
杭州望海潮建设有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

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（如有）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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与已发行公司债券的募集说明书及上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读相关债券募集说明书及上一期定期报告的“重大风险提示”部分。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	10
一、 公司债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
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.....	13
四、 公司债券募集资金使用情况.....	13
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 合并报表范围调整.....	15
四、 资产情况.....	15
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	19
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.....	19
九、 对外担保情况.....	19
十、 重大诉讼情况.....	19
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
十二、 向普通投资者披露的信息.....	19
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第六节 备查文件目录.....	21
财务报表.....	23
附件一： 发行人财务报表.....	23

释义

公司	指	杭州望海潮建设有限公司
《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》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州望海潮建设有限公司
中文简称	望海潮
外文名称（如有）	Hangzhou Wang Hai Tide Construction Co., Ltd
外文缩写（如有）	HWHTC
法定代表人	李锋
注册资本（万元）	380,000.00
实缴资本（万元）	380,000.00
注册地址	浙江省杭州市上城区望江街道清江路 280 号近江集团大厦 18 楼 1803 室
办公地址	浙江省杭州市城区望江街道清江路 280 号近江集团大厦 18 楼 1803 室
办公地址的邮政编码	310000
公司网址（如有）	无
电子信箱	16369732@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈磊
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	财务负责人
联系地址	浙江省杭州市上城区清江路 280 号爵优科技大厦 1710
电话	13588078654
传真	0571-86560626
电子信箱	410878237@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市上城区财政局

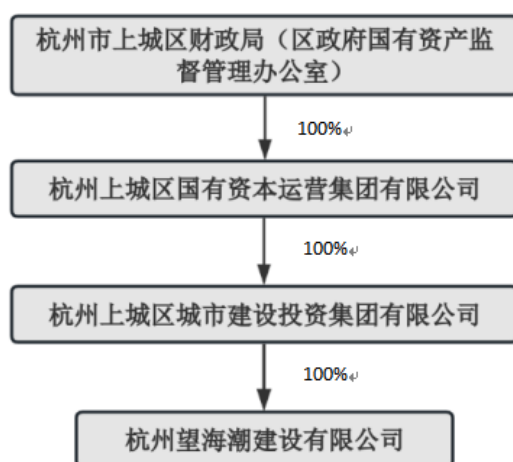
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，无受限

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%，无受限

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）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李锋

发行人的董事长或执行董事：李锋

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：李锋

发行人的财务负责人：陈磊

发行人的其他非董事高级管理人员：陈磊

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

杭州望海潮建设有限公司为杭州市上城区重要的保障房建设与基础设施建设主体，目前主要承担望江地区安置房建设等工作，目前主营业务主要包括安置房建设、房屋出租、车位销售和代建工程等。

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

城市基础设施建设作为我国城镇化发展的基础，是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用。随着我国城市化进程的不断推进，城市基础设施建设已经与城市的发展密不可分，因此城市基础设施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持，使得我国城市基础设施建设保持着较快的增长趋势，面临较好的发展前景。杭州望海潮建设有限公司致力于土地整理、安置房建设及房屋出租等业务，公司将配合望江新城融入城市有机更新、海绵城市、开放街区、智慧发展等先进设计理念，重点规划“两轴两带、三区三片”，建设杭州向世界展示东方休闲文化的窗口区。杭州望海潮建设有限公司自成立以来得到了地方政府的大力支持，且自身投资建设能力强，以较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立良好品牌形象，已经形成降低投资成本、保证项目质量、缩短项目工期的高效管理程序，在上城区范围内的基础设施建设领域具有重要地位。

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

无。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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（%）
主营业务	6.93	6.16	11.16	99.71	10.28	9.37	8.88	99.67
其他业务	0.02	0.06	-194.22	0.29	0.03	0.06	-86.79	0.33
合计	6.95	6.22	10.55	100.00	10.31	9.43	8.56	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

主营业务营业收入、营业成本同比变动分别为-32.54%、-34.23%，主要系报告期内安置房集中销售较前期减少所致。

其他业务营业收入、毛利率同比变动分别为-40.45%、123.79%，主要系停车费收入较上期下降，折旧等成本支出未有较大变动所致。

（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

发行人战略目标是成为健康可持续发展的常青企业，不断谋求自身经济效益增长由外延式向内涵式转化，即要实现主业突出、多元并举的发展格局，提高自身造血、供血能力，向市场化的主体逐步迈进。为实现战略目标，发行人规划进一步抓调度、抓进度、项目建设稳步推进，抓创新、拓渠道、融资工作合理有序，抓产业、拓市场、企业经营阔步发展，详细如下：

一是高品质推进区块建设。以集团公司新整合区块有序开发建设为重点，高起点、严要求做好区块建设工作，谋划、引导好区块产业转型升级，以核心项目建设推进望江新城、枢纽新城艮北区块共同富裕样板打造。二是高强度实施攻坚扫尾。完成望江、景芳、定海、艮北等几大区块的征迁安置扫尾工作；完成环机场周边 5 个社区综合整治工作。三是高标准创新平台治理。借助数字赋能，树立集团公司产城一体的品牌形象，做大区属国企经营业务，打造集产业、创新、服务和治理于一体的城市更新有机体。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

①发行人主要从事的城市基础设施建设、安置房等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、房地产及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式。

②发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。发行人将加强现金流流动性管理，不断优化债务结构。

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

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面保持独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人对关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、定价机制、披露程序等均有完善的审批流程，确保关联交易在“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。

（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

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	2021 年杭州望海潮建设有限公司公司债券(第二期)
2、债券简称	21 海潮 02、21 望海潮债 02
3、债券代码	152895.SH、2180207.IB
4、发行日	2021 年 6 月 3 日
5、起息日	2021 年 6 月 9 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2028 年 6 月 9 日
8、债券余额	4.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的

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

1、债券名称	2021 年杭州望海潮建设有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	21 海潮 01、21 望海潮债 01
3、债券代码	152807.SH、2180106.IB
4、发行日	2021 年 4 月 6 日
5、起息日	2021 年 4 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2028 年 4 月 12 日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司、华创证券有限责任公司
13、受托管理人	宁波通商银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2020 年杭州望海潮建设有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	20 海潮 01、20 望海潮债 01
3、债券代码	152528.SH、2080193.IB
4、发行日	2020 年 7 月 31 日
5、起息日	2020 年 8 月 3 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2027 年 8 月 3 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司、华创证券有限责任公司
13、受托管理人	宁波通商银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券

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

1、债券名称	杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 望江 01
3、债券代码	178919.SH
4、发行日	2021 年 6 月 21 日
5、起息日	2021 年 6 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 6 月 23 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.00
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	国信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	178919.SH
债券简称	21 望江 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）	回售：投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在当期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作； 调整票面利率：调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在第 3 个计息年度末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前第 20 个交易日发布关于是否调整本期债券票面利

	率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2024 年 5 月 22 日发行人披露《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）回售实施公告》，2024 年 5 月 24 日披露《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）票面利率调整公告》，调整本期债券存续期后两年票面利率至 2%。 2024 年 6 月 5 日披露《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）回售实施公告之更正公告》、《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）回售实施公告（以此为准）》，2024 年 6 月 13 日披露《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）回售实施结果公告》，本期债券有效回售登记金额为 7 亿元，拟转售金额为 7 亿元。2024 年 7 月 22 日，发行人披露《杭州望海潮建设有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）转售实施结果公告》，本期债券转售工作已完成，转售金额为 7 亿元。 对投资者权益的影响：无影响。
--	---

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

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 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：152895.SH

债券简称	21 海潮 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无； 偿债计划：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金； 其他偿债保障措施：成立债券偿付工作小组、设立偿债资金专户、聘请债权代理人、制定《持有人会议规则》等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	不适用

对债券持有人利益的影响（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

债券代码：152807.SH

债券简称	21 海潮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无； 偿债计划：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金； 其他偿债保障措施：成立债券偿付工作小组、设立偿债资金专户、聘请债权代理人、制定《持有人会议规则》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）	不适用
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：152528.SH

债券简称	20 海潮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无； 偿债计划：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的偿还债券本金； 其他偿债保障措施：成立债券偿付工作小组、设立偿债资金专户、聘请债权代理人、制定《持有人会议规则》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）	不适用
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：178919.SH

债券简称	21 望江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无； 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，存续期最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 23 日（前述日期如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息），本期债券到期一次还本。本期债券的兑

	付日为 2026 年 6 月 23 日（前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息）；其他偿债保障措施内容：安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作、设置募集资金使用专项账户、偿债资金专项账户、聘请受托管理人、制定《持有人会议规则》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）	不适用
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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	0.37	-67.72	主要为银行存款减少所致
应收账款	经营活动产生的应收账款	0.07	1,999.72	经营活动产生的应收账款增加
预付款项	经营活动产生的预	38.13	-0.62	

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上年 末的变 动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
	付款项			
其他应收款	往来款	23.44	2.77	
存货	开发成本、开发产品	390.94	1.92	
其他流动资产	待抵扣进项税额、住房基金、维修基金	0.03	0.00	
其他权益工具投资	对杭州城投海潮建设发展有限公司、杭州盛锐建设开发有限公司的投资	0.02	0.00	
固定资产	办公设备、运输设备、电子设备	0.03	158.73	主要为购置的固定资产增加所致
无形资产	车位使用权、软件	7.18	-0.83	
商誉	商誉	0.64	0.00	
递延所得税资产	递延所得税资产	0.00	0.00	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☐适用 ☒不适用

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：0.01 亿元，收回：0 亿元；

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

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：7.29 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：1.91 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：4.65%，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 122.80 亿元和 114.01 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.16%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	13	11.95	24.95	21.88
银行贷款	0	0	89.06	89.16	78.12
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	13	101.01	114.01	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 7 亿元，企业债券余额 17.95 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元

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 122.80 亿元和 114.01 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.16%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间	金额合计	金额占有息债
--------	------	------	--------

	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		务的占比 (%)
公司信用类债券	0	13	11.95	24.95	21.88
银行贷款	0	0	89.06	89.16	78.12
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	13	101.01	114.01	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 7 亿元，企业债券余额 17.95 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	0.28	0.00	
合同负债	0.28	-60.11	主要为预收购房款减少所致
应付职工薪酬	0.00	0.00	
应交税费	2.71	-15.35	
其他应付款	169.33	8.72	
一年内到期的非流动负债	13.00	42.86	一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	0.82	-4.81	
长期借款	89.06	-2.95	
应付债券	11.95	-45.53	一年内到期的应付债券增加所致
长期应付款	15.81	20.65	
递延所得税负债	0.97	0.00	

（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：0.53 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 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

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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发行人合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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，为杭州望海潮建设有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：杭州望海潮建设有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,857,318.53	114,182,051.32
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	7,371,323.69	351,063.00
应收款项融资		
预付款项	3,812,896,922.90	3,836,800,682.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,344,185,118.19	2,281,054,328.29
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,094,107,129.97	38,359,196,348.79
其中：数据资源		
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	3,084,200.77	3,084,200.77
流动资产合计	45,298,502,014.05	44,594,668,674.82
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		

其他权益工具投资	2,341,250.00	2,341,250.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,734,082.87	1,056,722.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	717,526,613.87	723,553,572.95
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	64,482,554.60	64,482,554.60
长期待摊费用		
递延所得税资产	404,179.76	404,179.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	787,488,681.10	791,838,279.85
资产总计	46,085,990,695.15	45,386,506,954.67
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	28,075,879.75	28,075,879.75
预收款项		
合同负债	28,239,578.78	70,789,811.66
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	402,411.32	402,411.32
应交税费	270,698,652.76	319,791,773.04
其他应付款	16,932,515,369.03	15,574,959,192.52
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	1,300,000,000.00	910,000,000.00
其他流动负债	82,037,298.20	86,178,668.04
流动负债合计	18,641,969,189.84	16,990,197,736.33
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,905,819,548.38	9,176,319,548.38
应付债券	1,195,004,061.58	2,193,993,279.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,580,569,810.00	1,310,069,810.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	97,391,120.84	97,391,120.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,778,784,540.80	12,777,773,759.13
负债合计	30,420,753,730.64	29,767,971,495.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,800,000,000.00	3,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,850,841,119.25	8,850,841,119.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	234,012,341.99	234,012,341.99
一般风险准备		
未分配利润	2,780,383,503.27	2,733,681,997.97
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,665,236,964.51	15,618,535,459.21
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	15,665,236,964.51	15,618,535,459.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,085,990,695.15	45,386,506,954.67

公司负责人：李锋主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：杭州望海潮建设有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	36,808,946.27	114,138,006.43
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	7,371,323.69	351,063.00
应收款项融资		
预付款项	3,812,896,922.90	3,836,800,682.65
其他应收款	2,293,328,264.17	2,227,558,412.46
其中：应收利息		
应收股利		
存货	37,296,213,650.93	36,561,292,955.33
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	43,446,619,107.96	42,740,141,119.87
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	411,566,010.00	411,566,010.00
其他权益工具投资	2,341,250.00	2,341,250.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	801,556.75	1,012,049.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	717,526,613.87	723,553,572.95
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	404,179.76	404,179.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,132,639,610.38	1,138,877,062.09
资产总计	44,579,258,718.34	43,879,018,181.96
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	27,963,356.67	27,963,356.67
预收款项		
合同负债	28,239,578.78	70,789,811.66
应付职工薪酬		
应交税费	270,937,510.47	319,769,688.66
其他应付款	16,185,877,343.45	14,828,953,321.21
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	1,300,000,000.00	910,000,000.00
其他流动负债	82,037,298.20	86,178,668.04
流动负债合计	17,895,055,087.57	16,243,654,846.24
非流动负债：		
长期借款	8,905,819,548.38	9,176,319,548.38
应付债券	1,195,004,061.58	2,193,993,279.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,580,569,810.00	1,310,069,810.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,681,393,419.96	12,680,382,638.29
负债合计	29,576,448,507.53	28,924,037,484.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,800,000,000.00	3,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	8,859,043,591.02	8,859,043,591.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	2,343,766,619.79	2,295,937,106.41
所有者权益（或股东权益）合计	15,002,810,210.81	14,954,980,697.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,579,258,718.34	43,879,018,181.96

公司负责人：李锋主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	695,495,285.44	1,031,438,759.20
其中：营业收入	695,495,285.44	1,031,438,759.20
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	642,665,234.33	967,575,931.20
其中：营业成本	622,096,682.92	943,151,025.95
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	2,524,493.69	543,278.21
销售费用		
管理费用	6,870,702.93	8,740,064.24
研发费用		
财务费用	11,173,354.79	15,141,562.80
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
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		
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）		
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）	52,830,051.11	63,862,828.00
加：营业外收入	20,000.00	
减：营业外支出		60,354.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	52,850,051.11	63,802,473.31
减：所得税费用	6,148,545.81	16,770,233.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	46,701,505.30	47,032,239.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	46,701,505.30	47,032,239.88
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）	46,701,505.30	47,032,239.88
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		
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	46,701,505.30	47,032,239.88
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	46,701,505.30	47,032,239.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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：-元,上期被合并方实现的净利润为：-元。

公司负责人：李锋主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	695,495,285.44	1,031,438,759.20
减：营业成本	622,096,682.92	942,676,070.43
税金及附加	2,524,493.69	414,994.53
销售费用		
管理费用	5,742,885.32	8,739,754.24
研发费用		

财务费用	11,173,164.32	15,158,547.18
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
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）		
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）	53,958,059.19	64,449,392.82
加：营业外收入	20,000.00	
减：营业外支出		60,354.69
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	53,978,059.19	64,389,038.13
减：所得税费用	6,148,545.81	16,097,259.53
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	47,829,513.38	48,291,778.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	47,829,513.38	48,291,778.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	47,829,513.38	48,291,778.60
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：李锋主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	9,991,436.99	755,802,715.90
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,582,217,932.69	1,290,807,846.19
经营活动现金流入小计	1,592,209,369.68	2,046,610,562.09
购买商品、接受劳务支付的现金	248,615,707.04	128,465,246.85
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	5,748,970.95	2,905,292.19
支付的各项税费	81,939,591.71	58,633,848.84
支付其他与经营活动有关的现金	248,696,868.93	1,151,189,170.22
经营活动现金流出小计	585,001,138.63	1,341,193,558.10
经营活动产生的现金流量净额	1,007,208,231.05	705,417,003.99
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		1,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		1,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	880,500,000.00	1,404,342,860.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	204,032,963.84	320,507,376.70
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		

筹资活动现金流出小计	1,084,532,963.84	1,724,850,236.70
筹资活动产生的现金流量净额	-1,084,532,963.84	-724,850,236.70
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	-77,324,732.79	-18,433,232.71
加：期初现金及现金等价物余额	114,182,051.32	35,316,487.51
六、期末现金及现金等价物余额	36,857,318.53	16,883,254.80

公司负责人：李锋主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	9,991,436.99	755,802,379.90
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,582,067,010.50	1,291,179,828.28
经营活动现金流入小计	1,592,058,447.49	2,046,982,208.18
购买商品、接受劳务支付的现金	248,615,707.04	117,400,855.30
支付给职工及为职工支付的现金	5,748,970.95	2,905,292.19
支付的各项税费	81,806,238.54	57,832,538.72
支付其他与经营活动有关的现金	248,696,668.93	1,162,306,926.14
经营活动现金流出小计	584,867,585.46	1,340,445,612.35
经营活动产生的现金流量净额	1,007,190,862.03	706,536,595.83
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		1,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净		1,000,000.00

额		
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	880,500,000.00	1,404,342,860.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	204,032,963.84	320,507,376.70
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,084,532,963.84	1,724,850,236.70
筹资活动产生的现金流量净额	-1,084,532,963.84	-724,850,236.70
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	-77,342,101.81	-17,313,640.87
加：期初现金及现金等价物余额	114,151,048.08	30,716,688.83
六、期末现金及现金等价物余额	36,808,946.27	13,403,047.96

公司负责人：李锋 主管会计工作负责人：陈磊 会计机构负责人：陈磊

