

2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司
债券募集说明书

摘要

本次债券注册额度	人民币 11.9 亿元
本期债券发行金额	本期债券发行额为人民币 11.9 亿元
本期债券发行期限	7 年期（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权）
担保情况	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体评级结果	AA+
债项评级结果	AA+

发行人：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

（住所：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）

主承销商、簿记管理人、债权代理人



（住所：上海市静安区新闻路 1508 号）

联席承销商



（住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号
天风证券大厦 20 层）



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦
2 座 27 层及 28 层）

2023 年 6 月 30 日

重要声明及提示

本期债券已在证监会注册，证监会同意本期债券注册并不代表对其本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券发行不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，

遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

三、律师事务所及律师声明

浙江泽大律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券

《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称: 2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券(简称“23 富阳经开债”)。

(二)发行总额: 人民币 11.9 亿元。

(三)债券期限: 本期债券为 7 年期固定利率债券,同时设置本金提前偿还条款。同时,在债券存续的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权(发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为 0 至 300 个基点(含本数))和投资者回售选择权。

(四)发行方式: 本次债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行业。

(五)发行对象: 在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(六)信用级别: 经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为 AA+,本期债券信用级别为 AA+。

(七)信用安排: 无信用增进。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

重要声明及提示	1
释义	7
第一节 风险与对策	10
一、风险	10
二、对策	17
第二节 发行概要	21
第三节 募集资金用途	26
一、募集资金用途概况	26
二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度	66
第四节 发行人基本情况	68
一、发行人概况	68
二、历史沿革	69
三、股东情况	71
四、公司治理和组织结构	71
五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况	84
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	87
第五节 发行人业务情况	91
一、发行人各业务板块情况	91
二、发行人主营业务经营模式	93
三、发行人所在行业情况	97

四、富阳区经济及地方财政情况.....	100
第六节 发行人财务情况.....	104
一、发行人财务总体情况.....	104
二、资产分析.....	118
三、负债分析.....	142
四、发行人对外担保分析.....	151
五、受限资产情况.....	153
六、关联交易情况.....	154
第七节 发行人及本期债券资信情况.....	156
一、信用级别.....	156
二、近三年评级情况.....	158
三、发行人银行授信情况.....	162
四、违约记录.....	163
五、发行人已发行尚未兑付债券情况.....	163
第八节 本次债券发行的有关机构及利害关系.....	166
一、本期债券发行的有关机构.....	166
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	169
第九节 备查文件.....	170
一、备查文件:.....	170
二、查询地址:.....	170

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。
本期债券	指	发行总额为人民币 11.9 亿元的 2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（简称“23 富阳经开债”）。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为光大证券股份有限公司。
主承销商	指	光大证券股份有限公司。

联席承销商	指	天风证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、联席承销商和分销商组成的承销团队。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
募集资金账户与偿债资金专户监管银行	指	浙江富阳农村商业银行股份有限公司
债券持有人	指	持有 2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。
募集资金账户与偿债	指	发行人与募集资金账户与偿债资金专户监管银行

债资金专户监管协议		签订的《2023年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。
最近三年	指	2020年、2021年、2022年。
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
证监会	指	中国证券监督管理委员会。
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元	指	如无特殊说明,指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一节 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的土地整理与安置房建设项目周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

3、投融资压力加大、负债率提升的风险

富阳区与富阳经济技术开发区正加快推进城市转型发展，发行人作为富阳经济技术开发区土地整理和安置房建设的建设主体，所承担的建设职能日益突出。未来，发行人将承担更多的市政建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大，因此存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

4、对外担保的风险

截至 2022 年末，发行人对外担保总额为 1,110,841.68 万元，占净资产的比例为 39.01%。虽然发行人担保对象均为杭州市富阳区内地内国有企业，整体偿债能力良好，代偿风险较低，但仍存在因担保对象发生违约事件产生的代偿可能。

5、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接受益和间接受益、发行人可变现资产、政府大力支持、富阳区和富阳经济技术开发区经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

6、盈利水平的相关风险

2020-2022 年度，发行人分别取得政府补贴 3,275.60 万元、18,314.79 万元和 13,770.34 万元。同时 2022 年度营业收入虽出现回升，但营业利润、利润总额和净利润相比 2021 年度仍出现小幅下降，导致净资产收益率、总资产收益率等指标相比 2021 年度同步下降。一方面与 2021 年富阳经开区管委会给予了发行人养护经费补贴 0.73 亿元有关，另一方面与 2022 年发行人工程代建业务预提增值税较多有关。发行人盈利中政府补贴占较大部分，如果政府补贴减少，税收提高，其盈利水平将受到一定程度的影响，进而影响本期债券偿付。

7、营运能力较弱风险

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.03 和 0.02，主要是由于其所在的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致，如果未来发行人不能保证资金回笼及正常生产运营将会本期债券的偿债能力造成不利的影响。

8、往来款回收的风险

截至 2022 年末，发行人其他应收款规模 150,843.60 万元，主要为发行人日常经营中产生的往来款。虽然发行人往来款主要对象为富

阳区内其他国有企业或政府相关部门，且往来款项均根据发行人内部制度与相关法律、法规、规定进行了决策审批，其中董事会负责审核公司出借资金的事项和方案，流程合规，但仍存在无法回收的风险。

9、有息债务余额较大的风险

截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 4,151,040.23 万元，占总资产的比例为 50.67%，占净资产的比例为 145.77%。其中一年内到期的借款 633,130.70 万元，占比 15.25%，中长期到期的借款 3,517,909.53 万元，占比 84.75%。发行人有息债务余额较大，占总资产和净资产的比例较高。

10、债务集中到期兑付的风险

截至 2022 年末，发行人有息负债余额为 4,151,040.23 万元，总体有息负债规模较大。虽然发行人可变现资产规模较大且营业收入逐年增长，但发行人作为富阳经济开发区最重要的基础设施建设主体，未来承担的项目建设和投资规模将逐步扩大，不排除未来公司债务规模继续扩张的可能性且存在一定的集中偿付风险。

11、募投项目盈利不能如期实现的风险

募投项目均处在前期阶段，施工期为 2-3 年，募投项目基于当前市场环境、现有技术基础、对市场和技術发展趋势的判断等因素进行了慎重且充分的可行性分析。然而，依然存在募集资金投资项目实施完成后，发生诸如发行人工艺技术、行业政策、经济环境、市场需求、竞争形势、技术方向等方面的不利变化，从而导致新增产能无法充分消化、募投项目无法实现预期收益等的风险。

12、经营活动现金净流量呈大额净流出的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-

373,770.33 万元、-664,499.43 万元和-906,016.93 万元，持续为负且不断增大。发行人经营活动现金流出分别为 2,045,391.71 万元、1,058,283.29 万元和 1,271,101.54 万元。发行人作为富阳经开区唯一的土地开发整理主体和基础设施建设主体，承担着富阳经开区土地开发和基础设施建设任务。近年来随着富阳区的转型升级，发行人所授权区域内的拆迁安置、项目建设规模快速增加，报告期内发行人基建类主营业务不断拓展，其中存货科目 2022 年末较 2020 年末增加约 224 亿元。由于土地整理、基础设施建设业务的回收期限长，并且多数项目尚处于建设期，发行人经营活动现金流入能力有限，未来存在经营活动现金净流量呈大额净流出的风险。

13、受限资产规模较大风险

截至 2022 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 403,515.79 万元。受限资产占总资产的 4.93%，净资产的 14.17%。受限资产余额较大，加大了发行人的流动风险，可能影响发行人偿债能力。

14、发行人土地整理业务毛利率波动风险

报告期内，发行人土地整理业务毛利率分别为 36.61%、7.41%和 7.41%，报告期内发行人土地整理业务毛利率下降较大，主要原因系 2020 年 8 月 1 日前土地整理业务收入模式为出让金返还，土地整理毛利率与土地位置和整理时间高度相关，出让土地位置及整理时间不同，导致发行人土地整理业务毛利率波动较大。2020 年 8 月 1 日后土地整理业务收入模式改变，导致土地整理业务毛利率出现下降。如果发行人未来土地整理业务模式出现进一步改变，可能导致土地整理业务毛利率波动，可能对本次债券的偿付产生一定影响。

15、政府补贴波动风险

2020-2022 年度，发行人分别取得政府补贴 3,275.60 万元、18,314.79 万元和 13,770.34 万元，政府补贴浮动较大，可能影响发行人偿债能力，存在一定风险。

16、不同评级机构对发行人主体评级结果存在差异的风险

2023 年 6 月，联合资信评估有限公司针对“20 富阳经开债 01/20 富开债”出具了《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕3390 号），发行人的主体长期信用等级为 AA。2023 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司针对“2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券”出具了《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（新世纪债评(2023)010277），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项信用等级为 AA+。上述两家评级公司对于发行人主体级别存在差异，存在一定风险。

17、发行人资产负债率不断上升的风险

报告期内，发行人资产负债率上升较快，分别为 56.72%、62.26% 和 65.24%。近一年以来因其主营业务规模的扩大，尤其是土地整理和工程代建业务，发行人增加了银行贷款和债券的融资规模，导致资产负债率上升较快。未来若主营业务不能按期回款，可能存在一定的风险。

18、营业收入下降的风险

最近三年，发行人分别实现营业收入 227,145.27 万元、180,073.88 万元和 184,484.96 万元。其中 2021 年度营业收入相比 2020 年度下降 47,071.39 万元，降幅为 20.72%。2022 年度营业收入相比 2021 年度

增加 4,411.08 万元，变化不大。受土地结算模式调整以及完工移交的土地规模影响，发行人 2021 年度完成整理并移交的土地尚未实现出让，未结算出让收益，导致当年度营业收入降幅较大，存在一定风险。

19、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.81、0.44 和 0.30，总体来看利息保障倍数较低、且呈现下降趋势。近一年以来发行人有息债务规模增长较快使得利息支出增加，发行人主要从事土地整理业务，对发行人长期偿债能力造成一定的影响。

20、可使用授信额度规模较小的风险

截至 2022 年末，发行人共获得金融机构授信总额为 358.74 亿元，已使用额度 327.55 亿元，尚未使用的授信额度为 31.19 亿元。发行人剩余授信额度较小，若未来遇到资金周转问题，存在一定的风险。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的土地整理与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与富阳区房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的土地整理与安置房建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，富阳经济技术开发区土地开发需求、基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

(一) 与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

(二) 与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、投融资压力加大、负债率提升风险的对策

发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得了较高的授信额度；发行人未来将采用企业债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的土地整理、安置房建设等项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，

可以有效地控制发行人相关风险。

4、对外担保风险的对策

针对对外担保，发行人制定了对外担保管理制度，对担保的审查与控制，担保的风险管理作出了明确规定。通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。同时，发行人的对外担保对象多为富阳区大型国有企业，财务状况良好，未出现需要发行人承担代偿责任的风险。

5、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，确保发行人严格按照证监会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

6、盈利水平的相关风险的对策

发行人作为富阳区和富阳经济技术开发区基础设施建设的主要主体，一直以来受到富阳区人民政府和富阳经济技术开发区管委会的大力支持。一方面，公司将继续扩大业务来源，提高营业收入及盈利利润水平；另一方面，公司将与政府部门保持密切沟通，争取更多的政府补贴，不断提升盈利水平。

7、营运能力较弱风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括土地整理、安置房建设等，该主营业务具有前期开发投资较大，资金周转能力较弱的特点。但是由于发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展，同时特有的区域垄断优势，使得发行人在财政、税收政策方面受到政府的大力支持。发行人的总资产周

转率、存货周转率均保持在较低水平并不会对发行人的偿债能力有较大的影响。

（三）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着富阳区和富阳经济技术开发区经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

第二节 发行概要

一、本期债券发行依据

本期债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2023]922 号”文件批准公开发行。

2022 年 10 月 10 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

2022 年 10 月 31 日，发行人股东出具股东批复，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

二、本期债券主要发行条款

发行人：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。

债券名称：2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（简称“23 富阳经开债”）。

发行总额：人民币 11.9 亿元整。

债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。

同时，本期债券第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者未行使回售选择权，自本期债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

债券利率：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人

和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在本期债券存续期内固定不变。

本期债券在债券存续期内前 5 年的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可以选择调整票面利率，票面利率在调整之后的计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后一期利息随本金一起支付。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。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在本期债券存续期的第 5 年末偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），在债券存续期后两年固定不变。

发行人调整票面利率和回售实施办法公告日：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，本期债券持有人

有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。

投资者回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告日起 5 个工作日内进行登记；若债券持有人未进行登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

发行方式：本次债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 7 月 31 日。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 8 月 1 日。

发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2023 年 8 月 2 日止。

起息日：本期债券存续期限内每年的 8 月 2 日为该计息年度的起

息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2023 年 8 月 2 日起至 2030 年 8 月 1 日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2023 年 8 月 2 日起至 2028 年 8 月 1 日。

付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 8 月 2 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 8 月 2 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 2 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）。若投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年至 2028 年每年的 8 月 2 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）。

本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

认购托管：本期债券采用实名制记账式，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

承销方式：本期债券由主承销商光大证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式进行承销，承销团成员包括主承销商光大证券股份有限公司与联席主承销商天风证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

信用安排：无信用增进。

上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

重要提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币 11.9 亿元，其中 7.7 亿元用于富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目，2.5 亿元用于富阳区城市 5G 智慧停车项目，1.7 亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金使用具体情况如下：

表 3-1：本期债券募集资金用途一览

单位：万元

项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目	杭州富阳新登小镇投资建设有限公司	100.00%	113,903.5	77,000.00	67.60%	64.71%
富阳区城市 5G 智慧停车项目	杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	100.00%	35,719.3	25,000.00	69.99%	21.01%
补充营运资金	-	-	-	17,000.00	-	14.29%

本期债券拟使用 85.71%用于项目建设，14.29%用于补充公司运营资金。

（一）用于富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目建设

小微企业是支撑浙江经济的重要基石，是推动浙江经济增长的重要动力。数据显示，2020 年，浙江省新设小微企业 42.82 万户，同比增长 4.07%；在册数量达 250.09 万户，同比增长 12.45%，小微企业保持平稳较快增长。其中，八大万亿产业中，七大产业均实现同比增长；制造业经营情况明显恢复，但利润率有所下滑。“小微企业三年成长计划”实施以来，浙江省年均新增小微企业约 30 万家，每年大致

能够新增 150 万个就业岗位、近 40 亿元税收和 4000 亿元投资。

浙江省将切实担负起制度供给、平台搭建、要素整合的责任，积极推进工业园区建设，创建小微企业发展平台，发挥集聚效应，为小微企业创造良好的发展环境。在一些科技园区、产业新城、特色小镇平台上，正在建设一批小微企业孵化基地、众创中心、楼宇产业园和创业示范街等科技孵化器，为科技型小微企业提供良好的发展环境。同时，浙江省还积极鼓励引导科技型小微企业积极投身“互联网+”行动计划，运用互联网、云计算、大数据、物联网等现代技术，促进量大面广的浙江传统制造业加快升级。

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目受到党中央的政策扶持。为积极贯彻加大中小企业专项资金对小微企业创业基地的支持，鼓励地方中小企业扶持资金将小微企业纳入支持范围，坚持规划新建和改造提升兼顾，以存量改造为主，富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目应势而起，应运而生。

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目符合国家宏观调控政策和产业政策，项目属于《产业结构调整指导目录》(2019 年本)的鼓励类第四十二项其他服务业第 5 点中的“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。

1、建设内容

整个基地空间布局采用城市网格的形式，布局序列规整，形成贯穿整个园区的视觉通廊，最大程度的让园区共享北侧自然景观。园区内布置 6 栋标准厂房及 1 幢办公楼、1 幢管理用房，在为喧嚣的工作环境提供了一个安静舒适的场地，而厂房阵列式布置，最大化的保证了车辆运行的通达性，有利的解决了产业园区的大流量车流的通达性

和便利性。

拟用地约 44036.15 平方米，项目分两期实施，新建总建筑面积约 164003.03 平方米，其中地上建筑面积 125503.03 平方米（通用设备制造标准厂房面积 120333.03 平方米；办公及管理用房面积 4570 平方米，配套用房面积 600 平方米），地下建筑面积 38500 平方米。项目实施后容积率 2.85，建筑密度 41.8%，绿化率 15%。

表 3-2: 建设内容明细

序号	名称	单位	指标	备注
1	用地面积	m ²	44036.15	
2	新建总建筑面积	m ²	164003.03	
3	地上建筑面积	m ²	125503.03	
3.1	标准厂房面积	m ²	120333.03	一层、二层结构标高局部 > 8 米，按 2 层计算
3.2	办公及管理用房面积	m ²	4570	
3.3	配套用房面积	m ²	600	
4	地下建筑面积	m ²	38500	
5	容积率		2.85	
6	建筑密度		41.80%	

2、项目特色

基地南侧的 05 省道为城市主要道路，承担了园区与城市道路之间主要交通。本次设计在配套道路上设置了两个专门的园区大货车出入口，主要配合园区内的环形路网，为产业园的货物运输提供了可靠的保障。

本项目由 6 栋标准厂房及 1 幢办公楼、1 幢管理用房及配套用房组成。办公楼、管理用房采用现代建筑的立面风格，强调垂直线条，配合竖向的连续的玻璃幕墙，营造简洁大气庄重，挺拔俊秀的极具现代的建筑立面形象。产业园区厂房，连续落地窗搭配金属装饰构件的形式，外墙采用真石漆仿石材饰面，整体风格统一，简洁大方，采光

通风良好。充满现代工业风的设计感。

3、项目实施主体

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目业主为发行人全资子公司杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司。

4、项目总投资

本项目建设总投资 113903.5 万元，其中建安工程费用 87357.8 万元，工程建设其他费 12321.7 万元，预备费 4984.0 万元，建设期利息 9240.0 万元。项目预计于 2026 年 2 月完工，债券存续期内预计收入 24,792.30 万元。该项目拟使用本期债券募集资金 77,000 万元，除本期债券募集资金外，其余项目资金 36,903.50 万元均由建设单位自有资金投入，截至募集说明书出具之日，项目处于场地清理阶段。

表 3-3: 项目工程费用估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	估算造价				技术经济指标			占总投资的比例
		建筑工程费	安装工程费及设备购置费	其它费用	合计	建筑面积	单位	单方造价(元/m ²)	
一	建安工程费用	51217.1	36140.7	0.0	87357.8	16400 3.03		5326.6	76.69%
(一)	房屋建筑部分	49822.1	21965.6	0.0	71787.7				
1	地下室工程	17818.8	2396.3	0.0	20215.1	38500	m ²	5251	
1.1	土建工程	14822.5			14822.5	38500	m ²	3850	
1.2	抗震支架	146.3			146.3	38500	m ²	38	
1.3	给排水工程		308.0		308.0	38500	m ²	80	
1.4	电气工程		577.5		577.5	38500	m ²	150	
1.5	变配电工程		539.0		539.0	38500	m ²	140	
1.6	消防工程		308.0		308.0	38500	m ²	80	
1.7	智能化工程		192.5		192.5	38500	m ²	50	
1.8	通风工程		327.3		327.3	38500	m ²	85	
1.9	基坑围护工程	2850.0			2850.0	950	m	30000	
1.10	充电桩		144.0		144.0	75	个	2 万/个	

2	地上建筑工程	32003.3	19569.3	0.0	51572.6	12550 3.03	m ²	4109	
2.1	土建工程	32003.3			32003.3	12550 3.03	m ²	2550	
2.2	给排水工程		1506.0		1506.0	12550 3.03	m ²	120	
2.3	电气工程		2259.1		2259.1	12550 3.03	m ²	180	
2.4	变配电工程		3012.1		3012.1	12550 3.03	m ²	240	
2.5	消防工程		1380.5		1380.5	12550 3.03	m ²	110	
2.6	智能化工程		4016.1		4016.1	12550 3.03	m ²	320	
2.7	通风工程		690.3		690.3	12550 3.03	m ²	55	
2.8	空调工程		6275.2		6275.2	12550 3.03	m ²	500	
2.9	燃气工程		30.0		30.0	1	项	300000	
2.10	电梯		400.0		400.0	10	台	40 万/台	
(二)	总体及市政配套 投资估算	1395.0	358.6	0.0	1753.6	25614. 15	m ²	685	
1	室外水电		281.8		281.8	25614. 15	m ²	110	
2	室外安防		76.8		76.8	25614. 15	m ²	30	
3	道路、停车场等 室外市政配套工 程	855.4			855.4	19008. 73	m ²	450	
4	景观绿化	158.5			158.5	6605.4 2	m ²	240	
5	围墙工程	125.0			125.0	1000	米	1250	
6	雨水回收系统	256.1			256.1	25614. 15	m ²	100	
(三)	其他投资估算	0.0	9372.5	0.0	9372.5				
3.1	太阳能光伏		9184.2		9184.2	59253	m ²	1550	
3.2	泛光照明		188.3		188.3	12550 3.03	m ²	15	
(四)	废水废气处理设 备购置		3400.0		3400.0				
(五)	配套道工程		1044.0		1044.0	7200	m ²	1450	
二	工程建设其他费				12321.7				10.82%
1	建设管理费								

	建设单位管理费				1089.3	87357.8	万元		
其中	建设管理其他费				582.9	87357.8	万元		
	工程监理费				1663.1	87357.8	万元		
2	可行性研究费				45.5	87357.8	万元		
3	勘察设计费								
其中	工程勘察费				356.8	2378.8	万元	15%	
	工程设计费				2378.8	87357.8	万元		
4	劳动安全卫生评价费				26.2	87357.8	万元	0.03%	
5	场地准备及临时设施费				698.9	87357.8	万元	0.80%	
6	工程保险费				262.1	87357.8	万元	0.30%	
7	渣土处置费				997.2	16.28	万m ³	61.25元/m ³	
8	水土保持方案编制费				50.5		万元		
9	水土保持补偿费				3.3	51236.15	m ²	0.64元/m ²	
10	市政公用设施配套费用								
其中	高可靠性供电费				192.0	9600	kva	200元/kva	
11	节能评估费				72.5				
12	交通影响评价费				15.0				
13	建设用地费				3887.6				
其中	土地出让金				3302.5				
	契税等				99.1				
	配套道路征地费用				486.0				
三	预备费				4984.0				4.38%
1	基本预备费				4984.0	99679.5		5%	
四	建设期利息				9240.0	利率 4.0%，年限 3 年			
五	项目估算总投资				113903.5				

5、项目土地情况

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目已经杭州市富阳区发展和改革局备案（赋码表编号：2210-330111-04-01-580053），项目建设对富阳区未来发展有重要作用，项目建设符合国家土地供应政策。项目在扩展边界内，符合土地利用总体规划。

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目用地性质为工业用地，取得方式为出让，预计需缴纳土地出让金：3302.5万元（已纳入项目总投资）。目前征地拆迁具体进展：本项目配套道路涉及一部分征地，尚未完成土地平整，预计拆迁费用为：486万元（已纳入项目总投资）。

6、项目核准情况

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目已完成必要的审核程序，具体情况如下表所示：

表 3-4：项目审核程序

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
赋码表	富阳经济技术开发区新登新区小微产业园备案信息表	2210-330111-04-01-580053	杭州市富阳区发展和改革局	2022年10月19日
用地预审与选址意见	建设项目用地预审与选址意见书	用字第330111202200305号	富阳经开区规划建设局	2022年11月15日

7、项目的建设意义

（1）项目建设必要性

1) 项目的建设有利于实现装备制造业的转型升级

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目可以提升和完善富阳城市功能，提升新登镇经济的面貌。富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目首先要解决的是基础设施落后和土地利用率不高的现状，通过改造升级，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，

又可以加快城市产业转型升级步伐，改变城市产业格局提升城市品位，使原来落后的面貌变为经济的腾飞。

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片企业的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发地块的生机和活力，提高了城市的管理水平。

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。产业园建设能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合产业园建设，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2) 是改变新登镇现状落后环境，加快城市发展的必要

新登镇装备制造业项目现状环境问题：

- 1、现状厂房建设标准偏低，基础设施落后，存在安全隐患；
- 2、地块建筑容积率不高；
- 3、环境卫生条件恶劣。

经济问题：

- 1、土地利用率低，缺乏规划；
- 2、厂房征收改造成本高。

现状公共设施市政公用设施配套问题：

- 1、现状公共服务设施紧缺；
- 2、道路交通质量一般；
- 3、市政公共设施老化、不齐全，无法满足生活生产所需。

新登镇现状环境落后，为加快城市发展，提高人民的生产生活质量，打造富阳地区领先的具有标杆示范性的小微产业功能区，修建工程迫在眉睫。

3) 项目的建设是促进小微企业发展的重要方案之一

小微企业是国民经济的重要组成部分，近年来，国家相继出台了一系列促进小微企业发展的法律、行政法规和政策，改善了小微企业的经营环境，促进了小微企业的健康发展。目前，小微企业在繁荣经济、增加就业、推动创新、催生产业等方面发挥着越来越重要的作用，成为推动经济社会发展的重要力量。小微企业依靠技术创新，生产出越来越多高科技含量、高附加值的名牌产品。在目前全国驰名商标中，小微企业所占比重超过 70%。一些小微企业在实现经济增长方式转变中，积极参与国际竞争出口创汇额显著增加，已成为中国出口创汇的一支生力军。作为市场经济中最具活力部分，小微企业创造了大量的就业机会和技术创新成果，促进竞争、抑制垄断，但在资金、技术、场地、信息等方面面临诸多困难，政府要采取必要政策措施给予扶持。

《中华人民共和国小微企业促进法》明确提出，国家对小微企业实行积极扶持、加强引导、完善服务、依法规范、保障权益的方针，为小微企业创立和发展创造有利的环境。因此项目建设是响应国家支持小微企业发展的产业政策。

综上所述，本项目的建设是必要的。

(2) 经济效益

1) 经营性物业出租

a. 标准厂房出租

项目所在地周边地区同类厂房租金情况如下表：

表 3-5: 项目周边地区同类厂房出租价格一览表

序号	名称	用途	租金
1	富春湾新城小微企业创新园	厂房	25-35 元/m ² ·月
2	场口百丈小微园	厂房	20-35 元/m ² ·月
3	杭州圣欧光电小微企业创新园	厂房	28-35 元/m ² ·月

注：以上数据来源于 58 同城网

根据以上案例，考虑到富阳区近年来经济快速增长，项目租赁价格暂按 1.15 元/m²·天计，租赁价格每 2 年增长 5%。具体情况如下表：

表 3-6: 项目厂房租金及出租情况表

序号	项目名称	出租厂房面积 (m ²)	租赁价格	备注
1	富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目	120333.03	1.15 元/m ² ·天	

预计运营期内，前 3 年出租率为 70%、80%、90%，第 4 年开始出租率维持在 100%。

b. 研发、办公用房出租

项目所在地周边地区类似租金情况如下表：

表 3-7: 项目周边地区类似物业出租价格一览表

序号	名称	用途	租金 (元/平方米·月)
1	富阳东洲电商产业园	工业办公楼	48
2	杭州富阳工创谷	办公用房	46
3	富春硅谷创智中心	办公用房	49
4	富春湾新城小微企业创新园	办公用房	33-55
5	场口百丈小微园	办公用房	33-55
6	杭州圣欧光电小微企业创新园	办公用房	33-55

注：以上数据来源于 58 同城网

根据以上案例，考虑到富阳区近年来经济快速增长，项目租赁价格暂按 1.75 元/m²·天计，租赁价格每 2 年增长 5%。具体情况如下表：

表 3-8: 项目办公用房租金及出租情况表

序号	项目名称	出租面积 (m ²)	租赁价格	备注
1	富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目	4570	1.75 元/m ² ·天	

预计运营期内，前 3 年出租率为 70%、80%、90%，第 4 年开始出租率维持在 100%。

2) 服务设施经营

a. 物业管理费

参考《杭州市级机关事业单位办公楼物业管理服务基本项目费用支出标准》，项目按建筑面积收取物业管理费，收费标准 85 元/m²/年，价格每 2 年增长 5%。

表 3-9: 项目物业管理费收费标准

服务项目 办公楼规模	清洁卫生	安保 消防	绿化 养护	工程设 备维护	电梯运行维 护	物业标准 (元/m ² / 年) (不含电梯)
小于等于 5000 m ²	19	30	3	33	2 万元/梯/年	85
大于 5000 m ² 小于等于 15000 m ²	18	28	3	31	2 万元/梯/年	80
大于 15000 m ²	17	26	3	29	2 万元/梯/年	75

富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目面积具体如下。

表 3-10: 项目出租建筑面积

序号	项目名称	单位	出租建筑面积	备注
1	富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目-地上建筑	m ²	125503.0	

预计运营期内，前 3 年出租率为 70%、80%、90%，第 4 年开始出租率维持在 100%。

b. 停车场运营

本项目设置停车位合计 900 个。预计停车场的收费标准为：停车时间 15 分钟不足 1 小时的每辆每次 5 元，停车时间超过 1 小时后以 1 小时为计费单位，不足 1 小时的按 1 小时计费，收费标准每辆每次

5 元，每辆车当天连续在同一停车泊位上最高收费 30 元；连续停放超过 24 小时的，超过部分按小时计时重新计算。项目按每个车位收费 30 元计，收费每 2 年增长 5%。

由于园区内每日车位基本固定，流动性较小，故运营期前 3 年使用率为 60%、70%、80%，第 4 年开始保持使用率为 90%。

表 3-11: 项目运营期收益测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期																										
			第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	营业收入	26020.52	498.99	567.52	670.25	742.47	780.50	780.50	818.95	818.95	862.05	862.05	905.56	905.56	949.32	949.32	997.91	997.91	104.67.3	104.67.3	110.03.6	110.03.6	115.45.5	115.45.5	121.19.2	121.19.2	127.42.4	127.42.4	133.71.1
1.1	出租收入	19658.80	382.7.6	433.2.7	509.0.0	562.1.4	589.9.9	589.9.9	618.0.2	618.0.2	650.4.3	650.4.3	683.0.1	683.0.1	715.5.9	715.5.9	752.7.3	752.7.3	789.8.7	789.8.7	831.5.7	831.5.7	873.4.4	873.4.4	915.2.9	915.2.9	961.7.2	961.7.2	100.83.1
1.1.1	厂房出租收入	18567.43	353.5.7	404.0.8	478.3.1	531.4.5	557.8.0	557.8.0	584.1.6	584.1.6	614.9.0	614.9.0	645.6.5	645.6.5	676.3.9	676.3.9	711.5.3	711.5.3	746.6.7	746.6.7	786.2.0	786.2.0	825.7.3	825.7.3	865.2.5	865.2.5	909.1.8	909.1.8	953.1.0
	厂房出租面积		120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03	120.333.03
	出租价格(元/m ² /天)		1.15	1.15	1.21	1.21	1.27	1.27	1.33	1.33	1.40	1.40	1.47	1.47	1.54	1.54	1.62	1.62	1.70	1.70	1.79	1.79	1.88	1.88	1.97	1.97	2.07	2.07	2.17
	出租率		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.2	办公及管理用房出租收入	10913.7	291.9	291.9	306.9	306.9	321.9	321.9	338.6	338.6	355.3	355.3	373.6	373.6	392.0	392.0	412.0	412.0	432.0	432.0	453.7	453.7	477.1	477.1	500.4	500.4	525.4	525.4	552.1
	办公及管理用房出租面积		457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0	457.0

	出租价格 (元/m ² / 天)		1.75	1.75	1.84	1.84	1.93	1.93	2.03	2.03	2.13	2.13	2.24	2.24	2.35	2.35	2.47	2.47	2.59	2.59	2.72	2.72	2.86	2.86	3.00	3.00	3.15	3.15	3.31
	出租率		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	物业管理 费	30008 .4	571. 0	652. 6	771. 5	857. 2	899. 9	899. 9	945. 0	945. 0	992. 7	992. 7	104 2.9	104 2.9	109 5.6	109 5.6	115 0.9	115 0.9	120 8.6	120 8.6	126 8.8	126 8.8	133 2.8	133 2.8	139 9.4	139 9.4	146 9.6	146 9.6	154 3.7
	物业面积 (m ²)		878 52.1	100 402. 4	112 952. 7	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	125 503. 0	
1.2.1	物业管理 费(元/m ² / 年)		65.0	65.0	68.3	68.3	71.7	71.7	75.3	75.3	79.1	79.1	83.1	83.1	87.3	87.3	91.7	91.7	96.3	96.3	101. 1	101. 1	106. 2	106. 2	111. 5	111. 5	117. 1	117. 1	123. 0
1.3	停车位收 费	33608 .8	591. 3	689. 9	841. 0	946. 1	100 5.2	100 5.2	106 4.3	106 4.3	112 3.5	112 3.5	118 2.6	118 2.6	124 1.7	124 1.7	130 0.9	130 0.9	136 0.0	136 0.0	141 9.1	141 9.1	147 8.3	147 8.3	156 6.9	156 6.9	165 5.6	165 5.6	174 4.3
	停车位个 数		900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
	停车收费 (元/天* 个)		30.0	30.0	32	32	34	34	36	36	38	38	40	40	42	42	44	44	46	46	48	48	50	50	53	53	56	56	59
	使用率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	补贴收入	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	税金及附 加	22958 .8	421. 4	477. 0	560. 4	618. 9	649. 5	649. 5	680. 4	680. 4	716. 1	716. 1	751. 9	751. 9	787. 8	777. 7	917. 5	917. 5	962. 7	962. 7	101 3.4	101 3.4	106 4.3	106 4.3	111 5.5	111 5.4	117 2.1	117 2.1	122 8.9
3.1	城市维护 建设税 (7%)	767.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-5.9	51.8	51.8	54.3	54.3	57.1	57.1	59.9	59.9	62.9	62.8	66.1	66.1	69.3

3.2	教育费附加（3%）	329.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.5	22.2	22.2	23.3	23.3	24.5	24.5	25.7	25.7	26.9	26.9	28.3	28.3	29.7
3.3	地方教育费附加（2%）	219.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.7	14.8	14.8	15.5	15.5	16.3	16.3	17.1	17.1	18.0	18.0	18.9	18.9	19.8
3.4	租赁房产税（12%）	21643.0	421.4	477.0	560.4	618.9	649.5	649.5	680.4	680.4	716.1	716.1	751.9	751.9	787.8	787.8	828.7	828.7	869.6	869.6	915.5	915.5	961.6	961.6	1007.7	1007.7	1058.8	1058.8	1110.1
4	增值税	10961.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-84.3	739.8	739.5	775.8	775.5	815.6	815.3	855.5	855.2	897.9	897.5	944.0	943.6	990.3
4.1	销项税额	21484.8	412.0	468.6	553.4	613.0	644.4	644.4	676.2	676.2	711.8	711.8	747.7	747.7	783.8	783.8	824.0	824.0	864.3	864.3	908.6	908.6	953.3	953.3	1000.7	1000.7	1052.1	1052.1	1104.0
4.2	进项税额	2202.7	43.4	48.8	56.7	62.5	65.5	65.7	68.8	69.0	72.4	72.6	76.1	76.4	80.0	80.3	84.2	84.5	88.5	88.8	93.0	93.3	97.8	98.1	102.8	103.2	108.1	108.5	113.7
4.3	增值税可抵扣额	8320.9	368.6	419.8	496.7	550.5	578.9	578.7	607.4	607.2	639.4	639.2	671.6	671.3	703.8	787.8													

综上所述，该项目可取得较好的经济效益。

本项目出租对象主要为通用设备制造行业等小微企业。通用设备是指使用于 1 个以上行业的设备，包括轴承、齿轮、泵、阀门等基础性机械，通用设备是工业发展的基础，通用设备制造业也因此成为了国民经济最核心的基础产业之一。根据《2017 年国民经济行业分类》(2019 年 1 月修订版本)，通用设备制造业主要可以分为锅炉及原动设备制造(C341)、金属加工机械制造(C342)、物料搬运设备制造(C343)等九类。富阳的通用设备制造业的细分领域有：金属切削机床制造、生产专用车辆制造、电梯、自动扶梯及升降机制造、阀门和旋塞制造、气体、液体分离及纯净设备制造、机械零部件加工等 31 个行业。2020 年，全区通用设备制造业规上工业实现主营业务收入 85.12 亿元，该行业全区规上工业共计 73 家，该行业代表企业有：金火机床、保利电梯、江丰股份、永盛科技、三方控制、中泰深冷、中荷电子、正大空分、惠宝机电、兴发弹簧、方圆塑机、三普机械、龙盛工贸等。富阳区全区加工制造类小微企业 3634 家，其中通用设备制造业小微企业共 323 家。

截至目前，本项目已开展招商引资工作。截至目前，意向入驻企业项目包括：杭州必润新材料有限公司（已签订意向协议，意向租用厂房面积 10976.3 m²，占总厂房面积比例为 9.12%）、杭州天地钢结构有限公司（已签订意向协议，意向租用厂房面积 46426.05 m²，占总厂房面积比例为 38.58%）。

（3）项目收入敏感性分析

经测算，影响募投项目收入的敏感性指标为出租面积。现就出租面积变动对项目收入的影响进行敏感性分析、对净收益覆盖情况进行

压力测试。

测试一：募投项目出租面积仅达到预期的 80%

假设其他条件保持不变，募投项目出租面积仅达到预期的 80%，

债券存续期内的出租面积分别如下表所示：

年份	计算期	出租面积 (m ²)	80%出租面积 (m ²)
2023	第 1 年	-	-
2024	第 2 年	-	-
2025	第 3 年	-	-
2026	第 4 年	212,755.13	170,204.10
2027	第 5 年	225,305.43	180,244.34
2028	第 6 年	237,855.73	190,284.58
2029	第 7 年	250,406.03	200,324.82

在债券存续期内，募投项目收益及债券利息覆盖情况如下：

表 3-12: 募投项目存续期利息覆盖情况分析表 (7 年)

单位：万元

序号	项目	存续期							合计
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	营业收入	-	-	-	3,991.92	4,540.16	5,362.00	5,939.76	19,833.84
1.1	出租收入	-	-	-	3,062.08	3,466.16	4,072.00	4,497.12	15,097.36
1.1.1	厂房出租收入	-	-	-	2,828.56	3,232.64	3,826.48	4,251.60	14,139.28
1.1.2	办公及管理用房出租收入	-	-	-	233.52	233.52	245.52	245.52	958.08
1.2	物业管理费	-	-	-	456.80	522.08	617.20	685.76	2,281.84
1.3	停车位收费	-	-	-	473.04	551.92	672.80	756.88	2,454.64
2	运营成本及费用	-	-	-	385.52	433.92	504.40	555.44	1,879.28
3	税金及附加	-	-	-	337.12	381.60	448.32	495.12	1,662.16
4	项目净收入	-	-	-	3,269.28	3,724.64	4,409.28	4,889.20	16,292.40
5	债券利息	3,080.00	3,080.00	3,080.00	2,464.00	1,848.00	1,232.00	616.00	15,400.00
6	项目净收益对用于募投项目部分的募集资金利息覆盖倍数								1.06

在债券存续期内 (2023-2029 年)，募投项目预计可实现项目收入

19,833.84 万元，扣除经营成本及费用 1,879.28 万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益 16,292.40 万元。假设本期债券发行票面利率 4.00%，用于项目部分募集资金 7.70 亿元，债券存续期内（2023-2029 年）项目预计净收益能覆盖债券用于募投项目的利息，覆盖倍数为 1.06 倍。

在项目运营期内，募投项目收益及总投入资金覆盖情况如下：

表 3-13: 募投项目运营期总投入资金覆盖情况分析表 (25 年)

单位: 万元

	运营期合计	运营期																										
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
1 营业收入	208,164.16	3,991.92	4,540.16	5,362.00	5,939.76	6,244.00	6,244.00	6,551.60	6,551.60	6,896.40	6,896.40	7,244.48	7,244.48	7,594.56	7,594.56	7,928.28	7,928.28	8,373.84	8,373.84	8,802.88	8,802.88	9,240.40	9,240.40	9,636.36	9,636.36	10,122.2	10,122.2	10,608.8
出租收入	157,270.40	3,062.08	3,466.16	4,072.00	4,497.12	4,719.92	4,719.92	4,944.16	4,944.16	5,203.44	5,203.44	5,464.08	5,464.08	5,724.72	5,724.72	6,084.84	6,084.84	6,346.96	6,346.96	6,66.56	6,66.56	6,987.52	6,987.52	7,332.32	7,332.32	7,693.76	7,693.76	8,066.48
物业管理费	24,006.72	456.80	522.08	617.20	685.76	719.92	719.92	756.00	756.00	794.16	794.16	834.32	834.32	876.48	876.48	920.72	920.72	966.88	966.88	1,015.04	1,015.04	1,066.24	1,066.24	1,119.52	1,119.52	1,175.68	1,175.68	1,234.96
停车位收费	26,887.04	473.04	551.92	672.80	756.88	804.16	804.16	851.44	851.44	898.80	898.80	946.08	946.08	993.36	993.36	1,040.72	1,040.72	1,088.00	1,088.00	1,135.28	1,135.28	1,182.64	1,182.64	1,232.52	1,232.52	1,324.48	1,324.48	1,395.44
2 运营成本及费用	19,581.68	385.52	433.92	504.40	555.44	582.00	583.84	611.84	613.76	643.60	645.68	676.88	679.04	711.52	713.84	748.32	750.80	786.48	789.12	826.96	829.76	869.44	872.40	914.00	917.12	961.12	964.40	1,010.48
3 税金及附加	18,367.04	337.12	381.60	448.32	495.12	519.60	519.60	544.32	544.32	572.88	572.88	601.52	601.52	630.24	622.16	734.00	734.00	770.16	770.16	810.72	810.72	851.44	851.44	892.40	892.32	937.68	937.68	983.12
4 净收益	170,215.44	3,269.28	3,724.64	4,409.28	4,889.20	5,142.40	5,140.56	5,395.44	5,393.52	5,656.92	5,656.84	5,929.08	5,929.92	6,202.80	6,202.56	6,576.96	6,576.48	6,851.20	6,851.56	7,126.20	7,126.40	7,501.52	7,501.56	7,878.96	7,878.92	8,258.12	8,258.18	8,703.28

在项目运营期内（2026-2052年），募投项目预计可实现项目收入208,164.16万元，扣除经营成本及费用19,581.68万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益170,215.44万元。本项目预期总投入113,903.50万元，项目运营期内（2026-2052年）预计净收益能覆盖本项目总投入资金，覆盖倍数为1.49倍。

测试二：募投项目出租面积仅达到预期的60%

假设其他条件保持不变，募投项目出租面积仅达到预期的60%，债券存续期内的出租面积如下表所示：

年份	计算期	出租面积（m ² ）	60%出租面积（m ² ）
2023	第1年	-	-
2024	第2年	-	-
2025	第3年	-	-
2026	第4年	212,755.13	127,653.08
2027	第5年	225,305.43	135,183.26
2028	第6年	237,855.73	142,713.44
2029	第7年	250,406.03	150,243.62

同理测算，在债券存续期内（2023-2029年），募投项目预计可实现项目收入14,875.38万元，扣除经营成本及费用1,409.46万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益12,219.30万元。假设本期债券发行票面利率4.00%，用于项目部分募集资金7.7亿元，债券存续期内（2023-2029年）项目预计净收益不能覆盖债券用于募投项目的利息，覆盖倍数为0.79倍。

在项目运营期内（2026-2052年），募投项目预计可实现项目收入156,123.12万元，扣除经营成本及费用14,686.26万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益127,661.58万元。本项目预期总投入113,903.50万元，项目运营期内（2026-2052年）预计净收益能覆盖本项目总投入资金，覆盖倍数为1.12倍。

8、项目进度情况

本项目实施期为 2022 年 8 月至 2026 年 2 月，共 41 个月。其中 2022 年 8 月至 2023 年 2 月为项目决策阶段；2023 年 3 月开始陆续进入施工阶段并至 2026 年 2 月工程结束。

表 3-14: 项目建设进度表

实施阶段	工程内容	工程进度
前期决策	可行性研究报告编审	2022.8~2022.10
规划设计	工程方案设计	2022.11~2022.12
	工程初步设计	
	工程施工图设计	
工程招标	监理及施工招标	2023.1~2023.2
工程施工	场地清理	2023.3~2025.12
	土建施工	
	室外工程	
竣工验收	竣工验收	2026.1~2026.2
总计		41 个月

目前，本项目正处于场地清理阶段。

9、项目对发行人财务状况的影响

发行人是区域内最重要的国有资产运营主体和建设主体，在区域内具有垄断性行业地位。富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，加强发行人在所在区域的垄断地位。

10、项目建成后现金流回流情况

债券存续期内实现收入共计 24,792.30 万元，扣除经营成本 2,349.10 万元和相关税金及附加 2,077.70 万元后净收益 20,365.50 万元，能覆盖用于募投项目部分的利息支出 15,400.00 万元。运营期内共产生净收益 212,769.30 万元，可以覆盖项目总投资。

11、项目建设合规性、政策性及商业属性

本项目根据《浙江省政府投资项目管理办法》等开展前期相关手续的办理及项目建设，符合相关法律法规。本项目可以提升和完善富

阳城市功能，提升新登镇经济的面貌；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。《中华人民共和国小微企业促进法》明确提出，国家对小微企业实行积极扶持、加强引导、完善服务、依法规范、保障权益的方针，为小微企业创立和发展创造有利的环境。因此项目建设是响应国家支持小微企业发展的产业政策。本项目建成后，通过富阳经济技术开发区新登新区小微产业园及配套出租等，可获得良好的经济收益。

富阳区共有小微企业近 4 万家，其中 2018 年-2020 年期间全区新增小微企业 15846 家，但受制于土地、资金等政策因素，大多数企业发展受限。截止 2022 年初，经富阳区培育和认定的小微企业园共计 13 家，其中有 10 家小微园区被认定为省级小微园区，另有 3 家园区被列入小微企业创新园创建单位。13 家小微企业创新园的园区面积、入园企业、产值税收等指标达到了新高，总建筑面积 71.3 万平方米，集聚入园企业 718 家，2021 年产值达到 66.26 亿元，税收 2.74 亿元。

新登镇是富阳第一大镇，地域面积、人口、经济三大指标占比，均超过整个富阳的十分之一。根据新编制的城镇发展规划，新登镇规划面积约 21 平方公里，共分新区、新城和老城 3 个部分。其中，规划面积 11.395 平方公里的新登新区为国家级经济开发区富阳经济技术开发区的重要组成部分，以发展先进制造业为主，同时引进新能源、新材料等高新企业。目前新登镇区域内暂无小微企业创新园，富阳区全区加工制造类小微企业 3634 家，其中通用设备制造业小微企业共 323 家，本项目厂房建筑面积为 120333.03 m²，假设每家企业平均厂房面积需求为 1000 m² 计算，可满足 120 家企业的厂房需求。

富阳经济技术开发区招商及工业用地去化情况方面。当前，杭州

进入了“钱塘江时代”，富阳则是杭州发展中最具潜力、最具动能的新城区。事实上，从撤市设区起，富阳就进入了产业转型升级的“快车道”。对于造纸业等 GDP 占比大，但污染严重的传统产业，富阳一手关停，一手入园，整治了大批低能效企业，有效腾出了一批厂房，来扶持发展现代、新兴、高端的制造业，存量大幅下降。目前全区存量厂房面积约 136.5 万方，存量厂房主要以出租为主，出租率约 78%，伴随富阳低能效企业的整治及工业用地“标准地”的实施，去化周期在一年以内。

（二）用于富阳区城市 5G 智慧停车项目建设

停车是城市交通系统中的重要组成部分，富阳区停车问题已影响到城市管理的经济和生活许多方面。合理地制定路边停车收费政策，有效发挥路边停车停车的优势，缓解交通拥挤的压力，已成为城市管理部门的重要工作任务。

同时社会公众对停车收费的接受程度逐渐提升，对服务提出了更高的要求，对政府监管一体的方式提出了质疑。停车收费是一项公益性政策，首先考虑的是社会效益。市民对收费政策的接受度是一个逐步提高的过程，对于人工现金收费的方式存在普遍质疑，社会各界对富阳区何时实施智能化改造关注度较高。实施智能化改造，符合社会发展的趋势，是收费政策顺利推行的前提条件。富阳区城市 5G 智慧停车项目正是在此背景下，应势而起，应运而生。

本项目建设有利于规范停车场现场管理的计时计费、收费服务；有利于提升富阳区停车管理和服务水平；是富阳区创建智慧城市过程中，促进城市管理“服务上水平、城市提品位、百姓得实惠”，有利于提升城市整体形象。

富阳区城市 5G 智慧停车项目符合国家宏观调控政策和产业政策，项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）的鼓励类第二十二项第 14 点中的“既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。

1、建设内容

项目拟新建 21 个公共停车场，新建停车位 3245 个，配套充电桩 487 个。拟通过 5G 技术完善富阳区镇区公共停车系统设施建设，切实规范富阳区内停车收费，加强镇区违法监管力度。项目建设规模如下表所示：

表 3-15: 项目建设规模情况表

序号	城区 (或市级主体)	项目名称	项目位置	规模 (个)
1	富阳区	九龙变电所南侧停车场	银湖新区	20
2	富阳区	银湖 9 号地块停车场	银湖新区	130
3	富阳区	银湖区块富闲路停车场	银湖新区	40
4	富阳区	银湖科技城配套停车场	银湖新区	112
5	富阳区	九龙大道货车停车场	银湖新区	93
6	富阳区	银湖科技城 15 号地块停车场	银湖新区	50
7	富阳区	九龙山庄西侧停车场	银湖新区	48
8	富阳区	受降厅停车场	银湖新区	140
9	富阳区	亚运射击射箭馆停车馆	银湖新区	472
10	富阳区	米山路停车场	银湖新区	113
11	富阳区	众安东侧停车场	银湖新区	200
12	富阳区	东洲旭江地块停车场	东洲新区	320
13	富阳区	东洲大华停车场	东洲新区	78
14	富阳区	奥特莱斯停车场	东洲新区	468
15	富阳区	新登电影院停车场	新登镇	47
16	富阳区	新登骨伤科医院停车场	新登镇	244
17	富阳区	新登共和停车场	新登镇	44
18	富阳区	双溪停车场	新登镇	27
19	富阳区	新登老粮站区块	新登镇	95
20	富阳区	新登老人民医院区块	新登镇	57
21	富阳区	台城路停车场	新登镇	447

5G 技术具体应用情况：利用区块链的去中心化（多中心化）、共识机制、资产数字化、智能合约、信用管理等特性，融合 5G 技术的高速率、低功耗、海量连接等优势，综合采用图像识别、实时查询、车位导航等停车管理技术，实现智能缴费停车、预约停车、共享停车、信用停车管理、车位资产数字化等应用场景。①感知层 5G 化：作为物联网的第三层，感知层主要是识别物体、采集信息。②城市停车系统：感知层 5G 化后，建立停车大数据平台系统，搭建城市级智慧停车云平台，整合交通指挥和交警执法等系统数据，构建停车大数据库。③全区域数据共享，连接 5G 网络，实现全区车位数据资源一张网、一个平台、一体化管理，实现停车共享、平台共享和数据共享，将原本分散的数据整合起来，形成一个最有效最强大的数据共享平台，最大程度发挥数据库的性能。

2、项目特色

本次交通标志标线主要设计内容为：停车场内的道路划线、停车位划线及标志牌的设置。按标志版面尺寸大小及设置位置的需要，标志支架形式有直立式和附着式，直立式标志板下缘至路面净高不小于 1.8 米。支架钢材全部采用 Q235 钢。钢材采用热浸镀锌处理，表面喷涂黑色亚光漆。标志板采用 LF21 铝合金板，标志板厚 2 毫米。板的拼接及板背面采用 LD31 铝合金滑槽加固，板边采用单折边加固。铝合金板和铝合金滑槽采用沉头铆钉铆连接。标志板反光膜按 GB/T18833-2002《公路交通标志反光膜》，采用一级反光膜，反光膜不得拼接。标志牌技反光膜的使用年限不小于 10 年，10 年内的逆反射系数不应低于初始规定值得 80%。标志基础采用 C25 混凝土现浇。

以“5G”模式的智能停车管理系统，建立智慧停车服务平台。建设

停车信息资源数据平台,通过准确采集停车数据,有效实施停车诱导,建立健全停车信息化管理能力,实现停车资源整合调配和动静态交通管理有机衔接,实现停车管理部门对停车场的车位运行情况做到及时、有效的监督和管理,促进完善停车设施规划和建设,提升停车经营企业服务和运营水平。智慧停车服务平台在统一标准规范体系、安全保障运维体系的指导和保障下,要求自下而上分为基础环境、采集层、数据层、支撑层、应用层、展现层共六个层次。

3、项目实施主体

富阳区城市 5G 智慧停车项目业主为发行人全资子公司杭州富阳开发区基础设施建设有限公司。

4、项目总投资

本项目总投资为 35719.3 万元,其中工程费用为 14703.2 万元,工程建设其他费为 17410.4 万元,预备费为 1605.7 万元,建设期利息为 2000.0 万元。该项目拟使用本期债券募集资金 25,000 万元,除本期债券募集资金外,其余项目资金 10,719.30 万元均由建设单位自有资金投入。截至募集说明书出具之日,项目正处于工程施工阶段。

表 3-16: 投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	指标 (元)	价值(万元)	备注
一	工程费用				14703.2	
(一)	道路工程					
1	挖方及外运,运距 5 公里内	立方米	193235	45	869.6	
2	宕渣填方及整平	立方米	55531	95	527.5	
3	4cmAC-13C 型细粒式沥青砼	m ²	99548	85	846.2	
4	6cmAC-20C 型中粒式沥青砼	m ²	99548	80	796.4	
5	35cm5%水泥稳定碎石	m ²	99548	200	1991.0	
6	玻纤土工格栅	m ²	99548	18	179.2	
7	花岗岩平缘石 50x10x10cm	米	24233	70	169.6	
8	花岗岩立缘石 100x12x25cm	米	15859	125	198.2	
9	花岗岩压边条 100x10x15cm	米	785	60	4.7	

10	非机动车及人行铺装地	m ²	4868	350	170.4	
11	挡土墙	立方米	9944	750	745.8	
12	栏杆	米	1361	80	10.9	
13	台阶	m ²	523	450	23.5	
14	小门	项	52	600	3.1	
(二)	排水工程					
1	HPDE 双壁波纹管 d300	米	7955	550	437.5	
2	排水沟 300*400	米	7327	350	256.4	
3	检查井	座	105	7500	78.8	
4	单篦雨水口	个	419	1800	75.4	
(三)	景观绿化工程					
1	绿化工程	m ²	46477	300	1394.3	
2	围墙	米	4501	1500	675.2	
(四)	配套工程					
1	岗亭	座	105	80000	840.0	
2	道闸系统	座	105	85000	892.5	
3	标线、标牌	项	21	30000	63.0	
4	路灯照明	套	262	15000	393.0	
5	非机动车充电桩及车棚	项	52	52000	270.4	
6	充电桩	个	487	26500	1290.6	
7	5G 智慧停车系统建设	项	1	15000000	1500.0	
二	工程建设其他费				17410.4	
1	建设管理费					
其中	建设单位管理费	万元	14703.2		217.4	
	建设管理其他费	万元	14703.2		102.9	
	工程监理费	万元	14703.2		248.0	
2	可行性研究费				17.2	
3	勘察设计费					
其中	工程勘察费	万元	371.9		55.8	
	工程设计费	万元	14703.2		371.9	
4	劳动安全卫生评价费	万元	14703.2	0.03%	4.4	
5	场地准备及临时设施费	万元	14703.2	0.80%	117.6	
6	工程保险费	万元	14703.2	0.30%	44.1	
7	渣土处置费	立方米	193235	41.25	797.1	
8	水土保持方案编制费	m ²	146025		9.3	
9	水土保持补偿费				18.5	
10	交通影响评价费				50.0	
11	建设用地费				15356.2	
三	预备费				1605.7	
1	基本预备费			5%	1605.7	
四	建设期利息				2000.0	
五	项目估算总投资				35719.3	

本项目工程费用 14703.2 万元（其中室外工程费用 9453.7 万元，配套工程费用 5249.5 万元），项目占地面积约 146025 平方米，室外工程主要包括道路、景观、绿化、围墙、室外给排水、弱电等，费用单方 647.4 元/平方米，与其他工程室外工程费用单方相似。配套工程费用包括岗亭、道闸系统、充电桩、智慧停车系统建设等，参考相似停车配套建设设备设施采购等费用，项目投资规模合理。

5、项目土地情况

富阳区城市 5G 智慧停车项目已经杭州市富阳区发展和改革局备案（赋码表编号：2210-330111-04-01-392428），项目建设对富阳区未来发展有重要作用，项目建设符合国家土地供应政策。项目在扩展边界内，符合土地利用总体规划。

富阳区城市 5G 智慧停车项目用地性质为 S42 社会停车场用地，符合用地控制性规划，项目用地性质合规，取得方式为出让，预计需缴纳土地出让金 15,356.2 万元（已纳入项目总投资）；本项目不涉及征地拆迁情况。

6、项目核准情况

富阳区城市 5G 智慧停车项目已完成必要的审核程序，具体情况如下表所示：

表 3-17: 项目审核程序

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
赋码表	富阳区城市5G智慧停车项目备案信息表	2210-330111-04-01-392428	杭州市富阳区发展和改革局	2022年10月19日
用地预审与选址意见	建设项目用地预审与选址意见书	用字第330111202200306号	富阳经开区规划建设局	2022年11月15日

7、项目建设的意义

(1) 项目建设必要性

城市静态交通的现代化管理是当今世界现代化都市交通管理中的一项重要内容，根据目前各城市智慧停车管理的经验，搞好城市道路停车管理，是强化城市静态交通管理的必要措施。以道路停车、停车场停车管理为主而形成的城市静态交通管理系统工程，不仅是实施“畅通工程”必不可少的组成部分，也是衡量一个城市现代化管理水平标准之一。

按照富阳区目前全区民用汽车拥有量 199538 辆，其中私人汽车拥有量 174772 辆。按照城市停车位数量与机动车辆数量合理的比例是 1.2:1，参照富阳区整体情况以及停车位的现状，富阳区区域停车位需求约 23.94 万个，而目前富阳区内机动车停车位不足 2 万个，停车位缺口严重。项目建设区域主要为医院、亚运会场馆、电影院、景区等周边车流量较多区域，车位需求较大，因此项目建设十分必要。

1) 有利于规范停车场现场管理的计时计费、收费服务

能够避免人工收费存在的准确计量问题，避免人工收费存在的假币风险、找零困难和收费数额靠发票统计而可能产生的收费流失。智能化系统的建成，将彻底解决人员管理问题，切实解决停车费应收、实收数据问题，避免和杜绝“人情车”、乱收费等情况的发生。停车收费管理工作更加透明化、人性化，有助于推动富阳区停车收费管理水平的发展。

2) 有利于提升富阳区停车管理和服务水平

智能化停车收费系统的建成，将通过技术手段有效解决富阳区停车难、乱停车的问题，促使停车规范化，逐步改变目前停车管理中人工效率低、监管不到位的现象，也可通过停车诱导等服务功能为市民

出行提供有效信息。与此同时，政府通过价值转移，可将停车收益用于城市其他配套建设，这对促进城市管理，提升城市品位，树立城市形象，提高城市综合竞争力，优化投资环境，促进富阳区经济持续、健康发展，均有积极意义。

3) 是富阳区创建智慧城市过程中，促进城市管理“服务上水平、城市提品位、百姓得实惠”，有利于提升城市整体形象

运用一种新的停车收费管理模式完善城市停车管理体制，建立高效、合理、动态发展的城市停车管理机制，依托目前成熟的信息技术，提高城市现代化管理水平，是符合富阳区的发展计划的，新模式的建立将会使富阳区在停车管理工作方面更加高效、科学、现代化。

停车管理服务系统的建设还将带来：

a. 停车资源的最大化：建立合理的收费政策与投资回报率，最终将停车收费事务推向市场化运作模式，使富阳区的停车产业形成投资的多元化，使停车管理系统更趋完善，同时也能为部分市民提供一定数量的就业岗位。这对稳定社会，促进富阳区经济持续、健康发展具有深远的意义，充分挖潜道路停车资源，增加泊位供应，缓解“停车难”。

b. 停车监管的透明化：进一步加大停车监管力度，维护和谐的静态交通秩序，保障公共服务的管理能力与服务水平。

c. 基于智能停车，带动基于道路资源的一系列市政设施的智能化物联网化的发展，在中长期实现道路上市政物件资源的动态数据采集、远程控制、安全预警、事故预判、便民服务等功能。

(2) 经济效益

本项目的收入来源主要由停车位的停车收入、充电桩服务收入构

成。

1) 停车服务收入预估

项目停车服务收入计算基本采用如下公式：

停车服务日收入=停车位数量×平均每个车位每天收费额；其中：
平均每个车位每天收费额=日间停车收费+夜间停车收费=车位日间
周转次数×车辆平均停车收费×车位利用率+夜间停车收费

结合停车位位置及本地交通规划情况、通达性车流量等影响周
转次数的因素，停车场车位周转次数平均在 2.6 次以上，而不同地段、
不同建筑构对停车需求程度也是不同的，住宅、办公等区域较少，餐
饮、商场等商业设施辐射区域则远超住宅办公区，车站、金融中心、
银行等地段则一位难求，周转次数普遍超过 5 次。

本项目停车位共计 3245 个。具体收入测算如下：

本项目测算的公共停车场日间停车按每个车主平均停车时间约 4
个小时、一天内周转 2.5 次计算，则车位日间收费约 30 元。利用率一
般比路内停车位低，由初期预测基准逐年 60%增加至 90%左右饱和
并趋向稳定。

考虑到物价上涨等因素，本项目日收费额每 2 年上涨 5%。

2) 充电服务收入预估

项目收购停车场共计安装充电桩数量 487 个，根据《关于制定杭
州市区新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准等有关事项通知》
(征求意见稿)，充电服务费按照充电电量收费，收费标准上限为每
千瓦时 1.60 元(含电费)。调查公共充电桩充电服务费(扣除电费)
收入为 0.8 元/度，平均每辆车一次充电数量为 40 度，每辆车每次充
电服务费收入为 32 元。项目每个充电桩按每天使用 2 次，收费每 2

年增长 5%计。利用率参照公共停车场利用率，由初期预测基准逐年 50%增加至 80%左右饱和并趋向稳定。

本项目税金包含增值税、城市维护建设和教育税附加、地方教育附加等。停车收费收入产生销项增值税，适用增值税率 9%，可抵扣进项增值税，购买水电等适用增值税率 9%，维修服务适用增值税 13%，城市维护建设税按增值税的 7%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的 3%、2%计。

表 3-18: 项目运营期收益测算表

单位: 万元

序号	年份/项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年
一	合计年营业收入(万元)	69867.2	2700.8	3226.8	3821	4253.7	4532.4	4532.4	4763.3	4763.3	4997.1	4997.1	5244.5	5244.5	5505.3	5505.3	5779.7
1	公共停车场停车收入(万元)	54453.7	2132.0	2487.3	2984.8	3357.8	3528.4	3528.4	3709.6	3709.6	3890.8	3890.8	4082.7	4082.7	4285.2	4285.2	4498.4
	泊位数(个)		3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245	3245
	单价(元/个·天)		30	30	31.5	31.5	33.1	33.1	34.8	34.8	36.5	36.5	38.3	38.3	40.2	40.2	42.2
	运转天数(天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	利用率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	充电桩收费收入(万元)	15413.5	568.8	739.5	836.2	895.9	1004.0	1004.0	1053.7	1053.7	1106.3	1106.3	1161.8	1161.8	1220.1	1220.1	1281.3
	泊位数(个)		487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487	487
	单价(元/个·天)		64	64	67.2	67.2	70.6	70.6	74.1	74.1	77.8	77.8	81.7	81.7	85.8	85.8	90.1
	运转天数(天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	利用率(%)		50%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	应交增值税税额(万元)	4426.1	0	0	0	0	274.3	365.7	384.8	384.7	404	404	424.3	424.3	445.8	445.8	468.4
1	增值税销项税		223.0	266.4	315.5	351.2	374.2	374.2	393.3	393.3	412.6	412.6	433.0	433.0	454.6	454.6	477.2
2	增值税进项税		8.3	8.4	8.4	8.4	8.5	8.5	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.7	8.8	8.8	8.8
3	增值税可抵扣额		214.7	258.0	307.1	342.8	91.4										
三	税金及附加(万元)	531.1	0	0	0	0	32.9	43.9	46.1	46.1	48.5	48.5	50.9	50.9	53.5	53.5	56.3
1	城建税		0.0	0.0	0.0	0.0	19.2	25.6	26.9	26.9	28.3	28.3	29.7	29.7	31.2	31.2	32.8
2	教育费附加		0.0	0.0	0.0	0.0	8.2	11.0	11.5	11.5	12.1	12.1	12.7	12.7	13.4	13.4	14.1
3	地方教育费附加		0.0	0.0	0.0	0.0	5.5	7.3	7.7	7.7	8.1	8.1	8.5	8.5	8.9	8.9	9.4

四	增值税和税金及附加(万元)	4957.2	0	0	0	0	307.2	409.6	430.9	430.8	452.5	452.5	475.2	475.2	499.3	499.3	524.7
---	---------------	--------	---	---	---	---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

注 1: 项目停车定价依据主要参考《富阳停车位收费标准》富发改价费〔2018〕151号文件, 停车场收费标准为小型车 3 元/辆·小时, 15 分钟内(含 15 分钟)不收费。首小时后 2 元/辆·半小时, 停车时间 6~24 小时的, 按不超过 6 小时计收。因项目位于医院、亚运会场馆、电影院、景区等周边, 因此停车时间较长, 按每辆车使用时间为 4.0 小时计, 每天车位上下午周转率为 2 次, 则单个车位收费为 $(3 + (4.0 - 1) * 4) * 2 = 30$ 元。随着富阳区经济社会的快速发展, 私家车的保有量持续增加, 同时伴随新登古城建设、银湖新区融杭发展等, 车流量快速增加, 项目位于停车需求高的场所区域, 同时富阳区逐步引导市民形成在停车场停车的习惯, 利用率较高, 因此利用率首年按 60%, 逐年增加至 90%。

注 2: 充电服务根据《关于制定杭州市区新能源汽车公用充电桩充电服务收费标准等有关事项通知》(征求意见稿), 收费标准上限为每千瓦时 1.60 元(含电费)。调查公共充电桩充电服务费(扣除电费)收入为 0.8 元/度, 平均每辆车一次充电数量为 40 度, 每辆车每次充电服务费收入为 32 元。截至 2022 年 2 月底, 杭州市(含余杭、萧山、临安、富阳)新能源车 353213 辆, 其中富阳区新能源汽车拥有量为 1.8 万辆, 预计未来 5 年, 保有量将达到 3-3.5 万辆; 根据《新能源汽车产业发展规划(2021-2035 年)》提出到 2025 年全国新能源汽车与充电桩的比值为 2, 目前富阳区充电桩 4000 余个, 严重不足。据调查, 充电桩当前的时间利用率基本在 65%~75%之间(有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用, 故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键)。考虑到富阳区未来新能源当期普及率越来越高, 本项目运营期首年充电桩时间利用率按 50%, 逐年增加至 80%。

(3) 项目收入敏感性分析

经测算，影响募投项目收入的敏感性指标为泊位数。现就泊位数变动对项目收入的影响进行敏感性分析、对净收益覆盖情况进行压力测试。

测试一：募投项目泊位数仅达到预期的 80%

假设其他条件保持不变，募投项目泊位利用率仅达到预期的 80%，债券存续期内的泊位数分别如下表所示：

年份	计算期	泊位数 (个/天)	80%泊位数 (个/天)
2023	第 1 年	-	-
2024	第 2 年	-	-
2025	第 3 年	1947	1558
2026	第 4 年	2272	1817
2027	第 5 年	2596	2077
2028	第 6 年	2921	2336
2029	第 7 年	2921	2336

在债券存续期内，募投项目收益及债券利息覆盖情况如下：

表 3-19: 募投项目存续期利息覆盖情况分析表 (7 年)

单位：万元

序号	项目	存续期							合计
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	项目收入	-	-	2,160.64	2,581.44	3,056.80	3,402.96	3,625.92	14,827.76
1.1	公共停车场 停车收入 (万元)	-	-	1,705.60	1,989.84	2,387.84	2,686.24	2,822.72	11,592.24
1.2	充电桩收费 收入(万 元)	-	-	455.04	591.60	668.96	716.72	803.20	3,235.52
2	运营成本及 费用	-	-	279.60	303.12	329.52	349.36	363.12	1,624.72
3	税金及附加	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	26.32	26.32
4	项目净收入	-	-	1,881.04	2,278.32	2,727.28	3,053.60	3,236.48	13,176.72
5	债券利息	1,000.00	1,000.00	1,000.00	800.00	600.00	400.00	200.00	5,000.00
6	项目净收益 对用于募投 项目部分的								2.64

募集资金利息覆盖倍数									
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

在债券存续期内（2023-2029年），募投项目预计可实现项目收入14,827.76万元，扣除经营成本及费用1,624.72万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益13,176.72万元。假设本期债券发行票面利率4.00%，用于项目部分募集资金2.5亿元，债券存续期内（2023-2029年）项目预计净收益能覆盖债券用于募投项目的利息，覆盖倍数为2.64倍。

在项目运营期内，募投项目收益及总投入资金覆盖情况如下：

表 3-20: 募投项目运营期总投入资金覆盖情况分析表 (15 年)

单位: 万元

	运营期															运营期合 计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
公共停车场停车收入	1,705.60	1,989.84	2,387.84	2,686.24	2,822.72	2,822.72	2,967.68	2,967.68	3,112.64	3,112.64	3,266.16	3,266.16	3,428.16	3,428.16	3,598.72	43,562.96
充电桩收费收入	455.04	591.60	668.96	716.72	803.20	803.20	842.96	842.96	885.04	885.04	929.44	929.44	976.08	976.08	1,025.04	12,330.80
1 项目总收入	2,160.64	2,581.44	3,056.80	3,402.96	3,625.92	3,625.92	3,810.64	3,810.64	3,997.68	3,997.68	4,195.60	4,195.60	4,404.24	4,404.24	4,623.76	55,893.76
2 运营成本及费用	279.6	303.12	329.52	349.36	363.12	365.84	377.84	380.64	392.88	395.84	408.72	411.76	425.36	428.56	442.72	5,654.88
3 税金及附加	0	0	0	0	26.32	35.12	36.88	36.88	38.8	38.8	40.72	40.72	42.8	42.8	45.04	424.88
4 净收益	1,881.04	2,278.32	2,727.28	3,053.60	3,236.48	3,224.96	3,395.92	3,393.12	3,566.00	3,563.04	3,746.16	3,743.12	3,936.08	3,932.88	4,136.00	49,814.00
5 项目净收益对项目总投入资金的覆盖倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.39

在项目运营期内（2025-2039年），募投项目预计可实现项目收入55,893.76万元，扣除经营成本及费用55,893.76万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益49,814.00万元。本项目预期总投入35,719.30万元，项目运营期内（2025-2039年）预计净收益能覆盖本项目总投入资金，覆盖倍数为1.39倍。

测试二：募投项目泊位数仅达到预期的60%

假设其他条件保持不变，募投项目出租面积仅达到预期的60%，债券存续期内的泊位数如下表所示：

年份	计算期	泊位数（个/天）	60%泊位数（个/天）
2023	第1年	-	-
2024	第2年	-	-
2025	第3年	1947	1168
2026	第4年	2272	1363
2027	第5年	2596	1558
2028	第6年	2921	1753
2029	第7年	2921	1753

同理测算，在债券存续期内（2023-2029年），募投项目预计可实现项目收入11,120.82万元，扣除经营成本及费用1,218.54万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益9,882.54万元。假设本期债券发行票面利率4.00%，用于项目部分募集资金2.5亿元，债券存续期内（2023-2029年）项目预计净收益能覆盖债券用于募投项目的利息，覆盖倍数为1.98倍。

在项目运营期内（2025-2039年），募投项目预计可实现项目收入41920.32万元，扣除经营成本及费用4241.16万元和营业税金及附加后，可实现项目净收益37360.50万元。本项目预期总投入35,719.30万元，项目运营期内（2025-2039年）预计净收益能覆盖本项目总投入资金，覆盖倍数为1.05倍。

8、项目进度情况

本项目分前期决策、规划设计、工程招标、工程施工、交付使用等阶段。总工期 31 个月，从 2022 年 8 月初至 2025 年 2 月末完成。

表 3-21：项目建设进度表

实施阶段	工程内容	工程进度（月）
前期决策	可行性研究报告编审	2022.8-2022.10
规划设计	1.工程方案设计	2022.11-2022.12
	2.工程初步设计	
	3.工程施工图设计	
工程招标	监理及施工招标	2023.1-2023.2
施工与验收	1.土方工程	2023.3-2025.2
	2.施工	
	3.竣工验收	
合计		31

目前，本项目正处于工程施工阶段。

9、项目对发行人财务状况的影响

发行人是区域内最重要的国有资产运营主体和建设主体，在区域内具有垄断性行业地位。富阳区城市 5G 智慧停车项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，加强发行人在所在区域的垄断地位。

10、项目建成后现金流回流情况

债券存续期内实现收入共计 18,534.70 万元，扣除经营成本 2,030.90 万元和相关税金及附加 32.90 万元后净收益 16,470.90 万元，能覆盖用于募投项目部分的利息支出 5,000 万元。运营期内共产生净收益 62,267.50 万元，可以覆盖项目总投资。

11、项目建设合规性、政策性及商业属性

本项目根据《浙江省政府投资项目管理办法》等开展前期相关手续的办理及项目建设，符合相关法律法规。智能化停车收费系统的建成，将通过技术手段有效解决富阳区停车难、乱停车的问题，促使停车规范化，逐步改变目前停车管理中人工效率低、监管不到位的现象，

也可通过停车诱导等服务功能为市民出行提供有效信息。与此同时，政府通过价值转移，可将停车收益用于城市其他配套建设。本项目建成后，通过停车场收费等，可获得良好的经济收益。

（三）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 1.7 亿元用于补充公司营运资金，以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照证监会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据证监会和国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及使用情况不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

根据发行人与浙江富阳农村商业银行股份有限公司签订的募集资金账户与偿债资金专户监管协议，发行人将在浙江富阳农村商业银行股份有限公司设立“募集资金账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

住所：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

法定代表人：赵立群

成立日期：2008年5月9日

注册资本：人民币200,000万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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）。

截至2021年末，发行人总资产6,775,420.23万元，负债总额4,218,492.29万元，所有者权益2,556,927.95万元；2021年度，发行人实现营业收入180,073.88万元，利润总额30,111.34万元，净利润29,528.02万元。

截至2022年末，发行人总资产8,191,590.47万元，负债总额5,343,997.32万元，所有者权益2,847,593.16万元；2022年度，发行人实现营业收入184,484.96万元，利润总额24,843.07万元，净利润

24,729.77 万元。

二、历史沿革

发行人原名为浙江富阳经济开发区建设投资有限公司，成立于 2008 年 5 月，系经富阳市人民政府办公室抄告单〔2008〕第 41 号批准，由富阳市国有资产管理委员会办公室投资组建的国有独资公司，成立时注册资本 30,000 万元。上述注册资本分别于 2008 年 5 月和 2009 年 12 月到位，由杭州富春会计师事务所分别出具杭富会验字（2008）第 192 号和杭富会验字（2009）第 458 号验资报告。

2010 年 5 月，经富阳市国有资产管理委员会办公室文件（富国资办〔2010〕12 号）批准，公司增加注册资本 50,000 万元，变更后注册资本为 80,000 万元。本次出资已经杭州富春会计师事务所审验，并出具杭富会验字（2010）第 214 号验资报告。

2012 年 8 月，根据富阳市人民政府办公室文件（富政办〔2012〕89 号），发行人出资人富阳市国有资产管理委员会办公室更名为富阳市国有资产监督管理委员会办公室。2012 年 10 月，经富阳市国有资产监督管理委员会办公室文件（富国资办〔2012〕6 号）批准，公司增加注册资本 20,000 万元，其中以富阳市国有资产监督管理委员会办公室持有的富阳市东洲运动休闲新城建设投资有限公司、浙江富春山居建设有限公司二家国有公司的股权划转增资 13,000 万元，现金增资 7,000 万元，变更后注册资本为 100,000 万元。本次出资已经杭州富春会计师事务所审验，并出具杭富会验字（2012）第 303 号验资报告。

2012 年 11 月，根据富阳市人民政府《关于成立浙江富春山居集团有限公司的通知》（富政函〔2012〕117 号），公司名称变更为浙江

富春山居集团有限公司。

2015年2月，富阳市撤市设区，发行人出资人更名为富阳区国有资产监督管理委员会办公室，出资金额不变。

2017年7月25日，中共杭州市富阳区委办公室、杭州市富阳区人民政府办公室下发《关于完善富阳经济技术开发区体制机制的补充意见》（富委办〔2017〕62号），明确富阳经济技术开发区管委会（以下简称开发区管委会）在其直接管辖范围内实行投融资、土地开发、基础设施建设等封闭式管理。杭州富阳开发区建设投资集团有限公司具体负责开发区管辖范围内（药谷小镇除外）的项目建设、土地开发和投融资，其出资人调整为开发区管委会。区委区政府授权开发区管委会对其出资企业及下属企业履行全部国资监管职能，并会同相关部门对其进行管理和考核。

2018年7月5日，发行人根据该文件规定办理了将其出资人变更为富阳经济技术开发区管理委员会的工商变更登记手续。截止本募集说明书出具日，根据发行人在杭州市富阳区市场监督管理局注册登记的股东信息及章程，发行人工商注册登记的股东即出资人仍为富阳经济技术开发区管理委员会。

2019年9月30日，发行人由江富春山居集团有限公司更名为杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。

2019年11月29日，发行人增加注册资本10亿元，变更后注册资本为20亿元人民币。

此后，发行人的注册资本和股权结构未发生变化。

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

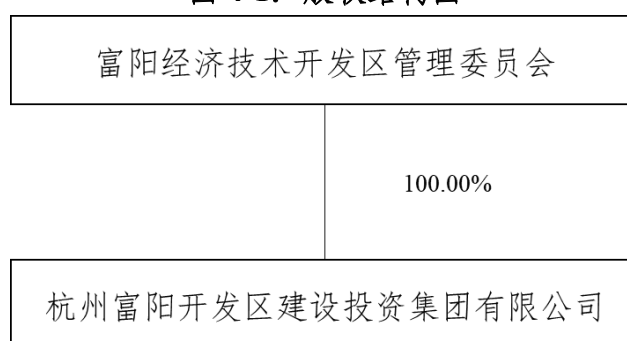
三、股东情况

发行人控股股东为富阳经济技术开发区管理委员会，实际控制人为富阳经济技术开发区管理委员会。

(一) 股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系及控制关系如下：

图 4-1：股权结构图



(二) 控股股东及实际控制人

发行人的控股股东与实际控制人为富阳经济技术开发区管理委员会，主要负责监督管理富阳经济技术开发区国有资产。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)，构建和完善了现代企业法人治理结构和健全的内部管理机构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立董事会和监事会，并有高级管理人员，各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，

推动公司稳步发展。

1、出资人

发行人不设股东会，由富阳经济技术开发区管理委员会行使以下股东会职权：

（1）核定授权经营的国有资产范围和金额，并根据公司的经营情况，增加或减少授权经营的国有资产范围和金额；

（2）对国有资产保值增值情况进行监督，与公司董事会签订经营业绩责任书；

（3）制定公司章程及审议批准修订方案；

（4）审核董事会、监事会的工作报告；

（5）审核公司的年度经营预算草案；

（6）审核公司的年度国有资本经营预算议案，并报区人民政府审批；

（7）核定和收取公司应上缴的国有资产收益；

（8）审核或报富阳区人民政府批准公司的分离、合并、国有资产无偿划转、改制、合并、兼并、托管、破产、解散等资产重组方案；按规定审议批准重要子公司的资产重组方案；

（9）审核公司增减注册资本、发行公司债券和股票；

（10）按规定审核公司的重大资产转让、对外投资、对外担保等事项；

（11）按规定聘请社会中介机构对公司年度会计报告进行审计；认为有必要时，可以组织对公司进行财务审计或专项审计；

（12）法律、法规规定的其它权利。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为5名，其中职工代表2名，由公司职工代表大会选举产生或更换。董事会设董事长1名，可设副董事长1至3名，由富阳区人民政府或相关部门指定。董事会任期每届三年，任期届满由区人民政府或开发区管委会委派的董事及指定的董事长、副董事长经区人民政府或开发区管委会批准可以连任。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作，并执行其决定；
- (2) 决定公司的经营方针、发展规划和投资计划；
- (3) 审计批准公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；拟订公司的年度经营预算方案并报开发区管委会批准；
- (4) 拟订公司增加或者减少注册资本方案，以及发行债券、上市等方案，报区人民政府或开发区管委会批准；
- (5) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案，经区人民政府或开发区管委会批准；
- (6) 根据规定管理权限审核和批准下列事项：
 - ①审核公司资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等事项和方案；
 - ②聘任和解聘公司总经理等高级管理人员，并决定其报酬等事宜；
 - ③所属全资、控股公司的设立、合并、分立、解散、变更、资本增减、产权转让、投融资、公司制改革、资产重组等重大事项和

方案；

(7) 在召集临时董事会会议情形中，增加“党组织会议提议”内容；

(8) 董事会、经理层讨论决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见；

(9) 订公司章程修订方案，报开发区管委会批准；

(10) 审议批准公司内部管理机构的设置方案经营层议事规则、公司内部基本管理制度及内部员工工资分配方案；

(11) 审议和批准总经理的工作报告；

(12) 审查公司财务收支和国有资产保值增值执行情况；

(13) 审议批准全资子公司、控股公司章程、董事会及监事会的工作报告；

(14) 按照法定程序和规定，指定、委派或推荐所属全资控股公司董事长、副董事长、董事、监事会主席、监事，委派参股公司董事，推荐全资、控股公司总经理、副总经理等人选；向所属全资、控股公司按规定程序委派财务总监，并负责对其进行管理及决定报酬事项；

(15) 决定对所属全资、控股公司的国有资产经营情况进行考核和奖惩等事项，决定聘请中介机构对全资、控股公司进行财务审计；

(16) 《公司法》、《企业国有资产法》规定的其他职权，区人民政府或开发区管委会授予的其他职权及应由董事会讨论决定的其他权利。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员为5名，其中：监事会成员中有4名为职工监事，由公司职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席1

名。监事的任期每届为三年，任期届满，开发区管委会委派的监事经开发区管委会批准，职工选举的监事经公司职工代表大会批准，可以连任。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- (1) 向开发区管委会报告工作，并执行其决定；
- (2) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- (3) 检查公司财务，查问公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- (4) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产营运情况；
- (5) 检查监督公司董事会董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时有无违反法律、法规和公司章程，党董事会董事、总经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事会董事和总经理及其他高级管理人员予以纠正，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩任免建议；
- (6) 根据公司董事会和总经理的要求，提供咨询意见；
- (7) 发现公司的经营情况异常，可以进行调查；必要时可聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (8) 提议召开临时董事会；
- (9) 区人民政府或开发区管委会授予的其他职权。

4、经理层

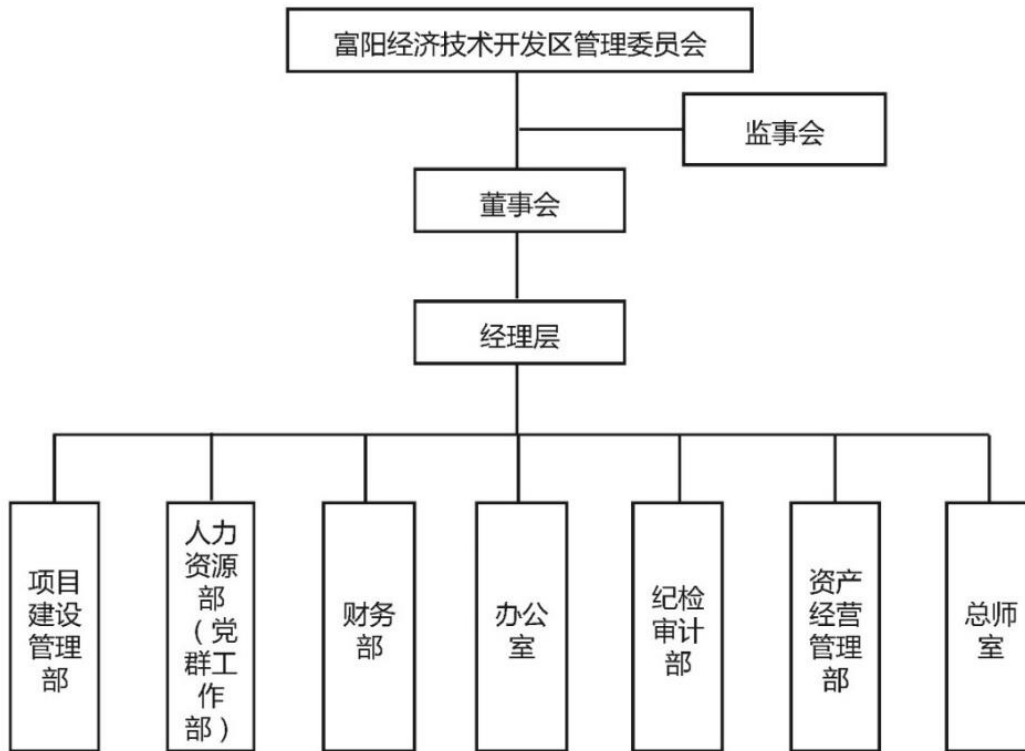
公司设总经理一名，副总经理若干。总经理、副总理由区人民政府或有关部门推荐或提名，董事会聘任或解聘。经理层每届任期三年，可以连聘连任。经区人民政府或有关部门同意，董事会成员可以兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织和实施董事会决议，定期向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司的发展规划、年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案、经营层议事规则、公司内部基本管理制度及内部员工工资分配方案，报董事会批准后实施；
- (4) 提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- (5) 聘任或解聘由董事会聘任或者解聘以外的管理人员和公司员工，并按规定进行考核和奖惩；
- (6) 按规定拟定公司重大资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等重大事项方案，上报并经批准后组织实施；决定公司一般资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等事项并报董事会备案；
- (7) 按规定拟定上报或决定所属全资子公司、控股公司资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等事项；
- (8) 在法定代表人授权的范围内，代表本公司对外签署合同和决议，并处理有关对外事务；
- (9) 根据董事会决议或者董事长意见，对重大事项决策及实施提出方案，报董事会批准后实施；
- (10) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

公司内部职能机构设立七个部室，即办公室、人力资源部（党群工作部）、财务部、纪检审计部、资产经营管理部、总师室、项目建设管理部。发行人的组织结构详见下图：

图 4-2：截至本期债券募集说明书载明日发行人组织结构图



1、办公室

负责集团来文来电、文秘、保密、印章管理、办公自动化、综合性档案管理等工作；综合协调集团日常事务及对外联系工作；负责起草集团工作计划、总结，开展重大课题调研，起草重要报告和综合性文件；负责各类会务接待、会议安排、会议记录工作；负责人大政协建议提案、信访件的办理工作；负责集团本级办公用房管理、办公用品采购和固定资产采购管理登记，负责安全保卫、车辆管理、食堂管理等后勤保障工作；牵头上级单位对集团的年度综合目标、专项工作和经营业绩考评工作；牵头组织集团各项规章制度的制定并监督实施，督促检查各项工作落实情况；负责对外宣传报道和信息报送，负责集团信息网络的建设与管理。

2、人力资源部（党群工作室）

负责集团及下属企业组织机构调整方案的拟订和审（报）批工作，

负责集团人力资源工作规划，建立、健全集团各项劳动人事管理制度并组织实施，指导下属企业人力资源管理工作；负责拟订和完善集团薪酬管理方案，指导下属企业制定员工薪酬、绩效考核方案与分配体系；负责集团中层干部任免、聘任、考核及日常管理工作；拟订干部队伍建设规划，负责建立集团中青年、专业人才库，指导下属企业中层干部及后备干部队伍建设；负责集团日常人事管理、人员招聘、职称管理、人事档案管理、出入境证件管理、干部教育培训等工作；负责集团企业文化建设、塑造；承担集团党组织建设和党员队伍建设等各类党建管理工作，指导和检查下级党组织的建设管理工作；承担集团群团组织建设和队伍建设等各类群团管理工作，指导下属企业开展工青妇等群团工作。

3、财务部

贯彻执行国家有关财经、会计、税收法律法规，建立健全财务管理规章制度及与财务相关的内部控制管理规定并贯彻执行；负责集团本级日常财务核算工作，编制各类财务报表与财务分析报告；负责编制年度财务预算、决算，并对实施情况进行监督、管理和考核；负责集团税务筹划工作；负责集团投融资管理及资金管理工作；负责工程项目竣工财务决算工作；参与集团投资和资产经营决策，提出财务决策意见；参与集团薪酬预算管理工作；负责审查下属企业的年度财务预、决算，指导、监督、协调下属企业的财务管理工作。

4、纪检审计部

按照管理权限受理对集团党的组织和党员的检举、控告；按照管理权限立案审查集团党员违犯党纪案件并作出处理；按照管理权限受理集团党的组织和党员的申诉；按照管理权限，对违反党章和其他党

内法规，不履行或不正确履行职责的集团党的组织和负有责任的党员领导干部，作出问责决定，或向有权作出问责决定的党的组织提出问责建议；指导、检查、督促下属企业纪检工作；负责集团内审计工作，组织实施对下属企业的各项审计工作，包括下属企业负责人经济责任审计；对集团和下属企业的重大事项管理活动进行审计监督；配合、协调相关部门开展对集团的政府审计、年报审计和其他专项审计。

5、资产经营管理部

根据有关法律、法规和上级规定，拟订集团资产经营管理办法、规章制度和 workflows 并组织实施；负责集团资产运营管理工作，监管下属企业国有资产的产权管理、权证办理、评估、招商出租、临时物业及日常管理等工作；牵头拟订下属企业工作、经营、绩效目标，并进行目标落实的动态管理和年度绩效考核；负责拟订集团经营战略计划和业务拓展计划，协调下属企业的重大经营业务，负责下属企业组建、重组、兼并、收购及剥离等工作；负责集团对外投资审核、全过程风险把控、投后资产跟踪管理等对外投资管理工作；负责集团除项目外小额公共资源交易管理工作；承担集团安全生产、综合治理、安保维稳工作，指导监督下属企业安全生产、综合治理、安保维稳工作。

6、总师室

负责拟订和完善公司政府投资项目管理制度并组织实施；负责项目招标文件、施工（监理）合同的审查、备案工作；负责工程重大变更的审查、报批工作；负责建设项目工程款拨付的审核、项目竣工结算送审、工程资料档案整理及移交工作；负责政府投资项目投资额等数据统计、材料编汇等工作；负责项目实施进度、工程质量和安全施工的检查、督查工作；负责集团工程管理的内部协调、技术指导及外

部协调；指导、监督下属企业项目建设推进工作。

7、项目建设管理部

负责政府投资项目的立项报批工作；负责项目涉及的水影响评价、环境影响评价、能源评估、社会稳定风险评估、勘测等委托编制、报审及“一书两证”（建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证）的办理、项目建设红线用地的报批和统征工作；负责集团年度项目投资计划编制、申报、调整、对接及分解下达工作；负责项目方案、可行性研究报告、初步设计、施工图文本的技术评审，指导施工图交底工作；负责工程施工图设计文件的委托审查工作、项目招标文件的编制和招标工作，项目类小额公共资源交易管理工作；负责项目估算、概（预）算审查、报批工作。

（三）发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前控股股东富阳经济技术开发区管理委员会未违规占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的职员不存在政府公务员兼职并领薪的情况，符合《中华人民共和国公

务员法》第四十二条的规定。

3、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立；公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预；公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营方面

发行人是经批准组建的国有独资企业，具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

（四）发行人内部控制制度建设

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的

管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司财务管理制度》，并严格按照制度的规定予以执行。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。在执行过程中，财务融资部每季度组织一次财务业务交流会进行自查，公司管理部门也会不定期的对公司各个制度的执行情况进行审核与监督，确保公司所有制度的有效执行与实施。

2、固定资产管理办法

为加强杭州富阳开发区建设投资集团有限公司的固定资产管理，保证固定资产安全、完整及合理使用，防止国有资产流失，根据《企业会计准则》及国家有关法律法规和规章制度，结合公司实际，制定《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司固定资产管理办法》。规定以下内容：固定资产管理职责界定、固定资产划分标准与分类管理、固定资产计价管理、固定资产折旧管理、固定资产减值准备管理、固定资产卡片和保管以及固定资产购置、修理、转移、转让、清查盘点、报废等管理工作。

3、员工管理制度

为进一步加强对公司职工的有效管理，提高干部职工综合素质和

实际工作能力，充分调动工作积极性，加强公司的规范化管理，完善各项工作制度，促进公司发展壮大，提高经济效益，根据国家有关法律、法规及公司章程的规定，制订《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司员工管理制度》，加强公司员工管理。

4、对外担保制度

对外担保业务由公司财务融资部具体承办，公司本级及子公司对外提供担保，必须经公司董事会集体决策，需要报股东批复的要按照担保审批程序办理，严禁未经授权的机构或人员办理担保业务或违规担保。本公司及控股子公司在对外担保前必须认真阅读担保合同、审查被担保单位财务状况，分析担保项目风险情况，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议，取得董事会全体成员2/3以上签署同意。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。控股子公司未经母公司批准，不得进行任何形式的对外担保。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。公司董事会需对关联交易事项进行审议，由过半数的非关

联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。监事会对需董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

6、信息披露管理制度

公司建立了《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司信息披露管理制度》。发行人对信息披露的基本原则及其标准做了规定，对发行人信息披露的时间和可能影响其偿债能力的重大事项做了描述，规定由专门部门负责信息披露工作的统一管理，明确了信息披露义务人的相关职责，对信息披露的程序，保密措施，法律责任都做了详细的规定。公司制定了详细的未公开信息的传递、审核及披露流程。公司董事、监事、高级管理人员是信息披露的义务人。

五、发行人主要控股子公司及联营企业基本情况

（一）全资及控股子公司

截至 2022 年末，发行人合并范围内共有一级子公司 11 家。

表 4-3: 截至 2022 年末发行人纳入合并范围一级子公司基本情况表

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	所属行业	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	杭州富阳开发区产业投资有限公司	控股子公司	30,000.00	商贸服务业	58.82	-
2	杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司	全资子公司	30,000.00	商贸服务业	100	-
3	杭州富阳银湖新区建设有限公司	全资子公司	30,000.00	商贸服务业	100	-
4	杭州富阳开发区基础设施建设有限公司	全资子公司	60,000.00	房地产业	100	-
5	杭州富阳富春江房地产开发有限公司	全资子公司	10,000.00	房地产业	100	-
6	杭州富阳富春江开发	全资子	30,000.00	房地产业	100	-

	有限公司	公司				
7	杭州富阳综合市场有限公司	全资子公司	9,500	批发业	100	-
8	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	全资子公司	100,000.00	房地产业	100	-
9	杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司	全资子公司	30,000.00	公共设施管理业	100	-
10	佰赛时（杭州）生物技术有限公司	全资子公司	20,000.00	科技推广和应用服务业	100	-
11	杭州领港信息技术有限公司	全资子公司	2,000.00	软件和信息技术服务业	100	

发行人重要子公司介绍如下：

1、杭州富阳银湖新区建设有限公司

杭州富阳银湖新区建设有限公司经营范围：银湖科创园区区域内基础设施建设、投资。

截至 2022 年末，杭州富阳银湖新区建设有限公司总资产 1,784,496.07 万元，总负债 949,672.85 万元，净资产 834,823.22 万元；2022 年度实现营业收入 0 万元，净利润-604.56 万元。

2、杭州富阳富春江房地产开发有限公司

杭州富阳富春江房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营；自有房屋租赁服务。

截至 2022 年末，杭州富阳富春江房地产开发有限公司总资产 1,168,662.79 万元，总负债 955,763.97 万元，净资产 212,898.82 万元；2022 年度实现营业收入 2,749.83 万元，净利润 4,101.15 万元。

3、杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司

杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司经营范围：房地产开发经营；对城镇建设的投资、基础设施建设；土地地面平整服务；新农村基础设施建设、管理、投资；土地收储。

截至 2022 年末，杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司总资产 970,410.60 万元，总负债 788,554.65 万元，净资产 181,855.95 万元；2022 年度实现营业收入 31,360.43 万元，净利润 3,466.13 万元。

4、杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司

杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司经营范围：土地地面平整、工程项目报建业务代理、物业管理、绿化养护服务；接受委托对被拆迁人进行拆迁动员，组织签订和实施补偿；场口新区区域内基础设施建设、投资；建筑材料（除沙石）销售。

截至 2022 年末，杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司总资产 596,095.30 万元，总负债 461,024.02 万元，净资产 135,071.28 万元；2022 年度实现营业收入 0 万元，净利润-224.16 万元。

5、杭州富阳开发区基础设施建设有限公司

杭州富阳开发区基础设施建设有限公司经营范围：杭州富阳区东洲运动休闲新城的基础设施建设、投资、营运，对授权经营的土地进行征地拆迁、开发经营；建筑材料（除沙石）销售。

截至 2022 年末，杭州富阳开发区基础设施建设有限公司总资产 2,122,506.71 万元，总负债 2,003,560.06 万元，净资产 118,946.65 万元；2022 年度实现营业收入 139,369.73 万元，净利润 10,357.47 万元。

6、杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司

杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司经营范围：市政基础设施维修、养护；保洁、物业服务；金属材料、市政管材、水暖器材、建筑材料、装饰材料（除油漆）批发，零售；苗木（除种苗）、花卉种植，销售。

截至 2022 年末，杭州富阳开发区资产运营养护管理有限公司总

资产 388,088.09 万元，总负债 310,043.76 万元，净资产 78,044.34 万元；2022 年度实现营业收入 8,606.75 万元，净利润-1,366.68 万元。

7、杭州富阳开发区产业投资有限公司

杭州富阳开发区产业投资有限公司经营范围：创业投资管理服务；城市基础设施建设、投资；建筑材料（除沙石）销售。（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）。

截至 2022 年末，杭州富阳开发区产业投资有限公司总资产 427,572.75 万元，总负债 342,655.86 万元，净资产 84,916.89 万元；2022 年度实现营业收入 424.74 万元，净利润 40.45 万元。

（二）合营或联营企业

截至 2022 年末，发行人合并范围内共有合营或联营企业 2 家。

表 4-4：截至 2022 年末发行人合营或联营企业基本情况表

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本（万元）	所属行业	持股比例（%）	
					直接	间接
1	河南杭安联合运营管理有限公司	参股子公司	500.00	房地产业	20	
2	杭州富村商务服务股份有限公司	参股子公司	2,000.00	商务服务业		10.01

截至报告期末，不存在对发行人有重要影响的合营企业或联营企业。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表 4-5：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年份	职务	任职起始时间
赵立群	男	1971 年	董事长	2022 年 6 月
章浩明	男	1972 年	董事、总经理	2022 年 6 月

王爱芳	女	1979年	董事、副总经理	2022年6月
朱翠	女	1982年	职工董事	2022年6月
董林晓	男	1988年	职工董事	2023年5月
何水明	男	1968年	监事会主席	2022年6月
熊少君	男	1981年	职工监事	2022年6月
易海龙	男	1977年	职工监事	2022年6月
陈东涵	男	1989年	职工监事	2022年6月
刘晓星	男	1986年	职工监事	2022年6月

1、董事会成员简历

赵立群：董事长，1971年出生，中共党员，本科学历。历任富阳市春江街道党工委副书记、纪工委书记、监察室主任，富阳经济开发区党委委员、管委会副主任，场口新区建设指挥部常务副总指挥（正局级），场口镇党委副书记（兼），富阳市新登城镇建设投资集团有限公司党委副书记、总经理，富阳市新登新区建设指挥部副总指挥（正局长级），杭州富阳新登城镇建设投资集团有限公司党委书记、董事长、总经理。现任发行人董事长。

章浩明：董事，1972年出生，中共党员，本科学历。历任富阳区房地产管理处办公室主任、党支部书记、处长，浙江富春山居集团有限公司党委委员、副总经理。现任发行人董事、总经理。

王爱芳：董事，1979年出生，中共党员，本科学历。历任杭州富阳交通发展投资集团有限公司财务审计部主任兼财务总监、妇委会主任、工委副主任，杭州富阳新登城镇建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记。现任发行人董事、副总经理。

朱翠：职工董事，1982年出生，本科学历。曾任职于富阳区大源成人文化技术学校，富阳区通发装饰有限公司，杭州富春会计师事务所有限公司，2013年3月至2013年12月在发行人从事办公室岗位，2014年1月任发行人职工监事。现任发行人职工董事，办公室主任。

董林晓：职工董事，1988年出生，中共党员，本科学历。曾任发

行人办公室副主任。现任发行人职工董事，人力资源部主任。

2、监事会成员简历

何水明：监事会主席，1968年出生，中共党员，本科学历。历任富阳区发展和改革局办公室主任、纪委委员、副局级组织员，富阳区商务局党委委员、副局长，富阳经济技术开发区党委委员、管委会副主任、派驻纪检组组长。现任发行人监事会主席。

熊少君：职工监事，1981年出生，中共预备党员，本科学历。曾任浙江富春山居集团有限公司财务部主任。现任发行人职工监事，纪检审计部主任。

易海龙：职工监事，1977年出生，中共党员，本科学历。曾任职于浙江富春山居集团有限公司财务部。现任发行人职工监事，资产管理部副主任。

陈东涵，职工监事，1989年出生，中共预备党员，研究生学历，硕士学位。先后任职于杭州杭氧股份有限公司财务部、浙江英特药业有限责任公司财务与分析评价部以及发行人财务部。现任发行人职工代表监事。

刘晓星：职工监事，1986年出生，中共党员，研究生学历，硕士学位。先后任职于杭州市富阳区富春街道镬子山社区。现任发行人职工监事、办公室职员。

3、高级管理人员简历

总经理：章浩明先生，有关情况详见本节“六、（一）、1、董事会成员简历”介绍。

副总经理：郎华强，1968年出生，中共党员，本科学历。历任富阳区灵桥镇党委副书记、政协工委副主任，富阳市新登城镇建设投资

集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席，富阳市新登新区建设指挥部副总指挥，富阳市新登城镇建设投资集团有限公司党委委员、副总经理，杭州富阳新登城镇建设投资集团有限公司党委委员、副总经理；现任发行人副总经理。

副总经理：王爱芳，详见本节“六、（一）、1、董事会成员简历”介绍。

副总经理：王志刚，1986年出生，本科学历。曾在浙江金帝集团有限公司、浙江富阳经济开发区场口新区建设指挥部和富阳经济技术开发区管委会规划建设局工作。2014年1月至2019年9月在发行人从事项目管理岗位，2014年4月至2019年9月担任发行人职工监事；现任发行人副总经理。

副总经理：祝淑君，1977年出生，中共党员，大学学历。历任发行人资产管理部主任，杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司总经理；现任发行人副总经理。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在在其他公司或政府部门兼职情况。

发行人董事、监事、高级管理人员符合相关法律法规的规定。发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

第五节 发行人业务情况

一、发行人各业务板块情况

发行人系国家级富阳经济技术开发区唯一的土地整理和基础设施建设投融资主体。2012年，根据国务院批复，富阳经开区升格为国家级经济技术开发区，范围包括银湖新城、东洲新城、鹿山新城、江南新城、新登新城和场口新城，开发区管辖面积 252.55 平方公里。其中，六大新城中的银湖新区（含复城国际综合体）、东洲新区和场口新区共 93.85 平方公里，由发行人负责其土地整理及基础设施建设。

根据 2017 年 7 月杭州市富阳区委办公室下发的《区委办公室区政府办公室关于完善富阳经济技术开发区体制机制的补充意见》（富委办【2017】62 号），富阳经济技术开发区新增直接管辖范围，包括银湖新区、东洲新区、场口新区和新登新区（核心区、永昌工业区）共 109.73 平方公里，发行人具体负责开发区管辖范围内（药谷小镇除外）的项目建设、土地开发和投融资。

截至目前，发行人经营范围包括：浙江富阳经济开发区范围内的基础设施建设、投资；土地地面平整、物业管理服务；建筑材料的技术研发、销售；土地收储；富阳区范围内的新农村基础设施建设、管理、投资。

最近三年，发行人分别实现营业收入 227,145.27 万元、180,073.88 万元和 184,484.96 万元，净利润分别为 32,672.29 万元、29,528.02 万元和 24,729.77 万元。公司的业务板块包括土地整理、基础设施代建、养护收入、租金和其他业务板块。

表 5-1: 2020-2022 年度发行人营业收入结构

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	171,000.45	92.69	175,709.84	97.58	214,001.71	94.21
1) 土地整理	139,235.80	75.47	147,572.38	81.95	202,285.00	89.06
2) 养护收入	6,096.21	3.30	7,325.51	4.07	-	-
3) 工程代建	23,140.29	12.54	16,606.80	9.22	11,046.08	4.86
4) 租赁	1,879.63	1.02	2,831.12	1.57	-	-
5) 其他	648.52	0.35	1,374.03	0.76	670.63	0.30
2、其他业务小计	13,484.51	7.31	4,364.04	2.42	13,143.56	5.79
1) 租金	5,070.83	2.75	3,865.82	2.15	4,841.46	2.13
2) 其他	8,413.68	4.56	498.22	0.28	8,302.10	3.65
合计	184,484.96	100.00	180,073.88	100.00	227,145.27	100.00

表 5-2: 2020-2022 年度发行人营业成本结构

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	159,253.90	96.18	156,203.72	99.74	140,849.11	93.75
1) 土地整理	128,922.03	77.86	136,641.09	87.25	128,228.31	85.35
2) 养护收入	6,681.99	4.04	4,253.87	2.72	-	-
3) 工程代建	22,914.75	13.84	15,097.09	9.64	10,521.05	7.00
4) 租赁	724.47	0.44	-	-	-	-
5) 其他	10.66	0.01	211.67	0.14	2,099.75	1.40
2、其他业务小计	6,323.69	3.82	412.78	0.26	9,386.01	6.25
1) 租赁	1,466.37	0.89	403.09	0.26	972.65	0.65
2) 其他	4,857.32	2.93	9.69	0.01	8,413.36	5.60
合计	165577.59	100.00	156,616.49	100.00	150,235.12	100.00

表 5-3: 2020-2022 年度发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	11,746.55	62.13	19,506.12	83.16	73,152.60	95.11
1) 土地整理	40,720.78	54.55	10,931.29	46.60	74,056.69	96.29
2) 养护收入	-585.78	-3.10	3,071.64	13.09	-	-
3) 工程代建	225.54	1.19	1,509.71	6.44	525.03	0.68
4) 租赁	1,152.16	6.09	2,831.12	12.07	-	-
5) 其他	637.86	3.37	1,162.36	4.96	-1,429.12	-1.86
2、其他业务小计	7,160.82	37.87	3,951.26	16.84	3,757.55	4.89
1) 租金	3,604.46	19.06	3,462.73	14.76	3,868.81	5.03

2) 其他	3,556.36	18.81	488.53	2.08	-111.26	-0.14
合计	18,907.37	100.00	23,457.39	100.00	76,910.15	100.00

表 5-4: 2020-2022 年度发行人各业务板块毛利率情况

单位: %

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
1、主营业务小计	6.87	11.10	34.18
1) 土地整理	7.41	7.41	36.61
2) 养护收入	-9.61	41.93	-
3) 工程代建	0.97	9.09	4.75
4) 租赁	61.40	100.00	-
5) 其他	98.36	84.59	-213.10
2、其他业务小计	53.10	90.54	28.59
1) 租金	71.08	89.57	79.91
2) 其他	42.27	98.06	-1.34
合计	10.25	13.03	33.86

二、发行人主营业务经营模式

(一) 土地整理业务

发行人土地整理板块主要由公司本级、子公司杭州富阳富民新农村建设有限公司、杭州富阳场口小城镇投资建设有限公司、杭州富阳银湖新区建设有限公司、杭州富阳开发区基础设施建设有限公司、杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司和杭州富阳新登小城市建设有限公司运营。

发行人的土地整理业务主要经过征收、报批、开发及基建等过程，其具体业务模式为：首先，发行人与涉及的村、乡镇/街道协议，对于征地、支付费用及地面附属物的细节探讨，确定征收细则并发布公告。此后发行人前往浙江省国土资源局进行报批，进行土地性质变更。然后由发行人出资，乡镇街道进行具体拆迁补偿事宜。发行人进行土地开发，确保土地达到通路、通电、通水等出让条件。

根据杭州市富阳区财政局、杭州市规划和自然资源局富阳分局于 2021 年 3 月印发的《关于杭州市富阳区土地做地成本与土地出让金

相关收益结算管理办法的通知》(富财宗〔2021〕90号), 2020年8月1日起, 公司整理并出让的土地中, 工业土地按基准地价乘以面积扣除专项计提后的70%结算, 面积按照土地储备中心验收报告面积确定; 经营性用地按照做地成本加成一定比例结算, 做地成本包括实际发生的征地和拆迁补偿支出、房屋征迁工作经费、土地开发支出、应缴纳的相关税费和其他支出以及财务费用等(拆迁资产残值处置收益冲减做地成本)。财务处理方面, 公司将土地综合开发前期支出(主要包括拆迁补偿款和青苗补偿款)计入“存货-开发成本”, 待年末根据富阳区土地储备中心认定的土地结算清单确认土地整理收入并结转成本。

2020年8月1日前公告的地块, 仍按原办法结算, 即土地达到通路、通水、通电等出让标准后, 交由富阳区土地储备中心进行招拍挂, 完成出让后, 富阳区财政局与该公司进行结算并拨付资金用于土地开发投入资金平衡及区域基础设施建设。

发行人主要负责富阳经济开发区建设, 在土地指标获得了富阳区政府的支持。根据《富阳区新增建设用地指标管理暂行办法》, 富阳区国土局将对富阳经济开发区建设用地予以重点倾斜。发行人获得富阳区政府支持力度大, 有利于发行人土地整理业务的长期发展。

2020-2022年, 公司土地出让规模稳定维持在约900亩/年以上, 公司土地整理收入总额近三年分别为20.23亿元、14.76亿元和13.92亿元。

随着富阳撤市设区以及“融杭进程”的不断推进, 在开发区范围内, 发行人将承担更多的土地开发整理职能。

(二) 安置房业务

发行人受区政府或富阳经开区管委会委托负责开发区范围内安置房建设和销售。目前，发行人安置房业务主要由发行人本级和杭州富阳富春江房地产开发有限公司经营。发行人自身不参与安置房的实际建设，主要负责项目建设资金的筹措、质量监督和管理等职能，并委托具有施工资质的企业进行安置房项目建设；建设完成后通过安置房销售、商铺和车位收入回笼资金，并由其他业务收入平衡建设资金。公司自成立以来，已完成了场口新区农村多公寓小区 1-5 期、钱塘家园拆迁安置小区、松溪家园 1-5 期、新堰阳光家园 1-3 期以及乘庄阳光家园等多个安置项目的建设工作。

安置房项目采取进行定向销售的形式回笼货币资金，向拆迁安置人员及开发区内落户企业员工销售，销售价格实行政府指导价，部分安置房为开发区高端人才引进奖励措施。若安置房分房完毕后仍有剩余房源，在经富阳区政府同意后可投入市场销售。

安置房的施工建设由发行人向社会公开招投标确定施工单位，项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。在达到交付安置房条件前，发行人与安置户签订《房屋搬迁补偿协议》，约定交付时间、认购面积、认购单价、结算方式等双方权利义务关系。项目建成经三方验收合格后，由发行人聘请专业机构对工程造价进行审定，并与安置户进行安置房款结算。

（三）基础设施代建业务

为加强开发区基础设施建设管理，加快区域建设发展，形成资金来源多渠道，投资方式多样化，项目建设市场化的新格局，2018 年期，杭州富阳经济技术开发区管理委员会将开发区内的杭州银湖实验学校等工程委托发行人子公司杭州富阳银湖新区建设有限公司等按照

富阳区政府提出的融资建设方案安排代建资金并逐年拨付给代建方。

发行人自身不从事项目的建设，主要负责项目建设资金的筹措、质量监督和管理，并由符合资质要求的专业建筑施工企业签订《建设工程施工合同》；发行人委托其进行施工并垫付施工款。待代建工程项目完成竣工验收后，发行人向富阳经开区管委会办理工程项目移交手续，并根据双方确认一致的结算金额，确认代建业务收入和成本。报告期内，发行人承建的工程项目成本加成比例为不低于 5%。富阳经开区管委会在完成移交手续后向发行人全额结算工程项目成本及工程代建费。报告期内，发行人已结算项目的工程代建款项均已全部收到。

收入确认流程主要为：根据公司与委托方签订的代建协议书，在代建工程办理移交手续后，即代建工程所有权上的主要风险和报酬转移给委托方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已移交的代建工程实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

发行人基础设施代建业务合法合规，符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、国办发[2018]101号文等法律法规及有关政策规定。

（四）其他业务

公司其他业务收入主要为公司自建的标准厂房、公寓房等的租金收入。近三年，收入分别为 13,143.56 万元、4,364.04 万元和 13,484.51 万元。未来随着公司在建项目的陆续竣工及招商引资优惠期陆续到

期，公司物业租金收入将呈几何上升态势。

三、发行人所在行业情况

发行人的业务板块主要包括了土地整理、安置房和其他业务。

（一）土地整理业务

1、行业现状

我国目前土地一级整理开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式：土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

2、行业发展前景

土地整理开发行业的发展，是城市规划和发展的前提，对于调控土地市场，防止国有资产流失，规范房地产市场都具有重要意义。在我国，土地是重要的生产要素，也是政府控制的国有资产中最重要的资产之一。城市的土地属于国家所有，城市土地的经营收益是政府收入的重要来源，可以为城市基础设施建设、改善城市面貌提供经济支持。在土地一级供应市场，政府天然的处于垄断地位，同时为了解决土地整理开发过程中的投融资问题，我国逐渐形成了以政府为主导，市场开放程度较低的土地整理开发行业，国家政策和政府行为对该行业的发展起主导作用。因此，授权国有企业从事土地整理开发业务，是政府经营城市土地，合理规划和利用城市土地，增强城市竞争力的重要手段，也是我国土地整理开发行业的主要操作模式。

土地整理开发业务的发展与我国经济社会的发展呈正相关关系。一方面，一定时期内的国有建设用地使用权的出让面积和出让价格很大程度上取决于本地区经济发展水平及当地房地产市场的景气程度。另一方面，随着我国经济社会的持续稳定发展和我国城镇化进程的快速推进，对城市土地需求量将会持续上涨。城市土地供给的一级市场由国家垄断，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，由此带来土地整理开发行业的持续稳定发展。此外，由于我国近年来不断完善有关土地整理开发的相关政策，土地储备制度正在逐步建立并得到规范，土地整理开发行业的市场化进一步深化，土地整理开发行业迎来了较大的发展机遇，前景广阔。

（二）安置房业务

1、发展现状

住房问题解决不好，易引发社会矛盾。无论是欧美还是亚洲发达

国家，都有住房保障体系。保障房是与商品性住房相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种住宅类型。

2021年、2022年，全国建设筹集330万套（间）保障性租赁住房，大约可解决近1000万新市民、青年人的住房困难。“十四五”期间，40个重点城市将建设筹集650万套（间）保障性租赁住房，可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。

2、发展前景

总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，对于促进房地产市场平稳发展、缩小贫富差距、促进社会和谐发展与实现共同富裕起到重要作用。在国家巨大的政策和资金支持背景下，伴随着棚户区改造的深入实施和城市基础设施补短板工作的展开，保障性住房行业仍将有较大的发展空间。

（三）发行人行业地位及竞争优势

发行人是富阳市经济技术开发区内唯一的国有投融资公司，在基础设施、国有资产运营业务开展方面享有独占性，同时享有国家级经济技术开发区的政策优惠。在当地政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，全面负责富阳经济技术开发区的开发建设，在城市基础设施和土地开发整理等领域均具有区域垄断优势。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

在土地开发和安置房建设方面，公司作为富阳经济技术开发区城市基础设施建设的重要主体，受政府委托，为城市基础设施建设项目

投资提供服务，面临的竞争压力很小。富阳经济技术开发区正处于高速发展阶段，对基础设施建设需求处于增长阶段，发行人的业务量和经济效益将同步增加。

发行人成立以来，在土地开发和安置房业务积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

此外，发行人的日常经营得到地方政府的大力支持。由于承担了区域内大量的市政建设工程，政府根据实际项目进度情况给予发行人及下属子公司一定的政府补助。地方政府在财政、资源等方面给予发行人的强有力支持，将成为发行人拓展业务的有力保障。

总体来看，强有力的政府支持增强了发行人的综合实力，从而增强了发行人的抗风险能力。

四、富阳区经济及地方财政情况

（一）地方经济发展、综合财力及债务率情况

富阳区为杭州下辖区，面积 1,831 平方公里，辖 4 个街道 15 个镇 6 个乡，276 个行政村，23 个社区（居委会），2019 年富阳区户籍人口 68.81 万人。富阳区水陆交通发达。水路经富春江、钱塘江、杭州湾可抵杭州、上海、宁波、无锡。富阳市陆路有贯穿全境的 320 国道、沿江一级公路与沪杭、杭甬、杭宁高速公路相连。陆路 320 国道、杭新景（杭千）高速公路以及 05、23、19、14 等多条省道纵贯全境，距离杭州火车站、杭州萧山国际机场都在 1 小时车程内。2019 年通车的杭黄高铁横贯富阳全境，并在富阳春江街道设站，使富阳区

交通能力和经济辐射范围将进一步得到提升。

2022年，富阳区全年全区实现生产总值917.4亿元，增长2.1%。其中：第一产业增加值52.8亿元，增长2.7%；第二产业增加值415.7亿元，增长1.4%；第三产业增加值448.9亿元，增长2.6%。三次产业增加值结构为5.8：45.3：48.9。按户籍人口计算人均生产总值109,344元，按2022年平均汇率折算为16,257美元。

2022年，富阳区全年实现财政总收入153.2亿元，下降12.3%，其中一般公共预算收入91.7亿元，同比下降12.6%，收入下降幅度较大，主要受大规模增值税留抵退税影响，2022年增值税留抵退税减少一般公共预算收入20.16亿元，剔除留抵退税影响，同比下降0.4%。全年一般公共预算支出135.7亿元，增长15.0%。根据富阳区财政局统计数据，2022年富阳区地方政府债务余额266.59亿元，负债稳定、可控。

表 5-5: 2020-2022 年富阳区主要经济指标

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
地区生产总值	917.4	873.3	812.1
一般公共预算收入	91.7	105.0	90.1

富阳经开区设立于1992年，是浙江省首批获准成立的省级开发区之一。2012年10月，经国务院批准，富阳经开区升级为国家级经济技术开发区，成为杭州地区第三个县市（区）级的国家级经济技术开发区。成立以来，为优化空间布局、产业结构、体制机制，开发区进行了多次整合提升，目前，开发区直接管辖银湖、东洲、场口、新登、金桥五个新区，规划面积为106平方公里。近年来，富阳经开区大力推进“融杭发展、转型发展、创新发展”，奋力打造杭州高新产业强区，目前已形成和正在培育的重点产业有5G光通信、先进装备制造

造、生物医药、新零售、集成电路、物联网等。

（二）富阳区域内企业基本情况

截至 2022 年末，富阳区内共有主要的国有企业 5 家，分别为杭州富阳城市建设投资集团有限公司、杭州富阳交通发展投资集团有限公司、杭州富春山居集团有限公司、杭州富春湾新城建设投资集团有限公司及发行人。目前 5 家公司基本财务情况如下：

表 5-6：截至 2022 年末富阳区主要国有企业财务情况

单位：亿元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	1,307.33	544.73	80.30	9.43
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	334.20	128.59	26.15	3.69
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	819.16	284.76	18.45	2.47
杭州富春山居集团有限公司	302.09	141.66	6.37	0.81
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	1,000.71	311.75	35.89	9.27

截至本募集说明书出具日，富阳区内基础设施建设主体不存在已批复、未发行企业债的情形。目前，富阳区域内国有企业已发行债券情况如下：

表 5-7：截至募集说明书签署日富阳区内主要国有企业存续债券情况

单位：亿元，%，年

债券简称	发行日期	发行规模	当前余额	发行期限	主体/债项评级	票面利率	发行人
23富阳03	2023-06-12	10.00	10.00	5	AA+/-	3.89	杭州富阳城市建设投资集团有限公司
23富阳02	2023-05-23	10.00	10.00	5	AA+/-	4.00	
23富阳01	2023-04-25	10.00	10.00	5	AA+/-	4.00	
23富阳D3	2023-04-04	17.00	17.00	1	AA+/A-1	3.10	
23富阳D2	2023-03-07	20.00	20.00	1	AA+/A-1	3.15	
23富阳D1	2023-02-22	6.00	6.00	1	AA+/A-1	3.07	
23富阳城投SCP002	2023-01-16	5.00	5.00	0.7397	AA+/-	3.00	
23富阳城投SCP001	2023-01-12	25.00	25.00	0.7397	AA+/-	3.00	
22富阳01	2022-07-21	20.00	20.00	5	AA+/-	3.55	
22富阳D2	2022-05-24	17.00	17.00	1	AA+/-	2.45	
富阳城投3.2%N20260625	2021-06-25	3.28	3.28	5	AA+/-	3.20	
21富阳02	2021-03-23	20.00	20.00	3+2	AA+/-	4.08	
21富阳城投债01	2021-02-05	25.00	25.00	7	AA+/AA+	4.50	

21富阳城投PPN001	2021-02-01	20.00	20.00	3+2	AA+/-	4.29	
20富阳01	2020-04-16	40.00	0.45	3+2	AA+/-	3.60	
20富阳城投PPN001	2020-01-17	30.00	0.60	3+2	AA+/-	4.17	
19富阳城投MTN004	2019-10-15	5.00	5.00	5	AA+/AA+	4.36	
19富阳城投MTN005	2019-10-15	5.00	5.00	5	AA+/AA+	4.40	
19富阳城投MTN003	2019-05-07	10.00	10.00	5	AA+/AA+	4.94	
19富阳城投MTN001	2019-05-06	10.00	10.00	5	AA+/AA+	4.95	
23富交01	2023-03-13	5.00	5.00	5	AA+/-	4.30	杭州富阳交通发展投资集团有限公司
22富交01	2022-08-24	15.00	15.00	5	AA+/-	3.38	
21富交02	2021-11-15	15.00	15.00	5	AA+/-	4.45	
19富交停车项目NPB	2019-11-28	10.00	8.00	7	AA+/AA+	5.50	
21富阳交通PPN002	2021-03-10	10.00	10.00	3+2	AA+/-	4.40	
21富阳交通PPN001	2021-01-28	5.00	5.00	3+2	AA+/-	4.45	
23富开D2	2023-04-24	5.50	5.50	1	AA+/-	3.29	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
23富开D1	2023-02-20	19.50	19.50	1	AA+/-	3.50	
22富开D1	2022-07-14	5.50	5.50	1	AA+/-	2.60	
22富阳经开债	2022-06-13	15.00	15.00	7	AA+/AA+	3.60	
22富开02	2022-06-06	10.00	10.00	5	AA+/-	3.80	
22富开01	2022-1-25	10.00	10.00	5	AA/--	4.10	
21富开02	2021-10-28	20.00	20.00	5	AA+/-	4.67	
21富开01	2021-09-07	10.00	10.00	5	AA+/-	4.20	
20富阳开发PPN001	2020-09-01	10.00	10.00	3+2	AA+/-	4.30	
21富阳开发PPN001	2021-01-12	10.00	10.00	3+2	AA+/-	4.51	
20富开02	2020-11-13	6.00	6.00	3+2	AA+/AA+	4.3	杭州富春山居集团有限公司
20富阳经开债01	2020-10-23	13.00	13.00	7	AA/AA+	4.94	
20富开01	2020-09-08	9.00	9.00	3+2	AA+/AA+	4.30	
20富春01	2020-01-20	20.00	1.80	3+2	AA/--	4.90	
22富春山居PPN001	2022-01-12	10.00	10.00	5	AA/--	4.75	
22富春山居PPN002	2022-06-24	5.00	5.00	5	AA/--	3.89	
23富春债01	2023-06-29	10.50	10.50	5+5	AA+/AA+	3.87	
23富湾01	2023-04-20	8.00	8.00	5	AA/--	4.20	
23富春湾PPN001	2023-03-23	20.00	20.00	5	AA/--	4.15	
22富湾债	2022-12-22	18.70	18.70	10	AA+/AA+	4.55	
22富春湾PPN001	2022-11-16	6.00	6.00	5	AA+/-	3.45	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司
21富湾债01	2021-08-25	18.00	18.00	7	AA+/AA+	4.54	
21富湾03	2021-03-10	3.00	3.00	3+2	AA+/-	4.29	
21富湾01	2021-01-25	12.00	12.00	3+2	AA+/-	4.20	
20富湾01	2020-09-24	15.00	15.00	3+2	AA+/-	4.20	
合计		657.98	568.83	-	-	-	-

第六节 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2020-2022 年经审计的财务报告。容诚会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的资产负债表, 2020 年度、2021 年度、2022 年度的利润表和现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告。

以下信息主要摘自发行人财务报告, 其中关于发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度的财务数据摘自发行人经审计的 2020 年度、2021 年度、2022 年度的年度审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时, 应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

(一) 发行人最近三年主要财务数据及财务指标

表 6-1: 发行人最近三年主要财务数据及财务指标

单位: 万元、%

项目	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
资产合计	8,191,590.47	6,775,420.23	5,844,917.14
负债合计	5,343,997.32	4,218,492.29	3,315,168.82
所有者权益合计	2,847,593.16	2,556,927.95	2,529,748.32
资产负债率	65.24	62.26	56.72
营业收入	184,484.96	180,073.88	227,145.27
净利润	24,729.77	29,528.02	32,672.29

注: 资产负债率=负债合计/资产合计

(二) 发行人最近三年合并资产负债表摘要(完整资产负债表见附表二)

表 6-2: 发行人最近三年合并资产负债表摘要

单位: 万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
货币资金	149,479.12	447,567.37	403,269.52
应收票据及应收账款	80,461.19	9,097.95	9,049.98
预付款项	122,279.55	107,516.03	234,305.65
其他应收款	150,843.60	154,491.01	221,995.61
存货	7,026,050.74	5,831,701.53	4,786,144.97
其他流动资产	16,570.58	7,362.78	5,633.39
流动资产合计	7,545,684.78	6,557,736.66	5,660,399.12
债权投资	121,234.41	-	-
其他权益工具投资	500.00	3,766.92	-
长期股权投资	266.99	20,725.53	7,937.26
可供出售金融资产	-	-	3,322.77
其他非流动金融资产	7,999.97	-	-
投资性房地产	447,892.84	158,893.53	158,205.72
固定资产	3,095.68	7,482.98	8,070.11
在建工程	2,413.59	2,710.78	1,747.31
无形资产	-	5,814.76	732.27
长期待摊费用	1,357.68	1,831.76	3,314.87
递延所得税资产	3,898.71	1,123.40	187.70
其他非流动资产	57,245.81	15,333.91	1,000.00
非流动资产合计	645,905.69	217,683.57	184,518.02
资产总计	8,191,590.47	6,775,420.23	5,844,917.14
短期借款	30,639.39	39,597.22	122,734.30
应付票据及应付账款	187,805.12	166,679.74	889.88
预收款项	174,328.26	46,352.80	75,528.03
合同负债	2,200.34	261.05	-
应付职工薪酬	70.54	104.10	69.91
应交税费	3,299.33	2,552.39	1,177.57
其他应付款	695,083.68	619,251.41	582,605.19
一年内到期的非流动负债	546,825.28	336,911.20	638,829.47
其他流动负债	55,864.06	195,006.82	-
流动负债合计	1,696,116.00	1,406,716.73	1,421,834.34
长期借款	2,277,671.63	1,838,835.03	1,360,022.35
应付债券	1,100,604.73	807,052.56	437,803.58
长期应付款	58,073.22	30,821.49	30,249.06
递延所得税负债	71,898.57	25,662.66	25,605.40
其他非流动负债	139,633.17	109,403.83	39,654.09
非流动负债合计	3,647,881.32	2,811,775.56	1,893,334.48
负债合计	5,343,997.32	4,218,492.29	3,315,168.82

实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	2,147,179.09	2,012,035.98	2,044,093.62
其他综合收益	138,079.19	-	-
盈余公积	7,368.04	6,313.41	6,391.86
未分配利润	289,987.06	273,203.66	279,262.84
归属于母公司所有者权益合计	2,782,613.37	2,491,553.05	2,529,748.32
少数股东权益	64,979.78	65,374.89	-
所有者权益合计	2,847,593.16	2,556,927.95	2,529,748.32
负债和所有者权益总计	8,191,590.47	6,775,420.23	5,844,917.14

(三) 发行人最近三年合并利润表摘要 (完整利润表见附表三)

表 6-3: 发行人最近三年合并利润表摘要

单位: 万元

项目	2022年末	2021年度	2020年度
营业总收入	184,484.96	180,073.88	227,145.27
营业总成本	165,577.59	168,524.92	210,281.14
营业利润	24,739.06	33,256.48	36,394.76
利润总额	24,843.07	30,111.34	36,073.18
净利润	24,729.77	29,528.02	32,672.29

(四) 发行人最近三年合并现金流量表摘要 (完整现金流量表见附表四)

表 6-4: 发行人最近三年合并现金流量表摘要

单位: 万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	365,084.61	393,783.86	1,671,621.39
经营活动现金流出小计	1,271,101.54	1,058,283.29	2,045,391.71
经营活动产生的现金流量净额	-906,016.93	-664,499.43	-373,770.33
投资活动现金流入小计	80,919.15	7,109.36	49,721.05
投资活动现金流出小计	130,063.34	34,171.54	28,355.23
投资活动产生的现金流量净额	-49,144.19	-27,062.18	21,365.82
筹资活动现金流入小计	1,695,331.82	1,736,265.99	1,445,881.17
筹资活动现金流出小计	913,587.81	978,477.67	1,047,803.80
筹资活动产生的现金流量净额	781,744.01	757,788.32	398,077.37
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-173,417.11	66,226.71	45,672.86
六、期末现金及现金等价物余额	149,479.12	322,896.23	256,669.52

（五）发行人财务状况分析

1、财务概况

截至 2021 年末，发行人总资产 6,775,420.23 万元，负债总额 4,218,492.29 万元，所有者权益 2,556,927.95 万元；2021 年度，发行人实现营业收入 180,073.88 万元，利润总额 30,111.34 万元，净利润 29,528.02 万元。

截至 2022 年末，发行人总资产 8,191,590.47 万元，负债总额 5,343,997.32 万元，所有者权益 2,847,593.16 万元；2022 年度，发行人实现营业收入 184,484.96 万元，利润总额 16,592.07 万元，净利润 24,729.77 万元。

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。最近三年，发行人资产总额分别为 5,844,917.14 万元、6,775,420.23 万元和 8,191,590.47 万元，2020-2022 年平均复合增长率为 18.38%，2022 年末较 2021 年末增长 20.90%；净资产规模分别为 2,529,748.32 万元、2,556,927.95 万元和 2,847,593.16 万元，2022 年末较 2021 年末增长 11.37%。最近三年，发行人分别实现营业收入 227,145.27 万元、180,073.88 万元和 184,484.96 万元；净利润分别为 32,672.29 万元、29,528.02 万元和 24,729.77 万元，2020-2022 年平均净利润达到 28,976.69 万元。营业收入及净利润规模较为稳定。

综上所述，发行人资产规模雄厚，负债水平较低，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随开发量的增加而持续增长。

2、所有者权益分析

最近三年，发行人所有者权益构成如下表所示：

表 6-5：发行人最近三年所有者权益构成情况

单位：万元，%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	7.02	200,000.00	7.82	200,000.00	7.91
资本公积	2,147,179.09	75.40	2,012,035.98	78.69	2,044,093.62	80.80
其他综合收益	138,079.19	4.85	-	-	-	-
盈余公积	7,368.04	0.26	6,313.41	0.25	6,391.86	0.25
未分配利润	289,987.06	10.18	273,203.66	10.68	279,262.84	11.04
归属于母公司所有者权益合计	2,782,613.37	97.72	2,491,553.05	97.44	2,529,748.32	100.00
少数股东权益	64,979.78	2.28	65,374.89	2.56	-	-
所有者权益合计	2,847,593.16	100.00	2,556,927.95	100.00	2,529,748.32	100.00

最近三年，发行人所有者权益分别为 2,529,748.32 万元和 2,556,927.95 万元和 2,847,593.16 万元。发行人净资产稳步增加，2020-2022 年均复合增长率为 6.10%，2022 年末较 2021 年末增长 11.37%。其中，2022 年末公司资本公积为 2,147,179.09 万元，较 2021 年末增长 6.72%，基本保持稳定，主要是根据富阳区人民政府国有建设用地划拨决定书，地块入账增加资本公积 17.91 亿元。报告期内发行人不存在重大资产重组。

（1）实收资本

最近三年，发行人实收资本分别为 200,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 7.91%、7.82%和 7.02%，发行人实收资本占所有者权益的比重随着所有者权益总额的增长而略有下降。

（2）资本公积

最近三年，发行人资本公积分别为 2,044,093.62 万元、2,012,035.98 万元和 2,147,179.09 万元，分别占当期所有者权益比例

为 80.80%、78.69%和 75.40%。发行人资本公积增长主要系收到政府拨入款项、土地所致。

(3) 盈余公积

最近三年，发行人盈余公积分别为 6,391.86 万元、6,313.41 万元和 7,368.04 万元，分别占当期所有者权益的 0.25%、0.25%和 0.26%，报告期内发行人盈余公积变化较小。

(4) 未分配利润

最近三年，发行人的未分配利润分别为 279,262.84 万元、273,203.66 万元和 289,987.06 万元，分别占所有者权益比例为 11.04%、10.68%和 10.18%。发行人未分配利润报告期内整体润保持增长，整体增强了发行人净资产实力。

3、发行人偿债能力分析

表 6-6: 发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元，%

项目	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
利润总额	24,843.07	30,111.34	36,073.18
EBITDA	29,501.42	38,539.98	96,759.77
总债务	3,928,243.72	3,022,396.01	2,599,043.79
资产负债率	65.24	62.26	56.72
债务资本比	57.97	54.17	50.68
EBITDA全部债务比（倍）	0.01	0.01	0.04
利息保障倍数	0.30	0.44	0.81
流动比率	4.45	4.66	3.98
速动比率	0.31	0.51	0.61

注：（1）EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的有息负债+长期应付款中的有息负债

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

(5) EBITDA 全部债务比=EBITDA/总债务

(6) 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

(7) 流动比率=流动资产/流动负债

(8) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

最近三年，发行人的资产负债率分别为 56.72%、62.26%和 65.24%，负债风险可控，偿债压力较小，为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为 3.98、4.66 和 4.45，速动比率分别为 0.61、0.51 和 0.31，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 96,759.77 万元、38,539.98 万元和 29,501.42 万元。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

最近三年，发行人债务资本比分别为 50.68%、54.17%和 57.97%，2020-2022 年债务资本比整体呈现增长趋势，但基本维持在较好的水平。鉴于发行人拥有大量变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。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将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

4、发行人营运能力分析

表 6-7: 发行人最近三年营运能力指标

项目	2022年	2021年	2020年
----	-------	-------	-------

总资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.04
应收账款周转率（次/年）	4.12	19.85	45.26
存货周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

（3）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

（4）2020、2021 和 2022 年度总资产平均余额、应收账款平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

最近三年，发行人总资产周转率、存货周转率均较低且保持稳定，这主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。

虽然总资产周转率和存货周转率数值偏小，但发行人所从事的业务具有区域垄断性，富阳经济技术开发区经济发展速度较快且财政实力雄厚，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

从行业的整体情况来看，最近三年，发行人总资产周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的态势。2022 年发行人应收账款周转率大幅下降是由于其应收账款数额大幅上升所致，与其所处行业有关。考虑到发行人所处行业的特点，保持当前的资产周转速度说明发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

5、发行人盈利能力分析

表 6-8: 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	184,484.96	180,073.88	227,145.27
营业利润	24,739.06	33,256.48	36,394.76

利润总额	24,843.07	30,111.34	36,073.18
净利润	24,729.77	29,528.02	32,672.29
净资产收益率	0.91%	1.16%	1.44%
总资产收益率	0.33%	0.47%	0.61%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/资产平均余额

（3）2020、2021 及 2022 年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

2020-2022 年度，发行人分别取得政府补贴 3,275.60 万元、18,314.79 万元和 13,770.34 万元。报告期内发行人营业收入呈现波动态势，2021 年度相比 2020 年度小幅下降，其中 2022 年度营业收入虽出现回升，但营业利润、利润总额和净利润相比 2021 年度仍出现小幅下降，导致净资产收益率、总资产收益率等指标相比 2021 年度同步下降。主要原因为，一方面 2021 年富阳经开区管委会给予了发行人养护经费补贴 0.73 亿元，导致当年养护业务毛利润和毛利率相比 2022 年较高；另一方面 2022 年发行人工程代建业务预提增值税较多，导致当年该业务毛利润和毛利率相比 2021 年大幅下降。

6、营业收入分析

最近三年，发行人的营业收入分别为 227,145.27 万元、180,073.88 万元和 184,484.96 万元，2020-2022 年年复合增长率为-9.88%，2022 年较 2021 年同期增加 2.45%。发行人营业收入主要由土地整理与代建收入构成。2022 年，发行人上述两项收入分别为 139,235.80 万元和 23,140.29 万元，占当期主营业务收入总额的 75.47%和 12.54%。最近三年发行人营业收入构成如下表所示：

表 6-9：发行人营业收入结构

单位：万元，%			
项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	171,000.45	92.69	175,709.84	97.58	214,001.71	94.21
1) 土地整理	139,235.80	75.47	147,572.38	81.95	202,285.00	89.06
2) 养护收入	6,096.21	3.30	7,325.51	4.07	-	-
3) 工程代建	23,140.29	12.54	16,606.80	9.22	11,046.08	4.86
4) 租赁	1,879.63	1.02	2,831.12	1.57	-	-
5) 其他	648.52	0.35	1,374.03	0.76	670.63	0.30
2、其他业务小计	13,484.51	7.31	4,364.04	2.42	13,143.56	5.79
1) 租金	5,070.83	2.75	3,865.82	2.15	4,841.46	2.13
2) 其他	8,413.68	4.56	498.22	0.28	8,302.10	3.65
合计	184,484.96	100.00	180,073.88	100.00	227,145.27	100.00

7、营业成本分析

最近三年,发行人的营业成本分别为 150,235.12 万元、156,616.49 万元和 165,577.59 万元。其中主营业务成本分别为 140,849.11 万元、156,203.72 万元和 159,253.90 万元。发行人营业成本的构成和增速与其营业收入形成了较好的匹配,体现了发行人良好的成本管理能力和发行人最近三年的营业成本构成如下表所示:

表 6-10: 发行人营业成本结构

单位: 万元, %

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	159,253.90	96.18	156,203.72	99.74	140,849.11	93.75
1) 土地整理	128,922.03	77.86	136,641.09	87.25	128,228.31	85.35
2) 养护收入	6,681.99	4.04	4,253.87	2.72	-	-
3) 工程代建	22,914.75	13.84	15,097.09	9.64	10,521.05	7.00
4) 租赁	724.47	0.44	-	-	-	-
5) 其他	10.66	0.01	211.67	0.14	2,099.75	1.40
2、其他业务小计	6,323.69	3.82	412.78	0.26	9,386.01	6.25
1) 租金	1,466.37	0.89	403.09	0.26	972.65	0.65
2) 其他	4,857.32	2.93	9.69	0.01	8,413.36	5.60
合计	165,577.59	100.00	156,616.49	100.00	150,235.12	100.00

8、利润来源分析

最近三年,发行人的主营业务毛利润分别为 73,152.60 万元、19,506.12 万元和 11,746.55 万元,2020-2022 年平均主营业务毛利润

为 34,801.76 万元；净利润分别为 32,672.29 万元、29,528.02 万元和 24,729.77 万元。发行人最近三年的毛利润构成如下表所示：

表 6-11：发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	11,746.55	62.13	19,506.12	83.16	73,152.60	95.11
1) 土地整理	40,720.78	54.55	10,931.29	46.60	74,056.69	96.29
2) 养护收入	-585.78	-3.10	3,071.64	13.09	-	-
3) 工程代建	225.54	1.19	1,509.71	6.44	525.03	0.68
4) 租赁	1,152.16	6.09	2,831.12	12.07		
5) 其他	637.86	3.37	1,162.36	4.96	-1,429.12	-1.86
2、其他业务小计	7,160.82	37.87	3,951.26	16.84	3,757.55	4.89
1) 租金	3,604.46	19.06	3,462.73	14.76	3,868.81	5.03
2) 其他	3,556.36	18.81	488.53	2.08	-111.26	-0.14
合计	18,907.37	100.00	23,457.39	100.00	76,910.15	100.00

表 6-12：发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
1、主营业务小计	6.87	11.10	34.18
1) 土地整理	7.41	7.41	36.61
2) 养护收入	-9.61	41.93	-
3) 工程代建	0.97	9.09	4.75
4) 租赁	61.40	100.00	
5) 其他	98.36	84.59	-213.10
2、其他业务小计	53.10	90.54	28.59
1) 租金	71.08	89.57	79.91
2) 其他	42.27	98.06	-1.34
合计	10.25	13.03	33.86

发行人毛利润主要由土地整理业务、租赁业务和工程代建业务构成。2022 年度，发行人通过土地整理业务形成的毛利为 40,720.78 万元。报告期内，发行人毛利率逐渐减少，主要原因为土地整理业务的毛利率减少。近三年，发行人土地整理业务毛利率分别为 36.61%、

7.41%和 7.41%，2021 年开始发行人土地整理业务毛利率下降较大，主要原因系 2020 年 8 月 1 日前土地整理业务收入模式为出让金返还，土地整理毛利率与土地位置和整理时间高度相关，出让土地位置及整理时间不同，导致发行人土地整理业务毛利率波动较大。2020 年 8 月 1 日后土地整理业务收入模式改变，导致土地整理业务毛利率出现下降。预期未来发行人毛利率处于稳定。

综上，发行人利润的构成与增长主要和发行人从事的业务密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人主营业务收入将不断增加，营业利润也将逐步增加。

9、发行人现金流量分析

表 6-13: 发行人最近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-906,016.93	-664,499.43	-373,770.33
投资活动产生的现金流量净额	-49,144.19	-27,062.18	21,365.82
筹资活动产生的现金流量净额	781,744.01	757,788.32	398,077.37
现金及现金等价物净增加额	-173,417.11	66,226.71	45,672.86
期末现金及现金等价物余额	149,479.12	322,896.23	256,669.52

经营活动现金流方面，最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-373,770.33 万元、-664,499.43 万元和-906,016.93 万元。2022 年，发行人经营性现金流量净额较去年同期减少 241,517.50 万元，本期较上期购买商品、接受劳务支付的现金增加 168,687.54 万元。

最近三年，发行人经营活动产生的现金净额分别为-373,770.33 万元、-664,499.43 万元和-906,016.93 万元，持续为负且不断增大，主要系发行人作为富阳经开区唯一的土地开发整理主体和基础设施建设主体，承担着富阳经开区土地开发和基础设施建设任务。近年来随着富阳区的转型升级，发行人所授权区块内的拆迁安置、项目建设规模

快速增加，报告期内发行人基建类主营业务不断拓展，其中存货科目 2022 年末较 2020 年末增加约 224 亿元，主要为土地整理和工程代建相关的前期投入。但由于土地整理和工程代建业务周期一般较长，发行人确认经营业务收入并形成资金回笼需要一定的周期，因此报告期内发行人经营活动现金流净额为负。

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中最近三年销售商品、提供劳务收到的现金分别为 230,814.93 万元、147,256.37 万元和 162,879.79 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,437,527.24 万元、245,728.87 万元和 191,338.61 万元，发行人收到的其他与经营活动有关的现金包括往来款和其他零星款。其中 2020 年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金较大，主要为往来款、收到购房意向金以及收储土地出让收到现金。

最近三年，发行人经营活动现金流出分别为 2,045,391.71 万元、1,058,283.29 万元和 1,271,101.54 万元；发行人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,474,709.63 万元、933,237.60 万元和 1,101,925.14 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 563,329.32 万元、117,787.14 万元和 160,366.83 万元。

投资活动现金流方面，最近三年，发行人投资活动产生的净现金流分别为 21,365.82 万元、-27,062.18 万元和 -49,144.19 万元，2021 年和 2022 年投资活动产生的净现金流为负，主要系 2021 年末产生收回投资收到的现金以及 2022 年末产生处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金所致。

最近三年，发行人投资活动现金流入分别为 49,721.05 万元、7,109.36 万元和 80,919.15 万元，投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金。其中收回投资收到的现金分别为 46,900.00 万元、0 万元和 0 万元。

最近三年，发行人投资活动现金流出分别为 28,355.23 万元、34,171.54 万元和 130,063.34 万元，发行人投资活动现金流出主要为投资支付的现金。

筹资活动现金流方面，最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 398,077.37 万元、757,788.32 万元和 781,744.01 万元，筹资活动现金流呈现上升趋势，与发行人主营业务的前期投入变大相符合。2022 年度，发行人筹资性现金流量净额较 2021 年度增加 23,955.69 万元。

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 1,445,881.17 万元、1,736,265.99 万元和 1,695,331.82 万元，筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金。其中取得借款所收到的现金分别为 1,213,057.30 万元、1,604,770.00 万元和 1,668,064.09 万元，与筹资活动现金流入的趋势保持一致。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 1,047,803.80 万元、978,477.67 万元和 913,587.81 万元，报告期内总体呈小幅下降的趋势。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金；其中偿还债务所支付的现金分别为 893,462.92 万元、896,061.34 万元和 812,096.32 万元，呈波动趋势。总体上看，发行人近年筹资活动现金流量净额情况反映出发行人业务规模扩张背景下融资需求旺盛的现状，同时也反映出发行人融资能力

较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

二、资产分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示：

表 6-14：最近三年发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	149,479.12	1.82	447,567.37	6.61	403,269.52	6.90
应收票据及应收账款	80,461.19	0.98	9,097.95	0.13	9,049.98	0.15
预付款项	122,279.55	1.49	107,516.03	1.59	234,305.65	4.01
其他应收款	150,843.60	1.84	154,491.01	2.28	221,995.61	3.80
存货	7,026,050.74	85.77	5,831,701.53	86.07	4,786,144.97	81.89
其他流动资产	16,570.58	0.20	7,362.78	0.11	5,633.39	0.10
流动资产合计	7,545,684.78	92.12	6,557,736.66	96.79	5,660,399.12	96.84
债权投资	121,234.41	1.48	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	3,322.77	0.06
长期股权投资	266.99	0.00	20,725.53	0.31	7,937.26	0.14
其他权益工具投资	500.00	0.01	3,766.92	0.06	-	-
其他非流动金融资产	7,999.97	0.10	-	-	-	-
投资性房地产净值	447,892.84	5.47	158,893.53	2.35	158,205.72	2.71
固定资产净值	3,095.68	0.04	7,482.98	0.11	8,070.11	0.14
在建工程	2,413.59	0.03	2,710.78	0.04	1,747.31	0.03
无形资产	-	-	5,814.76	0.09	732.27	0.01
长期待摊费用	1,357.68	0.02	1,831.76	0.03	3,314.87	0.06
递延所得税资产	3,898.71	0.05	1,123.40	0.02	187.70	0.00
其他非流动资产	57,245.81	0.70	15,333.91	0.23	1,000.00	0.02
非流动资产合计	645,905.69	7.88	217,683.57	3.21	184,518.02	3.16
资产总计	8,191,590.47	100.00	6,775,420.23	100.00	5,844,917.14	100.00

最近三年，发行人资产总额分别为 5,844,917.14 万元、6,775,420.23 万元和 8,191,590.47 万元，公司资产规模持续增长，2020-2022 年平均复合增长率为 18.38%，2021 年末较 2020 年末增加 930,503.09 万元，增幅 15.92%。2022 年末较 2021 年末增加 1,416,170.24 万元，增幅 20.90%。报告期内发行人总资产增长较快主要系存货大

幅增加所致，不存在重大资产重组情况。报告期末发行人存货余额分别为 4,786,144.97 万元、5,831,701.53 万元和 7,026,050.74 万元。随着发行人主营业务规模的扩大，报告期内发行人存货-开发成本中代建工程成本、安置房建设成本增加，受让的土地资产增加导致存货增长较快。

最近三年，发行人公司流动资产占总资产的比重分别为 96.84%、96.79%和 92.12%，流动性较强。发行人流动资产主要包括货币资金、其他应收款和存货；发行人的固定资产主要由投资性房地产及其他组成。

（一）货币资金

最近三年，公司货币资金余额分别为 403,269.52 万元、447,567.37 万元和 149,479.12 万元，占资产总额的比例分别为 6.90%、6.61%和 1.82%。截至 2022 年末，发行人货币资金基本为银行存款，其中受限货币资金 153.05 万元，为履约保函保证金。

（二）存货

最近三年，发行人存货余额分别为 4,786,144.97 万元、5,831,701.53 万元和 7,026,050.74 万元，占资产总额的比例分别为 81.89%、86.07%和 85.77%。2021 年末，发行人存货余额同比增加 1,045,556.56 万元，增幅 21.85%，主要系开发成本增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 1,227,066.33 万元，增幅 20.48%，主要系合同履行成本增加所致。

表 6-15: 截至 2022 年末发行人存货构成

单位：万元		
项目	2022 年 12 月 31 日	占比
开发产品	64,010.68	0.91%
合同履行成本-土地平整	3,942,408.27	56.11%

合同履行成本-代建工程	1,187,416.40	16.90%
开发成本-土地资产	1,209,703.48	17.22%
开发成本-房产开发	622,511.91	8.86%
合计	7,026,050.74	100.00%

总体而言，发行人的资产结构符合公司主营业务的行业特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，表明了发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。报告期内，发行人存货未计提存货跌价准备。

发行人存货具体明细如下：

1) 合同履行成本-土地平整

截至 2022 年末，发行人尚在整理的土地区块明细如下：

表 6-16: 截至 2022 年末发行人尚在整理的土地区块

单位：万元

序号	项目	项目类型	金额	是否签订 代建协议	是否为政府 代建项目	是否合 法合规	项目开工 时间	项目预计完 工时间
1	新登区块土地开发成本	土地一级 开发	1,076,981.05	是	是	是	2015 年以 前	2030 年
2	东洲区块土地开发成本	土地一级 开发	399,399.84	是	是	是	2015 年以 前	2030 年
3	银湖区块土地开发成本	土地一级 开发	1,915,348.70	是	是	是	2015 年以 前	2030 年
4	场口区块土地开发成本	土地一级 开发	488,518.43	是	是	是	2015 年以 前	2028 年
5	其他零星项目	土地一级 开发	62,160.25	是	是	是	2015 年以 前	-
-	合计	-	3,942,408.27	-	-	-	-	-

2) 合同履行成本-代建工程

截至 2022 年末，发行人在建或已完工未结算的主要代建工程项目情况如下：

表 6-17: 截至 2022 年末发行人在建或已完工未结算的主要代建工程

单位: 万元

序号	项目	项目类型	金额	是否签订协议	是否为政府项目	是否合法合规	项目开工时间	项目预计完工时间
1	场口区块基础设施项目	道路、园区建设、安置房、学校、民生建设等	131,224.38	是	是	是	2015 年以前	2028 年
2	东洲区块基础设施项目	道路、园区建设、安置房、学校、民生建设等	177,194.56	是	是	是	2015 年以前	2030 年
3	银湖区块基础设施项目	道路、园区建设、安置房、学校、民生建设等	356,099.2	是	是	是	2015 年以前	2030 年
4	新登区块基础设施项目	道路、园区建设、安置房、学校、民生建设等	380,379.50	是	是	是	2015 年以前	2030 年
5	杭州银湖实验学校项目	学校	95,032.80	是	是	是	2015 年以前	2024 年
6	其他零星项目	道路、周边配套建设等	47,485.96	是	是	是	2015 年以前	-
	合计	-	1,187,416.40	-	-	-		-

3) 开发成本-土地资产

截至 2022 年末, 发行人开发成本—土地资产明细如下:

表 6-18: 截至 2022 年末发行人开发成本—土地资产明细

单位: 万元、平方米、万元/平方米

序号	所有人名称	取得方式	产权证记载							单价	是否足额缴纳土地出让金	是否抵押
			土地位置	面积	用途	产权证编号	使用权类型	账面价值	建筑面积			
1	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区富春街道三桥村	84,240.00	商业住宅	富国用(2012)第020070号	出让	4,270.97	84,240.00	0.05	是	-
2	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳市富春街道三桥村	118,296.50	商业住宅	富国用(2012)第020074号	出让	59,976.33	118,296.50	0.51	是	-
3	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	杭州市富阳区场口镇场口新区	36,056.00	批发零售用地、城镇住宅用地	富国用(2015)第003001号	出让	8,048.21	36,056.00	0.22	是	-
4	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区银湖街道郞村村	30,401.00	城镇住宅用地	富国用(2016)第000391号	出让	14,035.41	30,401.00	0.46	是	是
5	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区银湖街道郞村村	45,998.00	城镇住宅用地	富国用(2016)第000408号	出让	21,228.30	45,998.00	0.46	是	-
6	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区银湖街道郞村村	38,294.00	城镇住宅用地	富国用(2016)第000409号	出让	17,673.08	38,294.00	0.46	是	是
7	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区银湖街道郞村村	37,830.00	城镇住宅用地	富国用(2016)第000392号	出让	17,456.67	37,830.00	0.46	是	-
8	杭州富阳开发区建设	划拨	东洲街道东洲	49,633.00	城镇住宅用	浙(2020)富	出让	75,572.43	49,633.00	1.52	是	-

序号	所有人名称	取得方式	产权证记载						单价	是否足额缴纳土地出让金	是否抵押	
			土地位置	面积	用途	产权证编号	使用权类型	账面价值				建筑面积
	投资集团有限公司		新区		地	阳区不动产权第0004895号						
9	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	65,272.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0005134号	出让	147,803.14	65,272.00	2.26	是	是
10	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	59,668.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0022520号	出让	133,072.38	59,668.00	2.23	是	-
11	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	59,665.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0022236号	出让	133,065.66	59,665.00	2.23	是	-
12	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	35,785.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0022521号	出让	87,843.17	35,785.00	2.45	是	-
13	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	32,848.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0003396号	出让	71,254.88	32,848.00	2.17	是	-
14	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	28,385.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0003368号	出让	60,794.93	28,385.00	2.14	是	-

序号	所有人名称	取得方式	产权证记载						单价	是否足额缴纳土地出让金	是否抵押	
			土地位置	面积	用途	产权证编号	使用权类型	账面价值				建筑面积
						号						
15	杭州富阳银湖新区建设有限公司	划拨	银湖街道观前村	165,377.00	城镇住宅用地	浙(2022)杭州市不动产权第0295397号		357,607.92	165,377.00	2.16	是	-
-	合计		-	-	-	-	-	1,209,703.48	887,748.50	-	-	-

注：截至 2022 年末，发行人土地资产共计 15 宗，账面价值共计 1,209,703.48 万元。其中取得方式均为划拨，均足额缴纳土地出让金，使用权类型均为出让，均已取得产权证。

上述土地资产系发行人通过划拨方式取得，并根据市场评估价格补缴了土地出让金，办理了土地权证，土地权利性质均为出让。

4) 开发成本-房产开发

截至 2022 年末，发行人开发成本—房产开发明细如下：

表 6-19：截至 2022 年末发行人房产开发项目

单位：万元

序号	项目	项目类型	金额	是否签订协议	是否为政府项目	是否合法合规	建设期限
1	银湖安置房 4#5#	保障房	184,427.67	是	是	是	2019-2023
2	银湖安置房 6#7#	保障房	165,013.14	是	是	是	2018-2023
3	东洲安置房一期	保障房	92,878.97	是	是	是	2020-2023
4	银湖安置房 1#3#	保障房	71,162.55	是	是	是	2021-2024
5	场口 6 期	保障房	20,843.59	是	是	是	2019-2021
6	银湖人才公寓	保障房	17,548.07	是	是	是	2021-2023
7	杭政储出[2022]30号（银湖 37-3 号）	-	70,000.00	-	-	-	-
8	其他	-	637.92	-	-	-	-
-	合计	-	622,511.91	-	-	-	-

（三）投资性房地产

最近三年，发行人投资性房地产余额分别为 158,205.72 万元、158,893.53 万元和 447,892.84 万元，占当期总资产的比例分别为 2.71%、2.35%和 5.47%，截至 2022 年末，发行人的投资性房地产系子公司房开公司持有的可供出租的房屋建筑物及其对应的土地使用权。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 288,999.31 万元，增幅 181.88%，主要原因为新增公寓、标准化厂房。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具鹏信资估报字[2023]第 ZHZ022 号、鹏信资估报字[2023]第 ZHZ023 号、鹏信资估报字[2023]第 ZHZ024 号、鹏信资估报字[2023]第 ZHZ025 号、鹏信资估报字[2023]第 ZHZ026 号、鹏信资估报字[2023]第 ZHZ027 号

投资性房地产公允价值资产评估报告，截至 2022 年末，发行人的房地产公允价值为 447,892.84 万元。

截至 2022 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表 6-20：截至 2022 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元、平方米、万元/平方米

(1) 科创园 A、B 区

序号	座落号	不动产权证号	证载用途	取得方式	入账方式	建筑面积	账面价值	单价	是否出租	是否抵押
1	银湖创新中心 1 号一至四层，六至二十层	富房权证初字第 215787 号	非住宅	自建	评估	20,618.91	31,221.19	1.51	是	是
2	银湖创新中心 1 号五层	富房权证初字第 215788 号	非住宅	自建	评估	1,106.81	1,578.70	1.43	是	是
3	银湖创新中心 2 号一层	富房权证初字第 215771 号	非住宅	自建	评估	813.20	1,090.19	1.34	是	是
4	银湖创新中心 3 号一层	富房权证初字第 215772 号	非住宅	自建	评估	505.35	692.37	1.37	是	是
5	银湖创新中心 3 号二层	富房权证初字第 215773 号	非住宅	自建	评估	1,731.51	2,397.81	1.38	是	是
6	银湖创新中心 3 号三层	富房权证初字第 215774 号	非住宅	自建	评估	1,907.94	2,670.24	1.40	是	是
7	银湖创新中心 3 号四层	富房权证初字第 215775 号	非住宅	自建	评估	994.52	1,406.52	1.41	是	是
8	银湖创新中心 3 号五层	富房权证初字第 215776 号	非住宅	自建	评估	803.15	1,147.70	1.43	是	是
9	银湖创新中心 3 号六层	富房权证初字第 215777 号	非住宅	自建	评估	811.34	1,171.36	1.44	是	是
10	银湖创新中心 3 号七层	富房权证初字第 215778 号	非住宅	自建	评估	811.34	1,183.31	1.46	是	是
11	银湖创新中心 5 号一层	富房权证初字第 215791 号	非住宅	自建	评估	1,193.76	1,617.96	1.36	是	是
12	银湖创新中心 5 号二层	富房权证初字第 215792 号	非住宅	自建	评估	870.95	1,193.27	1.37	是	是
13	银湖创新中心 5 号三层	富房权证初字第 215793 号	非住宅	自建	评估	1,290.30	1,786.82	1.38	是	是
14	银湖创新中心 5 号四层	富房权证初字第 215794 号	非住宅	自建	评估	1,290.30	1,805.83	1.40	是	是
15	银湖创新中心 6 号一层	富房权证初字第 215800 号	非住宅	自建	评估	435.01	576.77	1.33	是	是
16	银湖创新中心 6 号二层	富房权证初字第 215811 号	非住宅	自建	评估	1,557.38	2,087.84	1.34	是	是
17	银湖创新中心 6 号三层	富房权证初字第 215812 号	非住宅	自建	评估	2,030.78	2,752.41	1.36	是	是

18	银湖创新中心 6号四层	富房权证初字 第215813号	非住宅	自建	评估	2,030.78	2,782.32	1.37	是	是
19	银湖创新中心 6号五层	富房权证初字 第215814号	非住宅	自建	评估	1,143.50	1,583.53	1.38	是	是
20	银湖创新中心 6号六层	富房权证初字 第215815号	非住宅	自建	评估	1,101.42	1,541.48	1.40	是	是
21	银湖创新中心 6号七层	富房权证初字 第215816号	非住宅	自建	评估	1,101.42	1,557.71	1.41	是	是
22	银湖创新中心 6号八层	富房权证初字 第215817号	非住宅	自建	评估	1,101.42	1,573.93	1.43	是	是
23	银湖创新中心 6号九层	富房权证初字 第215818号	非住宅	自建	评估	1,101.42	1,590.16	1.44	是	是
24	银湖创新中心 6号十层	富房权证初字 第215799号	非住宅	自建	评估	1,101.42	1,606.39	1.46	是	是
25	银湖创新中心 6号十一层	富房权证初字 第215801号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,624.90	1.47	是	是
26	银湖创新中心 6号十二层	富房权证初字 第215802号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,641.14	1.49	是	是
27	银湖创新中心 6号十三层	富房权证初字 第215803号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,657.39	1.50	是	是
28	银湖创新中心 6号十四层	富房权证初字 第215804号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,673.64	1.52	是	是
29	银湖创新中心 6号十五层	富房权证初字 第215805号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,689.89	1.53	是	是
30	银湖创新中心 6号十六层	富房权证初字 第215806号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,706.14	1.55	是	是
31	银湖创新中心 6号十七层	富房权证初字 第215807号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,722.39	1.56	是	是
32	银湖创新中心 6号十八层	富房权证初字 第215808号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,738.64	1.58	是	是
33	银湖创新中心 6号十九层	富房权证初字 第215809号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,754.89	1.59	是	是
34	银湖创新中心 6号二十层	富房权证初字 第215810号	非住宅	自建	评估	1,102.97	1,771.14	1.61	是	是
35	银湖创新中心 7号一层	浙(2019)富阳 区不动产权第 0017965号	非住宅	自建	评估	777.55	1,869.15	1.51	是	是
36	银湖创新中心 7号二层	浙(2019)富阳 区不动产权第 0017954号	非住宅	自建	评估	918.84	1,435.72	2.40	是	是
37	银湖创新中心 7号三层	浙(2019)富阳 区不动产权第 0017925号	非住宅	自建	评估	991.28	1,421.90	1.56	是	是
38	银湖创新中心 7号四层	浙(2019)富阳 区不动产权第 0017935号	非住宅	自建	评估	945.32	1,369.67	1.43	是	是
39	银湖创新中心 7号五层	浙(2019)富阳 区不动产权第 0017939号	非住宅	自建	评估	940.71	1,376.62	1.45	是	是
40	银湖创新中心	浙(2019)富阳	非住宅	自建	评估	940.71	1,390.25	1.46	是	是

	7号六层	区不动产权第0017940号								
41	银湖街道银湖创新中心7号七层	浙(2019)富阳区不动产权第0017948号	非住宅	自建	评估	931.66	1,390.38	1.48	是	是
42	银湖创新中心7号八层	浙(2019)富阳区不动产权第0017967号	非住宅	自建	评估	677.40	1,020.74	1.49	是	是
43	银湖创新中心8号一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017964号	非住宅	自建	评估	808.17	1,884.48	1.51	是	是
44	银湖创新中心8号二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017952号	非住宅	自建	评估	919.27	1,393.30	2.33	是	是
45	银湖创新中心8号三层	浙(2019)富阳区不动产权第0017955号	非住宅	自建	评估	915.93	1,300.55	1.52	是	是
46	银湖创新中心8号四层	浙(2019)富阳区不动产权第0017956号	非住宅	自建	评估	915.93	1,313.82	1.42	是	是
47	银湖创新中心8号五层	浙(2019)富阳区不动产权第0017957号	非住宅	自建	评估	915.93	1,327.09	1.43	是	是
48	银湖创新中心9号一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017924号	非住宅	自建	评估	1,169.08	2,726.04	1.45	是	是
49	银湖创新中心9号二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017921号	非住宅	自建	评估	1,441.97	2,185.53	2.33	是	是
50	银湖创新中心9号三层	浙(2019)富阳区不动产权第0017946号	非住宅	自建	评估	931.92	1,255.74	1.52	是	是
51	银湖创新中心9号四层	浙(2019)富阳区不动产权第0017936号	非住宅	自建	评估	943.90	1,285.56	1.35	是	是
52	银湖创新中心9号五层	浙(2019)富阳区不动产权第0017931号	非住宅	自建	评估	948.50	1,305.57	1.36	是	是
53	银湖创新中心9号六层	浙(2019)富阳区不动产权第0017944号	非住宅	自建	评估	936.96	1,303.26	1.38	是	是
54	银湖创新中心9号七层	浙(2019)富阳区不动产权第0017929号	非住宅	自建	评估	948.98	1,333.73	1.39	是	是
55	银湖创新中心9号八层	浙(2019)富阳区不动产权第0017938号	非住宅	自建	评估	940.84	1,335.92	1.41	是	是
56	银湖创新中心9号九层	浙(2019)富阳区不动产权第0017932号	非住宅	自建	评估	947.48	1,359.08	1.42	是	是

57	银湖创新中心 9号十层	浙(2019)富阳区不动产权第0017942号	非住宅	自建	评估	938.56	1,359.88	1.43	是	是
58	银湖创新中心 9号十一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017927号	非住宅	自建	评估	951.54	1,392.47	1.45	是	是
59	银湖创新中心 9号十二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017969号	非住宅	自建	评估	620.84	917.53	1.46	是	是
60	银湖创新中心 10号	浙(2019)富阳区不动产权第0017920号	非住宅	自建	评估	2,437.33	3,158.05	1.48	是	是
61	银湖创新中心 11号一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017959号	非住宅	自建	评估	856.38	1,935.13	1.30	是	是
62	银湖创新中心 11号二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017958号	非住宅	自建	评估	912.33	1,340.01	2.26	是	是
63	银湖创新中心 11号三层	浙(2019)富阳区不动产权第0017926号	非住宅	自建	评估	978.45	1,319.29	1.47	是	是
64	银湖创新中心 11号四层	浙(2019)富阳区不动产权第0017951号	非住宅	自建	评估	930.09	1,266.75	1.35	是	是
65	银湖创新中心 11号五层	浙(2019)富阳区不动产权第0017949号	非住宅	自建	评估	930.11	1,279.45	1.36	是	是
66	银湖创新中心 11号六层	浙(2019)富阳区不动产权第0017950号	非住宅	自建	评估	930.11	1,292.11	1.38	是	是
67	银湖创新中心 11号七层	浙(2019)富阳区不动产权第0017953号	非住宅	自建	评估	919.25	1,289.55	1.39	是	是
68	银湖创新中心 11号八层	浙(2019)富阳区不动产权第0017968号	非住宅	自建	评估	674.44	955.31	1.40	是	是
69	银湖创新中心 12号一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017966号	非住宅	自建	评估	724.80	1,602.96	1.42	是	是
70	银湖创新中心 12号二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017960号	非住宅	自建	评估	844.04	1,213.33	2.21	是	是
71	银湖创新中心 12号三层	浙(2019)富阳区不动产权第0017961号	非住宅	自建	评估	839.54	1,132.48	1.44	是	是
72	银湖创新中心 12号四层	浙(2019)富阳区不动产权第0017962号	非住宅	自建	评估	839.54	1,144.03	1.35	是	是
73	银湖创新中心 12号五层	浙(2019)富阳区不动产权第	非住宅	自建	评估	839.54	1,155.59	1.36	是	是

		0017963号								
74	银湖创新中心 15号一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017923号	非住宅	自建	评估	1,295.29	3,020.34	1.38	是	是
75	银湖创新中心 15号二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017922号	非住宅	自建	评估	1,355.46	2,054.42	2.33	是	是
76	银湖创新中心 15号三层	浙(2019)富阳区不动产权第0017947号	非住宅	自建	评估	931.89	1,255.70	1.52	是	是
77	银湖创新中心 15号四层	浙(2019)富阳区不动产权第0017937号	非住宅	自建	评估	943.51	1,285.03	1.35	是	是
78	银湖创新中心 15号五层	浙(2019)富阳区不动产权第0017934号	非住宅	自建	评估	947.01	1,303.52	1.36	是	是
79	银湖创新中心 15号六层	浙(2019)富阳区不动产权第0017945号	非住宅	自建	评估	936.53	1,302.66	1.38	是	是
80	银湖创新中心 15号七层	浙(2019)富阳区不动产权第0017930号	非住宅	自建	评估	948.58	1,333.17	1.39	是	是
81	银湖创新中心 15号八层	浙(2019)富阳区不动产权第0017941号	非住宅	自建	评估	940.44	1,335.35	1.41	是	是
82	银湖创新中心 15号九层	浙(2019)富阳区不动产权第0017933号	非住宅	自建	评估	947.08	1,358.50	1.42	是	是
83	银湖创新中心 15号十层	浙(2019)富阳区不动产权第0017943号	非住宅	自建	评估	938.17	1,359.31	1.43	是	是
84	银湖创新中心 15号十一层	浙(2019)富阳区不动产权第0017928号	非住宅	自建	评估	951.29	1,392.11	1.45	是	是
85	银湖创新中心 15号十二层	浙(2019)富阳区不动产权第0017970号	非住宅	自建	评估	620.49	917.01	1.46	是	是
合计		-	-	-	-	107,214.59	159,851.11	-	-	-

(2) 科创公寓

序号	房地产名称和位置 (或坐落)	不动产权证号	证载用途	取得方式	入账方式	建筑面积	账面价值	单价	是否抵押
1	银湖街道九龙大道 192-260号	浙(2021)富阳区不动产权第0042052-0042754号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	9,099.76	18,746.88	2.06	否
2	银湖街道上林南路 125-139号	浙(2021)富阳区不动产权第0042074-0042725号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	1,670.52	3,394.86	2.04	否

3	银湖街道九龙大道238号科创公寓1号301-1512室	浙(2021)富阳区不动产权第0042097-0042491号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	8,131.76	18,156.92	2.23	否
4	银湖街道九龙大道238号科创公寓2号101-806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042034-0042814号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	5,341.38	11,713.86	2.19	否
5	银湖街道九龙大道238号科创公寓3号101-806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042048-0042472号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	5,339.64	11,709.96	2.19	否
6	银湖街道九龙大道238号科创公寓4号101-806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042054-0042724号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	5,338.02	11,706.54	2.19	否
7	银湖街道九龙大道238号科创公寓5号301-1906室	浙(2021)富阳区不动产权第0042035-0042731号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	11,582.12	25,347.90	2.19	否
8	银湖街道九龙大道238号科创公寓6号301-1803室	浙(2021)富阳区不动产权第0042095-0042745号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	5,256.94	11,482.36	2.18	否
9	银湖街道九龙大道238号科创公寓7号301-1806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042050-0042752号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	10,318.95	22,538.97	2.18	否
10	银湖街道九龙大道238号科创公寓8号301-1806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042056-0042796号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	10,315.60	22,531.80	2.18	否
11	银湖街道九龙大道238号科创公寓9号301-1806室	浙(2021)富阳区不动产权第0042067-0042806号	城镇住宅用地/住宅	出让	评估	5,025.86	11,301.81	2.25	否
-	合计	-	-	-	-	77,420.55	168,631.86	-	-

(3) 百丈畈公寓

序号	房地产名称和位置(或坐落)	不动产权证号	证载用途	取得方式	入账方式	建筑面积	账面价值	单价	是否抵押
1	场口镇百丈畈公寓1号102室	浙(2018)富阳区不动产权第0000485号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	10,108.90	7,255.66	0.72	否
2	场口镇百丈畈公寓2号102、201室	浙(2018)富阳区不动产权第0000488、0000486号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	3,740.00	3,022.67	0.98	否
3	场口镇百丈畈公寓2号301-627室	浙(2018)富阳区不动产权第0000489-第0000600号	城镇住宅用地/成套住宅	出让	评估	3,845.32	3,986.91	1.04	否
4	场口镇百丈畈公寓3号101室	浙(2018)富阳区不动产权第0000487号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	1,087.73	1,302.99	1.20	否
5	场口镇百丈畈公寓3号301-627室	浙(2018)富阳区不动产权第0000490-0000688号	城镇住宅用地/成套住宅	出让	评估	3,845.44	3,987.03	1.04	否
6	场口镇百丈畈公寓4号101、201室	浙(2018)富阳区不动产权第0000382、0000381号	批发零售用地/商业服务	出让	评估	1,617.26	1,552.46	0.98	否

7	场口镇百丈畈公寓 4号 301、627室	浙(2018)富阳区不动 产权第 0000384、 0000483号	城镇住宅用 地/成套住宅	出让	评估	3,913.38	4,057.69	1.04	否
8	场口镇百丈畈公寓 5号 101-622室	浙(2018)富阳区不动 产权第 0000004、 0000127号	城镇住宅用 地/成套住宅	出让	评估	5,819.69	6,160.98	1.06	否
9	场口镇百丈畈公寓 6号 101-622室	浙(2018)富阳区不动 产权第 0000129- 0000315号	城镇住宅用 地/成套住宅	出让	评估	5,819.69	6,160.98	1.06	否
10	场口镇百丈畈公寓 7号 101-622室	浙(2018)富阳区不动 产权第 0000254- 0000378号	城镇住宅用 地/成套住宅	出让	评估	5,819.69	6,160.98	1.06	否
-	合计	-	-	-	-	45,617.10	43,648.35	-	-

(4) 场口阳光家园

序号	座落号	不动产权证号	证载用途	取得方式	入账方式	建筑面积	账面价值	单价	是否出租	是否抵押
1	场口镇场口阳光 家园48号101室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329197号	非住宅	自建	评估	6,459.67	4,282.76	0.66	是	否
2	场口镇场口阳光 家园49号101室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329238号	非住宅	自建	评估	1,394.66	1,029.82	0.74	是	否
3	场口镇场口阳光 家园49号201室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329188号	非住宅	自建	评估	1,582.19	1,201.20	0.76	是	否
4	场口镇场口阳光 家园49号301室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329330号	非住宅	自建	评估	1,731.42	1,314.49	0.76	是	否
5	场口镇场口阳光 家园49号401室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329282号	非住宅	自建	评估	1,020.84	796.26	0.78	是	否
6	场口镇场口阳光 家园49号501室	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329143号	非住宅	自建	评估	983.36	746.57	0.76	是	否
7	场口镇木排路 131号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329389号	非住宅	自建	评估	170.44	141.81	0.83	是	否
8	场口镇木排路 133号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329058号	非住宅	自建	评估	62.77	65.28	1.04	是	否
9	场口镇木排路 135号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329106号	非住宅	自建	评估	189.25	157.46	0.83	是	否
10	场口镇木排路 137号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329044号	非住宅	自建	评估	166.32	138.38	0.83	是	否
11	场口镇木排路 139号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329287号	非住宅	自建	评估	170.93	142.21	0.83	是	否
12	场口镇木排路 141号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329043号	非住宅	自建	评估	177.56	148.35	0.84	是	否
13	场口镇木排路 143号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329243号	非住宅	自建	评估	170.93	142.83	0.84	是	否
14	场口镇木排路 145号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329154号	非住宅	自建	评估	170.93	142.21	0.83	是	否
15	场口镇木排路 147号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329153号	非住宅	自建	评估	170.60	141.94	0.83	是	否
16	场口镇木排路 151号	浙(2022)杭州市不动 产权第 0329105号	非住宅	自建	评估	50.31	52.32	1.04	是	否
17	场口镇木排路	浙(2022)杭州市不动	非住	自建	评估	277.20	230.63	0.83	是	否

	153号	产权第0329155号	宅							
18	场口镇木排路155号	浙(2022)杭州市不动产权第0329107号	非住宅	自建	评估	162.94	135.57	0.83	是	否
19	场口镇木排路157号	浙(2022)杭州市不动产权第0329199号	非住宅	自建	评估	173.95	144.72	0.83	是	否
20	场口镇木排路159号	浙(2022)杭州市不动产权第0329045号	非住宅	自建	评估	167.46	139.33	0.83	是	否
21	场口镇木排路161号	浙(2022)杭州市不动产权第0329286号	非住宅	自建	评估	167.81	139.62	0.83	是	否
22	场口镇木排路163号	浙(2022)杭州市不动产权第0329390号	非住宅	自建	评估	163.27	135.84	0.83	是	否
23	场口镇木排路165号	浙(2022)杭州市不动产权第0329059号	非住宅	自建	评估	163.70	136.19	0.83	是	否
24	场口镇木排路167号	浙(2022)杭州市不动产权第0329152号	非住宅	自建	评估	213.63	177.74	0.83	是	否
25	场口镇木排路169号	浙(2022)杭州市不动产权第0329198号	非住宅	自建	评估	148.13	124.48	0.84	是	否
26	场口镇木排路171号	浙(2022)杭州市不动产权第0329285号	非住宅	自建	评估	127.48	107.12	0.84	是	否
27	场口镇木排路173号	浙(2022)杭州市不动产权第0329057号	非住宅	自建	评估	115.46	97.02	0.84	是	否
-	合计	-	-	-	-	16,553.21	12,212.15	-	-	-

(5) 场口阳光家园一至四期、场口孵化大楼、场口工业用房

序号	房地产名称和位置(或坐落)	不动产权证号	用途	用地性质	建筑面积	账面价值	单价	是否抵押
1	场口阳光家园一期-3-1	浙(2019)富阳区不动产权第0007320号	商业服务/批发零售用地	出让	65.04	70.17	1.08	否
2	场口阳光家园一期-3-2	浙(2019)富阳区不动产权第0007346号	商业服务/批发零售用地	出让	125.25	109.05	0.87	否
3	场口阳光家园一期-3-3	浙(2019)富阳区不动产权第0007321号	商业服务/批发零售用地	出让	125.25	109.05	0.87	否
4	场口阳光家园一期-3-4	浙(2019)富阳区不动产权第0007309号	商业服务/批发零售用地	出让	125.25	109.05	0.87	否
5	场口阳光家园一期-6-1	浙(2019)富阳区不动产权第0007324号	商业服务/批发零售用地	出让	94.80	101.26	1.07	否
6	场口阳光家园一期-6-2	浙(2019)富阳区不动产权第0007325号	商业服务/批发零售用地	出让	125.78	109.51	0.87	否
7	场口阳光家园一期-6-3	浙(2019)富阳区不动产权第0007307号	商业服务/批发零售用地	出让	125.78	109.51	0.87	否
8	场口阳光家园一期-9-1	浙(2019)富阳区不动产权第0007319号	商业服务/批发零售用地	出让	64.74	69.84	1.08	否
9	场口阳光家园一期-9-2	浙(2019)富阳区不动产权第0007314号	商业服务/批发零售用地	出让	126.01	109.71	0.87	否
10	场口阳光家园一期-9-3	浙(2019)富阳区不动产权第0007306号	商业服务/批发零售用地	出让	126.01	109.71	0.87	否
11	场口阳光家园二、三期-14-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026584号	商业服务/批发零售用地	出让	57.99	51.50	0.89	否

12	场口阳光家园二、三期-14-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026568号	商业服务/批发零售用地	出让	110.59	96.29	0.87	否
13	场口阳光家园二、三期-14-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026574号	商业服务/批发零售用地	出让	130.88	138.48	1.06	否
14	场口阳光家园二、三期-14-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026589号	商业服务/批发零售用地	出让	130.88	138.48	1.06	否
15	场口阳光家园四期-15-101	浙(2018)富阳区不动产权第0013711号	商业服务/批发零售用地	出让	4,225.02	3,235.74	0.77	否
16	场口阳光家园二、三期-20-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026508号	商业服务/批发零售用地	出让	57.99	61.94	1.07	否
17	场口阳光家园二、三期-20-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026525号	商业服务/批发零售用地	出让	110.59	115.84	1.05	否
18	场口阳光家园二、三期-20-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026539号	商业服务/批发零售用地	出让	130.88	113.95	0.87	否
19	场口阳光家园二、三期-20-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026510号	商业服务/批发零售用地	出让	130.88	113.95	0.87	否
20	场口阳光家园二、三期-28-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026416号	商业服务/批发零售用地	出让	80.81	86.32	1.07	否
21	场口阳光家园二、三期-28-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026397号	商业服务/批发零售用地	出让	78.59	83.95	1.07	否
22	场口阳光家园二、三期-28-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026442号	商业服务/批发零售用地	出让	79.32	84.73	1.07	否
23	场口阳光家园二、三期-28-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026460号	商业服务/批发零售用地	出让	168.92	137.54	0.81	否
24	场口阳光家园二、三期-28-5	浙(2018)富阳区不动产权第0026441号	商业服务/批发零售用地	出让	168.92	137.54	0.81	否
25	场口阳光家园二、三期-32-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026500号	商业服务/批发零售用地	出让	78.59	79.20	1.01	否
26	场口阳光家园二、三期-32-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026468号	商业服务/批发零售用地	出让	72.95	73.51	1.01	否
27	场口阳光家园二、三期-32-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026465号	商业服务/批发零售用地	出让	66.66	67.85	1.02	否
28	场口阳光家园二、三期-32-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026470号	商业服务/批发零售用地	出让	140.34	115.40	0.82	否
29	场口阳光家园二、三期-38-1	浙(2018)富阳区不动产权第0025864号	商业服务/批发零售用地	出让	175.08	141.14	0.81	否
30	场口阳光家园二、三期-38-2	浙(2018)富阳区不动产权第0025851号	商业服务/批发零售用地	出让	307.03	240.09	0.78	否
31	场口阳光家园二、三期-38-3	浙(2018)富阳区不动产权第0025857号	商业服务/批发零售用地	出让	290.01	229.12	0.79	否
32	场口阳光家园二、三期-38-4	浙(2018)富阳区不动产权第0025865号	商业服务/批发零售用地	出让	157.38	128.14	0.81	否
33	场口阳光家园二、三期-44-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026607号	商业服务/批发零售用地	出让	150.17	123.48	0.82	否
34	场口阳光家园二、三期-44-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026606号	商业服务/批发零售用地	出让	188.10	151.64	0.81	否
35	场口阳光家园二、三期-44-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026615号	商业服务/批发零售用地	出让	301.27	235.59	0.78	否
36	场口阳光家园二、三期-44-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026612号	商业服务/批发零售用地	出让	250.22	197.68	0.79	否

37	场口阳光家园二、三期-44-5	浙(2018)富阳区不动产权第0026608号	商业服务/批发零售用地	出让	174.20	140.43	0.81	否
38	场口阳光家园二、三期-46-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026666号	商业服务/批发零售用地	出让	142.32	117.03	0.82	否
39	场口阳光家园二、三期-46-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026652号	商业服务/批发零售用地	出让	188.01	151.57	0.81	否
40	场口阳光家园二、三期-46-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026670号	商业服务/批发零售用地	出让	305.41	238.82	0.78	否
41	场口阳光家园二、三期-46-4	浙(2018)富阳区不动产权第0026658号	商业服务/批发零售用地	出让	288.48	227.91	0.79	否
42	场口阳光家园二、三期-46-5	浙(2018)富阳区不动产权第0026653号	商业服务/批发零售用地	出让	156.55	127.47	0.81	否
43	场口阳光家园二、三期-47-1	浙(2018)富阳区不动产权第0026688号	商业服务/批发零售用地	出让	151.85	123.64	0.81	否
44	场口阳光家园二、三期-47-2	浙(2018)富阳区不动产权第0026708号	商业服务/批发零售用地	出让	191.65	154.50	0.81	否
45	场口阳光家园二、三期-47-3	浙(2018)富阳区不动产权第0026701号	商业服务/批发零售用地	出让	311.32	243.44	0.78	否
46	场口阳光家园四期-11-101	浙(2018)富阳区不动产权第0013675号	商业服务/批发零售用地	出让	3,476.08	2,690.19	0.77	否
47	场口孵化大楼	浙(2019)富阳区不动产权第0015851号	工业/工业用地	出让	14,368.31	6,247.78	0.43	否
48	场口工业用房11-1幢	浙(2020)富阳区不动产权第0015853号	工业/工业用地	出让	3,018.24	1,169.27	0.39	否
49	场口工业用房11-2幢			出让	3,018.24	1,169.27	0.39	否
50	场口工业用房11-9幢	浙(2020)富阳区不动产权第0035932号	工业/工业用地	出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
51	场口工业用房11-10幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
52	场口工业用房11-11幢			出让	4,442.79	1,753.98	0.39	否
53	场口工业用房11-12幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
54	场口工业用房11-13幢			出让	7,335.10	2,780.52	0.38	否
55	场口工业用房11-14幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
56	场口工业用房11-16幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
57	场口工业用房11-17幢			出让	7,335.10	2,780.52	0.38	否
58	场口工业用房11-18幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
59	场口工业用房11-19幢			出让	3,348.07	1,334.75	0.40	否
60	场口工业用房11-20幢			出让	4,442.79	1,753.98	0.39	否
-	合计	-	-	-	81,726.90	38,599.52	-	-

(6) 松溪家园、滨溪阳光家园等

序号	房地产名称和位置(或坐落)	不动产权证号	证载用途	取得方式	入账方式	建筑面积	账面价值	单价	是否抵押
1	松溪家园一期-平山苑 25-1 至 28-1	浙(2019)富阳区不动产权第 0068022-0068090 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	3,759.51	2,998.60	0.80	否
2	松溪家园二、三期-桥头苑 14-1 (原 19-1 号) 至 20-7 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0067011-0067504 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	2,572.28	2,102.24	0.82	否
3	松溪家园四期-藻山苑 4-1 至 4-6	浙(2019)富阳区不动产权第 0066349-0066617 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	1,471.39	1,152.03	0.79	否
4	滨溪阳光家园-13-1 号至 14-2 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0008766-0008801 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	1,166.96	855.04	0.73	否
5	滨溪阳光家园-滨溪路 273-301 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0009094-0009222 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	2,105.41	1,767.13	0.88	否
6	滨溪阳光家园-杜公路 2-38 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0008817-0009168 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	3,067.93	2,285.16	0.74	否
7	滨溪阳光家园-松涛路 1-296 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0008735-0009237 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	7,777.71	5,840.44	0.77	否
8	新堰阳光家园-31-3 号至 43-2 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0029218-0030564 号	商业服务/批发零售用地	出让	评估	2,658.17	2,079.72	0.80	否
9	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 1 号 1-101	建字第 2015(新)008 号(部分)	商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	298.01	285.47	0.96	否
10	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 1 号 1-102		商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	382.22	362.36	0.95	否
11	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 1 号 1-201		商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	1,221.75	936.27	0.77	否
12	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 27 号 27-01	建字第 2015(新)009 号(部分)	商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	2,167.69	1,644.05	0.76	否
13	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 31 号 31-01		商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	901.02	690.48	0.77	否
14	新登镇罗隐路 2-1 号秉贤大院 33 号 33-01		商业服务/城镇住宅用地	出让	评估	2,572.22	1,950.86	0.76	否
-	合计	-	-	-	-	32,122.27	24,949.85	-	-

注：截至 2022 年末发行人投资性房地产有 2000 余条明细，为便于披露对各条明细进行

了整合，上述明细表中部分名称、位置和不动产权证号不连续。

（四）在建工程

最近三年，发行人在建工程余额分别为 1,747.31 万元、2,710.78 万元和 2,413.59 万元，占当期总资产的比例分别为 0.03%、0.04%和 0.03%，占比较小，主要为发行人自建工程项目。

截至 2022 年末，发行人在建工程明细如下：

表 6-21：截至 2022 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	建设期
1	14 号地块临时过渡房	2,081.29	2020-2023
2	其他零星	332.30	-
合计		2,413.59	-

上述在建工程项目均为发行人自建项目，不涉及政府结算回款。

（五）公益性资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在公益性资产。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人总资产为 8,191,590.47 万元，净资产为 2,847,593.16 万元。

（六）应收款情况

截至 2022 年末，发行人应收款主要集中在应收账款、预付款项和其他应收款三个科目，金额合计 353,584.35 万元。截至 2022 年末，发行人的政府性应收款合计 261,595.48 万元，占净资产的比例为 9.19%。

表 6-22：截至 2022 年末应收款按应收对象分类情况

单位：万元、%

性质	金额	占比	占净资产比例
政府性	261,595.48	73.98	9.19
非政府性	91,988.87	26.02	3.23
合计	353,584.35	100.00	12.42

表 6-23: 截至 2022 年末应收款按性质分类情况

单位: 万元、%

性质	金额	占比
非经营性	69,972.95	19.79
经营性	283,611.40	80.21
合计	353,584.35	100.00

1、应收账款

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末, 发行人应收账款余额分别为 9,049.98 万元、9,097.95 万元和 80,461.19 万元, 占资产总额的比例分别为 0.15%、0.13%和 0.98%。截至 2021 年末, 发行人应收账款的欠款方主要为杭州富春山居集团有限公司, 期末余额 9,048.19 万元, 占应收账款比为 98.89%。截至 2022 年末, 发行人应收账款的欠款方主要为富阳经济技术开发区管理委员会, 期末余额 71,817.02 万元, 占应收账款比为 88.81%。

表 6-24: 截至 2021 年末应收账款大额明细表

单位: 万元

单位名称	2021年12月31日	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
杭州富春山居集团有限公司	9,048.19	98.89	45.24
杭州光然建筑垃圾回收再生利用有限公司	100.00	1.09	5.00
合计	9,148.19	99.98	50.24

表 6-25: 截至 2022 年末应收账款大额明细表

单位: 万元

单位名称	2022年12月31日	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
富阳经济技术开发区管理委员会	71,817.02	88.81	359.09
杭州富春山居集团有限公司	9,048.19	11.19	45.24
合计	80,865.21	100.00	404.33

2、其他应收款

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，公司其他应收款余额分别为 221,995.61 万元、154,491.01 万元和 150,843.60 万元，占资产总额的比例分别为 3.80%、2.28%和 1.84%。2022 年其他应收款较 2020 年减少 36,200.95 万元，主要是收到往来款回款导致。

表 6-26: 截至 2021 年末其他应收款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	2021年12月31日	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备
杭州市富阳区财政局	61,300.00	38.57	306.50
浙江富阳经济开发区管理委员会	50,000.00	31.46	250.00
杭州市富阳区胥口镇人民政府	10,276.64	6.47	51.38
杭州市富阳区新登镇人民政府	2,759.17	1.74	13.80
杭州市富阳区人民政府银湖街道办事处	2,500.00	1.57	500.00
合计	126,835.81	79.81	1,121.68

表 6-27: 截至 2022 年末其他应收款金额前五名情况表

单位：万元

单位名称	2022年12月31日	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备
杭州市富阳区财政局	61,300.00	39.06	306.50
浙江富阳经济开发区管理委员会	51,903.33	33.07	259.52
杭州市富阳区新登镇人民政府	3,650.33	2.33	18.25
光大金融租赁股份有限公司	2,500.00	1.59	1,250.00
徽银金融租赁有限公司	2,400.00	1.53	480.00
合计	121,753.66	77.58	2,314.27

截至 2022 年末，发行人其他应收款按照经营性和非经营性分类情况如下：

表 6-28: 发行人其他应收款按照经营性和非经营性分类

单位：万元、%

科目名称	账面价值	占比	基本情况
经营性款项	80,870.65	46.39	补助资金、押金、保证金等
非经营性款项	69,972.95	53.61	政府部门及国有企业往来款项
合计	150,843.60	100.00	-

发行人的非经营性其他应收款主要系与杭州市富阳区财政局以及富阳经开区管辖范围内基层人民政府之间的资金往来。截至 2022 年末，发行人非经营性其他应收款占其他应收款的比重为 53.61%。

截至 2022 年末，发行人非经营性其他应收款的形成原因和回款情况如下：

表 6-29：截至 2022 年末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	形成原因	回款计划
杭州市富阳区财政局	60,993.50	资金拆借	拟于 2025 年前归还
杭州市富阳区胥口镇人民政府	5,347.37	资金拆借	拟于 2024 年前归还
杭州市富阳区新登镇人民政府	3,632.08	资金拆借	拟于 2024 年前归还
合计	69,972.95	-	-

发行人对非经营性往来占款或资金拆借均需要根据公司的《公司章程》和相应内控制度完成相应的决策程序。根据《资金拆借管理制度》和《关联交易制度》的规定，发行人与关联方或非关联方之间发生的拆借事项需根据实际金额由法定代表人或董事会分层决策。

发行人根据公平、公正、合理的原则，遵循关联交易的定价原则和定价方法，即主要遵循市场价格，如果既没有市场价格也不适合成本加成定价的，则按照双方协议价定价。

发行人非经营性其他应收款主要为应收政府部门的拆借款，该类资金拆借已经发行人法定代表人或董事会审议并通过，履行了必要的决策程序。发行人非经营性往来占款应履行的决策程序和定价原则具体如下：

①决策程序

发行人对非经营性应收款项均需要根据公司内控制度和《公司章程》完成相应的决策程序，了解对方借款用途和还款能力，并根据拆借金额由公司法定代表人或董事会分层决策，具体而言：单笔拆借资金在3亿元以下（含3亿元）的由法定代表人、董事长判断审批后实施；单笔拆借资金在3亿元以上的，需经董事会审批后实施。同时，资金拆借事项涉及关联交易的，亦按照《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司关联交易管理制度》的相关规定执行。

②定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格也不适合成本加成定价的，按照协议定价。交易双方的定价在相关协议中予以明确。与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的权限和程序、定价机制亦根据上述标准执行。

由董事会审议批准的资金往来，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。董事会应当就该项资金往来的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

3、预付款项

截至2020年末、2021年末及2022年末，公司预付款项余额分别为234,305.65万元、107,516.03万元和122,279.55万元，占资产总额的比例分别为4.01%、1.59%和1.49%。报告期内，公司预付款项占资产总额比例整体呈下降趋势。

表 6-30: 2021 年和 2022 年末预付款项账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	19,199.61	15.70	18,568.37	17.27
1至2年	17,539.75	14.35	4,646.81	4.32
2至3年	4,564.92	3.73	9,200.73	8.56
3年以上	80,975.28	66.22	75,100.11	69.85
合计	122,279.55	100.00	107,516.03	100.00

表 6-31：截至 2021 年末主要预付款项金额情况表

单位：万元，%

单位名称	2021年12月31日	占预付款项合计数的比例（%）
杭州市规划和自然资源局富阳分局	71,300.00	66.32
杭州市富阳区新登镇秉贤股份经济合作社	15,900.00	14.79
杭州市富阳区人民法院	9,588.00	8.92
杭州市富阳区东洲街道办事处	1,641.78	1.53
合计	98,429.78	91.56

表 6-32：截至 2022 年末主要预付款项金额情况表

单位：万元，%

单位名称	2022年12月31日	占预付款项合计数的比例（%）
杭州市富阳区土地储备中心	68,000.00	55.61
杭州市富阳区新登镇秉贤股份经济合作社	15,900.00	13.00
杭州祥生弘越房地产开发有限公司	15,000.00	12.27
杭州市富阳区人民法院	9,588.30	7.84
杭州富阳土地经营发展有限公司	1,753.54	1.43
合计	110,241.84	90.15

三、负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表 6-33：最近三年发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,639.39	0.57	39,597.22	0.94	122,734.30	3.70

应付票据及应付账款	187,805.12	3.51	166,679.74	3.95	889.88	0.03
预收款项	174,328.26	3.26	46,352.80	1.10	75,528.03	2.28
合同负债	2,200.34	0.04	261.05	0.01		
应付职工薪酬	70.54	0.00	104.1	0.00	69.91	0.00
应交税费	3,299.33	0.06	2,552.39	0.06	1,177.57	0.04
其他应付款	695,083.68	13.01	619,251.41	14.68	582,605.19	17.57
一年内到期的非流动负债	546,825.28	10.23	336,911.20	7.99	638,829.47	19.27
其他流动负债	55,864.06	1.05	195,006.82	4.62	-	-
流动负债合计	1,696,116.00	31.74	1,406,716.73	33.35	1,421,834.34	42.89
长期借款	2,277,671.63	42.62	1,838,835.03	43.59	1,360,022.35	41.02
应付债券	1,100,604.73	20.60	807,052.56	19.13	437,803.58	13.21
长期应付款	58,073.22	1.09	30,821.49	0.73	30,249.06	0.91
其他非流动负债	139,633.17	2.61	109,403.83	2.59	39,654.09	1.20
递延所得税负债	71,898.57	1.35	25,662.66	0.61	25,605.40	0.77
非流动负债合计	3,647,881.32	68.26	2,811,775.56	66.65	1,893,334.48	57.11
负债合计	5,343,997.32	100.00	4,218,492.29	100.00	3,315,168.82	100.00

最近三年，发行人的负债总额分别为 3,315,168.82 万元、4,218,492.29 万元和 5,343,997.32 万元，呈上升的趋势。从负债构成来看，发行人非流动负债增长快于流动负债，最近三年非流动负债占当期负债总额的比例分别为 57.11%、66.65%和 68.26%，占比波动主要系长期借款和应付债券增长所致。

（一）短期借款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人短期借款余额分别为 122,734.30 万元、39,597.22 万元和 30,639.39 万元，占当期负债总额的比例分别为 3.70%、0.94%和 0.57%。2021 年末短期借款较 2020 年的减少主要系发行人质押借款减少所致。2022 年末较 2021 年末减少 8,957.83 万元，主要系发行人质押借款减少所致。

（二）其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人其他应付款余额分别为 582,605.19 万元、619,251.41 万元和 695,083.68 万元，占当

期负债总额的比例分别为 17.57%、14.68%和 13.01%，发行人其他应收款报告期内整体呈现增长趋势，与发行人主营业务持续的投入一致，整体增长幅度较小。

表 6-34: 截至 2022 年末发行人前五大其他应付款情况表

单位：万元

单位名称	2022年12月31日	占其他应付款余额比例 (%)
杭州富阳国有资本运营管理有限公司	223,102.32	32.1
杭州亚银城市建设发展有限公司	35,289.01	5.08
杭州三航银湖建设发展有限公司	27,288.00	3.93
杭州富阳投资发展有限公司	21,240.27	3.06
杭州富阳嘉蓉建设发展有限公司	20,000.00	2.88
合计	326,919.60	47.05

（三）一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 638,829.47 万元、336,911.20 万元和 546,825.28 万元，占当期负债总额的比例分别为 19.27%、7.99%和 10.23%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款，以及一年以内到期的应付债券，规模呈波动趋势。

（四）长期借款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人长期借款余额分别为 1,360,022.35 万元、1,838,835.03 万元和 2,277,671.63 万元，占当期负债总额的比例分别为 41.02%、43.59%和 42.62%，占比呈波动的趋势。2021 年公司长期借款较 2020 年增加了 478,812.68 万元，降幅 35.21%，主要系信用借款及保证借款增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 438,836.60 万元，增幅 23.86%，主要系发行人主营业务前期投入较大所致。

表 6-35: 截至 2022 年末和 2021 年末长期借款结构

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款	98,735.43	50,404.64
保证借款	2,272,313.95	1,676,468.14
抵押借款	110,500.00	179,000.00
质押借款	61,036.50	92,424.50
抵押及保证借款	6,678.23	12,999.07
质押及保证借款	82,000.00	104,000.00
抵押及质押及保证借款	80,000.00	-
小计	2,711,264.12	2,115,296.35
减：一年内到期的长期借款	433,592.49	276,461.32
合计	2,277,671.63	1,838,835.03

（五）应付债券

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人应付债券余额分别为 437,803.58 万元、807,052.56 万元和 1,100,604.73 万元，占当期负债总额的比例分别为 13.21%、19.13%和 20.60%。

表 6-36: 截至 2022 年末发行人存续债券情况

单位：亿元，年，%

债券名称	发行日期	期限	发行规模	利率
16富春山居债	2016-01-27	7	15.00	4.76
20富开01	2020-09-03	3+2	9.00	4.30
20富开02	2020-09-14	3+2	6.00	4.30
20富阳开发PPN001	2020-11-14	3+2	10.00	4.30
20富阳经开债01	2020-10-27	7	13.00	4.94
21富阳开发PPN001	2021-01-04	3+2	10.00	4.51
21富开01	2021-09-10	5	10.00	4.20
21富开02	2021-11-02	5	20.00	4.67
21富开D1	2021-12-16	1	19.50	3.10
22富开01	2022-01-27	5	10.00	4.10
22富开02	2022-06-09	5	10.00	3.80
22富阳经开债	2022-06-15	7	15.00	3.60
22富开D1	2022-7-14	1	5.50	2.60
合计			153	-

（六）长期应付款

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人长期应付款余

额分别为 30,249.06 万元、30,821.49 万元和 58,073.22 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.91%、0.73%和 1.09%，呈波动状态。

(七) 有息负债明细

表 6-37: 2022 年末发行人有息债务明细

单位: 万元

项目	信用借款	保证借款	抵押借款	质押借款	抵押及保证借款	质押及保证借款	合计
短期借款	-	-	-	-	-	30,639.39	30,639.39
一年内到期的非流动负债	119,001.67	271,089.62	74,646.89	34,878.41	10,922.01	36,286.68	546,825.28
其他流动负债	55,666.03	-	-	-	-	-	55,666.03
长期借款	26,674.84	1,882,228.94	168,208.57	89,479.40	8,271.98	102,807.89	2,277,671.63
应付债券	1,100,604.73	-	-	-	-	-	1,100,604.73
其他非流动负债	139,633.17	-	-	-	-	-	139,633.17
合计	1,441,580.44	2,153,318.56	242,855.46	124,357.81	19,193.99	169,733.96	4,151,040.23

表 6-38: 截至 2022 年末，发行人有息负债期限结构如下：

单位: 万元

项目	2022 年末
短期借款	30,639.39
一年内到期的非流动负债	546,825.28
其他流动负债	55,666.03
长期借款	2,277,671.63
应付债券	1,100,604.73
其他非流动负债	139,633.17
合计	4,151,040.23

表 6-39: 发行人前十大有息债务明细

单位: 亿元、%

序号	债权人/债券简称	债务类型	债务余额	利率	期限	担保或抵押质押情况
1	农业银行杭州富阳支行	银行贷款	20.00	4.95	2021.5-2027.12	保证借款
2	21 富开 02	应付债券	19.95	4.67	2021.11-2026.11	无
3	22 富阳经开债	应付债券	14.94	3.60	2022.6-2029.6	无
4	20 富阳经开债 01	应付债券	12.91	4.94	2020.10-2027.10	无
5	长安信托	银行贷款	10.67	3.75	2022.12-2025.12	抵押+质

						押+保证 借款
6	宁波银行	银行贷款	10.00	6.50	2017.11-2023.11	保证借款
7	农业银行杭州富阳支行	银行贷款	10.00	4.95	2021.5-2027.12	保证借款
8	农业银行杭州富阳支行	银行贷款	10.00	4.95	2021.6-2027.12	保证借款
9	20 富阳开发 PPN001	应付债券	9.98	4.30	2020.9-2025.9	无
10	21 富阳开发 PPN001	应付债券	9.98	4.51	2021.1-2026.1	无
合计	-	-	128.43	-	-	-

截至 2022 年末，发行人有息债务合计 4,151,040.23 万元，其中一年内到期的借款 633,130.70 万元，占比 15.25%，中长期到期的借款 3,517,909.53 万元，占比 84.75%，发行人有息债务主要以中长期为主。

截至 2022 年末，发行人不存在高利融资的情形。

表 6-40: 发行人偿债压力测试表

单位: 亿元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 及以后
有息债务当年偿付规模	49.52	23.23	102.10	62.41	66.5	32.47	32.7	2.09	5.64	38.44
其中: 银行借款偿还规模	37.98	20.25	71.18	22.50	33.64	32.47	17.75	2.09	5.64	38.44
已发行债券偿还规模	8.57	-	24.94	39.91	32.86	-	14.95	-		-
其他债务偿还规模	2.97	2.98	5.98	-	-	-	-	-		-
本期债券偿还规模	-	-	-	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38		-
合计	49.52	23.23	102.10	64.79	68.88	34.85	35.08	4.47	5.64	38.44

从上表可以看出，2025-2027 年期间，公司偿债存在一定压力，每年需偿还有息债务本息均在 60 亿元以上。假设本次债券全部发行，2030 年本次企业债券的到期偿付时，2026-2030 每年需新增偿还有息债务 2.38 亿元。

此外，2022 年度，发行人实现营业收入 184,484.96 万元，经营性现金流入 365,084.61 万元。截至 2022 年末，发行人资产负债率 65.24%，流动比率 4.45，速动比率 0.31，利息保障倍数 0.30。其中速动比率、利息保障倍数相对较低，发行人报告期内在建、拟建的项目规模不断增加，长期来看发行人面临一定资金偿付压力，有一定的外部融资需求。但整体而言，发行人各偿债能力数值都处于行业正常水平，同时发行人自身可变现资产、营业收入以及经营性现金流足以确保负债到期按时偿付。

截至本募集说明书签署之日，发行人存续企业债 2 只，分别为“20 富阳经开债 01”和“22 富阳经开债”，发行要素及存续情况如下：

表 6-41：截至募集说明书签署日发行人存续企业债券情况

单位：亿元，年，%

债券名称	起息日	期限	发行规模	余额	利率
20富阳经开债01	2020-10-27	7	13.00	13.00	4.94
22富阳经开债	2022-06-13	7	15.00	15.00	3.60
合计			28.00	28.00	

20 富阳经开债 01 总发行规模为 13.00 亿元，其中 8.00 亿元用于银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块），5.00 亿元用于补充营运资金。截至 2022 年末，募集资金已使用完毕，募集资金专项账户运作正常，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在募集资金违规使用的整改情况。本期债券未进行募集资金用途变更。募投项目银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）已于 2022

年 12 月末完工，计划于 2023 年销售，参考富阳安置房销售价格，安置房按 8,000 元/每平方米计算；配套商业用房按 24,000 元/平方米计算，预计可实现销售收入 16.74 亿元。

22 富阳经开债募集资金总额为人民币 15.00 亿元，其中 1.50 亿元用于富阳经济技术开发区中试产业园项目，6.8 亿元用于银湖生物信息产业园项目，1.1 亿元用于富阳葛洪丹谷项目，5.6 亿元用于补充营运资金。截至 2022 年末，募集资金已使用 15 亿元，未使用金额为 0 亿元，募集资金专项账户运作正常，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在募集资金违规使用的整改情况。本期债券未进行募集资金用途变更。富阳经济技术开发区中试产业园项目：截至 2022 年末，已使用募集资金 1.5 亿元，项目目前处于室外工程阶段，工程进度约 80%。银湖生物信息产业园项目：截至 2022 年末，已使用募集资金 6.8 亿元，项目目前处于室外工程阶段，工程进度约 65%。富阳葛洪丹谷项目：截至 2022 年末，已使用募集资金 1.1 亿元，项目目前处于施工阶段，工程进度约 85%。

截至募集说明书签署日，发行人另有两期定向债务融资工具完成发行，分别为“20 富阳开发 PPN001”和“21 富阳开发 PPN001”，发行要素及存续情况如下：

表 6-42：截至募集说明书签署日发行人其他债券发行情况

单位：亿元，年，%

债券名称	起息日	期限	发行规模	余额	利率
20富阳开发PPN001	2020-09-03	3+2	10.00	10.00	4.30
21富阳开发PPN001	2021-01-14	3+2	10.00	10.00	4.51
合计			20.00	20.00	

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行公司债 9 只，分别为“23 富开 D1”、“23 富开 D2”、“22 富开 D1”、“22 富开 02”、“22 富

开 01”、“21 富开 01”、“21 富开 02”、“20 富开 01”和“20 富开 02”，
发行要素及存续情况如下：

表 6-43：截至募集说明书签署日发行人公司债券发行情况

单位：亿元，年，%

债券名称	起息日	期限	发行规模	余额	利率
23富开D2	2023/4/24	1	5.5	5.5	3.29
23富开D1	2023/2/20	1	19.5	19.5	3.5
22富开D1	2022-07-19	1	5.50	5.50	2.60
22富开02	2022-06-09	5	10.00	10.00	3.80
22富开01	2022-01-27	5	10.00	10.00	4.10
21富开01	2021-09-10	5	10.00	10.00	4.20
21富开02	2021-11-2	5	20.00	20.00	4.67
20富开01	2020-09-14	3+2	9.00	9.00	4.30
20富开02	2020-11-19	3+2	6.00	6.00	4.30
合计			95.50	95.50	-

截至本募集说明书出具日，发行人已发行的企业债券或者其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

截至本募集说明书出具日，发行人不存在为其他债券提供差额补偿的情况。

四、发行人对外担保分析

截至 2022 年末，发行人及其下属子公司对外担保累计余额达 111.08 亿元。

表 6-44：发行人及其下属子公司对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保期限
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	15,000.00	至2023年7月23日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	17,480.00	至2029年04月12日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	717.95	至2029年03月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳交拓生态环境工程有限公司	19,800.00	至2024年01月05日

担保方	被担保方	担保余额	担保期限
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春山居集团有限公司	2,950.00	至2023年04月07日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	63,400.00	至2035年08月03日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	9,947.75	至2024年05月20日
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	10,500.00	至2025年12月21日
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	2,200.00	至2026年12月21日
杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	18,000.00	至2027年03月31日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	42,000.00	至2025年11月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	100,000.00	至2044年02月04日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	130,000.00	至2036年07月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	30,000.00	至2045年04月18日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	35,000.00	至2045年04月18日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	80,000.00	至2024年02月05日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	25,500.00	至2024年03月25日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00	至2023年10月19日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	74,076.32	至2028年10月31日

担保方	被担保方	担保余额	担保期限
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	8,839.66	至2029年02月01日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	38,400.00	至2028年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	38,400.00	至2028年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	26,800.00	至2028年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	14,705.00	至2024年02月01日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	11,540.00	至2028年12月30日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	50,000.00	至2036年06月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	40,000.00	至2027年06月25日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	9,900.00	至2024年08月11日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	35,000.00	至2026年12月20日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	30,685.00	至2025年03月24日
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	30,000.00	至2025年09月27日
合计		1,110,841.68	

发行人对外担保全部为对银行贷款进行担保，不存在为其他债券提供担保或差额补偿的情况。

发行人担保对象均为杭州市富阳区内地内国有企业，整体偿债能力良好，截至本募集说明书签署日，未发生担保代偿情况。

五、受限资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产共计 403,515.79 万元。发行人近两年受限资产情况如下：

表 6-45：截至 2022 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	153.05	履约保函保证金
债权投资	64,000.00	借款抵押、借款质押
存货	179,511.63	借款抵押、借款质押
投资性房地产	159,851.11	借款抵押、借款质押
合计	403,515.79	-

六、关联交易情况

(一) 关联方关系

1、发行人的控股股东

表 6-46: 截至 2022 年末发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例	与发行人关系
富阳经济技术开发区管理委员会	100%	出资人、实际控制人

2、发行人的子公司

详见本募集说明书第四节发行人基本情况：第五部分发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况。

3、发行人合营和联营企业

详见本募集说明书第四节发行人基本情况：第五部分发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况。

4、发行人的其他关联方

无。

5、关联交易情况

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

表 6-47: 截至 2022 年末发行人的关联方应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	富阳经济技术开发	29,668.20	148.34		

	区管理委员会				
其他应收款	富阳经济技术开发区管理委员会	51,903.33	259.52	50,074.88	250.37

7、关联方担保情况

无。

第七节 发行人及本期债券资信情况

一、信用级别

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA+级，发行人长期主体信用级别为 AA+级。

（一）信用评级报告的内容摘要

1、评级结论

上海新世纪评定杭州富阳开发区建设投资集团有限公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券”的信用等级为 AA+。

2、优势

（1）较好的外部环境。富阳区为杭州市下辖区，具备一定的区位优势，近年来全区经济总量保持增长，区域综合实力不断增强；富阳经开区作为国家级经济技术开发区，产业发展态势良好，可为富阳开投的发展提供良好的外部环境。

（2）业务地位重要。作为富阳经开区直管区内唯一的土地开发和基础设施建设主体，富阳开投业务地位重要，可获得政府在资本金注入、资产及股权划拨等方面的大力支持。

3、关注

（1）债务偿付压力加大。随着项目建设的持续投入，富阳开投债务融资规模快速扩张，债务偿付压力及利息负担不断加大，且存在即期偿债压力。公司后续在土地开发、基础设施及安置房项目建设等方面仍有大规模的投资安排，未来面临的资本性支出压力大。

(2) 盈利稳定性趋弱。由于业务结算模式调整，富阳开投主要收入来源土地整理业务盈利水平明显下降，且该业务易受政府相关规划、外部供求及政策等因素影响；此外，公司盈利对政府补助及公允价值变动净收益等的依赖有所上升，盈利稳定性较弱。

(3) 资产流动性一般。富阳开投资产中以基础设施建设、土地开发成本为主的存货及应收款项占比较高，公司整体资产流动性一般。

(4) 或有负债风险。富阳开投对外担保规模较大，被担保企业虽主要为富阳区属国有企业，但仍存在一定的或有负债风险。

(二) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和上海新世纪有关业务规范，上海新世纪将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司应按上海新世纪跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。上海新世纪将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对杭州富阳开发区建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，杭州富阳开发区建设投资集团有限公司应及时通知上海新世纪并提供有关资料。

上海新世纪将密切关注杭州富阳开发区建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现杭州富阳开发区建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对杭州富阳开发区建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产

生较大影响的事项时，上海新世纪将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州富阳开发区建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致上海新世纪无法对杭州富阳开发区建设投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，上海新世纪可以终止评级。

上海新世纪将指派专人及时与杭州富阳开发区建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。上海新世纪将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、近三年评级情况

自 2020 年 6 月起，根据发行人业务需要，发行人同时委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司及联合资信评估股份有限公司进行评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“上海新世纪”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA+级，发行人长期主体信用级别为 AA+级。

发行人报告期内（含本次）主体评级有差异，差异情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司
2023.6.17	AA	稳定	联合资信
2023.6.5	AA+	稳定	新世纪评级
2022.6.20	AA	稳定	联合资信
2022.5.23	AA+	稳定	新世纪评级
2021.6.7	AA+	稳定	新世纪评级
2021.6.29	AA	稳定	联合资信
2020.7.10	AA	稳定	联合资信
2020.6.8	AA+	稳定	新世纪评级

（一）2023 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司针

对“2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券”出具了《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告》(新世纪债评(2023)010277), 发行人的主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定, 债项信用等级为 AA+。该次评级结果与联合资信评估有限公司对发行人出具的跟踪评级报告中评定的主体信用级别存在差异, 主要基于以下原因:

业务方面, 该公司作为富阳经开区开发主体, 目前主要承担开发区直管范围内(银湖新区、东洲新区、场口新区、新登新区、金桥新区)土地整理、基础设施建设、安置房建设等任务, 同时涉及物业租赁业务等。2020-2022 年, 公司分别实现营业收入 22.71 亿元、18.01 亿元和 18.45 亿元; 同期, 营业利润率分别为 16.02%、18.47%和 13.41%, 公司主业利润率水平尚可, 但受业务结算模式调整影响, 近年来土地整理业务毛利率波动对公司整体盈利稳定性影响较大。治理方面, 公司股东及实际控制人为富阳经济技术开发区管理委员会, 目前公司已建立健全的法人治理结构, 并根据自身实际设置了相应的组织架构及管理制度, 可为各项业务开展提供良好保障。

财务方面, 得益于地方政府在资金、资源等方面的有力支持以及自身经营积累, 公司资本实力显著增强, 但由于区域开发投资任务较重, 公司刚性债务规模快速扩张, 股东权益对刚性债务的保障程度总体有所下降, 财务杠杆水平呈波动上升态势。2020-2022 年末, 该公司所有者权益分别为 252.97 亿元、255.69 亿元和 284.76 亿元, 股东权益与刚性债务比率分别为 87.19%、96.63%和 77.85%。同期末, 股东权益与刚性债务的比率分别为 96.63%、76.86%和 68.60%, 长短期债务比分别为 133.16%、199.88%和 215.07%, 债务期限结构尚属合

理。公司资产中以基础设施及土地开发成本为主的存货及应收款项占比较高，整体资产流动性一般。现金流方面，2020-2022 年公司营业收入现金率分别为 101.62%、81.78%和 88.29%，非筹资性现金净流入量与刚性债务比率分别为-14.32%、-23.27%和-25.55%，总体看公司主业回款情况良好，但随着基础设施及土地整理项目的持续投入，公司经营活动产生的现金流持续呈净流出状态，整体非筹资性现金流难以对债务偿付提供有效保障。目前，公司财务政策较符合自身实际，对外担保等或有事项对公司信用质量影响可控。公司执行企业会计准则（2006 版）及相关补充规定，并在相关规定要求下变更会计政策。2020-2022 年公司审计报告均为标准无保留审计意见。

外部支持方面，该公司作为富阳经开区直管区内唯一的土地开发和基础设施建设主体，业务地位重要，可获得政府在资本金注入、资产及股权划拨等方面的大力支持。富阳区为杭州市下辖区，具备一定的区位优势，近年来全区经济总量保持增长，区域综合实力不断增强；此外，随着杭黄高铁、杭州地铁杭富线等重大交通项目通车运营，杭州市对其发展的辐射带动效应进一步增强，区域发展前景向好。富阳经开区作为国家级经济技术开发区，产业发展态势良好，可为富阳开投的发展提供良好的外部环境。2019-2020 年公司通过股权划拨、资产及资本金注入等方式分别使得资本公积净增加 86.06 亿元（含转入实收资本 10.00 亿元）和 48.82 亿元，2022 年公司通过资产及资本金注入等方式使得资本公积净增加 13.51 亿元，公司资本实力进一步增强。2020-2022 年，公司分别获得以政府补助为主的其他收益 0.33 亿元、1.85 亿元和 1.41 亿元。此外，公司与多家金融机构保持了良好的合作关系，具备一定通过间接融资渠道获得资金周转与补充的能力。

基于以上因素分析，上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，将发行人的主体长期信用等级评定为 AA+，显示了发行人不断增强的资本实力及偿债能力。

(二)联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 17 日对发行人主体长期信用评级为 AA，具体内容如下：

优势

1、外部发展环境良好。2022 年，富阳区实现地区生产总值 917.4 亿元，增长 2.1%；完成一般公共预算收入 91.74 亿元。

2、持续获得政府的有力支持。公司是富阳经开区唯一的土地整理和基础设施建设主体，跟踪期内持续获得政府在资产划拨和财政补贴等方面的有力支持。

3、增信措施。富阳城投为“20 富阳经开债 01/20 富开债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效增强其偿付安全性。

关注

1、公司资产变现周期长。公司资产以土地使用权、土地平整成本和工程代建成本为主，结算较为滞后，变现周期长。

2、存在一定资金支出压力。截至 2022 年底，公司在建和拟建项目（含基础设施建设和房产开发项目）计划总投资 212.31 亿元，已完成投资 153.29 亿元，尚需投资 59.02 亿元。公司存在一定资金支出压力。

3、债务负担较重、短期偿债压力较大。2022 年底，公司全部债务 415.10 亿元，较上年底增长 24.78%，全部债务资本化比率为 59.31%，债务负担较重，现金短期债务比为 0.24 倍，短期偿债压力较大。

4、公司担保规模较大，存在一定或有负债风险。截至 2022 年底，

公司对外担保余额合计 111.08 亿元，担保比率为 39.01%，担保规模较大，存在一定或有负债风险。

三、发行人银行授信情况

截至 2022 年末，公司共获得金融机构授信总额为 358.74 亿元，已使用额度 327.55 亿元，尚未使用的授信额度为 31.19 亿元，间接融资渠道通畅。

表 7-1: 截至 2022 年末公司授信情况明细

单位：亿元，币种：人民币

授信/贷款金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业银行	55.50	46.80	8.70
中信银行	40.70	37.80	2.90
宁波银行	27.44	27.44	-
华夏银行	27.00	26.00	1.00
上海银行	28.03	28.03	-
光大银行	15.50	15.50	-
中信建投	13.00	13.00	-
浙商银行	12.99	12.99	-
南京银行	15.20	15.20	-
民生银行	12.00	12.00	-
兴业银行	29.94	21.94	8.00
工商银行	13.36	13.36	-
恒丰银行	8.97	8.97	-
农发行	7.96	7.96	-
中国银行	8.65	6.50	2.15
建设银行	6.00	5.00	1.00
富阳农商行	7.62	7.62	-
江苏银行	4.70	4.06	0.64
北京银行	2.70	2.70	-
浦发银行	2.01	2.01	-
广发银行	1.80	1.80	-
徽商银行	1.30	1.30	-
渝农商	1.02	1.02	-
华融金租	6.80	-	6.80
杭州联合银行	2.05	2.05	-
杭州银行	4.50	4.50	-
温州银行	2.00	2.00	-
总计	358.74	327.55	31.19

四、违约记录

发行人及主要子公司近三年债务均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况，无违约记录。

五、发行人已发行尚未兑付债券情况

发行人于 2020 年 9 月 3 日发行“20 富阳开发 PPN001”，发行规模 10 亿元，期限 3+2 年期，采用固定利率，票面利率 4.30%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2020 年 9 月 14 日发行“20 富开 01”，发行规模 9 亿元，期限 3+2 年期，采用固定利率，票面利率 4.30%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2020 年 10 月 27 日发行“20 富阳经开债 01”，发行规模 13 亿元，期限 7 年期，采用固定利率，票面利率 4.94%，债券每年付息一次，后 5 年分次还本，每年偿还发行额的 20%。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2020 年 11 月 19 日发行“20 富开 02”，发行规模 6 亿元，期限 3+2 年期，采用固定利率，票面利率 4.30%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2021 年 1 月 14 日发行“21 富阳开发 PPN001”，发行规模 10 亿元，期限 3+2 年期，采用固定利率，票面利率 4.51%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2021 年 9 月 10 日发行“21 富开 01”，发行规模 10 亿

元，期限 5 年期，采用固定利率，票面利率 4.20%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2021 年 11 月 2 日发行“21 富开 02”，发行规模 20 亿元，期限 5 年期，采用固定利率，票面利率 4.67%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2022 年 1 月 27 日发行“22 富开 01”，发行规模 10 亿元，期限 5 年期，采用固定利率，票面利率 4.10%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2022 年 6 月 9 日发行“22 富开 02”，发行规模 10 亿元，期限 5 年期，采用固定利率，票面利率 3.80%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2022 年 6 月 15 日发行“22 富阳经开债”，发行规模 15 亿元，期限 7 年期，采用固定利率，票面利率 3.60%，债券每年付息一次，从第三年起每年偿还 20% 本金。截至本募集说明书签署之日，发行人均按期付息。

发行人于 2022 年 7 月 19 日发行“22 富开 D1”，发行规模 5.5 亿元，期限 1 年期，采用固定利率，票面利率 2.60%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，尚未到首个付息日。

发行人于 2023 年 2 月 20 日发行“23 富开 D1”，发行规模 19.5 亿元，期限 1 年期，采用固定利率，票面利率 3.50%，债券每年付息一

次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，尚未到首个付息日。

发行人于 2023 年 4 月 24 日发行“23 富开 D2”，发行规模 5.5 亿元，期限 1 年期，采用固定利率，票面利率 3.29%，债券每年付息一次，到期一次性还本。截至本募集说明书签署之日，尚未到首个付息日。

第八节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

住所：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

法定代表人：赵立群

联系人：陈东涵

联系地址：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

联系电话：0571-63507057

传真：0571-61710926

邮政编码：311422

(二) 牵头主承销商、簿记管理人：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路1508号

法定代表人：刘秋明

经办人员：孙志远、温家珅

办公地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦

联系电话：010-58377833

传真：010-58377893

邮政编码：100045

(三) 联席主承销商：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法定代表人：余磊

经办人员：张么也、张逸飞

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号院

联系电话：010-59833182

传真：010-65534498

邮政编码：100031

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

经办人员：张磊、张诗雨、王士彬、俞颖达

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：(86) 10 6505 1166

传真：(86) 10 6505 1156

邮政编码：100022

（四）托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：王迪彬

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（五）审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要营业场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

执行事务合伙人：肖厚发

经办人员：叶帮芬、李亚军、徐文萍

联系地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

联系电话：13957367122

传真：0573-82692085

邮政编码：100088

（六）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：王少波

经办人员：李娟、李星星

联系地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系电话：(021)63501349

传真：(021)63500872

邮政编码：200001

(七) 发行人律师：浙江泽大律师事务所

住所：钱江新城五星路 198 号瑞晶国际 12 楼

负责人：王小军

经办人员：宋霁光、叶煜宇

联系地址：杭州市上城区钱江新城城星路 185 号民生金融中心 20
楼

联系电话：18057221101、18158439909、4008887999

传真：0571-87790950/0571-81113676

邮政编码：310020

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第九节 备查文件

一、备查文件:

- 1、证监会对本期债券公开发行的批文;
- 2、2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券募集说明书;
- 3、发行人 2020 年度、2021 年度及 2022 年度审计报告;
- 4、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- 5、浙江泽大律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- 6、2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议;
- 7、2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则;

二、查询地址:

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

联系人: 陈东涵

联系地址: 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

联系电话: 0571-63507057

传真: 0571-61710926

邮政编码: 311422

2、光大证券股份有限公司

经办人员：孙志远、温家珅

办公地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦

联系电话：010-58377833

传真：010-58377893

邮政编码：100045

网址：<http://www.ebscn.com>

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn/>

2、中央国债登记结算有限责任公司 <http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2023年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)