
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与前次定期报告重大风险提示章节没有重大变化。

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
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	19
四、 公司债券募集资金情况.....	19
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.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为绿色债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	30
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	30
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	30
八、 科技创新债或者双创债.....	30
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	30
十、 纾困公司债券.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

发行人、公司	指	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
控股股东、实际控制人	指	富阳经济技术开发区管理管委会
报告期	指	2023 年 1-6 月
本报告	指	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券半年度报告（2023 年 1-6 月）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指	《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。
开发区	指	富阳经济技术开发区
区政府	指	富阳区人民政府
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
中文简称	富阳开投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵立群
注册资本（万元）	200,000
实缴资本（万元）	200,000
注册地址	浙江省杭州市 富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室
办公地址	浙江省杭州市 富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室
办公地址的邮政编码	311422
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	赵立群
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	董事长
联系地址	浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室
电话	0571-63507057
传真	0571-61710926
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：富阳经济技术开发区管理委员会

报告期末实际控制人名称：富阳经济技术开发区管理委员会

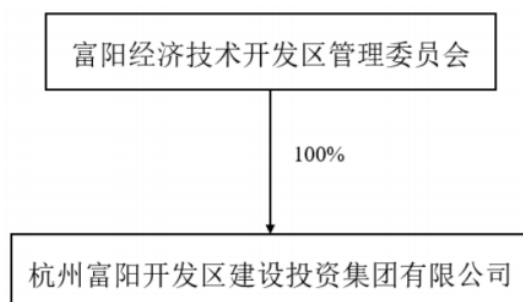
报告期末控股股东资信情况：资信状况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信状况良好

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%及不存在受限的情况

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%及不存在受限的情况

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

☐适用 ☒不适用

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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	朱英萍	董事	离任	2023 年 5 月	2023 年 5 月
董事	董林晓	董事	就任	2023 年 5 月	2023 年 5 月

（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：1 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 7.69%。

（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：赵立群

发行人的董事长或执行董事：赵立群

发行人的其他董事：章浩明、王爱芳、朱翠、董林晓

发行人的监事：何水明、熊少君、易海龙、陈东涵、刘晓星

发行人的总经理：章浩明

发行人的财务负责人：王爱芳

发行人的其他非董事高级管理人员：郎华强、王志刚、祝淑军

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

公司主要业务及其经营模式如下：

（1）土地整理业务

公司是富阳经济技术开发区内唯一的土地整理和基础设施建设主体，业务范围涵盖开发区内银湖、场口、新登及东洲等各区块，具有区域性垄断优势。2015 年 10 月，公司与富阳区财政局、富阳区土地储备中心签订了《合作开发土地协议》，明确公司专门从事富阳经济技术开发区范围内土地平整及基础设施开发业务，承担指定区块范围内的土地前期整理和开发利用职能，富阳经开区管委会根据区政府当年度下达的土地平整、收储和出让计划，将拟开发土地交由公司进行整理开发。公司受开发区管委会统筹，负责对上述区域的地块进行整理，包括农转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等并使得土地达到出让条件后实现陆续出让。该业务主要由公司本级和下属子公司运作，公司已具备相应的土地整理和开发资质。本公司仅承担土地一级开发业务，不承担土储中心负责的土地储备、土地出让、管理土地交易场所等其他业务。

（2）工程代建业务

公司的委托代建业务由公司本级、新登小城镇、基础设施建设公司、场口建设公司、银湖新区建设公司和强民新农村等子公司负责运营。富阳经开区管委会授权公司负责富阳经济技术开发区内基础设施建设项目，并与其签订《项目委托代建协议》。公司根据富阳经开区管委会每年下达的年度投资项目计划表承担项目的建设，包括但不限于：办理项目的审批；组织协调项目开工前期工作和中介机构合同签订谈判；筹资工程建设资金并进行建设过程的协调；负责工程竣工验收工作等直至项目移交，并以成本加成的方式获得代建收益。

公司自身不从事项目的建设，主要负责项目建设资金的筹措、质量监督和管理，并由符合资质要求的专业建筑施工企业签订《建设工程施工合同》；公司委托其进行施工并垫付施工款。待代建工程项目完成竣工验收后，公司向富阳经开区管委会办理工程项目移交手

续，并根据双方确认一致的结算金额，确认代建业务收入和成本。富阳经开区管委会在完成移交手续后向公司全额结算工程项目成本及工程代建费。

（3）安置房建设业务

公司在从事土地开发业务的同时，还负责所整理地块范围内的安置房建设任务。目前，公司安置房业务主要由子公司杭州富阳富春江房地产开发有限公司经营。公司自身不参与安置房的实际建设，主要负责项目建设资金的筹措、质量监督和管理等职能，并委托具有施工资质的企业进行安置房项目建设。房屋建设完成达到交付状态后，发行认主要定向销售给安置户，剩余房屋、商铺和停车位以市场化方式进行销售。

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

富阳经开区成立于 1992 年，是浙江省首批成立的省级开发区；2012 年，经国务院批准，富阳经开区升级为国家级经济技术开发区，这也是继萧山、余杭之后，杭州地区第三个县市（区）级的国家级经济技术开发区。截至目前，富阳经开区管辖范围包括银湖新城、东洲新城、鹿山新城、江南新城、新登新城和场口新城等六大区块，直接管辖面积为 106.04 平方公里。

公司系国家级富阳经济技术开发区唯一的土地整理和基础设施建设投融资主体，具体负责开发区管辖范围内的土地开发整理以及配套的基础设施建设和安置房等保障性住房建设，区域主体地位突出，业务具有垄断性。近几年来，公司无论在资产还是补贴方面均得到股东强有力的支持，公司的资产实力和盈利能力均得到有效提升，发展前景广阔。总体来看，公司资产质量较好，资源调配性较强。未来随着富阳经开区城市建设的进一步开展和公司市场化治理程度的提高，公司的经营能力将得到持续有力的改善。此外，在富阳经开区政府的大力支持下，公司具有重要的社会地位和垄断地位的优势。因此，公司外来竞争压力较小，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

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未产生不利影响。

（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：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理开发	50,000.00	42,500.00	15.00	46.80	101,234.00	93,735.19	7.41	97.95
工程代建	50,000.00	40,000.00	20.00	46.80				0.00
其他	6,838.84	2,233.65	67.34	6.40	2,119.29	236.87	88.82	2.05
合计	106,838.84	84,733.65	20.69	100.00	103,353.30	93,972.06	9.08	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

无

2. 收入和成本分析

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

土地整理开发业务收入较上期减少，主要受杭州市集中供地及政府土地出让规划等因素影响所致；毛利率较上期增加，主要系本期确认的收入的土地出让溢价偏高所致。

工程代建业务收入较上期增加，主要系 2022 年上半年尚无达到收入结算条件的代建项目导致未确认工程代建收入。

其他收入较上期增加较多，一方面系随着疫情的结束，免租政策取消，租赁收入增加；另外一方面系增加了部分道路养护收入。

(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

作为富阳经济开发区内唯一的土地开发和基础设施建设主体，公司未来将大力推进“融杭发展、转型发展、创新发展”，主要体现以下方面：

（1）加强内部管理。公司将加强对子公司国有资产的监管，规范公司与子公司的管理体制和运作机制，提高公司的市场化运营能力；同时积极参与资本市场，探索多元化融资渠道，降低公司融资成本，优化公司资本结构。

（2）盘活存量资产。公司将通过资源整合开发、商业化运作和加强管理，努力盘活公司资产。对于公司优质土地资产，公司将采取包括但不限于转让、出资、抵押借款、进一步开发等形式盘活变现资产，为公司发展壮大提供有力的资金支持。

（3）积极探索发展新业务、新商业模式，增强公司造血功能，提高公司持续盈利能力。继续推动公司矿产开发业务的发展壮大，同时积极利用区域资源，配合富阳区整体规划，探索资源的综合开发，发展新型产业。

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）经营活动现金流量净额持续为负的风险

2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金净额为-410,542.36 万元，大额为负，主要系发行人作为富阳经开区唯一的土地开发整理主体和基础设施建设主体，承担着富阳经开区土地开发和基础设施建设。近年来随着富阳区的转型升级，发行人所授权区块内的拆迁安置、项目建设规模快速增加，但由于土地整理和工程代建业务周期一般较长，发行人确认经营业务收入并形成资金回笼需要一定的周期，因此报告期内发行人经营活动现金流净额为负，未来面临的资金压力较大。若发行人未能根据业务开展情况制定合理的财务计划，可能会对本次债券的偿付产生不利影响。

（2）有息负债余额较大的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债余额为 477.13 亿元，总体有息负债规模较大。虽然发行人可变现资产规模较大且收入规模和盈利能力尚可，但发行人作为富阳经济开发区最重要的基础设施建设主体，未来承担的项目建设和投资规模将逐步扩大，不排除未来公司债务规模继续扩张的可能性且存在一定的集中偿付风险。

（3）存货规模较大的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人存货余额为 7,575,552.87 万元，占当期公司总资产的比重为 85.90%，占比较大。公司存货主要由土地整理成本、代建工程项目成本及安置房项目建设成本构成。受国家产业政策不断调整等宏观因素影响，发行人可能面临着一定的存货跌价风险，从而造成资产减值损失风险，可能会对本次债券的还本付息造成不利影响。针对上述风险，发行人积极与相关部门进行沟通，力争进一步加快土地整理业务的结算进度，以早日实现现金回款，确保经营性业务的持续稳定开展。

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：

不存在。

（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

1、公司关联交易遵循的基本原则

- （1）诚实信用的原则；
- （2）公平、公开、公允原则；
- （3）书面协议原则；
- （4）关联方回避原则；
- （5）公司董事会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。

2、公司关联交易的定价原则和定价方法

- （1）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；
- （2）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。
- （3）市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；
- （4）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；
- （5）协议价：由交易双方协商确定价格及费率。
- （6）国家定价：如果有国家定价采用国家定价，没有国家定价则采用其他定价方法。

3、公司关联交易的决策

- （1）公司与关联方之间发生的交易金额单笔低于人民币 3 亿元（含 3 亿元）的关联交易由

公司法定代表人作出判断并实施。

（2）公司与关联方之间发生的交易金额单笔在人民币 3 亿元以上的关联交易由公司董事会审议批准后实施。

4、信息披露安排

公司按照《关联交易管理制度》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法规文件规定要求，定期披露关联交易事项，并及时披露重大关联交易情况。

（四） 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

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第二期）
2、债券简称	23 富开 D2
3、债券代码	250836.SH
4、发行日	2023 年 4 月 24 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 26 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
2、债券简称	23 富开 D1
3、债券代码	114872.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日

5、起息日	2023 年 2 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 2 月 24 日
8、债券余额	19.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
2、债券简称	22 富开 D1
3、债券代码	194917.SH
4、发行日	2022 年 7 月 14 日
5、起息日	2022 年 7 月 19 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 19 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.60
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2022 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	22 富开 02
3、债券代码	196497.SH
4、发行日	2022 年 6 月 6 日
5、起息日	2022 年 6 月 9 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 6 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2022 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	22 富开 01
3、债券代码	196337.SH
4、发行日	2022 年 1 月 25 日
5、起息日	2022 年 1 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21 富开 02
3、债券代码	197479.SH
4、发行日	2021 年 10 月 29 日
5、起息日	2021 年 11 月 2 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 2 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.67
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利

	息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2021 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	21 富开 01
3、债券代码	196970.SH
4、发行日	2021 年 9 月 8 日
5、起息日	2021 年 9 月 10 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第二期）
2、债券简称	20 富开 02
3、债券代码	167817.SH
4、发行日	2020 年 11 月 13 日
5、起息日	2020 年 11 月 19 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 19 日
7、到期日	2025 年 11 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所

12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
2、债券简称	20 富开 01
3、债券代码	167526.SH
4、发行日	2020 年 9 月 8 日
5、起息日	2020 年 9 月 14 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 9 月 14 日
7、到期日	2025 年 9 月 14 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年杭州富阳开发区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 富阳经开债、22 富开债
3、债券代码	2280197.IB、184425.SH
4、发行日	2022 年 6 月 13 日
5、起息日	2022 年 6 月 15 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 6 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,光大证券股份有限公司,天风证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 富阳经开债、23 富开债
3、债券代码	23802447. IB、270092. SH
4、发行日	2023 年 7 月 31 日
5、起息日	2023 年 8 月 2 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 8 月 2 日
7、到期日	2030 年 8 月 2 日
8、债券余额	11.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在本期债券存续期的第 5 年末偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,光大证券股份有限公司,天风证券股份有限公司
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	20 富阳经开债 01、20 富开债
3、债券代码	2080322. IB、152579. SH
4、发行日	2020 年 10 月 23 日
5、起息日	2020 年 10 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-

7、到期日	2027 年 10 月 27 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.94
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信银行股份有限公司杭州富阳支行
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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	167526
债券简称	20 富开 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	167817
债券简称	20 富开 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	167526、167817
债券简称	20 富开 01、20 富开 02
债券约定的投资者保护条款名称	加速到期条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	196970、197479
债券简称	21 富开 01、21 富开 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	196337、196497、194917、114872、250836
债券简称	22 富开 01、22 富开 02、22 富开 D1、23 富开 D1、23 富开 D2
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	已按照约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内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：114872.SH

债券简称	23 富开 D1
债券全称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）
是否为特定品种债券	☒ 是 ☐ 否
特定品种债券的具体类型	短期公司债券
募集资金总额	19.50
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	置换偿还 21 富开 D1 的自有资金
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，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	19.50
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	19.50
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	已全部用于置换发行人前期用于偿还“21 富开 D1”的自有资金
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成	不适用

整改及整改情况（如有）	
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250836.SH

债券简称	23 富开 D2
债券全称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第二期）
是否为特定品种债券	☒ 是 ☐ 否
特定品种债券的具体类型	短期公司债券
募集资金总额	5.50
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还到期公司债券 22 富开 D1
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，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	0.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	5.50
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	本期债券募集资金根据募集说明书的约定于 2023 年 5 月全部用于临时性补充流动资金，该事项已通过董事会决议，并进行了公告；用于临时性补充流动资金的募集资金已于 2023 年 7 月收回并全部用于偿还 2023 年 7 月 19 日到期的“22 富开 D1”债券本金。
报告期末募集资金余额	0.00

报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，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

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：167526.SH、167817.SH

债券简称	20 富开 01、20 富开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由杭州富阳开发区建设投资集团有限公司担任差额补偿人。偿债计划：1、常规偿债资金将主要来源于募投项目产生的收益回报；2、募投项目的建设期利息资金来源为自有资金；3、应急偿债资金来源主要为差额补偿人提供的资金支持。偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、制定《债券持有人会议规则》；5、严格的信息披露；6、聘请账户监管人，设立募集资金监管账户、项目收入归集专户和偿债资金专项账户；7、其他保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：2080322.IB、152579.SH

债券简称	20 富阳经开债 01、20 富开债
增信机制、偿债计划及其他	本期债券由杭州富阳城市建设投资集团有限公司提供不

偿债保障措施内容	可撤销连带责任担保；偿债计划及保障措施 1、设立偿债资金专户；2、安排专门的人员负责管理还本付息工作；3、聘请债权代理人；4、制定债券持有人会议规则。
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	正常执行

债券代码：196970.SH、197479.SH、196337.SH、196497.SH、194917.SH、114872.SH、250836.SH

债券简称	21 富开 01、21 富开 02、22 富开 01、22 富开 02、22 富开 D1、23 富开 D1、23 富开 D2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为无担保债券；偿债计划：本期债券偿债资金主要来源于持续稳定的经营性业务收入和较大规模可支配现金。其他偿债保障措施：设立募集资金专户、设立专门的偿付工作小组、提高盈利能力、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议制度、严格的信息披露以及发行人承诺等。
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	正常执行

债券代码：2280197.IB、184425.SH

债券简称	22 富阳经开债、22 富开债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为无担保债券；偿债计划及保障措施 1、设立偿债资金专户；2、安排专门的人员负责管理还本付息工作；3、聘请债权代理人；4、制定债券持有人会议规则。
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	正常执行

债券代码：23802447.IB、270092.SH

债券简称	23 富阳经开债、23 富开债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为无担保债券；偿债计划及保障措施 1、设立偿债资金专户；2、安排专门的人员负责管理还本付息工作；3、聘请债权代理人；4、制定债券持有人会议规则。
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

如有)	
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	正常执行

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 ☒未经审计

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	主要系合同履行成本、开发成本、开发产品组成。

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	24.54	14.95	64.17	主要系发行人融资增加所致
应收账款	18.00	8.05	123.76	主要系新增应收对富阳经济技术开发区管理委员会的土地整理及工程代建结算款所致
预付款项	3.22	12.23	-73.69	主要系预付杭州市富阳区土地储备中

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				心的款项得到结算所致
存货	757.56	702.61	7.82	/
投资性房地产	44.43	44.79	-0.80	/

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部分 账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分 账面价值占该 类别资产账面 价值的比例 （%）
货币资金	149,479.12	153.05	—	0.10
债权投资	121,234.41	64,000.00	—	52.79
存货	7,026,050.74	179,511.63	—	2.55
投资性房地 产	447,892.84	159,851.11	—	35.69
合计	7,744,657.11	403,515.79	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：7.28 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：2.50 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.78 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比

例：1.79%，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 230.83 亿元和 233.52 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.15%。

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		8.17	25.00	110.06	143.23	61.34%
银行贷款		7.14	8.51	47.08	62.73	26.86%
非银行金融机构贷款				27.56	27.56	11.80%
其他有息债务						-
合计		15.31	33.51	184.70	233.52	—

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 95.5 亿元，企业债券余额 28 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20 亿元，且共有 27.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 415.10 亿元和 477.13 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.17%。

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	-	8.17	25.00	110.06	143.23	30.02%
银行贷款	-	11.65	11.66	283.03	306.34	64.20%
非银行金融机构贷款	-	-	-	27.56	27.56	5.78%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

合计	0	19.82	36.66	420.65	477.13	— -
----	---	-------	-------	--------	--------	-----

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 95.5 亿元，企业债券余额 28 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20 亿元，且共有 27.6 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 9 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）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	-	3.06	-100.00	主要系短期借款到期偿付所致
合同负债	5.30	0.22	2,310.03	主要系预收商品款增加所致
一年内到期的非流动负债	26.82	54.68	-50.96	主要系有息负债到期偿付所致
其他流动负债	31.10	5.59	456.65	主要系发行短期债券所致
其他非流动负债	27.56	13.96	97.40	主要系新增理财直融和保理融资所致

（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：1.16 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 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

报告期内，发行人经营活动产生的现金净流量大额为负，且与净利润存在较大的差异，主要系发行人作为富阳经开区唯一的土地开发整理主体和基础设施建设主体，承担着富阳经开区土地开发和基础设施建设。近年来随着富阳区的转型升级，发行人所授权区块内的拆迁安置、项目建设规模快速增加，但由于土地整理和工程代建业务周期一般较长，发行人确认经营业务收入并形成资金回笼需要一定的周期，因此报告期内发行人经营活动现金流净额大额为负，且与净利润差异较大。

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：111.08 亿元

报告期末对外担保的余额：125.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：14.17 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：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
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	非关联方	10.00	土地整理、基础设施建设、水务、保障房建设等	资信情况良好	信用	53.46	2036 年 6 月 20 日	对发行人偿债能力不存在重大不利影响
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	非关联方	15.00	基础设施建设、土地开发整理和保障房建设	资信情况良好	信用	66.34	2045 年 4 月 18 日	对发行人偿债能力不存在重大不利影响
杭州富阳交通发展投资集团	非关联方	10.00	交通基础设施建设、土地开发等	资信情况良好	信用	5.45	2029 年 4 月 12 日	对发行人偿债能力不存在重大不利影响

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
有限公司								
合计	—	—	—	—	—	125.25	—	—

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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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）

(以下无正文,为杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

2023 年 8 月 31 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,453,966,099.06	1,494,791,197.70
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	1,800,405,158.25	804,611,944.25
应收款项融资		
预付款项	321,736,521.23	1,222,795,539.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,192,194,486.08	1,508,435,972.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	75,755,528,675.26	70,260,507,351.37
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	211,234,911.59	165,705,818.07
流动资产合计	81,735,065,851.47	75,456,847,823.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,212,344,140.04	1,212,344,140.04
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,669,875.61	2,669,875.61
其他权益工具投资	5,000,000.00	5,000,000.00

其他非流动金融资产	79,999,698.35	79,999,698.35
投资性房地产	4,442,748,000.00	4,478,928,400.00
固定资产	29,863,111.33	30,956,836.30
在建工程	24,195,947.29	24,135,937.26
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,776,849.56	13,576,849.56
递延所得税资产	42,938,935.47	38,987,107.69
其他非流动资产	584,708,061.01	572,458,061.01
非流动资产合计	6,452,244,618.66	6,459,056,905.82
资产总计	88,187,310,470.13	81,915,904,729.02
流动负债：		
短期借款	-	306,393,863.01
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	300,000,000.00	-
应付账款	1,862,575,959.01	1,878,051,190.78
预收款项	1,735,712,177.99	1,743,282,560.01
合同负债	530,289,034.53	22,003,442.29
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	613,574.73	705,420.79
应交税费	5,090,105.95	32,993,325.23
其他应付款	6,761,441,078.51	6,950,836,817.41
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	2,681,785,397.46	5,468,252,781.23
其他流动负债	3,109,664,801.94	558,640,583.78
流动负债合计	16,987,172,130.12	16,961,159,984.53

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	28,303,109,815.97	22,776,716,298.42
应付债券	11,006,047,291.06	11,006,047,291.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	727,184,828.00	580,732,208.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	715,173,863.50	718,985,732.95
其他非流动负债	2,756,331,656.18	1,396,331,656.18
非流动负债合计	43,507,847,454.71	36,478,813,186.61
负债合计	60,495,019,584.83	53,439,973,171.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		
永续债	-	
资本公积	21,224,081,486.37	21,471,790,853.47
减：库存股		
其他综合收益	1,369,356,298.76	1,380,791,907.10
专项储备	-	
盈余公积	73,680,370.38	73,680,370.38
一般风险准备		
未分配利润	3,025,172,729.79	2,899,870,611.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	27,692,290,885.30	27,826,133,742.18
少数股东权益	-	649,797,815.70
所有者权益（或股东权益）合计	27,692,290,885.30	28,475,931,557.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	88,187,310,470.13	81,915,904,729.02

公司负责人：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,047,462,842.21	700,116,772.18
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,504,410,235.58	509,410,235.58
应收款项融资		
预付款项	27,845,765.85	803,594,811.85
其他应收款	22,216,660,241.20	24,845,517,602.30
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,439,366,021.99	11,696,825,865.04
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	11,151,098.15	2,507,337.16
流动资产合计	39,246,896,204.98	38,557,972,624.11
非流动资产：		
债权投资	252,492,222.23	252,492,222.23
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	4,852,751,755.49	4,358,684,751.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	116,009,500.00	116,009,500.00
固定资产	1,922,566.14	2,039,386.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,866,059.93	5,866,059.93
递延所得税资产	17,367,560.70	11,266,752.31
其他非流动资产	244,276,700.00	240,276,700.00
非流动资产合计	5,490,686,364.49	4,986,635,372.41
资产总计	44,737,582,569.47	43,544,607,996.52
流动负债：		

短期借款	-	306,393,863.01
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	168,886.40	168,886.40
预收款项	1,734,232,009.33	1,740,868,583.33
合同负债	-	-
应付职工薪酬	313,951.26	390,774.44
应交税费	1,039.39	2,224,725.12
其他应付款	4,386,009,406.57	3,058,248,066.19
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	1,894,306,310.32	4,200,313,005.76
其他流动负债	3,056,660,273.97	556,660,273.97
流动负债合计	11,071,691,877.24	9,865,268,178.22
非流动负债：		
长期借款	4,707,872,124.12	5,572,573,287.57
应付债券	11,006,047,291.06	11,006,047,291.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	229,323,037.00	230,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	19,926,997.91	19,926,997.91
其他非流动负债	2,756,331,656.18	1,396,331,656.18
非流动负债合计	18,719,501,106.27	18,224,879,232.72
负债合计	29,791,192,983.51	28,090,147,410.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,289,970,733.65	13,740,053,378.40
减：库存股		
其他综合收益	59,780,993.72	59,780,993.72
专项储备		
盈余公积	73,680,370.38	73,680,370.38

未分配利润	-477,042,511.79	-419,054,156.92
所有者权益（或股东权益）合计	14,946,389,585.96	15,454,460,585.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,737,582,569.47	43,544,607,996.52

公司负责人：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,068,388,388.08	1,033,532,993.43
其中：营业收入	1,068,388,388.08	1,033,532,993.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	941,828,935.85	1,016,803,691.41
其中：营业成本	847,336,504.95	939,720,592.82
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	10,315,224.54	4,805,818.39
销售费用	-	-
管理费用	28,182,408.98	30,711,583.10
研发费用		-
财务费用	55,994,797.38	41,565,697.10
其中：利息费用	28,518,964.02	19,932,043.37
利息收入	5,989,174.97	1,624,945.05
加：其他收益	3,077,975.09	205,905,599.64
投资收益（损失以“－”号填列）	800,000.00	800,000.00
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-15,807,311.13	-28,454,964.51
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)	114,630,116.19	194,979,937.15
加: 营业外收入	3,181,806.56	1,278,500.55
减: 营业外支出	1,489,729.15	1,581,376.92
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	116,322,193.60	194,677,060.78
减: 所得税费用	-3,962,742.16	-6,084,848.36
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	120,284,935.76	200,761,909.14
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	120,284,935.76	200,761,909.14
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)	125,302,118.56	201,133,930.15
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-5,017,182.80	-372,021.01
六、其他综合收益的税后净额		1,393,615,564.20
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	1,393,615,564.20
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	-	1,393,615,564.20
(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	-	1,393,615,564.20
（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	120,284,935.76	1,594,377,473.34
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	125,302,118.56	1,594,749,494.35
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-5,017,182.80	-372,021.01
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：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入		1,013,871,845.84
减：营业成本	1,415.09	938,912,883.70
税金及附加	1,516,893.11	452,370.84
销售费用		
管理费用	9,652,890.09	11,568,067.75
研发费用		
财务费用	28,513,235.40	24,182,891.73
其中：利息费用	19,651,432.18	45,022,548.11
利息收入	4,740,001.52	40,264,018.75
加：其他收益		200,000,000.00
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		
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）	-24,403,233.57	-24,051,876.11
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）	-64,087,667.26	214,703,755.71
加：营业外收入	1,550.00	23,550.00
减：营业外支出	3,046.00	3,214.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-64,089,163.26	214,724,090.91
减：所得税费用	-6,100,808.39	-6,012,969.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-57,988,354.87	220,737,059.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-57,988,354.87	220,737,059.94
（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		60,067,868.72
（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		60,067,868.72
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		60,067,868.72
六、综合收益总额	-57,988,354.87	280,804,928.66
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：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	1,635,194,736.49	1,066,264,867.22
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	21,251,162.55	45,370,797.39
收到其他与经营活动有关的现金	2,434,233,657.88	659,870,870.34
经营活动现金流入小计	4,090,679,556.92	1,771,506,534.95

购买商品、接受劳务支付的现金	4,187,367,412.58	4,926,266,222.85
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	24,495,482.43	22,799,587.56
支付的各项税费	40,933,407.26	38,081,913.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,943,306,855.37	3,652,202,654.42
经营活动现金流出小计	8,196,103,157.64	8,639,350,378.42
经营活动产生的现金流量净额	-4,105,423,600.72	-6,867,843,843.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	800,000.00	800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	-	35,806,527.76
投资活动现金流入小计	800,000.00	46,606,527.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,406,025.30	46,307,868.96
投资支付的现金	94,067,004.00	110,921,698.35
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计	240,473,029.30	157,229,567.31
投资活动产生的现金流量净额	-239,673,029.30	-110,623,039.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,930,000.00	
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	10,866,853,429.00	11,844,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	329,567,124.57	253,105,293.32
筹资活动现金流入小计	11,198,350,553.57	12,097,805,293.32
偿还债务支付的现金	4,325,215,455.91	4,225,412,718.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	931,329,061.71	512,582,869.27
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	637,534,504.57	31,761,561.84
筹资活动现金流出小计	5,894,079,022.19	4,769,757,149.83
筹资活动产生的现金流量净额	5,304,271,531.38	7,328,048,143.49
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	959,174,901.36	349,581,260.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,494,791,197.70	3,228,962,253.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,453,966,099.06	3,578,543,514.45

公司负责人：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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		1,013,998,281.25
收到的税费返还		6,215,763.69
收到其他与经营活动有关的现金	4,579,314,914.92	649,728,031.69
经营活动现金流入小计	4,579,314,914.92	1,669,942,076.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,697,490,696.01	500,119,081.01
支付给职工及为职工支付的现金	8,413,883.74	7,989,033.51
支付的各项税费	3,740,578.84	2,665,661.53
支付其他与经营活动有关的现金	2,108,146,822.57	6,146,930,473.19
经营活动现金流出小计	3,817,791,981.16	6,657,704,249.24

经营活动产生的现金流量净额	761,522,933.76	-4,987,762,172.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		35,806,527.76
投资活动现金流入小计		35,806,527.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,034,536.41	41,638.78
投资支付的现金	494,067,004.00	66,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	498,101,540.41	66,041,638.78
投资活动产生的现金流量净额	-498,101,540.41	-30,235,111.02
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	3,760,000,000.00	6,622,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	173,250,000.00	230,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,933,250,000.00	6,852,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,193,399,565.05	2,269,157,718.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	481,998,795.27	313,161,529.59
支付其他与筹资活动有关的现金	173,926,963.00	31,761,561.84
筹资活动现金流出小计	3,849,325,323.32	2,614,080,810.15
筹资活动产生的现金流量净额	83,924,676.68	4,237,919,189.85
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	347,346,070.03	-780,078,093.78
加：期初现金及现金等价物余额	700,116,772.18	2,868,632,906.65
六、期末现金及现金等价物余额	1,047,462,842.21	2,088,554,812.87

公司负责人：赵立群 主管会计工作负责人：王爱芳 会计机构负责人：屠良峰

