

债券简称: 18 良渚停车场专项债

债券代码: 1880169.IB

债券简称: PR 良渚债

债券代码: 127850.SH

财通证券股份有限公司关于
杭州良渚文化城集团有限公司公司债券
2021年度债权代理事务报告

债权代理人: 财通证券股份有限公司

二〇二二年六月

重要声明

财通证券股份有限公司(简称“财通证券”)编制本报告的内容及信息均来源于杭州良渚文化城集团有限公司(简称“发行人”或“公司”)对外披露的《杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向债权代理人出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关事宜做出独立判断,而不应将本报告中的任何内容作为债权代理人所作的承诺或声明。

目 录

重要声明	2
第一节 本次债券概要	4
第二节 发行人 2021 度经营和财务状况	6
第三节 发行人募集资金使用情况	9
第四节 本次债券担保人情况	10
第五节 债券持有人会议召开情况	11
第六节 本次债券本息偿付情况	12
第七节 本次债券跟踪评级情况	13
第八节 发行人偿债保障措施执行情况	14
第九节 本次债券债权人履职情况	15
第十节 其他事项	16

第一节 本次债券概要

一、核准情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕118 号文件核准公开发行。

二、债券简称及代码

上海证券交易所债券代码“1880169.IB”，债券简称为“18 良渚停车场专项债”。

银行间市场债券代码为“127850.SH”，债券简称为“PR 良渚债”。

三、发行主体

杭州良渚文化城集团有限公司。

四、发行规模

本期债券的发行规模为 15 亿元人民币。

五、债券期限

自 2018 年 8 月 22 日至 2025 年 8 月 23 日止。

六、债券利率

债券票面利率为 6.30%，7 年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

七、债券还本付息的方式

本期债券计息期限为 2018 年 8 月 23 日至 2025 年 8 月 22 日，按年计息，每年付息一次；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

八、担保情况

本期公司债券为无担保债券。

九、信用级别及资信评级机构

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。

十、债券上市时间

本期债券于 2018 年 9 月 3 日在银行间市场交易；2018 年 9 月 6 日在上海证券交易所上市交易。

十一、债券上市地点

银行间市场及上海证券交易所。

十二、债权代理人

财通证券股份有限公司。

第二节 发行人 2021 度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

公司名称：杭州良渚文化城集团有限公司

住所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号

法定代表人：王建立

注册资本：人民币 70,000.00 万元

经营范围：在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理，经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理，道路工程建设，基础设施配套建设，公共设施养护和维护；实业投资，对外投资咨询服务，土地、房屋及设备租赁。

公司信息披露联系人：王建立

联系电话：0571-89167192

传真：0571-88778358

二、发行人 2021 年主要业务经营情况

报告期内，发行人营业收入具体情况如下：

单位：万元，%

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地整理	112,624.30	49.88	139,932.06	66.45
成品油销售	37,593.31	16.65	31,401.10	14.91
租赁板块	13,562.80	6.01	3,078.73	1.46
中转板块	133.45	0.06	142.07	0.07
物业管理费	173.43	0.08	226.35	0.11
房地产销售	21,736.81	9.63	11,657.44	5.54

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
仓储租金	2,197.67	0.97	1,679.03	0.80
代建板块	37,149.44	16.45	22,418.37	10.65
贸易	284.73	0.13	-	-
其他收入	230.35	0.10	47.07	0.02
主营业务收入小计	225,686.29	99.95	210,582.22	100.00
其他业务收入小计	123.53	0.05	7.68	0.00
合计	225,809.82	100.00	210,589.89	100.00

土地整理收入和成品油销售收入是发行人营业收入的主要来源。近两年，发行人土地整理收入分别为 139,932.06 万元和 112,624.30 万元，占总收入比重分别为 66.45%和 49.88%；成品油销售收入分别为 31,401.10 万元和 37,593.31 万元，占总收入比重分别为 14.91%和 16.65%。

三、发行人 2021 年度财务情况

根据发行人的年度报告，发行人主要财务数据如下：

（1）发行人资产负债状况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	5,662,198.37	4,757,590.66
负债总额	3,435,339.42	2,726,752.54
所有者权益	2,226,858.96	2,030,838.12
归属母公司的所有者权益	2,206,410.31	1,915,742.33

（2）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	225,809.82	210,589.89
营业利润	42,361.41	50,086.57
利润总额	42,456.91	49,721.67
净利润	37,471.53	41,451.88

(3) 发行人现金流量状况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-428,850.19	-559,742.86
投资活动产生的现金流量净额	8,989.33	14,832.50
筹资活动产生的现金流量净额	665,345.23	471,438.90
现金及现金等价物净增加额	245,484.37	-73,471.46

第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券共募集资金15亿元，扣除承销费后的募集资金净额为14.835亿元，其中12亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，其余2.835亿元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定。

截至2021年末，本期债券募集资金已使用完毕。具体情况如下表所示，不存在募集资金用途变更情况：

单位：亿元

序号	募集资金投向	已使用募集资金
1	杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目	120,000.00
2	补充流动资金	28,350.00
合计		148,350.00

第四节 本次债券担保人情况

本次公司债券为无担保债券。

第五节 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 本次债券本息偿付情况

本期债券计息期限为2018年8月23日至2025年8月22日，按年计息，每年付息一次；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

发行人于2021年8月18日支付了本期债券2020年8月23日至2021年8月22日期间的利息9,450.00万元，债券本金30,000.00万元。

第七节 本次债券跟踪评级情况

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 15 日出具杭州良渚文化城集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告（【2022】跟踪 0574 号）。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。

第八节 发行人偿债保障措施执行情况

本次债券偿债保障措施按照本次债券募集说明书各项约定执行。

一、18 良渚停车场专项债

发行人在杭州银行股份有限公司余杭良渚支行为本期债券设立了募集资金及偿债资金专户。上述支行作为本期债券的偿债资金账户监管人，严格按照约定监管上述账户，执行发行人的资金拨付指令，妥善保管与本期债券账户监管业务有关的交易记录，会计账册等文件和资料，以确保上述账户中的资金独立和安全。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

第九节 本次债券债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人财通证券股份有限公司按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

报告期内，债权代理人未发现发行人存在不能偿还债务或其他可能影响债券持有人利益的情况；债券持有人及发行人之间未出现谈判或诉讼事务。

第十节 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，公司不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或者停止上市风险情况

报告期内，本次债券不存在面临暂停上市或终止上市风险。

四、公司及其控股股东实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人控股股东不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项和行政处罚案例。

五、报告期内债券代理人的变更

无。

(以上情况，特此公告)

(本页无正文, 为《财通证券股份有限公司关于杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年度债权代理事务报告》之盖章页)

债权代理人: 财通证券股份有限公司



2022 年 6 月 30 日