：杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

---

联系地址：浙江省杭州市江干区天城路 85 号

联系人：柳琪、陈乐其

联系电话：0571-85216732

传真：0571-85216732

## **（二）主承销商/簿记管理人/存续期管理机构**

名称：杭州银行股份有限公司

地址：杭州市下城区庆春路 46 号

法定代表人：陈震山

联系人：王心悦

电话：0571-87094968

传真：0571-86475501

邮政编码：310000

## **三、查询网站**

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书及其他相关文件。

---

## 附录：有关财务指标的计算公式

- 1、流动比率=流动资产/流动负债 $\times 100\%$
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债 $\times 100\%$
- 3、现金比率=(货币资金+短期投资)/流动负债 $\times 100\%$
- 4、总资产周转率=营业收入/(期初资产总额+期末资产总额) $\div 2$
- 5、固定资产周转率=营业收入/(期初固定资产净额+期末固定资产净额) $\div 2$
- 6、应收账款周转率=营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额) $\div 2$
- 7、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额) $\div 2$
- 8、资产负债率=总负债/总资产 $\times 100\%$
- 9、负债与所有者权益比率=负债总额/所有者权益 $\times 100\%$
- 10、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 11、经营现金流利息保障倍数=经营性现金净流量/(报告期列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 12、营业毛利率=(1-营业成本/营业收入) $\times 100\%$
- 13、营业利润率=营业利润/营业收入 $\times 100\%$
- 14、总资产收益率=净利润/(期初资产总额+期末资产总额) $\div 2 \times 100\%$
- 15、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/(期初归属于母公司所有者权益+期末归属于母公司所有者权益) $\div 2 \times 100\%$



---

本页无正文,为《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司 2021 年度第二期超短期融资券募集说明书》之盖章页

杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司



2021 年 12 月 10 日