

债券代码：139007.SH/1680043.IB

债券简称：PR 富春债/16 富春山居债

**2016 年浙江富春山居集团有限公司公司债券  
2021 年度履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

（注册地址：浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室）

债券主承销商



（注册地址：长春市生态大街 6666 号）

2022 年 6 月

## 声明

本报告依据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（以下简称：通知）、《2016年浙江富春山居集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称：募集说明书）、《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券2021年年度报告》（以下简称：年报），参照《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称：行为准则）等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（以下简称：发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由主承销商东北证券股份有限公司（以下简称：本公司）编制。

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本公司所做的承诺或声明。

# 目 录

声明.....	1
第一节 公司债券事项.....	3
一、发行债券情况.....	3
二、含权条款的执行情况.....	4
三、主承销商履行职责情况.....	4
第二节 发行人的经营与财务状况.....	5
一、报告期内主要业务情况.....	5
二、报告期内主要经营情况.....	5
三、主要会计数据和财务指标.....	5
四、财务分析.....	6
第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	7
一、本期公司债券募集资金情况.....	7
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	7
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	8
第五节 发行人偿债意愿和能力分析.....	9
第六节 债券持有人大会召开情况.....	10
第七节 本期债券本息偿付情况.....	11
第八节 本期债券的跟踪评级情况.....	12
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况.....	13
第十节 重大事项情况说明及处理结果.....	14
第十一节 债券事务负责人变动情况.....	15

## 第一节 公司债券事项

### 一、发行债券情况

- 1、发行人：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
- 2、债券名称：2016年浙江富春山居集团有限公司公司债券
- 3、债券代码：139007.SH（上海证券交易所），1680043.IB（银行间市场）
- 4、发行总额：人民币15亿元。
- 5、债券期限：本期债券为7年期。同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。
- 6、债券利率：4.76%。
- 7、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
- 8、起息日：自发行首日开始计息，即2016年1月27日，以后本期债券存续期限内每年的1月27日为该计息年度的起息日。
- 9、计息期限：自2016年1月27日起至2023年1月27日止。
- 10、付息日：2017年至2023年每年的1月27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）。
- 11、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。
- 12、债券形式及托管方式：采用实名制记账方式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。
- 13、债券担保：本期债券无担保。
- 14、资金监管人/债权代理人：中国民生银行股份有限公司杭州富阳支行。
- 15、信用评级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，主体长期信用等级为AA。
- 16、主承销商：东北证券股份有限公司

## 二、含权条款的执行情况

本期债券未设置含权条款。

## 三、主承销商履行职责情况

东北证券按照法律法规及监管部门规定履行主承销商职责，同时配合发行人及本期债券债权人做好存续期管理相关工作，切实保护投资者利益。报告期内，本公司已于 2021 年 6 月于上海证券交易所、中国债券信息网披露了《2016 年浙江富春山居集团有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

## 第二节 发行人的经营与财务状况

### 一、报告期内主要业务情况

发行人经营范围：许可项目：各类工程建设活动（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）。一般项目：企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；股权投资；城市绿化管理；市政设施管理；规划设计管理；土地整治服务；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；建筑材料销售（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）。发行人主营业务板块主要包括土地整理开发、工程代建等。

### 二、报告期内主要经营情况

业务板块	收入 (万元)	成本 (万元)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理开发	147,572.38	136,641.09	7.41	81.95
工程代建	16,606.80	15,097.09	9.09	9.22
其他业务	15,894.70	4,878.31	69.31	8.83
合计	<b>180,073.88</b>	<b>156,616.49</b>	<b>13.03</b>	<b>100.00</b>

### 三、主要会计数据和财务指标

单位：亿元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)
1	总资产	678.42	584.49	16.07
2	总负债	419.41	331.52	26.51
3	净资产	259.01	252.97	2.39
4	归属母公司股东的净资产	252.47	252.97	-0.20
5	资产负债率(%)	61.82	56.72	9.00
6	期末现金及现金等价物余额	32.29	25.67	25.79

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)
1	营业收入	18.01	22.71	-20.70
2	营业成本	15.66	15.02	4.26
3	利润总额	3.01	3.61	-16.62
4	净利润	2.95	3.27	-9.79
5	归属母公司股东的净利润	2.92	3.27	-10.70

6	经营活动产生的现金流净额	-66.45	-37.38	-77.77
7	投资活动产生的现金流净额	-2.71	2.14	-226.64
8	筹资活动产生的现金流净额	75.78	39.81	90.35
9	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
10	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

#### 四、财务分析

2020年-2021年度末，发行人资产负债率分别为61.82%和56.72%，资产负债率较为稳定。2021年末，发行人总资产为678.42亿元，较2020年末增加16.07%，发行人总负债419.41亿元，较2020年末增加26.51%，发行人净资产为259.01亿元，较2020年末增加2.39%。2021年度，发行人营业收入18.01亿元，较2020年度下降20.70%。

2021年度，发行人经营活动产生的现金流净额-66.45亿元，较上年同期下降77.77%，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

2021年度，发行人投资活动产生的现金流净额-2.71亿元，较上年同期下降226.64%，主要系收回投资收到的现金大幅减少所致。

2021年度，发行人筹资活动产生的现金流净额75.78亿元，较上年同期增加90.35%，主要系吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金大幅增加所致。

### 第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

#### 一、本期公司债券募集资金情况

本期债券募集资金 15 亿元，全部用于富阳经济技术开发区场口新区拆迁安置房项目建设，该项目经有关部门批准，总投资为 262,700 万元，募投项目符合国家产业政策方向。

#### 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金已于 2017 年度使用完毕，本报告期内不存在募集资金使用问题。

## 第四节 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

本期债券为无担保债券，发行人在分析自身财务状况、业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并严格遵守计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付，如下：1、聘请债权代理人；2、聘请监管银行；3、偿债计划的其他安排：制定相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理和偿还做具体安排，以及为本期债券设置提前偿还本金条款。

报告期内发行人能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，未发生预计不能偿还债务的情形，偿债保障措施均得到有效执行，切实保障债券持有人利益。

## 第五节 发行人偿债意愿和能力分析

发行人目前生产经营正常、盈利能力平稳，截至 2021 年末，发行人净资产 259.01 亿元，2021 年度发行人营业收入 18.01 亿元，发行人净资产与营业收入规模较大。此外，发行人报告期内均能按时、足额支付本金及利息，偿债意愿与偿债能力较强。

## 第六节 债券持有人大会召开情况

报告期内，本期债券不涉及对债券持有人权益有重大影响的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七节 本期债券本息偿付情况

截至本报告出具日，发行人已通过债券托管机构按时、足额支付本息，发行人不存在应付本息未付的情况。

## 第八节 本期债券的跟踪评级情况

报告期内，本期债券的评级机构联合资信评估股份有限公司对本期债券进行了跟踪评级，并于 2021 年 6 月 29 日出具了报告号为“联合【2021】4271 号”的跟踪评级报告。跟踪评级结果：主体信用等级 AA，债券信用等级 AA，评级展望为稳定。

## 第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

发行人已按照规定披露了半年度报告、年度报告、付息兑付公告。上述公告已在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。

## 第十节 重大事项情况说明及处理结果

报告期内，发行人无重大事项公告。

## 第十一节 债券事务负责人变动情况

报告期内，本期债券的信息披露事务负责人未发生变动。

（本页无正文，为《2016年浙江富春山居集团有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

