

**2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司  
债券**

**2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

**主承销商**



（住所：杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼）

二〇二四年六月

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）作为 2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的主承销商，按照主管部门文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息均来源于杭州富春山居集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“富春山居”）于 2024 年 4 月 30 日对外公布的《杭州富春山居集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》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财通证券提供的其他证明材料。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财通证券所作的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

企业债券名称	2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券
简称	23 富春债 01/23 富春债
代码	2380217.IB/270071.SH
发行日	2023 年 7 月 3 日
到期日	2033 年 7 月 3 日
发行规模	10.50 亿元
债券余额	10.50 亿元
利率	3.87%
信用级别	发行人主体评级 AA+，本期债券评级 AA+
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。若投资者行使回售选择权，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。
交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所

## 二、2023 年度发行人履约情况

### （一）本息兑付情况

23 富春债 01 的起息日为 2023 年 7 月 3 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2033 年间每年的 7 月 3 日为 23 富春债 01 上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。2023 年度，本次债券尚未付息。

### （二）选择权行使情况

发行人 2023 年度无行使选择权情况。

### （三）信息披露情况

发行人与本次债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站等场所披露，报告期内具体相关文件情况如下：

公告时间	公告文件
2023-08-30	杭州富春山居集团有限公司公司债券半年度报告（2023 年）

#### （四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本次债券计划发行额为 10.50 亿元，其中 6.65 亿元计划用于富春法院区块江畔府邸安置房建设项目（以下简称“江畔府邸安置房”）、1.00 亿元用于龙门古镇美丽乡村建设项目、1.75 亿元用于杭州富阳阳陂湖生态项目配套工程-新劳动教育基地（以下简称“阳陂湖新劳动教育基地”）、剩余 1.10 亿元计划用于补充营运资金。

截至 2023 年末，23 富春债 01 债券募集资金已按募集说明书用途使用完毕，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（以下简称“江畔府邸安置房”）、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（以下简称“阳陂湖新劳动教育基地”）、剩余 1.10 亿元已用于补充营运资金。专户运作方面，本次债券 9.4 亿募集资金直接从专户对外支付，用于募投项目工程款，1.1 亿补流资金通过专项账户划转至一般户对外使用，最终用于支付工程款、物业费等日常营运用途。

#### （五）持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

### 三、发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2024】第 2041 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）资产负债结构以及偿债指标分析

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计（亿元）	333.77	302.09
其中：流动资产（亿元）	174.75	120.59
非流动资产（亿元）	159.03	181.50

负债合计（亿元）	189.96	160.44
其中：流动负债（亿元）	44.42	39.00
非流动负债（亿元）	145.55	121.44
所有者权益合计（亿元）	143.81	141.66
归属于母公司所有者权益（亿元）	143.78	141.62
流动比率（倍）	3.93	3.09
速动比率（倍）	1.00	0.74
资产负债率（%）	56.91	53.11

上述指标财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产

## （二）盈利能力及现金流情况

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入（亿元）	6.84	6.37
营业成本（亿元）	4.67	4.31
利润总额（亿元）	0.99	1.32
净利润（亿元）	0.84	0.81
归属于母公司净利润（亿元）	0.85	0.83
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	1.62	-28.27
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-16.37	-13.58
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	32.59	42.52
现金及现金等价物净增加额（亿元）	17.85	0.66

## （三）发行人偿债能力分析

### 1、发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
租赁收入	13,228.83	19.34	12,319.65	19.35
粮油销售收入	14,435.06	21.10	7,917.10	12.43
土地开发收入	19,000.00	27.77	28,000.00	43.97
旅游收入	2,916.53	4.26	1,049.65	1.65

其他	18,833.56	27.53	14,386.57	22.59
合计	<b>68,413.99</b>	<b>100.00</b>	<b>63,672.97</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务包括房屋租赁、粮油销售、土地开发、旅游服务等业务。发行人作为富阳区文旅板块投资运营的重要主体，在业务模式上以文化旅游、资产经营和土地资源整合与运作为核心，区域专营优势明显。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入稳中有升，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障本期债务的按时偿还。

## 2、盈利情况

发行人最近两年盈利指标如下：

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	6.84	6.37
营业成本	4.67	4.31
净利润	0.84	0.81
归属于母公司净利润	0.85	0.83

2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度增加 7.38%，净利润较 2022 年增加 3.70%，归属于母公司净利润较 2022 年增加 2.41%。总体来看，发行人营业收入呈现增长的势头，盈利能力良好。随着区域经济的发展，城市化进程的不断提高，特别是对土地开发需求的增加，发行人的盈利能力预计会稳步提升。

## 3、政府大力支持为发行人的偿债能力提供了保障

发行人作为富阳区政府批准设立并授权经营、收益、投资国有资产的国有独资公司，是富阳区政府重点构建的文旅板块投资运营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。同时，发行人各项业务具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应与在运营和管理中的协同效应，具备一定的综合经营优势。上述优势保障发行人稳定的偿债能力。

## （四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 富春 01	2020/1/22	2023/1/22	2025/1/22	3+2	20.00	4.90	1.80
私募公司债券小计						<b>20.00</b>		<b>1.80</b>
1	22 富春山居 PPN001	2022/1/14	-	2027/1/14	5	10.00	4.75	10.00
2	22 富春山居 PPN002	2022/6/29	-	2027/6/29	5	5.00	3.89	5.00
债务融资工具小计						<b>15.00</b>		<b>15.00</b>
1	23 富春债 01	2023/7/3	2028/7/3	2033/7/3	5+5	10.50	3.87	10.50
企业债券小计						<b>10.50</b>		<b>10.50</b>
合计						<b>45.50</b>		<b>27.30</b>

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

