



浙江泽大律师事务所

ZHEJIANG ZEDA LAW FIRM

浙江泽大律师事务所

关于

2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

公司债券

法律意见书

律师 王思忆、叶煜宇

2023 年 6 月 30 日



目录

第一部分 引言	1
一、出具本法律意见书的依据.....	1
二、本所律师声明事项.....	2
第二部分 正文	4
一、本次债券发行的批准和授权.....	4
二、发行人本次发行的主体资格.....	5
三、本次发行的实质条件.....	5
四、发行人的设立及股权变动情况.....	10
五、发行人的股东及实际控制人.....	12
六、发行人的独立性.....	12
七、发行人的业务及资信状况.....	14
八、发行人关联交易及同业竞争.....	18
九、发行人的主要财产.....	20
十、发行人的重大债权债务情况.....	42
十一、发行人的重大资产变化及收购兼并.....	47
十二、发行人的税务.....	47
十三、发行人的环境保护.....	47
十四、发行人募集资金的运用.....	48
十五、发行人诉讼、仲裁或行政处罚.....	48
十六、发行人《募集说明书》法律风险评价.....	48
十七、发行人违法违规及受处罚情况.....	49
十八、发行人往来占款或资金拆借的合规性情况.....	49
十九、律师认为需要说明的其他问题.....	49
二十、结论性意见.....	56



释义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有下述涵义：

本所	浙江泽大律师事务所
发行人/公司/发行主体	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
本次债券/本期债券	2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券
本次发行	本次债券的发行
《募集说明书》	《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》
《审计报告》	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（容诚审字 [2021] 310Z0374 号、容诚审字[2022]310Z0077 号及容诚审字[2023]310Z0293 号）
《评级报告》	上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《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】
光大证券/主承销商/簿记管理人/债权代理人	光大证券股份有限公司
天风证券/联席承销商	天风证券股份有限公司
中国国际/联席承销商	中国国际金融股份有限公司
容诚会计师事务所/审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
新世纪资信/评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	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	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	《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
国家发改委	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司章程》
法律意见书、本法律意见书	本所出具的《浙江泽大律师事务所关于 2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券法律意见书》
元、万元、亿元	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近三年/报告期	2020 年、2021 年、2022 年
《公司法》	《中华人民共和国公司法》（2018 年修正）
《证券法》	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《债券条例》	《企业债券管理条例》（2011 年修订）



《管理通知》	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金【2004】第 1134 号）
《风险防范管理通知》	《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金【2012】3451 号）
《支持重点项目通知》	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金【2015】1327 号）
《简化意见》	《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金【2015】3127 号）
《支持优质企业通知》	《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》（发改财金【2018】1806 号）
《注册制通知》	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金【2020】298 号）
《发行与交易管理办法》	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 180 号）



浙江泽大律师事务所关于 2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 公司债券法律意见书

第一部分 引言

一、出具本法律意见书的依据

本所根据与发行人签订的《法律服务合同书》，指派王思忆律师、叶煜宇律师担任发行人本期债券发行的法律顾问。

根据《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《管理通知》（发改财金【2004】第1134号）、《风险防范管理通知》（发改办财金【2012】3451号）、《支持重点项目通知》发改办财金【2015】1327号）、《简化意见》（发改办财金【2015】3127号）、《支持优质企业通知》（发改财金【2018】1806号）、《注册制通知》（发改财金【2020】298号）和《发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第180号）等相关法律、行政法规和规范性文件的规定，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人本次债券发行相关内容进行了必要的核查，审阅了本所认为出具本法律意见书所需查阅的文件资料、公开信息，合理、充分地运用了书面审查、查询、计算和复核等方式进行查验，对有关事实进行了查证和确认，就发行人申请公开发行公司债券事项，出具本法律意见书。在前述核查验证过程中，本所律师得到并依赖于发行人如下保证：

1.1 发行人向本所提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料或陈述、说明、确认和承诺（无论该等资料是通过电子邮件、项目工作网盘等互联网传输和接收方式所获取的）均真实、准确、完整、合法、有效，公开披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；发行人向本所提供的所有文件上的签名、印章均是真实的，且取得了应当取得的授权，所有副本材料或复印件、扫描件均与原件一致。



1.2 发行人向本所律师提供的非发行人制作的文件资料，均与发行人自该等文件资料的初始提供者处获得的文件资料一致，未曾对该等文件进行任何形式上和实质上的更改、删减、遗漏和隐瞒，且已按本所律师合理的要求向本所律师提供或披露了与该等文件资料有关的其他辅助文件资料或信息，以避免本所律师因该等文件资料或信息的不正确、不完整而影响其对该等文件资料的合理解释、判断和引用。

二、本所律师声明事项

2.1 对出具本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖发行人、控股股东、部分子公司公开披露的相关信息和有关政府部门、证券交易所、行业协会、债券发行相关信息披露平台等公开披露的相关信息，以及有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的书面确认或口头陈述而出具相应的意见。

2.2 本所依据中国现行有效的或者发行人的行为、有关事实发生或存在时适用的相关规定，并基于本所律师对该等规定的理解而发表法律意见。对需要履行法律专业人士特别注意义务的事项，本所拟定了履行义务的具体方式、手段和措施，并逐一落实；对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。

2.3 本法律意见书仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、信用评级、偿债能力、流动性、现金流分析等非法律事项发表意见。本法律意见书涉及会计、审计、信用评级、偿债能力、流动性、现金流分析等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的专业报告引述。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和信用评级报告等文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。本所不具备核查和评价该等数据的适当资格。

2.4 本所及本所律师依据《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《风险防范管理通知》、《支持重点项目通知》、《简化意见》、《支持优质企业通知》、《注册制通知》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等相关规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范，



严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任。

2.5 本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的法定文件，随其他材料一同上报，并依法对本所出具的法律意见承担责任。

2.6 发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

基于上述，本所律师根据现行法律、法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具律师意见如下：



第二部分 正文

一、本次债券发行的批准和授权

本次债券发行的内部批准

(1) 发行人于 2022 年 10 月 10 日在公司会议室召开董事会。发行人董事共 5 人，实到董事 5 人，会议以书面记名表决的方式通过了《关于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司申请发行总额不超过人民币 17 亿元企业债券的议案》。相关事项如下：

①同意公司申请发行总额不超过人民币 17 亿元的企业债券，具体方案以主管部门的审批结果为准。

②提请公司股东富阳经济技术开发区管理委员会批准发行本次企业债券，授权公司董事会全权处理发行及上市的有关事宜；

③富阳经济技术开发区管理委员会将上述债券发行及上市的有关事宜授权公司董事会后，董事会同时再授权公司法定代表人或其授权代表具体处理上述事宜。

(2) 发行人唯一股东富阳经济技术开发区管理委员会 2022 年 10 月 31 日出具的《关于同意杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公开发行企业债券的批复》，同意发行人公开发行企业债券。具体内容如下：

①授权公司董事会负责本次公开发行企业债券的有关事项；

②公开发行企业债券，发行规模不超过（含）人民币 17 亿元，债券期限不超过（含）7 年，同时设置本金提前偿还条件，债券发行采用固定利率，票面利率根据发行时市场供求关系确定，此次募集资金拟用于补充流动资金及项目建设，具体发行规模和募集资金用途以国家发展和改革委员会的最终批复为准；

③采用公开招标方式确定承销商。

本次债券发行的外部批准

根据中国证券监督管理委员会 2023 年 4 月 23 日出具的《中国证监会关于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可〔2023〕922 号），同意发行人发行公司债券不超过 119,000 万元，所筹资金 77,000 万



元用于富阳经济技术开发区新登新区小微产业园项目，25,000 万元用于富阳区城市 5G 智慧停车项目，17,000 万元用于补充营运资金。本次债券注册有效期为 24 个月，首期发行应当在 12 个月内完成。

综上所述，本所律师认为，发行人董事会决议、股东决定的决议程序和内容合法、有效，符合《公司法》、《债券条例》等相关法律、法规及发行人《公司章程》相关规定，发行人本期债券发行已获得其内部有效的批准和授权；发行人发行本期债券已经中国证监会注册，且尚在有效期内。

二、发行人本次发行的主体资格

发行人现持有杭州市富阳区市场监督管理局 2020 年 04 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91330183673976227H 的《营业执照》，注册资本为贰拾亿元整，类型为有限责任公司（国有独资），成立日期为 2008 年 05 月 09 日，法定代表人为赵立群，营业期限为 2008 年 05 月 09 日至 2048 年 05 月 08 日，住所为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，经营范围为许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；股权投资；城市绿化管理；市政设施管理；规划设计管理；土地整治服务；物业管理；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

综上所述，本所律师认为，发行人系中华人民共和国境内经注册登记成立且有效存续的企业法人，成立时间已满 3 年，不存在法律、法规、规范性文件或公司章程规定的需要终止的情形，具备《证券法》、《债券条例》以及其他法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

三、本次发行的实质条件

1. 发行人具备健全且运行良好的组织机构

发行人是富阳经济技术开发区管理委员会出资设立的国有企业，依法制定了



《公司章程》。根据《公司章程》的规定，发行人设立董事会、党委会、监事会和经理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了董事会、党委会、监事会、经理层的职责和议事制度，规范和完善了公司的治理结构。根据《募集说明书》，发行人内部职能机构设立七个部室，即项目建设管理部、人力资源部（党群工作部）、财务部、办公室、纪检审计部、资产经营管理部、总师室，且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。

经本所律师核查，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项和《注册制通知》第二条的规定。

2. 发行人最近三年连续盈利，平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》，发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度归属于母公司所有者的净利润分别为 32,672.29 万元、29,528.02 万元和 24,729.77 万元，发行人最近三个会计年度连续盈利。

发行人最近三年归属于母公司所有者的平均净利润为 28,976.69 万元，公司最近三年平均可分配利润（净利润）足以支付本期债券一年的利息。

经本所律师核查，本次债券发行符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《债券条例》第十二条第（四）项、《管理通知》第三条第（一）款第 3 项和《注册制通知》第二条的规定。

3. 发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日，发行人流动资产占总资产的比例分别为 96.84%、96.79%和 92.12%，流动资产主要由货币资产和存货构成。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 56.72%、62.26%和 65.24%，报告期内负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券等构成，具有相对合理的资产负债结构。

根据《募集说明书》，发行人报告期内经营活动、投资活动、筹资活动的现



金流量正常。

经本所律师核查，本次债券发行符合《支持优质企业通知》对于优质企业资产负债率的相关要求；符合《注册制通知》第二条、《支持重点项目通知》第三条第（四）项的规定。

4. 发行人的偿债能力

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

经本所律师核查，本次债券发行符合《债券条例》第十二条第（三）项、《管理通知》第三条第（一）款第 4 项的规定。

5. 募集资金用途符合法律、法规及中国证监会的有关规定

根据《募集说明书》，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：

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	杭州富阳新登小城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。

经本所律师核查，本次债券募集资金投向的项目已经取得了相关主管部门的批准，不用于借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，符合国家产业政策和行业发展方向；符合《债券条例》第十二条第（五）项和第二十条、《管理通知》第三条第（一）款第 1 项、《注册制通知》第二条及《支持优质企业通知》第一条第（三）项的规定。

**6. 发行人最近三年不存在重大违法、违规而对本次发行构成重大不利影响**

根据发行人的承诺并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具日，发行人最近三年不存在重大违法、违规而对本次发行构成重大不利影响的情形，未纳入失信黑名单，符合《管理通知》第三条第（一）款第 5 项、《支持优质企业通知》第一条第（五）款的规定。

7. 发行人不存在已发行的企业债券未足额募集或已发行的企业债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息的状态

截至本法律意见书出具之日，根据全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网等网站，未检索到发行人作为被执行人的案件信息。

根据《募集说明书》和发行人的承诺，经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人正在履行的银行借款均按期还本付息，未出现处于违约或者延迟支付本息的情形。发行人不存在已发行的企业债券未足额募集或已发行的企业债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息的情形，符合《管理通知》第三条第（一）款第 6 项和第 7 项、《支持优质企业通知》第一条第（四）项的规定。

8. 发行人已公开发行的公司债券或者其他债务不存在违约或者延迟支付本息的情形

根据发行人的承诺，并经本所律师适当核查，发行人已公开发行的公司债券或者其他债务不存在违约或者延迟支付本息的情形，不存在违反《证券法》第十七条第（一）项规定的情形。

9. 发行人已公开发行债券不存在违规改变所募资金用途的情形

根据发行人的承诺，并经本所律师适当核查，发行人已公开发行的债券不存在违反证券法规定改变所募资金用途的情形，不存在《证券法》第十七条第（二）项规定的情形，符合《管理通知》第二条的规定。

10. 发行人不存在违规改变所募资金用途的情形

截至本法律意见书签署日，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：

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	

根据《募集说明书》，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。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。

经本所律师适当核查，截至本法律意见书签署日，发行人存续企业债券募集资金已按照募集说明书所述用于约定用途，符合《管理通知》第二条和第三条第（一）款第 6 项的规定。

11. 发行人财务会计制度符合国家法律、法规的规定

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》，发行人的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，报告期内财务报表未被注册会计师出具否定意见或无法表示意见，符合《债券条例》第十二条第（二）项和《支持优质企业通知》第一条第（六）项的规定。

12. 发行人生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策

根据发行人营业范围及《审计报告》等资料，发行人主要资产和业务发展方向集中在土地整理、基础设施代建。根据国务院发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》及《国家发展改革委关于修改〈产业结构调整指导目录（2019 年本）〉的决定》，发行人主营业务未被纳入产业结构调整限制类或淘汰类项目，发行人生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策，符合《支持优质企业通知》第一条第（三）项的规定。

13. 本期债券担保情况（信用增进）

本期债券无担保。

综上所述，本所律师认为，发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《支持重点项目通知》、《支持优质企



业通知》、《注册制通知》等法律、法规和规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、发行人的设立及股权变动情况

发行人原名称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有限公司，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），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，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。浙江富春山居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。

2019 年 9 月 30 日，根据富阳区人民政府办公室发布的《关于印发杭州市富阳区属国有企业专业化重组整合实施方案的通知》（富政办〔2019〕24 号），发行人名称由浙江富春山居集团有限公司变更为杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。2019 年 9 月 30 日经杭州市富阳区市场监督管理局核准完成了名称变更登记。

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。

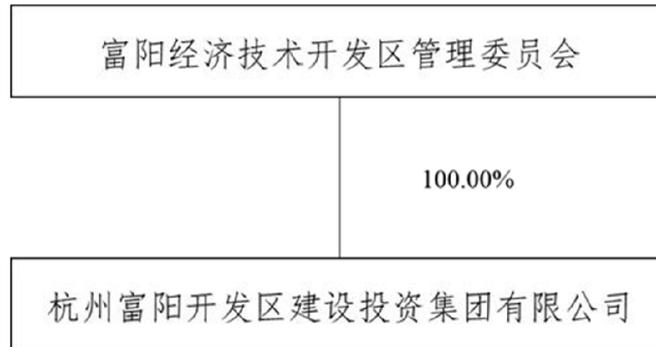
综上所述，本所律师认为，发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人历次增资过程中有关的资产评估、验资等事项均已履行了必要的程序，发行人历次股权变动符合当时法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东投入公司的财产权属关系清晰，不存在法律障碍或潜在的法律风险。发行人是在中国境内依法设立并合法有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律、行政法规、其他规范性文件及发行人《公司章程》规定的应予终止的情形，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，具备公开发行本期债券的主体资格。



五、发行人的股东及实际控制人

根据发行人提供的资料及《公司章程》，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，占有发行人 100% 的股权，主要负责监督管理富阳经济技术开发区国有资产。

图：股权结构图



截至本期债券法律意见书签署日，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。

综上所述，本所律师认为，发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例均符合有关法律、法规、规范性文件的规定；根据发行人历次增资的《验资报告》、《资产评估报告》及相关的产权证书记载，股东投入发行人的资产权属清晰，经过评估、验资并已完成资产转移，不存在法律障碍或潜在的法律风险。

六、发行人的独立性

根据《募集说明书》，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



发行人的资金、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。发行人的主要资产均有明确的产权归属，并具有相应的处置权。

2. 人员方面

发行人在劳动、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

发行人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；发行人严格按照《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

发行人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。

综上所述，本所律师认为，发行人已经根据《公司法》等相关法律的规定，建立了独立的公司法人及企业组织制度，产权清晰、权责明确，自负盈亏，能够独立的市场化运作，具备独立面向市场自主经营的能力。



七、发行人的业务及资信状况

1. 发行人各业务板块情况

发行人的业务范围包括：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）。

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》，2020-2022 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。

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	1,876.63	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



2. 合并报表范围内子公司

根据《募集说明书》，截至 2022 年末，发行人合并范围内共有一级子公司 11 家。

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有限公司	全资子公司	30,000.00	房地产业	100	-
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；建筑材料销售。



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。

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。

3. 资信状况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，本期债券信用等级为 AA+。

4. 银行授信情况

根据《募集说明书》，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，间接融资渠道通畅。

5. 违约记录情况

根据发行人的承诺，发行人最近三年未出现延迟支付债务本金及其利息的情况。

综上所述，本所律师认为，发行人及其合并报表范围内的各级子公司的经营范围已取得工商行政管理部门的核准，符合我国有关法律、法规和规范性文件



件的规定。发行人的经营范围及经营方式符合《公司法》和国家发改委有关的法律、法规和规范性文件的规定；发行人基础设施代建业务合法合规，符合国发[2010]19号文、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；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；最近三年内，发行人业务未发生重大变化，不存在法律问题；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况和授信状况良好。

八、发行人关联交易及同业竞争

1. 关联交易管理制度

根据发行人提供的资料，为规范关联交易行为，发行人根据《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》，对发行人关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策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，保证发行人与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人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。发行人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，是否存在损害发行人合法权益的情形明确发表意见。

2. 对外担保制度

根据发行人提供的资料，对外担保业务由发行人财务部具体承办，发行人本级及控股子公司对外提供担保，必须经发行人董事会集体决策，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。

发行人本级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，发行人董事会对发行人本级及控股子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 以上签署同意后上报给出资人。同时发行人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。发行人控股子公司未经发行人批准，不得进行任何形式的对外担保。

3. 财务管理制度

根据发行人提供的资料，为规范财务行为，加强财务管理，发行人按照《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，如实反映发行人财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用发行人各项资产，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，财务部每季度组织一次财务业务交流会进行自查，发行人其他管理部门也会不定期地对发行人各个制度的执行情况进行审核与监督，确保发行人所有制度的有效执行与实施。

根据发行人 2022 年经审计的《审计报告》，截至 2022 年末，发行人的关联方应收应付款项如下：

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	富阳经济技术开发区管理委员会	29,668.20	148.34		
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



经本所律师适当核查，上述关联交易为往来款，已与富阳经济技术开发区管理委员会核对确认；除已披露关联交易外，发行人无其他关联交易情况。

综上所述，本所律师认为，发行人不仅建立了董事会、监事会等治理机构，同时制定了《对外担保制度》、《关联交易管理制度》、《财务管理制度》等，对发行人及控股子公司对外担保、财务行为等进行规范，对发行人关联交易的原则、关联方和关联关系、关联交易的决策程序等作了明确的规定，保证发行人与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人与关联企业业务相互独立，不存在同业竞争。

九、发行人的主要财产

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》和《募集说明书》，最近三年发行人资产构成情况如下：

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。

根据发行人的说明，并经本所律师适当核查，截至 2022 年 12 月末，发行人投资性房地产明细如下：

截至 2022 年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元、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	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



	层									
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	非住宅	自建	评估	940.71	1,376.62	1.45	是	是



		0017939 号								
40	银湖创新中心 7 号六层	浙(2019)富阳区不动产权第 0017940 号	非住宅	自建	评估	940.71	1,390.25	1.46	是	是
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	非住宅	自建	评估	936.96	1,303.26	1.38	是	是



		0017944 号								
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	非住宅	自建	评估	919.25	1,289.55	1.39	是	是



		0017953 号								
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 0017963 号	非住宅	自建	评估	839.54	1,155.59	1.36	是	是
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	非住宅	自建	评估	940.44	1,335.35	1.41	是	是



		0017941 号								
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	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



	室								
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	浙(2018)富阳区	批发零售	出	评	3,740.00	3,022.67	0.98	否



	寓 2 号 102、201 室	不动产权第 0000488、0000486 号	用地/商业服务	让	估					
3	场口镇百丈畈公寓 2 号 301-627 室	浙(2018)富阳区不动产权第 00004890-0000600 号	城镇住宅用地/成套住宅	出	评	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	评	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	评	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	评	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	评	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	评	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	评	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	评	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 153 号	浙(2022)杭州市不动产权第 0329155 号	非住宅	自建	评估	277.20	230.63	0.83	是	否
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			出	3,348.07	1,334.7	0.40	否



	11-18幢			让		5		
59	场口工业用房 11-19幢			出 让	3,348.07	1,334.7 5	0.40	否
60	场口工业用房 11-20幢			出 让	4,442.79	1,753.9 8	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-		商业服务/	出	评	382.22	362.36	0.95	否



	1 号秉贤大院 1 号 1-102		城镇住宅用地	让	估				
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	评	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		商业服务/城镇住宅用地	出	评	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	建字第 2015(新)009 号(部分)	商业服务/城镇住宅用地	出	评	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	评	2,572.22	1,950.86	0.76	否
-	合计		-	-	-	32,122.27	24,949.85	-	-

根据发行人的说明，并经本所律师适当核查，截至 2022 年 12 月末，发行人存货明细如下：

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

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

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

单位：平方米、万元



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	杭州市富阳区富阳镇场口新	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	富阳区银湖街道郟村	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	富阳区银湖街道郟村	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	-



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
6	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	划拨	富阳区银湖街道郛村	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	富阳区银湖街道郛村	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投资集团有限公司	划拨	东洲街道东洲新区	49,633.00	城镇住宅用地	浙(2020)富阳区不动产权第0004895号	出让	75,572.43	49,633.00	1.52	是	-
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	划拨	东洲街道东洲	59,665.00	城镇住宅	浙(2020)富阳区不动	出让	133,065.66	59,665.00	2.23	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
	区建设投资集团有限公司		新区		用地	权第 0022236 号						
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	-
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。

4. 开发成本-房产开发

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	-	-	-	-

综上所述，本所律师认为，发行人的资产权属清晰、证件齐备，不存在权属争议纠纷或其他权属不明的情形，不存在资产产权共有的情形以及对对方重大依赖的情形，不会影响发行人资产、业务的独立性。

十、发行人的重大债权债务情况

根据发行人 2020-2022 年经审计的《审计报告》和《募集说明书》，发行人的重大债权债务情况如下：

1. 应收款项情况

截至 2022 年末，发行人应收款项主要集中在应收账款、预付款项、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项合计 261,595.48 万元，占净资产的比例为 9.19%。



根据发行人 2022 年经审计的《审计报告》，并经本所律师适当核查，截至 2022 年 12 月末，发行人排行靠前的大额主要应收款项明细如下：

发行人排行靠前的大额主要应收款项构成情况

单位：万元

项目名称	单位名称	2022年12月31日（万元）		资金性质
		账面价值	坏账准备	
应收账款	富阳经济技术开发区管理委员会	71,817.02	359.09	工程款
	杭州富春山居集团有限公司	9,048.19	45.24	销售款
	合计	80,865.21	404.33	-
其他应收款	杭州市富阳区财政局	61,300.00	306.50	往来款
	浙江富阳经济开发区管理委员会	51,903.33	259.52	往来款
	杭州市富阳区新登镇人民政府	3,650.33	18.25	往来款
	光大金融租赁股份有限公司	2,500.00	1,250.00	保证金
	徽银金融租赁有限公司	2,400.00	480.00	保证金
合计	121,753.66	2,314.27	-	
项目名称	单位名称	2022年12月31日（万元）		资金性质
预付款项	杭州市富阳区土地储备中心	68,000.00		土地款
	杭州市富阳区新登镇秉贤股份经济合作社	15,900.00		安置房款
	杭州祥生弘越房地产开发有限公司	15,000.00		购房款
	杭州市富阳区人民法院	9,588.30		土地拍卖款
	杭州富阳土地经营发展有限公司	1,753.54		工程款
合计	110,241.84			

2. 负债情况

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

最近三年发行人负债构成情况

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

单位：万元，%

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。

3. 对外担保

根据发行人 2022 年经审计的《审计报告》，截至 2022 年末，发行人对外担保明细如下：

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
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	杭州富春湾新城建设	10,500.00	至2025年12月21日



担保方	被担保方	担保余额	担保期限
资建设有限公司	投资集团有限公司		
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
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	杭州富阳城市建设投	9,900.00	至2024年08月11日



担保方	被担保方	担保余额	担保期限
资集团有限公司	资集团有限公司		
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	

根据，截至2022年末，发行人及其下属子公司对外担保余额为111.08亿元。

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国有企业，整体偿债能力良好，截至本法律意见书签署日，未发生担保代偿情况。

4. 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。受限资产情况如下：

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	-

5. 其他侵权之债

根据发行人的承诺并经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，发行人及其子公司不存在因知识产权、产品质量、劳动争议等原因产生的重大侵权之债。



6. 发行人正在履行或将要履行的重大合同

经本所律师核查，发行人正在履行或将要履行的重大合同，内容及形式符合法律、法规的规定，合法有效，不存在对本期债券发行构成实质性影响的潜在法律风险。

发行人正在履行或将要履行的借款合同、对外担保合同等均为发行人及其子公司在正常经营活动中产生，均由发行人及其子公司作为合同主体，合同内容和形式均合法有效，合同履行不存在法律障碍。

十一、发行人的重大资产变化及收购兼并

1. 根据发行人的承诺并经本所律师核查，发行人自设立以来无合并、分立、减少注册资本，无重大收购或出售资产等行为。

2. 发行人增资

发行人设立至今发生的增资行为详见本法律意见书正文“四、发行人的设立及股权变动情况”。

经本所律师核查，发行人历次增资取得了相关主管部门的批准，已按照当时的法律法规的要求履行了验资程序，符合当时有效的法律、行政法规和规范性文件的要求。

3. 根据发行人的承诺并经本所律师适当核查，发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购等行为。

综上所述，本所律师认为，发行人不存在可能导致发行人的业务发生重大变化的资产重组计划，同时在可预见的一段时间内，发行人未准备进行资产置换、资产剥离、资产出售或其他收购等行为。

十二、发行人的税务

经本所律师核查，发行人及其子公司最近三年依法纳税，不存在重大税务违法被税务部门处罚的情形。



十三、发行人的环境保护

经本所律师核查，发行人及其子公司最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

十四、发行人募集资金的运用

根据《募集说明书》，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。

综上所述，本所律师认为，债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》、《债券条例》等有关规定。

十五、发行人诉讼、仲裁或行政处罚

经本所律师核查，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。发行人的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。



十六、发行人《募集说明书》法律风险评价

经本所律师核查后认为，发行人《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，符合相关法律、法规以及规范性文件的有关要求；《募集说明书》对法律意见书相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

十七、发行人违法违规及受处罚情况

截至本法律意见书出具之日，发行人严格按照《公司法》、《公司章程》及国家法律法规的规定开展经营活动。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

十八、发行人往来占款或资金拆借情况

根据发行人《募集说明书》及 2022 年经审计的《审计报告》，经本所律师核查，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，为应收政府部门的拆借款，占发行人总资产的比重为 0.85%。

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	-	-

十九、律师认为需要说明的其他问题

1. 本期债券的基本要素



- (1) 发行人主体：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。
- (2) 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。
- (3) 发行规模及分期发行安排：本次债券发行总规模人民币 11.9 亿元。
- (4) 票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，并按面值平价发行。
- (5) 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。
- (6) 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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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）。
- (10) 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。
- (11) 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等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。
- (12) 信用安排：无信用增进。



(13) 上市安排：本期债券发行结束后 1 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。

2. 本次发行的信用评级机构

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。

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
2022.11.9	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

(1) 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等级存在差异，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。

(2) 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。

本期债券的信用评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。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等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

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。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310110132206721U 的营业执照，系中国证监会核准从事证券市场资信评级业务的机构，持有中国证监会颁发的编号为 ZPJ003 号《中华人民共和国证券市场资信评级业务许可证》，系中国银行间市场交易商协会会员。经办分析师持有中国证券业协会核发的中国证券业执业证书。上海新世纪资信评估投资服务有限公司及其经办分析师具备为发行人提供资信评级业务资格。

经本所律师核查，上海新世纪资信评估投资服务有限公司及其经办分析师具备为发行人提供资信评级业务资格，作出的信用评级报告合法、合规，没有与地方政府信用挂钩，虚高评级的情况。

3. 发行人律师和本次发行的法律意见书

发行人本次债券发行由本所出具法律意见书，本所系浙江泽大律师事务所，现持有浙江省司法厅核发的统一社会信用代码为 31330000E97116262L 的《律师事务所执业许可证》。相关经办律师均持有浙江省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，本所及经办律师具备为发行人发行本次债券出具法律意见书的资格。

本所为依法成立的律师事务所，具备为本期债券发行提供相关法律服务的资质。

4. 本次发行的审计机构

发行人出具了 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。



报告期内，发行人未更换会计师事务所。容诚会计师事务所现持有北京市西城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911101020854927874 的《营业执照》和中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，容诚会计师事务所及其经办注册会计师具备为发行人提供相关审计服务的资格。

经本所律师核查，容诚会计师事务所及其经办注册会计师具备为发行人提供相关审计服务的资质并严格按照依法制定的业务规则和监管规则出具审计报告。

5. 本次发行的主承销商

为本次发行相关事宜，发行人已与光大证券股份有限公司、天风证券股份有限公司和中国国际金融有限公司签署《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券之承销协议》。协议约定发行人聘用光大证券股份有限公司为牵头主承销商，天风证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司作为联席主承销商，负责组织承销团以余额包销的方式承销本次债券。

光大证券股份有限公司系在中国境内依法设立并合法存续的证券承销机构，现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91310000100019382F”的《营业执照》和中国证券监督管理委员会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》。

天风证券股份有限公司系在中国境内依法设立并合法存续的证券承销机构，现持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91420100711894442U”的《营业执照》和中国证券监督管理委员会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》。

中国国际金融股份有限公司系在中国境内依法设立并合法存续的证券承销机构，现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91110000625909986U”的《营业执照》和中国证券监督管理委员会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》。

经本所律师核查，光大证券股份有限公司、天风证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司具备为本期债券发行提供承销服务的资质。

6. 本次债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》



为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请光大证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并签署了《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》及《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》。

经本所律师核查，本次债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的内容符合法律规定，合法有效。

经发行人确认，截至本法律意见书出具日，除已披露事项外，发行人无其他可能对生产经营产生重大影响的或有事项。

截至本法律意见书出具日，以上主要或有事项未发生重大变化。

二十、结论性意见

（一）发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准，该等授权和批准合法、有效；本期债券的发行已经中国证监会注册，且尚在有效期内；

（二）发行人系依法登记并有效存续的有限责任公司，具备本期发行的主体资格；

（三）发行人申请发行本期债券的实质条件符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（四）发行人的设立符合法律、法规和规范性文件的规定，发行人的股东符合法律、法规和规范性文件的规定；股东投入发行人的资产产权关系清晰，股东将该等资产投入发行人不存在法律障碍；

（五）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力；

（六）发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（七）发行人与其股东及关联方之间不存在显失公平的关联交易；发行人与其股东及关联方之间不存在同业竞争的情形；

（八）发行人的主要财产权属明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；

（九）发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质的法律障碍；

（十）发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性



文件的规定，已履行必要的法律程序；

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人最近三年不存在被税务主管部门处罚的情形；

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，发行人最近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

（十三）本期债券募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的批准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十四）发行人及其董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；

（十五）本期发行的信息披露文件中涉及法律的内容真实完整；

（十六）本期债券涉及的法律文件均符合相关法律、法规及规范性文件的规定，内容合法有效；

（十七）律师事务所确认，对本期发行具有重大影响的事项均进行了核查和披露，不存在需要说明的对本期发行有重大影响的其他法律问题。本次发行牵头主承销商为光大证券股份有限公司，联席主承销商为中国国际金融股份有限公司、天风证券股份有限公司。

综上所述，发行人具备申请发行本期债券的主体资格；发行人申请发行本期债券符合有关法规、规范规定的实质性条件，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《风险防范管理通知》、《支持重点项目通知》、《简化意见》、《支持优质企业通知》、《注册制通知》和《发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

（以下无正文）



（此页无正文，为《2023 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券法律意见书》签章页）

本法律意见书一式六份，经本所律师及本所负责人签字并加盖公章后生效。

浙江泽大律师事务所（盖章）

负责人：王小东



律师：

王煜

律师：

叶煜

二〇二三年六月三十日