

债券简称：23 富春债

债券代码：270071.SH

债券简称：23 富春债 01

债券代码：2380217.IB

2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司  
公司债券  
2023 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  
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇二四年六月

## 声 明

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）编制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。

## 目 录

声 明 .....	1
目 录 .....	2
第一节 本期债券概况.....	3
一、本次发行的批准情况.....	3
二、发行主体 .....	3
三、债券名称 .....	3
四、发行规模 .....	3
五、债券期限及还本付息方式.....	3
六、债券利率 .....	4
七、担保方式 .....	4
八、债权人代理人 .....	4
第二节 债权人代理人履行职责情况.....	5
第三节 发行人 2023 年度经营及财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2023 年度经营情况.....	7
三、发行人 2023 年度财务情况.....	8
第四节 发行人募集资金使用情况.....	10
一、本次公司债券募集资金情况.....	10
二、本次公司债券募集资金实际使用情况.....	10
第五节 本次公司债券担保方式.....	11
第六节 债券持有人会议召开的情况.....	12
第七节 债券跟踪评级情况.....	13
第八节 本次公司债券本息偿付情况.....	14
第九节 偿债能力和偿债意愿.....	15
第十节 其他情况.....	16
一、对外担保情况.....	16
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	16
三、相关当事人 .....	16
四、其他重大事项.....	16

## 第一节 本期债券概况

### 一、本次发行的批准情况

经发行人董事会审议通过及发行人股东批复，并根据《中国证监会关于杭州富春山居集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可〔2023〕937 号），同意发行人发行公司债券 10.5 亿元。

### 二、发行主体

杭州富春山居集团有限公司。

### 三、债券名称

本期债券全称 2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券。

上海证券交易所债券代码“270071.SH”，债券简称为“23 富春债”。

银行间市场债券代码为“2380217.IB”，债券简称为“23 富春债 01”。

### 四、发行规模

本期债券发行规模为 10.5 亿元。

### 五、债券期限及还本付息方式

本期债券为 10 年期固定利率债券。

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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。

## 六、债券利率

本期债券为固定利率债券，票面利率为 3.87%。

## 七、担保方式

本期债券无担保。

## 八、债权代理人

本期债券的债权代理人财通证券股份有限公司。

## 第二节 债权代理人履行职责情况

在债券存续期内，财通证券股份有限公司作为债权代理人，尽职履职，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，切实督促公司履行债券募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。

## 第三节 发行人 2023 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：杭州富春山居集团有限公司

法定代表人：王昱杰

设立日期：2002 年 3 月 6 日

注册资本：100,000.00 万元人民币

实缴资本：100,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

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

邮政编码：310052

信息披露负责人：李伟平

电话：0571-63128029

传真：0571-63323221

所属行业：综合行业

统一社会信用代码：913301837360484614

经营范围：对授权经营的国有资产和委托经营的集体资产的营运管理；实业投资；文化旅游项目投资开发、旅游地产开发；物业管理。

## 二、发行人 2023 年度经营情况

### （一）总体经营情况

报告期内，发行人主营业务收入情况如下：

各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

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。

### （二）经营情况分析

#### 1、粮油销售收入

发行人 2023 年度粮油销售收入较 2022 年度营业收入增加较大，主要系市级储备粮油收入和订单粮保护价粮销售收入增加所致，且订单粮保护价粮销售毛利率相对较高，导致粮油销售业务毛利率有一定改善。

#### 2、土地开发收入

发行人 2023 土地开发收入较 2022 年度有所下降，主要系发行人 2023 年度土地开发业务结算的项目规模缩减所致，系正常波动情况。

#### 3、旅游业务收入



发行人 2023 年度旅游业务收入增加,主要系 2022 年度景区客流量不达预期,2023 年度该业务客流量改善所致。发行人子公司杭州富阳文化旅游投资集团有限公司已于 2020 年度底成立并逐步形成集团化运营,随着旅游业复苏,预计未来下属景区门票收费及相关旅游服务收入将逐步增长。

### 三、发行人 2023 年度财务情况

根据发行人 2023 年年度报告,截至 2023 年 12 月 31 日,发行人财务报表总资产为 333.77 亿元,较 2022 年末的 302.09 亿元增加 10.49%;所有者权益合计为 143.81 亿元,较 2022 年末的 141.66 亿元增加 1.52%。

发行人 2023 年度实现营业收入 6.84 亿元,较上年增长了 7.38%;实现净利润 0.84 亿元,较上年增长了 3.70%。

发行人主要财务数据如下:

#### (一) 合并资产负债表主要数据

单位: 亿元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	增减变动
总资产	333.77	302.09	10.49%
总负债	189.96	160.44	18.40%
所有者权益	143.81	141.66	1.52%

#### (二) 合并利润表主要数据

单位: 亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减变动
营业收入	6.84	6.37	7.38%
利润总额	0.99	1.32	-25.00%
净利润	0.84	0.81	3.70%

#### (三) 合并现金流量表主要数据

单位: 亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减变动
----	---------	---------	------

经营活动产生的现金流量净额	1.62	-28.27	105.75%
投资活动产生的现金流量净额	-16.37	-13.58	-20.50%
筹资活动产生的现金流量净额	32.59	42.52	-23.35%

## 第四节 发行人募集资金使用情况

### 一、本次公司债券募集资金情况

发行人于 2023 年 7 月 3 日发行了本期债券，本期债券募集资金金额为 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。

### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

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。

## 第五节 本次公司债券担保方式

本期债券无担保。

## 第六节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

## 第七节 债券跟踪评级情况

根据资信评级机构联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 9 日出具的评级报告，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

## 第八节 本次公司债券本息偿付情况

本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 6 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 6、7、8、9、10 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还本金。本期债券存续期前 5 年每年应付利息单独支付，后 5 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。

本期债券于 2023 年 7 月 3 日发行，报告期内，发行人尚未进行付息兑付。

## 第九节 偿债能力和偿债意愿

截至 2023 年末，发行人资产规模增加，盈利较为稳定，偿债能力较强。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿较强。



## 第十节 其他情况

### 一、对外担保情况

发行人报告期初对外担保余额 3.33 亿元，报告期末对外担保余额 3.33 亿元，报告期内对外担保余额净增加 0 亿元；对外担保中为关联方提供担保的金额为 0 亿元。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2023 年度，发行人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或仲裁事项。

### 三、相关当事人

2023 年度，本次公司债券的债权代理人未发生变动。

### 四、其他重大事项

报告期内，不存在其他重大事项。

（此页无正文，为《2023 年第一期杭州富春山居集团有限公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告》之签章页）

财通证券股份有限公司

