
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人/公司/本公司/富春湾新城/企业	指	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
证券业协会	指	中国证券业协会
中国证监会、证监会	指	中国证监会、证监会
登记结算机构、债券登记机构、债券托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律法规规定的任何其他本次公司债券的登记机构
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司章程》	指	《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
本期、报告期	指	2022 年 1 月 1 日到 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月末
上年末	指	2021 年 12 月末
工作日	指	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）法定节假日
法定节假日	指	指中国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
中文简称	富春湾新城
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	朱国祥
注册资本（万元）	150,000.00
实缴资本（万元）	150,000.00
注册地址	浙江省杭州市 富阳区春江街道客运南站四楼
办公地址	浙江省杭州市 富阳区春江街道客运南站六楼
办公地址的邮政编码	311400
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	俞伟
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、副总经理
联系地址	浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站六楼
电话	0571-61715931
传真	0571-61716900
电子信箱	无

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室

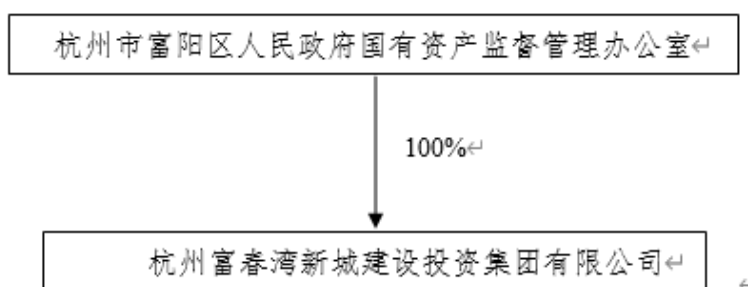
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%、不受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%、不受限

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



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

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	俞伟	董事	新任	2022-5-5	2022-7-13
董事	何峻节	董事	改任	2022-5-5	2022-7-13

¹均包含股份，下同。

董事	张赵	董事	新任	2022-5-5	2022-7-13
董事	蒋向群	董事	辞任	2022-5-5	2022-7-13
董事	潘建平	董事	辞任	2022-5-5	2022-7-13
董事	孙勇	董事	辞任	2022-5-26	2022-7-13
监事	凌建强	监事会主席	改任	2022-5-26	2022-7-13
监事	俞敏江	监事	改任	2022-5-26	2022-7-13
监事	夏建英	监事	新任	2022-5-26	2022-7-13
监事	李宇雯	监事	新任	2022-5-26	2022-7-13
监事	杜斌	监事	辞任	2022-5-26	2022-7-13
监事	陈政	监事	辞任	2022-5-26	2022-7-13
监事	刘喜凤	监事	辞任	2022-5-26	2022-7-13
监事	骆建刚	监事	辞任	2022-5-26	2022-7-13

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：10 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 76.92%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：朱国祥

发行人的董事长或执行董事：朱国祥

发行人的其他董事：邵建浩、俞伟、何峻节、张赵

发行人的监事：凌建强、俞敏江、李宇雯、夏建英、黄黎

发行人的总经理：邵建浩

发行人的财务负责人：何峻节

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人主营业务为土地开发整理、安置房销售、钢材销售、园区物业管理、不动产租赁、物业管理、水资源费和卫生保洁收费，具体业务模式如下：

（1）土地开发整理

发行人受杭州市富阳区土地经营委员会委托，对富春湾新城区域内的土地进行开发整理，公司通过自筹资金对富春湾新城区域内的土地进行开发整理，土地开发整理完成后通

过富阳区土储中心进行出让，后续土储中心根据地块投资成本或未来收益情况，经财政部门审核后，支付给发行人作为土地开发收入。

（2）安置房销售

发行人受富春湾新城管委会的委托，在富阳区开发销售安置房。安置房开发销售业务主要由集团本级负责经营。发行人自身不进行项目的施工建设，所有安置房开发项目均通过公开招投标外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，承担安置房建设。

安置房建设模式分为自建模式和 PPP 模式。自建模式方面，公司安置房项目主要通过协议出让或招拍挂方式获取土地，通过公开招投标并外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，项目建成后，优先向拆迁户定向销售，存量多余安置房和周边商铺再进行市场化销售。

（3）贸易业务

发行人贸易业务主要包括钢材销售、混凝土销售和水泥稳定碎石销售业务。发行人贸易业务的经营模式为以销定采，该模式可以较大程度地避免价格波动风险、加速资金周转速度、减少消除库存压力、提高贸易运转效率。发行人利用自身在平台地位优势、经营规模优势和长期经营中积累的渠道资源，与供应商和客户分别签署合同，根据客户需求以市场价向供应商采购货物，按照合同约定完成货款交割并从中赚取进销差价。

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

（1）行业情况

1）土地一级开发整理业务

土地开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“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、通排水和土地平整）或“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

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，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”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力量。

2）保障性住房行业

为解决我国房地产行业住房结构不合理等问题，我国不断加大保障性住房的开发建设力度。我国的保障房主要包括经济适用房、廉租住房、公共租赁房、定向安置房、两限商品房、安居商品房、共有产权房和政策性租赁住房。

十四五规划报告指出，十四五期间将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，人民对保障性住房的需求将持续增加，预计未来我国保障性住房市场仍具有一定发展空间。

（2）公司行业地位与竞争优势

发行人作为富春湾新城土地开发整理和国有资产管理的主载体，承担了富春湾新城土地资源整合与运作等职责。由于发行人在富春湾地方建设中一直起着举足轻重的作用，在富春湾新城内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位和垄断地位的优势。因此，公司基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续盈利的能力。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大影响。

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地开发整理	25.24	20.70	18.00	70.34	36.17	26.30	27.30	90.39
安置房销售	6.49	5.18	20.23	18.08	0.07	-	100.00	0.18
贸易业务	2.67	2.50	6.53	7.45	3.15	3.03	3.84	7.88
其他	1.48	0.96	35.29	4.13	0.62	0.33	47.95	1.56
合计	35.89	29.33	18.27	100.00	40.02	29.66	25.90	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投类企业，不适用本说明。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）土地开发整理业务营业收入比上年同期下降 30.22%，毛利率下降 34.06%，主要系地块整理出让数量减少，且地块整理成本增加所致。

（2）安置房销售业务收入、毛利率变动较大，主要系向拆迁户定向安置房销售收入增加所致。

（3）贸易业务毛利率比上年同期增加 70.01%，但仍处于较低水平，毛利率增加主要系混凝土销售毛利率增加所致。

（4）其他业务的营业收入和营业成本比上年同期增加 136.93%和 194.51%，主要系不动产租赁业务收入增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来三至五年，发行人将夯实基础，稳健运营，逐步建立和完善适合中国国情和地方发展需要的土地开发整理和国有资产管理机制，把杭州富春湾新城建设投资集团有限公司建设成为管理科学、运行完善、拥有较强资本实力和资本运营能力的区域性国有资本经营优良品牌。为实现国有资产保值增值的目标，为未来的长远发展积累实力和经验。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）对外担保金额较大的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保金额合计 94.42 亿元，占发行人净资产的比重为 30.29%，对外担保数额较大。虽然发行人及子公司对外担保均为富阳区其他国有公司或单位，但是若被担保方经营情况发生不利变化，公司可能会存在一定的对外担保损失风险。

对策：发行人制定了严格的《对外担保管理办法》，对办理担保业务应遵循的事项、担保业务审批流程以及相关审批文件进行了规范和说明，加强了对担保事项事前、事中和事后的有效管理、监督和审核，防范和化解对外担保风险。公司对外担保由集团公司统一管理，非经公司集团董事会同意，各子公司不得对外提供担保和相互提供担保，也不得请外单位为其提供担保。

（2）未来资本性支出较大的风险

发行人主要从事土地开发整理、安置房建设业务，需要有较大的前期资金投入，对公司的资金实力和资本运作能力有较高要求。发行人从事行业资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度；同时，发行人通过发行债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，通过上述措施，可以有效满足未来较大的资本性支出。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面

发行人具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员方面

发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产方面

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4、机构方面

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。发行人董事会是公司的决策机构，对出资者负责。发行人的总经理由董事会根据出资者的意见决定聘任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。

5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司按照《公司法》中有关关联交易的相关要求规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。公司审议关联交易事项时，应当详细了解交易标的的真实状况，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；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；根据充分的定价依据确定交易价格；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；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。董事审议关联交易事项时，应当对关联交易的必要性、真实意图、对公司的影响作出明确判断，特别关注交易的定价政策、定价依据及关联交易非关联化的方式掩盖关联交易的实质，包括评估值的公允性、交易标的的成交价格与账面值或评估值之间的关系等，严格遵守关联董事回避制度，防止利用关联交易向关联方输送利益以及损害公司的合法权益。公司信息披露安排参照监管部门的要求、公司章程及内部管理制度执行。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	14.54
出售商品/提供劳务	0.01

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方应收款项	0.44

关联方应付款项	20.82
---------	-------

3. 担保情况

☐适用 ☒不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20 富湾 01
3、债券代码	167796.SH
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 28 日
7、到期日	2025 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21 富湾 01
3、债券代码	177528.SH
4、发行日	2021 年 1 月 25 日
5、起息日	2021 年 1 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 27 日
7、到期日	2026 年 1 月 27 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 富湾 03
3、债券代码	178050.SH
4、发行日	2021 年 3 月 10 日
5、起息日	2021 年 3 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 12 日
7、到期日	2026 年 3 月 12 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.29
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年杭州富春湾新城建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
2、债券简称	22 富湾债
3、债券代码	184669.SH/2280520.IB
4、发行日	2022 年 12 月 22 日
5、起息日	2022 年 12 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 12 月 26 日
7、到期日	2032 年 12 月 26 日
8、债券余额	18.70
9、截止报告期末的利率(%)	4.55%
10、还本付息方式	本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本次债券设本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 4、5、6、7、8、9、10 个计息年度末分别按照债券发行总额 14.25%、14.25%、14.25%、14.25%、14.25%、14.25%、14.50%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价及协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 富湾 01
3、债券代码	250555.SH
4、发行日	2023 年 4 月 21 日
5、起息日	2023 年 4 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 4 月 24 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	报价、询价及协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年第一期杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 富湾债 01/21 富湾 04
3、债券代码	184020.SH/2180342.IB
4、发行日	2021 年 8 月 25 日
5、起息日	2021 年 8 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 8 月 26 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.54
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国开证券股份有限公司
13、受托管理人	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：167796.SH

债券简称：20 富湾 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：177528.SH

债券简称：21 富湾 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：178050.SH

债券简称：21 富湾 03

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：184669.SH/2280520.IB

债券简称：22 富湾债

债券约定的选择权条款名称：

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

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：184669.SH/2280520.IB

债券简称：22 富湾债

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺

债券代码：250555.SH

债券简称：23 富湾 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

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

☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184669.SH/2280520.IB

债券简称	22 富湾债
募集资金总额	18.70
使用金额	16.70
批准报出日前余额	2.00
专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金为 18.70 亿元，其中 14.00 亿元计划用于富春湾新城光电产业园提升改造工程项目、4.70 亿元计划用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按约定的募集资金使用用途使用
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	募投项目正常建设中，暂未产生运营效益

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：167796.SH

债券简称	20 富湾 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确本次债券本息按约定偿付的保障体系。 （一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立专门的偿付工作小组；（三）制定并严格执行资金管理计划；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，本期债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：177528.SH

债券简称	21 富湾 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确本次债券本息按约定偿付的保障体系。

	（一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立专门的偿付工作小组；（三）制定并严格执行资金管理计划；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，本期债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：178050.SH

债券简称	21 富湾 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。 （一）制定《债券持有人会议规则》；（二）设立专门的偿付工作小组；（三）制定并严格执行资金管理计划；（四）充分发挥债券受托管理人的作用；（五）严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，本期债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

债券代码：184020.SH/2180342.IB

债券简称	21 富湾 04/21 富湾债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人在监管银行设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计	截至报告期末，本期债券偿债计划及其他偿债保障措施

划及其他偿债保障措施的执行情况	运行良好。
-----------------	-------

债券代码：184669.SH/2280520.IB

债券简称	22 富湾债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。本期债券的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 12 月 26 日。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息。本期债券的兑付日为 2028 年至 2032 年每年的 12 月 26 日。若投资者于本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2027 年 12 月 26 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，本期债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167796.SH
债券简称	20 富湾 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	王崇赫
联系电话	86-10-65608107, 86-10-85130588

债券代码	177528.SH
债券简称	21 富湾 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座

联系人	王崇赫
联系电话	86-10-65608107,86-10-85130588

债券代码	178050. SH
债券简称	21 富湾 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	王崇赫
联系电话	86-10-65608107,86-10-85130588

债券代码	184020. SH、2180342. IB
债券简称	21 富湾债 01、21 富湾 04
名称	国开证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜外大街 29 号
联系人	王锐
联系电话	86-10-88300804

债券代码	184669. SH/2280520. IB
债券简称	22 富湾债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼
联系人	杨勇
联系电话	0571-87130366

债券代码	250555. SH
债券简称	23 富湾 01
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层
联系人	张欣、马方明、温家坤、腰佳琪
联系电话	010-58377833

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184020. SH、2180342. IB
债券简称	21 富湾债 01、21 富湾 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	184669. SH/2280520. IB
债券简称	22 富湾债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
167796.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 12 日	合作期限到期	经公司有权机构审议	无重大不利影响
177528.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 12 日	合作期限到期	经公司有权机构审议	无重大不利影响
178050.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 12 日	合作期限到期	经公司有权机构审议	无重大不利影响
2180342.IB/184020.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 12 日	合作期限到期	经公司有权机构审议	无重大不利影响
2280520.IB/184669.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 4 月 12 日	合作期限到期	经公司有权机构审议	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一） 资产及变动情况****1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产**

项目名称	主要构成
存货	库存商品、合同履约成本、土地开发成本、拟开发地块、房地产开发成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	644,758.28	6.44	302,749.37	112.97
应收账款	648,277.15	6.48	376,193.66	72.33
预付款项	110,599.33	1.11	84,873.44	30.31
其他应收款	69,143.40	0.69	302,862.13	-77.17
其他流动资产	76,311.11	0.76	43,295.75	76.26
其他权益工具投资	48,345.09	0.48	15,850.00	205.02
在建工程	827.37	0.01	501.14	65.10
无形资产	16,005.64	0.16	22,957.44	-30.28
长期待摊费用	8,290.54	0.08	596.92	1,288.89
递延所得税资产	27.36	0.00	155.02	-82.35

发生变动的原因：

（1）货币资金：主要系借款增加及债券发行所致。

（2）应收账款：主要系应收杭州市富阳区土地储备中心的土地开发整理业务款增加所致。

（3）预付款项：主要系预付乡镇街道拆迁款增加所致。

（4）其他应收款：主要系对杭州富阳国有资本运营管理有限公司往来款减少所致。

（5）其他流动资产：主要系待抵扣增值税额增加所致。

（6）其他权益工具投资：主要系增加对杭州富阳富投发振富股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州光之神科技发展有限公司、智广海联大数据技术有限公司、杭州银湖激光科技有限公司、杭州辉光日新股权投资合伙企业（有限合伙）、浙江腾视智驾科技有限公司投资所致。

（7）在建工程：主要系杭州富春湾科创中心及产业化基地项目投入增加所致。

（8）无形资产：主要系土地使用权减少所致。

（9）长期待摊费用：主要系长期待摊融资费用增加所致。

（10）递延所得税资产：主要系可抵扣暂时性差异减少所致。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	64.48	5.53		8.58
存货	822.57	145.78		17.72
合计	887.05	151.31	—	—

注：表中存货受限金额 145.78 亿元为对应的贷款金额。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	822.57	不适用	145.78	借款抵押	无重大不利影响

注：表中存货受限金额 145.78 亿元为对应的贷款金额。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：25.93 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：24.02 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，发行人非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.91 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.61%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 346.72 亿元和 486.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 28.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	14.98	57.53	72.51	14.91%
银行贷款	-	29.13	16.35	311.53	357.01	73.43%
非银行金融机构贷款	-	8.64	4.57	18.44	31.65	6.51%
其他有息债务	-	-	-	25.00	25.00	5.14%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.95 亿元，企业债券余额 36.56 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.00 亿元，且共有 14.98 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 428.78 亿元和 566.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.12%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	14.98	57.53	72.51	12.80%
银行贷款	-	30.49	18.76	388.07	437.32	77.20%
非银行金融机构贷款	-	8.64	4.57	18.44	31.65	5.59%
其他有息债务	-	-	-	25.00	25.00	4.41%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 29.95 亿元，企业债券余额 36.56 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.00 亿元，且共有 14.98 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

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

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

□适用 √不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	-	-	1.43	-100.00
应交税费	2,183.81	0.03	1,642.81	32.93
其他应付款	683,311.89	9.92	147,064.77	364.63
一年内到期的非流动负债	717,501.48	10.41	530,801.67	35.17
其他非流动负债	440,000.00	6.39	60,000.00	633.33

发生变动的的原因：

（1）短期借款：主要系短期借款到期偿还所致。

（2）应交税费：主要系应交房产税、企业所得税增加所致。

（3）其他应付款：主要系对杭州富阳投资发展有限公司、杭州富阳国有资本运营管理有限公司、杭州富阳城投集团（香港）有限公司其他应付款增加所致。

（4）一年内到期的非流动负债：主要系一年内到期的应付债券和长期借款增加所致。

（5）其他非流动负债：主要系理财直融工具发行、债权投资计划设立所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：9.38 亿元

报告期非经常性损益总额：4.21 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

发行人报告期内净利润为 9.27 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-96.16 亿元，存在重大差异，主要系土地开发整理和工程建设前期投入大、工期长、结算慢等特点导致经

营性现金流流出和流入阶段性不匹配所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：106.33 亿元

报告期末对外担保的余额：94.42 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-11.91 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	非关联方	6.00	杭州富阳区东洲运动休闲新城的基础设施建设、投资、营运，对授权经营的土地进行征地拆迁、开发经营；建筑材料（除沙石）销售	良好	保证	36.77	2031 年 11 月 15 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	36.77	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(本页无正文，为杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2022 年公司债券年报
盖章页)

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,447,582,798.84	3,027,493,691.76
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,482,771,537.11	3,761,936,555.14
应收款项融资		
预付款项	1,105,993,312.75	848,734,394.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	691,434,004.25	3,028,621,252.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	82,257,335,354.57	68,033,567,573.63
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	763,111,141.81	432,957,475.25
流动资产合计	97,748,228,149.33	79,133,310,942.72
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,000,487,736.39	1,000,081,394.50
其他权益工具投资	483,450,900.00	158,500,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	542,445,000.00	525,196,000.00
固定资产	45,025,043.31	45,704,264.08
在建工程	8,273,712.14	5,011,353.70
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	160,056,395.58	229,574,356.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	82,905,391.37	5,969,173.74
递延所得税资产	273,637.72	1,550,228.91
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,322,917,816.51	1,971,586,771.77
资产总计	100,071,145,965.84	81,104,897,714.49
流动负债：		
短期借款		142,708,346.88
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	3,103,606,127.81	2,793,143,383.36
预收款项	11,081,347.09	11,565,144.27
合同负债	68,763,335.45	65,076,180.78
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	457,135.09	632,516.96
应交税费	21,838,113.22	16,428,142.99
其他应付款	6,833,118,901.81	1,470,647,653.98
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,175,014,802.28	5,308,016,704.57
其他流动负债	600,000,000.00	534,250,000.00
流动负债合计	17,863,879,762.75	10,392,468,073.79

非流动负债：		
保险合同准备金	37,158,299,414.57	30,378,085,091.90
长期借款	5,842,415,886.85	4,883,908,055.91
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,510,753,182.30	2,841,619,044.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	120,357,164.80	116,044,914.80
其他非流动负债	4,400,000,000.00	600,000,000.00
非流动负债合计	51,031,825,648.52	38,819,657,107.10
负债合计	68,895,705,411.27	49,212,125,180.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,134,330,086.28	23,274,330,086.28
减：库存股		
其他综合收益	333,972,494.40	333,972,494.40
专项储备		
盈余公积	750,000,000.00	646,945,983.85
一般风险准备		
未分配利润	5,329,868,397.83	5,010,182,214.66
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,048,170,978.51	30,765,430,779.19
少数股东权益	1,127,269,576.06	1,127,341,754.41
所有者权益（或股东权益）合计	31,175,440,554.57	31,892,772,533.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	100,071,145,965.84	81,104,897,714.49

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	6,238,187,979.58	1,785,658,020.07
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	6,366,070,580.43	3,548,414,695.13
应收款项融资		
预付款项	972,413,542.00	834,716,118.05
其他应收款	7,420,219,802.74	8,731,102,116.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货	69,538,578,925.31	59,178,228,442.05
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	155,685,406.61	95,928,061.53
流动资产合计	90,691,156,236.67	74,174,047,453.66
非流动资产：		
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	6,188,204,928.61	6,188,039,851.12
其他权益工具投资	330,950,900.00	158,500,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	316,252,000.00	525,196,000.00
固定资产	398,670.64	606,593.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,174,213.59	13,440,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	73,772,422.68	5,291,108.33
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,922,753,135.52	6,891,073,552.55
资产总计	97,613,909,372.19	81,065,121,006.21
流动负债：		

短期借款		142,708,346.88
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	2,659,736,568.40	2,685,415,221.80
预收款项	8,484,630.32	7,099,460.32
合同负债	31,424,781.45	25,582,020.78
应付职工薪酬	155,797.51	291,872.71
应交税费	3,595,091.55	4,310,701.01
其他应付款	17,729,864,735.44	12,260,709,599.57
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	6,797,767,171.74	4,333,343,688.91
其他流动负债	600,000,000.00	534,250,000.00
流动负债合计	27,831,028,776.41	19,993,710,911.98
非流动负债：		
长期借款	29,495,938,749.51	23,244,075,648.22
应付债券	5,842,415,886.85	4,883,908,055.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,409,769,227.30	2,757,295,089.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	63,997,917.71	116,044,914.80
其他非流动负债	4,400,000,000.00	600,000,000.00
非流动负债合计	43,212,121,781.37	31,601,323,708.42
负债合计	71,043,150,557.78	51,595,034,620.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,854,531,093.42	21,194,531,093.42
减：库存股		
其他综合收益	174,030,503.15	333,972,494.40
专项储备		
盈余公积	750,000,000.00	646,945,983.85

未分配利润	6,292,197,217.84	5,794,636,814.14
所有者权益（或股东权益）合计	26,570,758,814.41	29,470,086,385.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,613,909,372.19	81,065,121,006.21

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,588,587,228.01	4,002,261,460.69
其中：营业收入	3,588,587,228.01	4,002,261,460.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,071,702,437.40	3,077,095,548.82
其中：营业成本	2,933,256,901.87	2,965,605,216.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,654,134.83	5,431,778.36
销售费用		
管理费用	34,881,755.39	29,541,368.09
研发费用		
财务费用	94,909,645.31	76,517,185.67
其中：利息费用	126,169,386.13	81,493,139.54
利息收入	43,619,878.12	41,723,204.22
加：其他收益	371,340,858.01	107,422,750.00
投资收益（损失以“－”号填列）	6,370,932.63	24,818,171.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	17,249,000.00	18,883,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	28,161,710.65	-40,253,072.29
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	940,007,291.90	1,036,036,760.59
加: 营业外收入	4,252,120.40	3,501,580.97
减: 营业外支出	5,966,031.05	4,377,277.23
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	938,293,381.25	1,035,161,064.33
减: 所得税费用	11,109,999.55	10,660,928.62
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	927,183,381.70	1,024,500,135.71
(一) 按经营持续性分类	927,183,381.70	1,024,500,135.71
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	927,183,381.70	1,024,500,135.71
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	927,183,381.70	1,024,500,135.71
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	927,255,560.05	1,025,727,676.91
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-72,178.35	-1,227,541.20
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	927,183,381.70	1,024,500,135.71
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	927,255,560.05	1,025,727,676.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-72,178.35	-1,227,541.20
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	3,384,615,851.44	3,626,224,097.70
减：营业成本	2,640,330,923.59	2,629,965,397.24
税金及附加	2,550,890.69	664,493.20
销售费用		
管理费用	19,011,440.73	19,178,044.68
研发费用		
财务费用	15,191,977.98	7,348,906.60
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	371,209,901.02	107,422,750.00
投资收益（损失以“－”号填	436,081.77	21,384,238.20

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,069,000.00	18,883,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	19,600,913.99	-28,809,571.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,108,846,515.23	1,087,947,672.44
加：营业外收入	1,551,891.77	1,230,672.65
减：营业外支出	4,001,452.43	4,314,604.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,106,396,954.57	1,084,863,740.33
减：所得税费用	1,267,173.99	4,721,084.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,105,129,780.58	1,080,142,656.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,105,129,780.58	1,080,142,656.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-159,941,991.25	
（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	-159,941,991.25	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-159,941,991.25	-
六、综合收益总额	945,187,789.33	1,080,142,656.26
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	689,976,338.96	1,218,074,926.73
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	281,092,860.53	37,690,898.27
收到其他与经营活动有关的现金	5,155,815,924.32	1,199,011,965.17
经营活动现金流入小计	6,126,885,123.81	2,454,777,790.17

购买商品、接受劳务支付的现金	13,233,623,559.86	11,045,422,406.71
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	28,694,041.23	22,249,640.33
支付的各项税费	40,028,982.99	12,498,494.65
支付其他与经营活动有关的现金	2,440,564,623.58	1,121,178,038.98
经营活动现金流出小计	15,742,911,207.66	12,201,348,580.67
经营活动产生的现金流量净额	-9,616,026,083.85	-9,746,570,790.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000.00	236,527,023.31
取得投资收益收到的现金	271,004.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		2,957,454,800.00
投资活动现金流入小计	281,004.28	3,193,984,323.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,653,647.68	176,090,822.70
投资支付的现金	201,200,900.00	746,965,246.80
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		70,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	490,809,817.25	
投资活动现金流出小计	741,664,364.93	993,556,069.50
投资活动产生的现金流量净额	-741,383,360.65	2,200,428,253.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,660,000,000.00	
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	20,839,908,912.95	19,585,177,846.00
发行债券收到的现金	2,470,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		626,000,000.00
筹资活动现金流入小计	25,969,908,912.95	20,211,177,846.00
偿还债务支付的现金	9,013,593,208.74	6,436,866,372.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,028,817,038.14	1,991,151,962.74
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	552,632,000.00	1,449,870,000.00
筹资活动现金流出小计	12,595,042,246.88	9,877,888,334.96
筹资活动产生的现金流量净额	13,374,866,666.07	10,333,289,511.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-114.49	
五、现金及现金等价物净增加额	3,017,457,107.08	2,787,146,974.35
加：期初现金及现金等价物余额	2,877,493,691.76	90,346,717.41
六、期末现金及现金等价物余额	5,894,950,798.84	2,877,493,691.76

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	414,310,668.59	1,011,038,856.44
收到的税费返还	259,497,757.80	37,690,898.27
收到其他与经营活动有关的现金	7,919,255,942.38	1,735,365,745.76
经营活动现金流入小计	8,593,064,368.77	2,784,095,500.47
购买商品、接受劳务支付的现金	9,785,001,221.49	8,625,917,600.01
支付给职工及为职工支付的现金	13,394,003.57	12,896,066.15
支付的各项税费	27,642,601.39	4,982,066.57
支付其他与经营活动有关的现金	5,704,199,754.64	1,385,249,414.57

经营活动现金流出小计	15,530,237,581.09	10,029,045,147.30
经营活动产生的现金流量净额	-6,937,173,212.32	-7,244,949,646.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		236,527,023.31
取得投资收益收到的现金	271,004.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		1,571,934,800.00
投资活动现金流入小计	271,004.28	1,808,461,823.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,481.00	29,761,384.64
投资支付的现金	99,450,900.00	52,565,246.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		336,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	99,498,381.00	418,826,631.44
投资活动产生的现金流量净额	-99,227,376.72	1,389,635,191.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	460,000,000.00	
取得借款收到的现金	17,849,908,912.95	16,675,177,846.00
发行债券收到的现金	2,470,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		319,000,000.00
筹资活动现金流入小计	20,779,908,912.95	16,994,177,846.00
偿还债务支付的现金	6,376,045,534.02	6,564,228,697.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,764,932,830.38	1,608,864,550.50
支付其他与筹资活动有关的现金	552,632,000.00	1,410,070,000.00
筹资活动现金流出小计	9,693,610,364.40	9,583,163,248.00
筹资活动产生的现金流量净额	11,086,298,548.55	7,411,014,598.00
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	4,049,897,959.51	1,555,700,143.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,635,658,020.07	79,957,877.03
六、期末现金及现金等价物余额	5,685,555,979.58	1,635,658,020.07

公司负责人：朱国祥 主管会计工作负责人：俞伟 会计机构负责人：何峻节

