

债券代码：2180342. IB/184020. SH

债券简称：21 富湾债 01/21 富湾 04

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 公司债券债权代理事务报告 (2024 年度)

发行人：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼



债券受托管理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2025 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）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”或“公司”）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及发行人提供的相关材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章本期债券概况	4
一、债券名称.....	4
二、债券简称及代码.....	4
三、核准文件及核准规模.....	4
四、本期债券的主要条款.....	4
第二章债权人履职情况	6
一、发行人资信情况.....	6
二、担保物资信情况.....	6
三、募集资金使用情况.....	6
第三章发行人 2024 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2024 年度经营情况.....	7
三、发行人 2024 年度财务情况.....	8
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
第四章发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
一、本期债券募集资金情况.....	10
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	10
三、专项账户开立及运作情况.....	10
第五章内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	11
第六章债券持有人会议召开情况	13
第七章募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第八章发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	15
一、发行人偿债保障措施的执行情况.....	15
二、公司债券的本息偿付情况.....	15
第九章本期债券跟踪评级情况	16
第十章其他事项	17
一、发行人的对外担保情况.....	17
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	17
三、相关当事人.....	17
四、发行人信息披露义务履行的核查情况.....	17
五、其他重大事项.....	18

第一章本期债券概况

一、债券名称

2021 年第一期杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
21 富湾债 01/21 富湾 04	2180342.IB/184020.SH

三、核准文件及核准规模

债券批文如下：

核准文件：发改企业债券〔2021〕88 号

核准规模：18 亿元

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：18 亿元

2、票面金额：100 元

3、发行价格：100 元

4、债券期限：7 年

5、上市场所：银行间/上交所

6、债券形式：一般企业债

7、票面利率：4.54%

8、起息日：2021-08-26

9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 8 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

11、计息期间：本期债券的计息期限为 2021 年 8 月 26 日至 2028 年 8 月 25 日

12、还本付息方式：每年付息一次，到期一次性还本。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息

13、担保情况：无担保

14、信用级别：AA+/AA+

15、募集资金用途：本期债券募集资金 18.00 亿元人民币，其中 4.00 亿元用于富阳区春北安置小区 A 区块安置房项目，8.00 亿元用于富阳区春北安置小区 B 区块安置房项目，6.00 亿元用于补充营运资金。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司

第二章 债权人履职情况

一、发行人资信情况

发行人目前资信状况良好，报告期内借款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在延期偿付的情况；且报告期内发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生重大的违约行为。

二、担保物资信情况

本期债券不涉及担保。

三、募集资金使用情况

21 富湾债 01 募集资金共 18 亿元，上述募集资金在 2021 年已全部使用完毕，2024 年不涉及募集资金的使用，募集资金使用情况如下：

“21 富湾债 01” 募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金使用	项目总投资	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
补充营运资金	-	60,000.00	60,000.00	0.00
富阳区春北安置小区 A 区块安置房项目	106,038.00	40,000.00	40,000.00	0.00
富阳区春北安置小区 B 区块安置房项目	207,221.00	80,000.00	80,000.00	0.00
合计	313,259.00	180,000.00	180,000.00	0.00

第三章 发行人 2024 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：杭州富春湾新城建设投资集团有限公司

成立日期：2009 年 12 月 15 日

注册资本：15 亿元

住所：浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼

办公地址：浙江省杭州市富阳区春江街道客运南站四楼

法定代表人：邵建浩

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农村集体经济组织管理；自有资金投资的资产管理服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；建筑工程用机械销售；城乡市容管理；装卸搬运；土石方工程施工；市政设施管理；住房租赁；企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；城市绿化管理；规划设计管理；物业管理；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。许可项目：建设工程施工；公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准）。

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）业务板块情况

单位：亿元、%

业务板块	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
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
合计	42.30	35.57	15.92	100.00	44.75	35.26	21.20	100.00

(二) 收入和成本分析

(1) 土地开发整理板块毛利率同比下降 27.22%，主要系今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减少所致。

(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

(一) 资产及变动情况

单位：亿元、%

资产项目	2024 年末余额	2023 年末余额	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	26.07	65.12	-59.96	去年底由于部分融资资金未使用，造成基数较大
应收账款	118.69	85.24	39.24	土地储备中心尚未支付土地结算款
预付款项	2.56	2.54	0.68	
其他应收款	4.73	21.83	-78.32	公司清理了国有企业之间的往来款
存货	995.81	919.51	8.30	
其他流动资产	11.87	10.54	12.62	
长期股权投资	3.55	3.58	-1.07	
其他权益工具投资	4.85	5.96	-18.50	
投资性房地产	4.93	5.03	-2.02	
固定资产	0.40	0.43	-6.15	
在建工程	4.53	4.59	-1.18	
无形资产	2.07	2.49	-16.88	
长期待摊费用	0.37	0.37	-1.08	
递延所得税资产	0.16	0.15	5.12	

（二）负债情况及其变动原因

单位：亿元、%

负债项目	2024 年末余额	2023 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	1.10	0.20	449.95	保证借款新增所致
应付票据	2.00	0.69	188.60	公司新增了部分商票业务所致
应付账款	0.50	1.20	-58.32	公司根据合同约定支付了挂账的工程款所致
预收款项	0.11	0.08	39.79	公司贸易业务增加了预收账款
合同负债	2.35	1.11	110.55	安置房购房/车位款减少所致
应付职工薪酬	0.003	0.01	-51.12	短期薪酬减少所致
应交税费	0.13	0.19	-29.58	
其他应付款	57.78	32.97	75.27	收到村民尚未结算的购房款增加所致
一年内到期的非流动负债	95.93	65.18	47.19	一年内到期的长期借款和其他非流动负债增加所致
其他流动负债	0.21	-	N/A	待转销项税额新增所致
长期借款	427.92	441.06	-2.98	
应付债券	79.65	82.01	-2.88	
长期应付款	69.23	57.90	19.56	
递延所得税负债	1.15	1.17	-2.17	
其他非流动负债	78.01	76.47	2.01	

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人所涉及有息负债均按时还本付息, 具有良好偿债意愿。

发行人经营情况、财务情况良好, 融资渠道畅通, 截至目前并未发生可能影响偿债能力的重大事项, 还本付息能力较强。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

21 富湾债 01 募集资金 18 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

21 富湾债 01 募集资金共 18 亿元，上述募集资金在 2021 年已全部使用完毕，2024 年不涉及募集资金的使用，募集资金使用情况如下：

“21 富湾债 01” 募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金使用	项目总投资	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
补充营运资金	-	60,000.00	60,000.00	0.00
富阳区春北安置小区 A 区块安置房项目	106,038.00	40,000.00	40,000.00	0.00
富阳区春北安置小区 B 区块安置房项目	207,221.00	80,000.00	80,000.00	0.00
合计	313,259.00	180,000.00	180,000.00	0.00

三、专项账户开立及运作情况

发行人与杭州银行股份有限公司富阳支行签订了《债券资金账户监管协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，发行人在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合发行人相关规定。2024 年，不涉及募集资金的使用。

第五章内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、偿债计划

1、偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人在监管银行设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组的工作内容，工作小组专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

二、偿债保障措施

（一）地方政府的支持

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综合性投资、建设与经营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。除此之外，富阳

区政府还赋予发行人各种税收优惠政策，在可预见的未来公司将获得富阳政府长期持续的政策支持，为公司的经营和发展提供了有力保障。

（二）充裕的货币资金

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量，较为充裕的货币资金为发行人偿还本期债券提供有力保障。

（三）优良的资信

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。发行人历史信贷还款记录良好，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。如果由于特殊情况，发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，动用银行授信额度筹措本次债券还本付息所需资金。

第六章债券持有人会议召开情况

报告期内，未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2024 年度，未发生募集说明书中约定的其他义务的执行事项。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

截至本报告出具日，发行人偿债保障措施均按《募集说明书》约定有效执行。

二、公司债券的本息偿付情况

报告期内，发行人于 2024 年 8 月 26 日付息 0.8172 亿元，下一付息日为 2025 年 8 月 26 日。

第九章本期债券跟踪评级情况

公司已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任 2021 年第一期杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券跟踪评级机构。中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 26 日出具债项跟踪评级报告，维持本支债券信用等级为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息在中诚信国际信用评级有限责任公司官方网站予以公告。

第十章其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期初对外担保的余额：109.43 亿元

报告期末对外担保的余额：206.10 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：96.67 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：
69.62 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超过报告期末合并口径净资产的 10%的情况如下：

单位：亿元

被担保人名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	无	10	土地整理安置房建设	良好	连带责任保证	65.16	2045 年 12 月 21 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	65.16	—	—

注：以上被担保债务到期时间为最晚一笔债务的到期时间

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

无。

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人于 2024 年 8 月 30 日披露了《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）》。

发行人于 2024 年 8 月 14 日披露了《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》。

发行人于 2024 年 7 月 17 日披露了《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》。

发行人于 2024 年 7 月 2 日披露了《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》。

发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了《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）》及《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司 2023 年审计报告》。

经核查，报告期内发行人规范履行了信息披露义务。

五、其他重大事项

无。

（此页无正文，为《杭州富春湾新城建设投资集团有限公司公司债券
债权代理报告（2024 年度）》之盖章页）

