

债券简称：22 富湾债

债券代码：184669.SH

债券简称：22 富湾债

债券代码：2280520.IB

**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
2024 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.

二〇二五年六月

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湾新城建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“富春湾集团”）于 2025 年 4 月 30 日对外公布的《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2024 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、本期发行的批准情况	3
二、发行主体	3
三、债券名称	3
四、发行规模	3
五、债券期限	3
六、债券利率	3
七、还本付息的期限和方式	4
八、担保方式	4
九、债权代理人	4
第二节 债权代理人履行职责情况	5
第三节 发行人 2024 年度经营及财务状况	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2024 年度经营情况	7
三、发行人 2024 年度财务情况	7
第四节 发行人募集资金使用与专项账户运作情况	9
一、本期公司债券募集资金使用计划	9
二、本期公司债券募集资金实际使用情况	9
三、本期公司债券募集资金专项账户实际运作情况	9
第五节 本期公司债券担保方式	10
第六节 债券持有人会议召开的情况	11
第七节 债券跟踪评级情况	12
第八节 本期公司债券本息偿付情况	13
第九节 偿债能力和偿债意愿	14
第十节 其他情况	15
一、对外担保情况	15
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项	15
三、相关当事人	15
四、其他重大事项	15

第一节 本期债券概况

一、本期发行的批准情况

经发行人董事会审议通过及发行人股东批复，并根据《国家发展改革委关于杭州富春湾新城建设投资集团有限公司发行县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕236 号），同意发行人发行公司债券 18.70 亿元。

二、发行主体

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司。

三、债券名称

本期债券全称 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。

上海证券交易所债券代码“184669.SH”，债券简称为“22 富湾债”。

银行间市场债券代码为“280520.IB”，债券简称为“22 富湾债”。

四、发行规模

本期债券发行规模为 18.7 亿元。

五、债券期限

本期债券为 10 年期。

六、债券利率

本期债券为固定利率债券，票面利率为 4.55%。

七、还本付息的期限和方式

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。

八、担保方式

本期债券无担保。

九、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 2024 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

法定代表人：邵建浩

成立日期：2009 年 12 月 15 日

注册资本：人民币 150,000.00 万元

实缴资本：人民币 150,000.00 万元

统一社会信用代码：913301836970840552

注册地址：浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼

邮政编码：311400

信息披露事务负责人：吴小青

联系电话：0571-61715931

传真：0571-61716900

经营范围：基础设施建设、投资、营运，对授权经营的土地进行征地拆迁、开发经营；新农村基础设施建设、管理、投资；土地地面平整服务；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；建筑材料（除沙石）、装饰材料（除油漆）销售；建筑工程、市政公用工程、建筑装修装饰工程、土石方工程、道路基础工程、道路照明工程施工。（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）（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）。

二、发行人 2024 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：亿元 币种：人民币

项目	2024 年				2023 年			
	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 (%)
主营业务	42.30	35.57	15.92	100.00	44.75	35.26	21.20	100.00
其中： 土地开 发整理	39.00	32.25	17.31	92.20	34.40	26.22	23.78	76.88
商品销售	1.63	1.74	-7.27	3.84	8.54	7.66	10.36	19.09
其他	1.68	1.57	6.19	3.96	1.80	1.38	23.27	4.03

(二) 经营情况分析

- 1、土地开发整理板块毛利率同比下降 27.22%，主要系 2024 年结算做地收入地块成本较高，毛利率下降所致。
- 2、商品销售板块收入同比下降 80.97%，成本同比下降 77.23%，毛利率同比下降 170.22%，主要系安置房销售业务大幅下降且安置房确认成本比例不一致所致。
- 3、其他业务毛利率同比下降 73.42%，主要系公司场地租赁等业务减少所致。

三、发行人 2024 年度财务情况

根据发行人 2024 年年度报告，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,180.60 亿元，较 2023 年末的 1,127.39 亿元增加 4.72%；所有者权益合计为 364.52 亿元，较 2023 年末的 367.14 亿元减少 0.71%。

发行人 2024 年度实现营业收入 42.30 亿元，较上年下降了 5.47%；实现净利润 5.37 亿元，较上年下降了 19.50%。

发行人主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	1,180.60	1,127.39
总负债	816.08	760.25
所有者权益	364.52	367.14
营业收入	42.30	44.75
利润总额	5.33	6.67
净利润	5.37	6.67
归属于母公司所有者的净利润	5.34	6.69
经营活动使用现金流量净额	-15.12	-32.94
投资活动使用现金流量净额	-55.73	-70.40
筹资活动产生现金流量净额	31.80	96.72
流动比率（倍）	7.24	10.87
速动比率（倍）	1.02	1.82
资产负债率（%）	69.12	67.43
主营业务毛利率（%）	15.92	21.20

第四节 发行人募集资金使用与专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金使用计划

发行人于 2022 年 12 月 26 日发行了本期债券，本期债券募集资金总额 18.7 亿元，扣除发行费用后，其中 14.00 亿元计划用于富春湾新城光电产业园提升改造工程项目（以下简称“光电产业园项目”）、4.66 亿元计划用于补充营运资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2024 年末，本期债券募集资金已使用 18.66 亿元，其中 14.00 亿元用于富春湾新城光电产业园提升改造工程项目，4.66 亿元用于补充营运资金，债券存续期内募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致。

三、本期公司债券募集资金专项账户实际运作情况

截至 2024 年末，本期债券已按照相关规定开设了募集资金专项管理账户。

经核查，22 富湾债募集资金用于补充营运资金部分从专项账户转至一般户后完成使用，在一般户中停留时间较长。除此之外，募集资金的接收、存储、划转与本息偿付在专项账户内进行，募集资金专户未用于存放或往来其他非募集资金，募集资金银行专户的对账单原件与会计记录相符。

第五节 本期公司债券担保方式

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 2024 年 6 月 28 日出具的 2024 年度跟踪评级报告，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第八节 本期公司债券本息偿付情况

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。

2024 年 12 月 26 日，发行人已按照募集说明书约定，按时支付第二次债券利息。

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。

第九节 偿债能力和偿债意愿

截至 2024 年末，发行人资产规模增加，盈利因安置房销售业务减少、结算做地收入地块成本较高等原因出现一定程度的下滑，但发行人融资渠道正常，且货币资金余额较多，达 26.07 亿元。综上，发行人偿债能力较强。

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。

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

截至 2024 年末，公司对合并报表范围外的担保余额为 206.10 亿元，占总资产的比例为 22.03%，占净资产的比例为 71.35%。

发行人被担保企业均为富阳区其他国有企业，相关企业运营稳定，经营状况良好。截至本报告出具日，发行人不存在对外担保违约代偿情况，以及不存在为其他企业发债提供担保或者差额补偿的情况等。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2024 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

2024 年度，本期公司债券的债权代理人未发生变动。

四、其他重大事项

经核查，截至本报告出具日，发行人已按照相关法律法规及约定要求按时履行信息披露义务，发行人信息披露情况如下：

（一）定期报告信息披露情况

2024 年 4 月 30 日，发行人披露了《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》

2024 年 8 月 30 日，发行人披露了《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（2024 年）》

2025 年 4 月 30 日，发行人披露了《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
公司债券年度报告（2024 年）》

（二）重大事项临时公告信息披露情况

公告内容	披露场所	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和 偿债能力的影响
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司关于董事长、总经理、法定代表人、信息披露负责人发生变动的公告	上海证券交易所、银行间债券市场	2024 年 6 月 28 日	已公示	预计不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的公告	上海证券交易所、银行间债券市场	2024 年 7 月 17 日	已公示	预计不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司关于董事发生变动的公告	上海证券交易所、银行间债券市场	2024 年 8 月 14 日	已公示	预计不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响

财通证券股份有限公司