
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

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。

2025 年 8 月 18 日，发行人发布《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司关于取消监事及监事会的公告》：根据杭州富阳高新产业投资集团有限公司出具的《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司股东决定》，公司取消监事及监事会，上一届相关人员同时免去，同时变更登记和修改公司章程。上述变动已经有权决策机构审议通过，公司已办理工商变更登记。

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 2025 年 6 月 30 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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
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.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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发生调整.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

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	中国证券监督管理委员会
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	2025 年 1 月 1 日到 2025 年 6 月 30 日
报告期末	指	2025 年 6 月末
上期、上年同期	指	2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日
上年末	指	2024 年 12 月 31 日
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	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	邵建浩
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四楼
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	吴小青
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、总经理
联系地址	浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼
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：杭州富阳高新产业投资集团有限公司

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

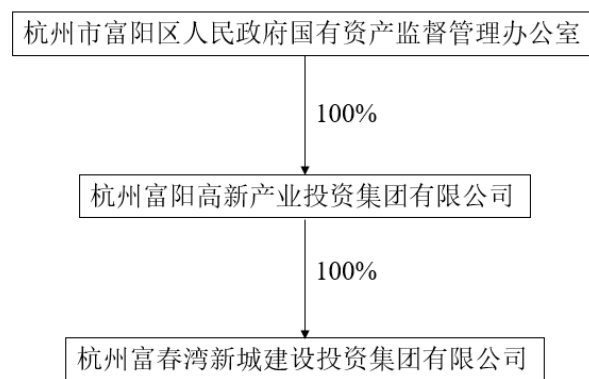
报告期末控股股东资信情况：良好

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%，不涉及

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%，不涉及

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

¹均包含股份，下同。

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

（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：邵建浩

发行人的董事长或执行董事：邵建浩

发行人的其他董事：吴小青、潘建平、胡正忠、张赵

发行人的监事：无

发行人的总经理：吴小青

发行人的财务负责人：屠良峰

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

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农村集体经济组织管理；自有资金投资的资产管理服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；建筑工程用机械销售；城乡市容管理；装卸搬运；土石方工程施工；市政设施管理；住房租赁；企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；城市绿化管理；规划设计管理；物业管理；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售(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)。许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；第三类医疗器械经营(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)。

发行人主营业务包括土地开发整理、安置房销售、园区养护服务、不动产租赁和其他业务等，主要业务的具体经营模式及业务开展情况如下：

（1）土地开发整理业务

富阳区政府赋予发行人土地开发整理职能，经杭州市富阳区土地经营委员会《富阳区经营性用地做地工作若干意见》（富土经委〔2018〕2 号）文件授权，发行人经营土地开发整理业务。

根据发行人与杭州市富阳区土地储备中心签订的土地整理协议，发行人受富阳区土储中心委托，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。土储中心根据地块投资成本情况与发行人结算，经财政部门审核后，支付给发行人作为土地开发收入。发行人通常每季度与土储中心进行一次业务核算，最终确认季度土地业务实际成本及收益并确认收入。

（2）商品销售业务

1) 安置房销售

发行人受富阳区政府委托，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。发行人自身都不进行项目的施工建设，所有房地产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。公司安置房项目土地来源主要为公司自有土地，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，承担安置房建设；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。

发行人受富阳区政府委托进行安置房建设，项目建成后，根据拆迁协议优先向拆迁户定售，存量多余安置房和周边商铺再进行市场化销售。安置房的安置程序主要为，发行人先对拆迁户的旧房按市场评估价进行拆迁补偿成本确认，在安置房兑现时，先根据建造成本并经评估后确认价格，定向出售给拆迁户。对安置分配完毕后剩余的安置房，经区政府审批价格同意向其他拆迁户进行销售后，安置房周边商铺则参照市场定价。

(3) 其他业务

发行其他业务包括园区养护服务业务、不动产租赁业务以及工程代建业务等。

报告期内，公司主营业务开展情况良好。

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

(1) 行业情况

1) 土地开发整理

土地开发整理，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”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。按照城市总体规划确定的目标，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。由于我国实行土地国家（或集体）所有、土地用途管制、建设用地统一管理 etc 制度，政府可以通过调节土地供应量、安排不同的土地用途来调节市场需求，有效引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。

随着我国经济的快速发展，城市规模不断扩大，城市化水平进一步提高，土地需求将进一步刚性上升。而城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上升趋势。随着土地价值的上升，位于产业链上游的土地开发整理业务将面临旺盛的需求。

富阳区属杭州市下辖县级市，位于浙江省西北部，富春江下游，是沪杭甬“金三角”交汇点，具有较好的区位优势。根据“富阳区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要”，十四五期间，富阳区将紧紧抓住新型城镇化加快带来的机遇。总体来看，在浙江省加快建设现代化先行省、推进创新型省份、国家数字经济示范省、全球先进制造业基地的环境下，以及杭州市进入“亚运会、大都市、现代化”重要窗口期，富阳区城镇化建设迎来较好的发展机遇。作为富春湾新城土地开发整理和国有资产管理的主载体，发行人土地开发整理业务具有良好的外部经营环境，预计未来一段时间内仍具有稳定的发展空间。

2) 安置房

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、公共租赁住房、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。

2007 年 8 月国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国保障性住房开发建设持续快速发展，全国公共财政住房保障

支出和保障性住房开发贷款均呈现较明显的上涨趋势。保障性住房是政府加大改善民生力度的主要途径，具有较强的发展潜力。

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重要载体，承担了富春湾新城土地资源整合与运作等职责。发行人在富春湾地方建设中起着举足轻重的作用，在所在区域和行业内具有较强的竞争优势。

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（%）
土地开发整理	10.00	8.00	20.00	67.66	12.44	9.33	25.00	75.26
商品销售	3.87	3.28	15.25	26.18	3.29	0.67	79.64	19.90
其他	0.91	0.61	32.97	6.16	0.80	0.50	37.50	4.84
合计	14.78	11.89	19.55	100.00	16.53	10.50	36.48	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。

（1）2025 年 1-6 月，发行人商品销售业务的营业成本较 2024 年 1-6 月增长 389.55%，毛利率降低 80.86%，主要由于安置房业务本期结转成本较多。

（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 2025 年 6 月末，发行人对外担保金额合计 152.80 亿元，占发行人净资产的比重为 41.40%，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

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	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、2025 年 8 月 31 日后的最	2027 年 12 月 26 日

近回售日	
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	本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券设本金提前偿付条款，即在投资者行使回售选择权后，在债券存续期第 6、7、8、9、10 个计息年度末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、20%、20%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	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	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、2025 年 8 月 31 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 04/21 富湾债 01
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、2025 年 8 月 31 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

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（第二期）
2、债券简称	23 富湾 02
3、债券代码	251446.SH
4、发行日	2023 年 9 月 18 日
5、起息日	2023 年 9 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 9 月 19 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.89
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	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2024 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	24 富湾 01
3、债券代码	253615.SH
4、发行日	2024 年 1 月 16 日
5、起息日	2024 年 1 月 17 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 1 月 17 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.24

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	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 富湾 02
3、债券代码	254012.SH
4、发行日	2024 年 3 月 1 日
5、起息日	2024 年 3 月 4 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 3 月 4 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.95
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

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	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）	在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整幅度为 0 至 500 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 10 个计息年度

	固定不变。发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。
--	--

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
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。在本期债券的存续期，发行人将严格按照《证券法》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）等规定履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。
投资者保护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	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
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护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	251446.SH
债券简称	23 富湾 02
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

债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护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	253615.SH
债券简称	24 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
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护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	254012.SH
债券简称	24 富湾 02
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
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护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

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：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。

债券代码：250555.SH

债券简称	23 富湾 01
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。本期债券的偿债计划为：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的偿债保障措施包括：（1）设立募集资金专户和专项偿债账户；（2）制定并严格执行资金管理计划；（3）制定《债券持有人会议规则》；（4）聘请债券受托管理人；（5）设立专门的偿债工作小组；（6）严格的信息披露。
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	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充

偿债保障措施内容	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：251446.SH

债券简称	23 富湾 02
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。本期债券的偿债计划为：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；本期债券的兑付日为 2028 年 9 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的偿债保障措施包括：（1）设立募集资金专户和专项偿债账户；（2）制定并严格执行资金管理计划；（3）制定《债券持有人会议规则》；（4）聘请债券受托管理人；（5）设立专门的偿债工作小组；（6）严格的信息披露。
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：253615.SH

债券简称	24 富湾 01
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。本期债券的偿债计划为：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2025 年至 2029 年每年的 1 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；本期债券的兑付日为 2029 年 1 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的偿债保障措施包括：（1）设立募集资金专户和专项偿债账户；（2）制定并严格执行资金管理计划；（3）制定《债券持有人会议规则》；（4）聘请债

	券受托管理人；（5）设立专门的偿债工作小组；（6）严格的信息披露。
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：254012.SH

债券简称	24 富湾 02
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。本期债券的偿债计划为：本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；本期债券的兑付日为 2029 年 3 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的偿债保障措施包括：（1）设立募集资金专户和专项偿债账户；（2）制定并严格执行资金管理计划；（3）制定《债券持有人会议规则》；（4）聘请债券受托管理人；（5）设立专门的偿债工作小组；（6）严格的信息披露。
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。

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	33.64	29.01	
应收票据	待结算票据	0.40	-	票据待结算
应收账款	土地开发整理业务相关应收款	119.10	0.34	
预付款项	对杭州富阳秦望建设发展有限公司等公司的预付款项	4.06	58.58	主要为项目投入金额增加所致
其他应收款	应收利息、其他应收款	2.07	-56.36	主要为往来款部分回款所致
存货	合同履约成本、土地开发成本、拟开发土地、房地产开发成本	1,026.49	3.08	
其他流动资产	待抵扣增值税额	13.01	9.64	
长期股权投资	对联营企业投资	3.55	0	
其他权益工具投资	对杭州富阳同纬科技合伙企业（有限合伙）、杭州明赋建设开发有限责任公司等公司投资	4.04	-16.78	
投资性房地产	房屋建筑物不动产	4.93	0	
固定资产	房屋及建筑物、基础设施/绿化	0.39	-2.75	
在建工程	富春湾智能安防产业基地项目、富春湾医械健康产业制造项目等	5.11	12.69	
无形资产	在建产业园的	2.07	0	

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
	土地使用权			
长期待摊费用	融资费用	0.31	-15.45	
递延所得税资产	递延所得税资产	0.17	9.04	

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	33.64	12.80		38.05
存货	1,026.49	64.30		6.26
合计	1,060.13	77.10	—	—

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	1,026.49		64.30	融资抵押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.05 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：1.05 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：1 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 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：0.27%，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 629.64 亿元和 619.76 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.57%。

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	0	100.70	100.70	16.25
银行贷款	0	52.37	362.62	414.99	66.96
非银行金融机构贷款	0	50.65	53.42	104.07	16.79
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	103.02	516.74	619.76	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 38 亿元，企业债券余额 36.70 亿元，非金融企业债务融资工具余额 26 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 736.71 亿元和 721.73 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.03%。

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	0	100.70	100.70	13.95
银行贷款	0	70.06	434.35	504.41	69.89
非银行金融机构贷款	0	57.37	59.25	116.62	16.16
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	127.43	594.30	721.73	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 38 亿元，企业债券余额 36.70 亿元，非金融企业债务融资工具余额 26 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
短期借款	0.83	-24.84	
应付票据	6.52	225.76	主要为商业承兑汇票增加
应付账款	1.08	115.91	主要为应付工程款增加所致
预收款项	0.11	-0.19	
合同负债	2.35	0	
应付职工薪酬	0.01	103.29	主要为应付短期薪酬增加所致
应交税费	0.15	14.31	
其他应付款	94.74	63.95	主要为往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	127.43	32.83	主要为一年内到期的长期借款增加所致
其他流动负债	0.21	0	
长期借款	511.33	19.49	
应付债券	82.15	3.14	
长期应付款	22.18	-67.97	主要为融资租赁由长期应付款科目调出所致
递延所得税负债	1.15	0	
其他非流动负债	0	-100.00	主要为科目调整至长期借款所致

（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：2.08 亿元

报告期非经常性损益总额：0.45 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：206.10 亿元

报告期末对外担保的余额：152.80 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-53.30 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

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	无	10	土地整理、安置房建设	良好	连带责任保证	80.20	2049 年 9 月 29 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	80.20	—	—

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

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募集资金发行规模为 18.00 亿元人民币，其中 4.00 亿元用于富阳区春北安置小区 A 区块安置房项目、8.00 亿元用于富阳区春北安置小区 B 区块安置房项目、6.00 亿元用于补充营运资金。截至报告期末，富阳区春北安置小区 A 区块及 B 区块安置房均已竣工。

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募集资金 18.70 亿元，扣除发行费用后募集资金净额 18.66 亿元，公司已按照债券募集说明书中披露的指定用途使用。截至报告期末，其中 14.00 亿元已全部用于富春湾新城光电产业园提升改造工程项目，4.66 亿元已全部用于补充营运资金。本期债券涉及的各项固定资产投资项目均有序推进。

² 债券范围：报告期内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，为杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2025 年公司债券中期
报告盖章页）

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

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,363,618,914.22	2,607,280,527.26
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	40,000,000.00	
应收账款	11,909,642,478.47	11,868,754,140.50
应收款项融资		
预付款项	406,233,719.64	256,173,383.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	206,520,834.42	473,248,819.67
其中：应收利息	48,537,323.10	48,537,323.10
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	102,649,427,807.70	99,581,196,073.28
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	1,301,414,423.20	1,186,978,674.72
流动资产合计	119,876,858,177.65	115,973,631,619.17
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	354,614,715.70	354,614,715.70

其他权益工具投资	404,000,000.00	485,450,900.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	493,000,000.00	493,000,000.00
固定资产	38,840,977.73	39,939,442.22
在建工程	510,771,245.37	453,253,137.52
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	207,212,224.09	207,217,561.51
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	31,181,513.15	36,877,440.05
递延所得税资产	17,064,249.12	15,649,560.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,056,684,925.16	2,086,002,757.50
资产总计	121,933,543,102.81	118,059,634,376.67
流动负债：		
短期借款	82,752,083.33	110,096,805.55
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	651,525,805.00	200,000,000.00
应付账款	107,884,008.49	49,967,309.33
预收款项	11,090,531.80	11,112,060.47
合同负债	234,716,234.53	234,716,234.53
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	544,296.22	267,742.89
应交税费	15,181,784.52	13,280,965.50
其他应付款	9,474,069,366.80	5,778,478,811.77
其中：应付利息	92,216,379.48	106,773,753.98
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	12,743,107,076.54	9,593,196,787.76
其他流动负债	21,124,461.11	21,124,461.11
流动负债合计	23,341,995,648.34	16,012,241,178.91
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	51,132,652,495.10	42,792,033,849.69
应付债券	8,214,902,067.76	7,965,002,067.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,217,684,960.52	6,923,018,052.79
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	114,747,914.80	114,747,914.80
其他非流动负债		7,800,700,000.00
非流动负债合计	61,679,987,438.18	65,595,501,885.04
负债合计	85,021,983,086.52	81,607,743,063.95
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	27,108,981,916.87	26,858,981,916.87
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	750,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	5,805,251,326.23	5,599,177,373.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	35,498,205,737.50	35,042,131,784.83
少数股东权益	1,413,354,278.79	1,409,759,527.89
所有者权益（或股东权益）合计	36,911,560,016.29	36,451,891,312.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	121,933,543,102.81	118,059,634,376.67

公司负责人：邵建浩 主管会计工作负责人：张英强 会计机构负责人：屠良峰

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,705,944,525.39	1,857,493,350.83
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	40,000,000.00	
应收账款	11,762,428,183.42	11,760,266,226.65
应收款项融资		
预付款项	10,508,431.06	11,369,111.60
其他应收款	11,506,083,677.09	7,844,335,384.37
其中：应收利息	47,704,086.60	47,704,086.60
应收股利		
存货	84,872,061,852.82	82,150,366,235.98
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	580,416,347.40	476,804,909.12
流动资产合计	111,477,443,017.18	104,100,635,218.55
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	4,905,966,905.13	4,905,966,905.13
其他权益工具投资	249,500,000.00	330,950,900.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	269,561,000.00	269,561,000.00
固定资产	216,382.96	242,149.28
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	12,647,037.84	12,652,375.26
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	27,157,528.00	31,830,906.58

递延所得税资产	14,588,698.85	14,588,698.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,479,637,552.78	5,565,792,935.10
资产总计	116,957,080,569.96	109,666,428,153.65
流动负债：		
短期借款	72,750,000.00	100,094,722.22
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	461,525,805.00	
应付账款	43,619,403.56	18,620,879.85
预收款项	9,984,166.80	9,984,166.80
合同负债	200,460,680.40	200,460,680.40
应付职工薪酬	362,306.22	82,348.68
应交税费	15,441,508.37	14,825,095.76
其他应付款	22,673,620,261.49	16,320,650,089.97
其中：应付利息	92,216,379.48	92,216,379.48
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,302,474,616.98	6,364,705,401.28
其他流动负债	18,041,461.24	18,041,461.24
流动负债合计	33,798,280,210.06	23,047,464,846.20
非流动负债：		
长期借款	43,386,085,815.49	36,323,850,460.46
应付债券	8,214,902,067.76	7,965,002,067.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,087,989,005.52	5,484,282,983.87
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	59,077,167.71	59,077,167.71
其他非流动负债		7,800,700,000.00
非流动负债合计	53,748,054,056.48	57,632,912,679.80
负债合计	87,546,334,266.54	80,680,377,526.00
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	20,144,680,973.11	19,894,680,973.11
减：库存股		
其他综合收益	174,030,503.15	174,030,503.15
专项储备		
盈余公积	750,000,000.00	750,000,000.00
未分配利润	6,842,034,827.16	6,667,339,151.39
所有者权益（或股东权益）合计	29,410,746,303.42	28,986,050,627.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	116,957,080,569.96	109,666,428,153.65

公司负责人：邵建浩 主管会计工作负责人：张英强 会计机构负责人：屠良峰

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	1,477,645,105.89	1,653,252,675.37
其中：营业收入	1,477,645,105.89	1,653,252,675.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,314,615,695.31	1,238,735,809.23
其中：营业成本	1,189,053,101.65	1,050,107,825.41
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	16,921,608.31	9,626,547.78
销售费用		
管理费用	8,840,319.16	14,368,106.72
研发费用		
财务费用	99,800,666.19	164,633,329.32
其中：利息费用	134,659,222.34	277,391,939.91
利息收入	18,197,641.90	190,234,440.55
加：其他收益	296,996.11	31,988,454.23
投资收益（损失以“－”号填列）		1,510,803.58
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）	44,341,245.50	-19,996,644.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-791.07
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	207,667,652.19	428,018,688.88
加：营业外收入	658,898.15	1,442,007.17
减：营业外支出	306,836.33	1,100.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	208,019,714.01	429,459,596.05
减：所得税费用	-371,376.21	-4,998,542.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	208,391,090.22	434,458,138.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	208,391,090.22	434,458,138.98
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）	205,657,184.85	433,716,322.85
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	2,733,905.37	741,816.13
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	208,391,090.22	434,458,138.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	205,657,184.85	433,716,322.85
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,733,905.37	741,816.13
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：邵建浩 主管会计工作负责人：张英强 会计机构负责人：屠良峰

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	1,197,462,552.37	1,588,798,964.39
减：营业成本	968,625,815.90	1,010,477,806.72
税金及附加	13,797,119.23	7,318,021.77
销售费用		
管理费用	3,854,676.10	9,634,290.95
研发费用		
财务费用	36,791,754.81	52,627,045.63
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益		31,988,454.23
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）	174,393,186.33	540,730,253.55
加：营业外收入	580,701.17	517,000.00
减：营业外支出	278,211.73	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	174,695,675.77	541,247,253.55
减：所得税费用		158.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	174,695,675.77	541,247,095.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	174,695,675.77	541,247,095.46
（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	174,695,675.77	541,247,095.46
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：邵建浩 主管会计工作负责人：张英强 会计机构负责人：屠良峰

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	52,525,647.82	740,391,223.36
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		34,731.81
收到其他与经营活动有关的现金	10,790,378,347.17	8,461,398,558.77
经营活动现金流入小计	10,842,903,994.99	9,201,824,513.94
购买商品、接受劳务支付的现金	2,603,661,037.20	147,354,050.45
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	6,668,707.96	12,184,369.77
支付的各项税费	14,586,065.32	11,156,045.47
支付其他与经营活动有关的现金	5,353,729,228.74	6,942,102,452.98
经营活动现金流出小计	7,978,645,039.22	7,112,796,918.67
经营活动产生的现金流量净额	2,864,258,955.77	2,089,027,595.27
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	2,115.62	
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		
投资活动现金流入小计	2,115.62	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,819,023.23	4,460,555,450.97
投资支付的现金		768,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	50,819,023.23	5,228,555,450.97
投资活动产生的现金流量净额	-50,816,907.61	-5,228,555,450.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	250,000,000.00	50,000,000.00
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	6,073,512,320.75	8,441,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28,712,000.00	
筹资活动现金流入小计	6,352,224,320.75	8,491,200,000.00
偿还债务支付的现金	6,651,957,343.88	5,377,883,415.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,757,370,638.07	3,085,987,089.66
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	8,409,327,981.95	8,463,870,505.47
筹资活动产生的现金流量净额	-2,057,103,661.20	27,329,494.53

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	756,338,386.96	-3,112,198,361.17
加：期初现金及现金等价物余额	1,327,648,527.26	5,232,403,884.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,083,986,914.22	2,120,205,523.82

公司负责人：邵建浩 主管会计工作负责人：张英强 会计机构负责人：屠良峰

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	26,327,923.84	737,273,242.66
收到的税费返还		34,731.81
收到其他与经营活动有关的现金	8,739,829,960.22	10,373,387,852.62
经营活动现金流入小计	8,766,157,884.06	11,110,695,827.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,225,539,307.81	77,599,112.95
支付给职工及为职工支付的现金	3,193,808.82	5,796,400.43
支付的各项税费	12,015,714.93	7,325,013.76
支付其他与经营活动有关的现金	4,627,439,582.92	9,245,367,573.48
经营活动现金流出小计	6,868,188,414.48	9,336,088,100.62
经营活动产生的现金流量净额	1,897,969,469.58	1,774,607,726.47
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,739,220,626.78
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		3,739,220,626.78
投资活动产生的现金流量净额		-3,739,220,626.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	250,000,000.00	

取得借款收到的现金	5,448,512,320.75	6,867,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,698,512,320.75	6,867,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,203,872,155.10	4,850,326,109.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,544,158,460.67	2,980,991,423.99
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,748,030,615.77	7,831,317,533.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,049,518,295.02	-964,317,533.14
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	848,451,174.56	-2,928,930,433.45
加：期初现金及现金等价物余额	577,861,350.83	4,134,614,474.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,426,312,525.39	1,205,684,041.10

公司负责人：邵建浩

主管会计工作负责人：张英强

会计机构负责人：屠良峰

