
杭州富春山居集团有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

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。

发行人及其全体董事、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债券时，应认真考虑各项可能对本期债券偿付、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，并仔细阅读债券的募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素较上一报告期末发生重大变化。

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	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	9
第二节 债券事项	11
一、 公司债券情况	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	11
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	12
四、 公司债券募集资金使用情况	12
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	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	12
第三节 报告期内重要事项	13
一、 财务报告审计情况	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	13
三、 合并报表范围调整	13
四、 资产情况	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借	14
六、 负债情况	14
七、 利润及其他损益来源情况	15
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	16
九、 对外担保情况	16
十、 重大诉讼情况	16
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	16
十二、 向普通投资者披露的信息	16
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	16
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	17
第六节 备查文件目录	18
财务报表	20
附件一： 发行人财务报表	20

释义

常用词语释义		
发行人、公司、本公司、富春山居	指	杭州富春山居集团有限公司
报告期内	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
报告期末	指	2026/6/30
财通证券	指	财通证券股份有限公司
控股股东、实际控制人	指	杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室
债券受托管理人、财通证券	指	财通证券股份有限公司
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
募集说明书、债券募集说明书	指	2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
《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》
《公司章程》	指	《杭州富春山居集团有限公司公司章程》
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	杭州富春山居集团有限公司
中文简称	富春山居集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	陈孝华
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	浙江省杭州市 富阳区富春街道富春街 162 号
办公地址	浙江省杭州市 富阳区富春街道富春街 162 号
办公地址的邮政编码	311400
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	傅盈
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	总经理
联系地址	浙江省杭州市富阳区富春街道富春街 162 号
电话	0571-63128029
传真	0571-63323221
电子信箱	-

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委员会办公室

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委员会办公室

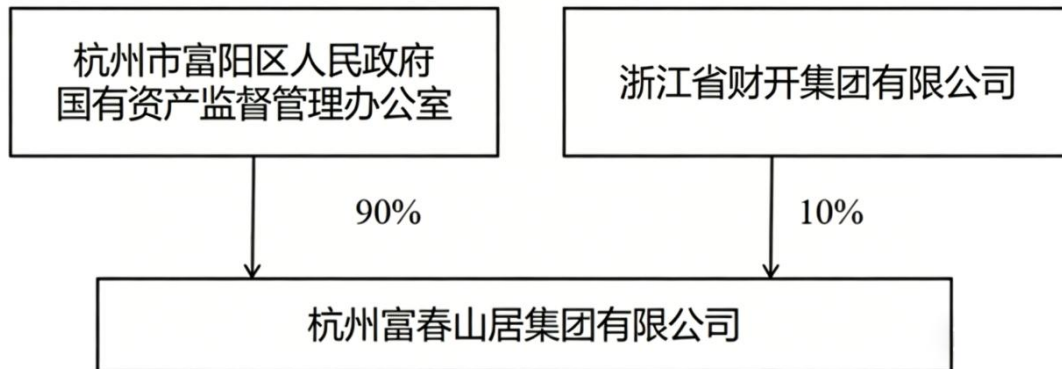
报告期末控股股东资信情况：良好

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：直接及间接持股合计 90.00%，无股权受限情况

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：直接及间接持股合计 90.00%，无股权受限情况

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，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

（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

¹均包含股份，下同。

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：陈孝华

发行人的董事长或执行董事：陈孝华

发行人的其他董事：傅盈、蒋中兴、张颖捷、倪建中

发行人的监事：不适用

发行人的总经理：傅盈

发行人的财务负责人：蒋中兴

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

公司主要从事房屋租赁、集采配送、贸易业务、技术及派遣服务、保安服务等业务，公司经营多元化、市场化。发行人秉承集团化发展理念，房屋租赁业务、贸易业务、集采配送、技术及派遣服务、保安服务等业务主要由各下属子公司根据自身定位运营，发行人各主营业务板块运营主体分工明确，经营模式符合各行业特性。

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

公司立足富阳多年，深入了解富阳区行业发展政策，掌握富阳区各行各业的市场情况，能及时应对行业变化，多种业务共同发展，不易受单一行业状况波动的影响，相互支持补充的发展模式，具有一定的综合经营优势。公司作为富阳区政府批准设立的国有控股公司，是富阳区政府重点构建的文旅开发经营业务和土地开发业务主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

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

报告期内未发生重大变化。

（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：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（%）
租赁	8,313.68	3,329.28	59.95	9.75	5,302.63	1,038.05	80.42	8.43

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（%）
集采配送	12,197.98	11,904.88	2.40	14.30	11,717.10	11,343.67	3.19	18.63
贸易收入	36,408.46	36,130.41	0.76	42.69	24,753.42	24,736.24	0.07	39.36
其他	28,373.34	27,583.31	2.78	33.27	21,112.91	18,753.96	11.17	33.57
合计	85,293.46	78,947.88	7.44	100.00	62,886.06	55,871.92	11.15	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）商品销售收入：发行人商品销售收入主要其子公司杭州富阳食品有限责任公司负责运营，报告期内业务规模实现较快增长，经营正常。

（2）物业收入：发行人物业业务主要其子公司杭州公望国有资产经营有限公司负责运营，报告期内业务规模持续扩张，盈利水平有所改善，经营正常。

（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

结合公司所处行业环境、发展形势及房屋租赁、集采配送、贸易业务、安保服务、土地开发整理等主营业务特征，报告期末公司力争推动现有主营业务进一步发展壮大，同时积极开拓新兴业务领域，稳步提升资产运行质量与经营效益，保持企业平稳较快发展。持续完善法人治理结构，全面提升核心竞争力，实现速度与效益、数量与质量、规模与结构、投入与产出协调统一。

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

随着发行人主营业务发展和集团规模的不断扩张，公司管理难度将日益提高。发行人严格按照《公司法》《公司登记管理条例》及《公司章程》的规定，不断完善治理结构并坚持规范运作，制定了一套符合现代企业制度要求的规范的法人治理结构，确保内部机制运作规范。发行人组织机构健全、清晰，体现了分工明确、相互制约的治理原则，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，为集团的持续发展奠定了基础。

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

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。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

关联交易价格原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或者定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本的利润的标准；公司拟进行的关联交易由职能部门提出申请，申请应就关联交易具体事项、定价依据和对公司及股东的影响程度做出详细说明。对于工程项目，50 万元（含）以下的支付由分管经理批准；大于 50 万元的支出由总经理和董事长双签批准。对于租房押金、项目保证金等往来款的支付需由分管经理批准。

在进行关联交易时，发行人坚持诚实信用、公平、公正的原则；同时，发行人坚持平等、自愿、等价、有偿的原则与关联方签订关联交易合同，明确相关关联交易的标的、定价原则、交易额以及双方应遵循的权利和义务，以规范双方之间的交易。

信息披露安排：公司指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关监管规定以及公司制订的《信息披露管理办法》《关联交易制度》等制度和募集说明书的约定履行信息披露义务。

（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	2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 富春债 01/23 富春债
3、债券代码	2380217.IB/270071.SH
4、发行日	2023 年 6 月 29 日
5、起息日	2023 年 7 月 3 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 7 月 3 日
7、到期日	2033 年 7 月 3 日
8、债券余额	10.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，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。本期债券于每期的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至兑息债权登记日 15:00 前所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日 15:00 前所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。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、华泰联合证券有限责任公司
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,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	2380217.IB/270071.SH
债券简称	23 富春债 01/23 富春债
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	☐ 是 ☒ 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）	调整票面利率选择权：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，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）；回售选择权：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。报告期内未触发上述条款。
债券选择权条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 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

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

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

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：2380217.IB/270071.SH

债券简称	23 富春债 01/23 富春债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人未设置增信措施；发行人偿债计划及其他偿债保障措施包括于起息日之后在存续期内每年支付一次利息，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按期支付本金，设立募集资金及偿债资金专户、设立专门的偿付工作小组、提高盈利能力、聘请债券受托管理人、制定债券持有人会议规则、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）	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及对债券持有人利益的影响（如有）	如约执行
---	------

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
其他应收款	主要为资金归集形成的经营性其他应收款	71.82	38.08	主要系资金归集
存货	主要由拟开发土地和开发成本组成	147.73	0.55	-
投资性房地产	主要由房屋、建筑物组成	65.19	0.02	-
在建工程	主要由阳陂湖生态项目配套工程等项目组成	94.96	5.46	-

（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：0.17亿元；

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：0.17亿元；

3. 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

☐是 ☒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：0亿元，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%，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 ☐不适用

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138.02亿元和164.47亿元，报告期内有息债务余额同比变动19.16%。

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	-	14.99	10.49	25.48	15.49
银行贷款	-	25.05	93.23	118.28	71.92
非银行金融机构贷款	-	2.01	18.70	20.71	12.59
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	42.05	122.42	164.47	—

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0亿元，企业债券余额10.50亿元，非金融企业债务融资工具余额15.00亿元。

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235.18亿元和264.61亿元，报告期内有息债务余额同比变动12.51%。

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	-	14.99	16.49	31.48	11.90
银行贷款	-	39.28	163.04	202.32	76.46
非银行金融机构贷款	-	3.24	27.57	30.81	11.64
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计		57.51	207.10	264.61	—

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6亿元，企业债券余额10.50亿元，非金融企业债务融资工具余额15.00亿元。

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。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上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
长期借款	173.04	11.77	-
应付债券	16.49	-47.60	主要系部分债券重分类至一年内到期的非流动负债列报所致，债券本金规模未发生变化。

（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：0.25亿元

报告期非经常性损益总额：0.05亿元

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：49.12亿元

报告期末对外担保的余额：62.99亿元

报告期对外担保的增减变动情况：13.87亿元

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：6亿元

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

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

截至 2023 年末，23 富春债 01 债券募集资金为 10.50 亿元，其中 6.65 亿元已用于富春法院区块江畔府邸安置房建设项目、1.00 亿元已用于龙门古镇美丽乡村建设项目、1.75 亿元已用于杭州富阳阳陂湖生态项目配套工程-新劳动教育基地、剩余 1.10 亿元已用于补充营运资金。报告期内，发行人无募集资金使用。

报告期内，富春法院区块江畔府邸安置房建设项目、龙门古镇美丽乡村建设项目及杭州富阳阳陂湖生态项目配套工程-新劳动教育基地项目的建设及运营情况正常。

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，或到发行人处查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为《杭州富春山居集团有限公司公司债券中期报告（2026 年）》
之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位： 杭州富春山居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,502,179,417.12	879,276,515.12
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	1,036,275,896.55	987,690,817.76
应收款项融资		
预付款项	94,936,556.16	728,590,759.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,182,415,061.31	5,201,635,357.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,773,144,439.29	14,692,475,865.93
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	73,213,562.66	53,819,187.72
流动资产合计	26,662,164,933.09	22,543,488,503.36
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	357,240,489.56	355,240,489.56

其他权益工具投资	2,941,075.41	2,941,075.41
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,519,098,029.35	6,518,005,000.00
固定资产	244,485,302.80	75,297,299.30
在建工程	9,496,201,510.34	9,004,861,340.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	396,649,731.97	397,109,273.94
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	5,991,466.76	7,762,947.77
递延所得税资产	24,911,921.60	22,469,621.65
其他非流动资产	2,493,148,239.43	2,493,139,396.03
非流动资产合计	19,540,667,767.22	18,876,826,444.42
资产总计	46,202,832,700.31	41,420,314,947.78
流动负债：		
短期借款	1,061,219,544.44	1,068,850,238.88
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		
应付账款	195,436,492.13	214,427,498.35
预收款项	12,063,494.15	9,489,559.73
合同负债	50,516,626.82	44,602,231.21
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	15,539,091.84	21,590,691.90
应交税费	17,438,177.95	51,398,349.52
其他应付款	2,348,282,779.67	1,047,201,518.67
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	4,998,198,357.88	2,901,559,120.45
其他流动负债	3,499,452.45	3,588,369.24
流动负债合计	8,702,194,017.33	5,362,707,577.95
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,303,698,573.90	15,481,875,091.30
应付债券	1,649,200,209.04	3,147,320,840.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,010,010,799.30	1,936,204,064.21
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	546,136,672.63	547,169,439.41
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,509,046,254.87	21,112,569,435.87
负债合计	31,211,240,272.20	26,475,277,013.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,678,484,705.89	10,678,484,705.89
减：库存股		
其他综合收益	2,413,782,440.37	2,413,782,440.37
专项储备		
盈余公积	157,179,005.38	157,179,005.38
一般风险准备		
未分配利润	690,421,360.88	664,107,406.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,939,867,512.52	14,913,553,558.41
少数股东权益	51,724,915.59	31,484,375.55
所有者权益（或股东权益）合计	14,991,592,428.11	14,945,037,933.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,202,832,700.31	41,420,314,947.78

公司负责人：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

母公司资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位：杭州富春山居集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,048,472,521.55	492,974,644.79
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	658,417,149.69	637,683,248.43
应收款项融资		
预付款项	2,970,688.62	2,554,714.46
其他应收款	6,657,250,005.24	5,186,761,304.96
其中：应收利息		
应收股利		
存货	12,854,324,508.02	12,761,853,077.38
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	54,225,775.93	44,840,075.84
流动资产合计	23,275,660,649.05	19,126,667,065.86
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	2,682,369,367.22	2,682,369,367.22
其他权益工具投资	2,941,075.41	2,941,075.41
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,871,925,000.00	3,871,925,000.00
固定资产	24,793,514.64	25,537,454.76
在建工程	9,319,414,342.88	8,762,047,159.68
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	16,892,137.11	17,204,451.53
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		
其他非流动资产	2,287,514,967.07	2,287,506,123.67
非流动资产合计	18,205,850,404.33	17,649,530,632.27
资产总计	41,481,511,053.38	36,776,197,698.13
流动负债：		
短期借款	143,000,000.00	380,462,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,515,750.52	48,993,958.10
预收款项	1,089,015,380.50	1,088,996,474.50
合同负债	38,344,128.44	38,344,128.44
应付职工薪酬	3,000.00	503,000.00
应交税费	11,461,415.02	26,596,983.33
其他应付款	10,710,541,621.70	7,663,533,243.46
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	4,169,883,599.86	1,612,466,088.55
其他流动负债	3,450,971.56	3,450,971.56
流动负债合计	16,219,215,867.60	10,863,346,847.94
非流动负债：		
长期借款	10,323,434,573.90	10,086,169,091.30
应付债券	1,049,200,209.04	2,547,320,840.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,004,290,105.85	1,406,330,405.85
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	456,977,956.78	457,468,340.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,833,902,845.57	14,497,288,678.33
负债合计	30,053,118,713.17	25,360,635,526.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	7,487,377,670.70	7,487,377,670.70
减：库存股		
其他综合收益	2,143,354,699.41	2,143,354,699.41
专项储备		
盈余公积	151,168,384.93	151,168,384.93
未分配利润	646,491,585.17	633,661,416.82
所有者权益（或股东权益）合计	11,428,392,340.21	11,415,562,171.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,481,511,053.38	36,776,197,698.13

公司负责人：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	854,520,054.60	628,860,571.86
其中：营业收入	854,520,054.60	628,860,571.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	820,555,179.01	595,318,387.66
其中：营业成本	791,118,142.30	558,719,214.42
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	14,699,092.84	10,779,958.89
销售费用	166,461.83	48,615.17
管理费用	35,462,317.53	33,876,806.72
研发费用		
财务费用	-20,890,835.49	-8,106,207.54
其中：利息费用	5,086,141.14	5,620,474.11
利息收入	28,113,761.59	17,275,510.33
加：其他收益	2,172,492.12	6,117,582.40
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）	-13,900,266.90	
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）	22,237,100.81	39,659,766.60
加：营业外收入	2,490,495.92	1,623,250.75
减：营业外支出	503.13	243,264.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	24,727,093.60	41,039,752.69
减：所得税费用	-427,400.55	4,945,638.26
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	25,154,494.15	36,094,114.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	25,154,494.15	36,094,114.43
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）	26,313,954.11	36,115,459.79
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-1,159,459.96	-21,345.36
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	25,154,494.15	36,094,114.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	26,313,954.11	36,115,459.79
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,159,459.96	-21,345.36
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：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	34,438,953.35	82,169,180.11
减：营业成本	5,743,617.57	36,215,217.79
税金及附加	8,875,128.50	4,881,357.45
销售费用		
管理费用	8,321,822.06	10,041,551.33
研发费用		
财务费用	-2,370,224.60	-4,864,841.62
其中：利息费用		5,426,205.26

利息收入		13,818,408.45
加：其他收益	10,111.21	
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）	-1,961,533.80	
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）	11,917,187.23	35,895,895.16
加：营业外收入	422,597.67	478,649.97
减：营业外支出		87,877.07
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	12,339,784.90	36,286,668.06
减：所得税费用	-490,383.45	1,415,902.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	12,830,168.35	34,870,765.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	12,830,168.35	34,870,765.50
（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	12,830,168.35	34,870,765.50
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：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025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	846,941,918.84	504,009,065.83
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		59,657.33
收到其他与经营活动有关的现	1,812,683,604.48	9,375,177,940.09

金		
经营活动现金流入小计	2,659,625,523.32	9,879,246,663.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,125,462,492.67	354,701,348.32
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	94,821,547.53	108,400,876.76
支付的各项税费	55,814,009.03	24,746,898.78
支付其他与经营活动有关的现金	1,453,511,614.26	10,071,052,260.34
经营活动现金流出小计	2,729,609,663.49	10,558,901,384.20
经营活动产生的现金流量净额	-69,984,140.17	-679,654,720.95
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	137,495,387.02	1,439,457,093.02
投资支付的现金	2,000,000.00	
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		-1,605.98
投资活动现金流出小计	139,495,387.02	1,439,455,487.04
投资活动产生的现金流量净额	-139,495,387.02	-1,439,455,487.04
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	21,400,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	21,400,000.00	
取得借款收到的现金	5,570,300,000.00	5,782,082,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,475,121.09
筹资活动现金流入小计	5,591,700,000.00	5,799,557,621.09
偿还债务支付的现金	2,006,146,046.59	1,895,962,167.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	753,171,524.22	439,424,736.14
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		74,309,768.37
筹资活动现金流出小计	2,759,317,570.81	2,409,696,672.47
筹资活动产生的现金流量净额	2,832,382,429.19	3,389,860,948.62
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	2,622,902,902.00	1,270,750,740.63
加：期初现金及现金等价物余额	866,836,794.81	787,638,189.93
六、期末现金及现金等价物余额	3,489,739,696.81	2,058,388,930.56

公司负责人：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025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	16,712,628.48	35,556,258.44
收到的税费返还		37,089.07
收到其他与经营活动有关的现金	3,472,232,630.89	8,915,749,332.87
经营活动现金流入小计	3,488,945,259.37	8,951,342,680.38
购买商品、接受劳务支付的现金	106,501,555.36	30,284,820.55
支付给职工及为职工支付的现金	6,922,858.75	7,305,167.79
支付的各项税费	24,007,913.93	7,424,874.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,891,897,281.30	7,702,006,427.40

经营活动现金流出小计	2,029,329,609.34	7,747,021,290.47
经营活动产生的现金流量净额	1,459,615,650.03	1,204,321,389.91
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	47,859,135.72	349,552,579.93
投资支付的现金		381,200,000.00
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	47,859,135.72	730,752,579.93
投资活动产生的现金流量净额	-47,859,135.72	-730,752,579.93
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	2,660,300,000.00	2,220,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,821,946.37
筹资活动现金流入小计	2,660,300,000.00	2,225,821,946.37
偿还债务支付的现金	936,777,153.74	1,372,675,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	579,781,483.81	322,187,780.48
支付其他与筹资活动有关的现金		4,130,000.00
筹资活动现金流出小计	1,516,558,637.55	1,698,992,780.48
筹资活动产生的现金流量净额	1,143,741,362.45	526,829,165.89
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	2,555,497,876.76	1,000,397,975.87
加：期初现金及现金等价物余额	480,534,924.48	84,317,720.08
六、期末现金及现金等价物余额	3,036,032,801.24	1,084,715,695.95

公司负责人：陈孝华 主管会计工作负责人：蒋中兴 会计机构负责人：何佳丽

