

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

主承销商、簿记管理人



中信建投证券
CHINA SECURITIES

2020 年 10 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事会承诺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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“20 富阳经开债 01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为 13 亿元，其中基础发行额为人民币 7 亿元、弹性配售额为人民币 6 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。

（四）特殊条款：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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）。

（九）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。

（十）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

（十一）信用安排：本期债券由杭州富阳城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十二）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。

目录

释义	- 6 -
第一条 债券发行依据	- 10 -
第二条 本次债券发行的有关机构	- 11 -
第三条 发行概要	- 16 -
第四条 认购与托管	- 19 -
第五条 债券发行网点	- 21 -
第六条 认购人承诺	- 22 -
第七条 债券本息兑付办法	- 24 -
第八条 发行人基本情况	- 26 -
第九条 发行人业务情况	- 48 -
第十条 发行人财务情况	- 60 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券	- 95 -
第十二条 募集资金用途	- 96 -
第十三条 偿债保障措施	- 105 -
第十四条 风险与对策	- 105 -
第十五条 信用评级	- 130 -
第十六条 法律意见	- 133 -
第十七条 其他应说明的事项	- 139 -
第十八条 备查文件	- 140 -

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 2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）。
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《2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指 《2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）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，为中信建投证券股份有限公司。

主承销商 指 中信建投证券股份有限公司。

债权代理人 指 中信银行股份有限公司杭州富阳支行。

承销团 指 主承销商为本次发行组织的，由主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。

偿债资金专户监管人 指 中信银行股份有限公司杭州富阳支行。

募集资金托管账户监管人 指 中信银行股份有限公司杭州富阳支行。

债券持有人	指	持有 2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《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	《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》。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《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托管账户监管协议》。
担保人/富阳城投	指	杭州富阳城市建设投资集团有限公司。
担保函	指	担保人书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。
最近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 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。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。

国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部。
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	如无特别说明，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。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]187 号文件批准公开发行。

2019 年 6 月 3 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。

2019 年 6 月 11 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。

第二条 本次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：屠良峰

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：0571-63102930

传真：0571-61707329

邮政编码：311422

二、主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员：王崇赫、柳青、陈鹏宇、张铭杰、张逸飞

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451500

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、托管机构

（一）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：李杨、田鹏

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

（二）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

负责人：聂燕

经办人员：王博

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

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）¹

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：李亚军

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：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

经办人员：马玉丹、刘沛伦

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：浙江圣港律师事务所

¹ 原华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已于2019年5月30日进行工商变更，更名为容诚会计师事务所。

住所：浙江省杭州市滨江区科技馆街 1600 号银泰国际 39 楼

负责人：马康华

经办人员：钟一淳

联系地址：浙江省杭州市滨江区科技馆街 1600 号银泰国际 39 楼

联系电话：0571-87086673

传真：0571-88010585

邮政编码：310051

八、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：中信银行股份有限公司杭州富阳支行

营业场所：杭州市富阳区桂花路17号

负责人：许峰

经办人员：倪承燕

联系地址：杭州市富阳区桂花路17号

联系电话：0571-61700018

传真：0571-63319992

邮政编码：311400

九、担保人：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市富阳区富春街道恩波大道99号

法定代表人：陈孝华

联系人：董韦华

联系地址：浙江省杭州市富阳区富春街道恩波大道99号

联系电话：0571-63320231

传真：0571-63320231

邮政编码：311401

十、分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

经办人员：周金龙

办公地址：上中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长
泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

第三条 发行概要

一、**发行人：**杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“20 富阳经开债 01”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行额为 13 亿元，其中基础发行额为人民币 7 亿元、弹性配售额为人民币 6 亿元。

四、**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。

五、**特殊条款：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、**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。

七、**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。

八、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。

九、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。

十、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）。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 10 月 23 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 10 月 26 日。

十三、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 2020 年 10 月 27 日止。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的 10 月 27 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 10 月 27 日起至 2027 年 10 月 26 日止。

十六、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 10 月 27 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)。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 27 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)。

十八、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。

十九、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。

二十、承销方式：本期债券由主承销商中信建投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中信建投证券股份有限公司与分销商申港证券股份有限公司。

二十一、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

二十二、信用安排：本期债券由杭州富阳城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、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。

二十四、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在

发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

三、本期债券的发行人依照有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 10 月 27 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）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券的本金在 2023 年至 2027 年分期兑付，自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照发行总额的 20% 的比例兑付债券本金。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 27 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）。

（二）未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 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：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。

截至 2019 年末，发行人总资产 4,805,012.60 万元，负债总额 2,796,098.84 万元，所有者权益 2,008,913.76 万元；2019 年度，发行人实现营业收入 185,024.56 万元，利润总额 31,288.12 万元，净利润 30,546.16 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文件《关于成立杭州富阳开发区建设投资集团有限公司的通知》（富政函〔2012〕117 号），公司名称变更为杭州富阳开发区建设投资集团有限公司。

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。

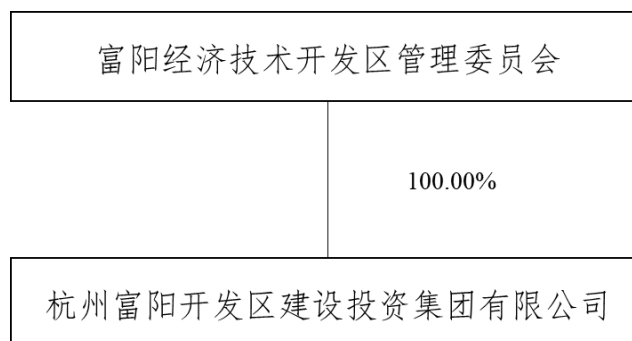
三、股东情况

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：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，成员为 7 人。其中职工代表董事 1 人，由职工代表大会民主选举产生或更换。董事会设董事长一名，由富阳区人民政府或富阳区国有资产监督管理委员会办公室在董事会成员中指定。董事会每届任期三年。董事长任期不超过董事会任期，期满后，经富阳区人民政府或富阳区国有资产监督管理委员会办公室批准可以连任。董事会行使以下职权：

（1）向区国资委报告工作，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）审议批准公司的财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；拟定公司的年度经营预算方案并报区国资委批准；

（4）拟定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，报区人民政府或区国资委批准；

（5）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案，经区人民政府或区国资委批准后组织实施；

（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）聘任或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、公司制改造、资产重组等重大事项和方案；

（7）拟定公司章程修订方案，报区国资委批准；

（8）审议批准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；

（9）审议和批准总经理的工作报告；

（10）审查公司财务收支和国有资产保值增值执行情况；

（11）审议批准全资公司、控股公司章程、董事会及监事会的工作报告；

（12）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其报酬事项；

（13）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；

（14）《公司法》、《企业国有资产法》规定的其它职权，区人民政府或区国资委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，成员为 5 人。其中职工监事 3 人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一名。监事的任期每届三年，期

满后，富阳区国资委委派的监事经富阳市国资委批准，职工选举的监事经公司职工代表大会批准，可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会依法行使以下权利：

- （1）向区国资委报告工作，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它资料，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、资产营运等情况；
- （5）检查监督公司董事会董事、总经理和其它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，当董事会董事、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）区人民政府或区国资委授予的其他职权。

4、经理层

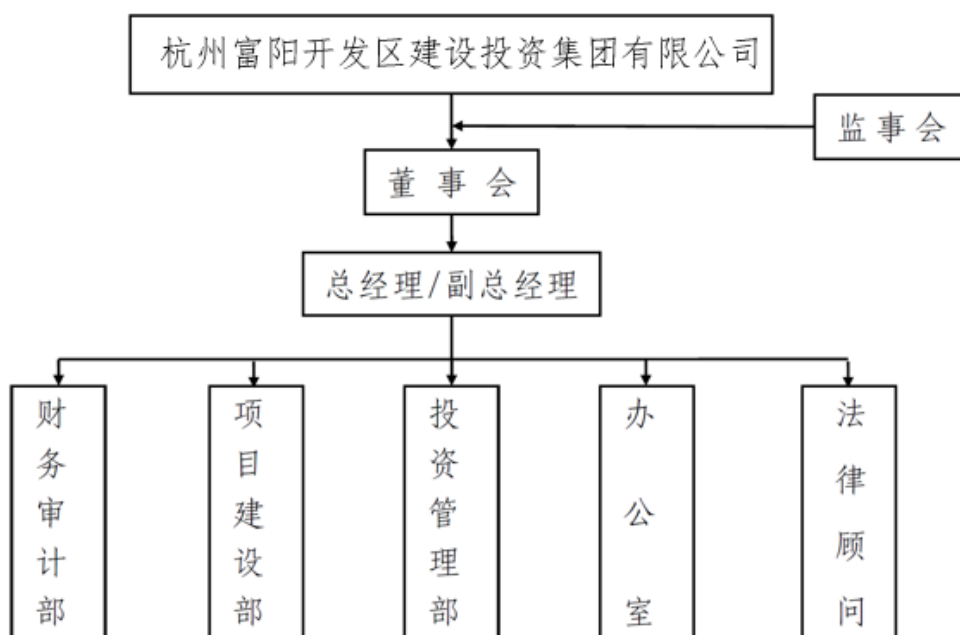
公司设总经理 1 名，副总经理若干名。总经理、副总经理由富阳区人民政府或富阳区国有资产监督管理委员会办公室推荐或提名，董事会聘任或解聘。经理层每届任期三年，可以连聘连任。经富阳区人民政府和富阳区国有资产监督管理委员会办公室同意，董事会成员可兼任总经理、副总经理。总经理依法行使以下职权：

- （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）拟定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五个部室，即财务审计部、项目建设部、投资管理部、办公室和法律顾问。发行人的组织结构详见下图：

图：截至本期债券募集说明书载明日发行人组织结构图



1、财务审计部

参与集团公司年度经营计划的拟订，并根据集团公司年度经营计划，组织拟订年度、季度和月度财务收支计划、年度利润计划、资金筹措计划和审计工作计划等。按照集团公司预、决算管理制度和集团公司年度经营计划，编制年度、季度、月度财务预算，拟订集团公司利润分配、弥补亏损方案，指导和协助所属企业做好年度经营计划、年度预算和利润分配（亏损弥补）方案，协助上级做好资金投放的事先控制；负责集团公司对外财务报告的编制，定期进行集团公司的财务分析和各子公司经营业绩分析，按时为决策机构提供综合性财务分析报告以作决策参考，并为集团公司合理使用资金提出相应建议；

2、项目建设部

努力掌握、运用各种有关法规、规范和标准，不断提高自身素质和文化水平，具备独立解决、处理现场实际问题的能力，对工程建设项目负直接责任；

会同监理协调、处理并完成开工前各项准备工作；

工程施工中要做到认真负责，检查、监督到位；

填写施工日志，隐蔽工程验收必须有监理的签字；

对涉及设计图纸的修改、变更要有监理、甲方代表、设计的签字，确认后方可实施。重大的修改、变更要上报领导审批；

涉及图纸的修改、变更，要督促设计单位按时修改、完善，做到及时准确，不能影响正常施工；

对工程进度拨款，要会同工程监理认定已完工程质量合格或质量问题已处理完毕，然后签字上报，经批准后再办理拨款手续；

负责监督、指导、协调施工现场交叉施工的有序进行，决不允许随意乱刨、乱砸等危及建筑物安全的野蛮施工行为；

对监理单位、施工项目经理部的现场监督、管理要积极配合，提出问题要讲究方式方法，严格管理的同时要加强服务意识；

参加工程竣工验收、移交等事宜，负责验收后保修期内的质量问题处理、回访等工作；

及时向上级汇报各项工作完成情况。

3、投资管理部

负责收集各类信息，寻找有投资价值的企业或项目（包括重组、兼并和收购等项目）；

负责组织对拟投资企业或项目进行调研、论证，评估企业或项目的市场价值，提出投资企业或项目的可行性报告；

负责投资企业或项目的投资方案设计，包括投融资方式、投融资规模、投融资结构及相关成本和风险的预测等；

负责投资企业或项目的立项、报建、报告等工作，并按集团公司决策，以投资公司名义组织投资；

负责对集团公司直接投资形成的资产（以下简称所管理资产）进行管理，掌握、监督其经济情况。包括资产负债、损益、现金流量等

财务状况；市场开发、产品开发、产品结构调整等经营状况；组织结构、人才队伍、劳动生产率等管理状况；

负责对所管理资产的资产运行进行监督。通过定期或不定期听取执行董事和监事工作汇报、本部门工作人员按委派程序出任董事或列席董事会、调阅有关资产运行信息资料等方式，及时发现资产运行中的问题、并预警，提出处理意见并监督主管部门采取相关措施；

对所管理资产的处置提出建议方案，经集团公司总经理办公会批准后组织实施；

协助审计部或外部审计单位对所管理资产开展审计工作；

参与集团公司对所管理资产的有关统计工作，并对所管理资产的经济运行状况进行分析研究，向集团公司领导报送和向有关职能部门传递相关信息；

负责管理范围内的股东事务；

负责子公司董事、监事的日常管理工作，协调解决董事、监事提出的有关业务问题；

完成集团公司领导交办的其它工作。

4、办公室

负责公司办公室对内、对外发函、申请、通知等文件的起草；

负责安排公司日常后勤工作，包括车辆、绿化、环境卫生、会务、接待、办公用品等，为各部门做好服务工作；

协助公司各种管理规章制度的建立、修订及执行监督；

协助建立公司行政办公费用的预算并控制行政办公费用在预算内执行；

配合公司进行企业文化的建立；

做好领导的参谋，及时为公司领导提供信息和建设性意见；

督促有关部门及时完成公司各项工作，并将监督情况及时反馈给领导；

负责公司对外联系、宣传工作；

负责本部门员工的评估与考核；

完成领导交办的任务。

（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 以上签署同意后上报给出资人。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 2019 年末，发行人合并范围内共有一级子公司 12 家。

表：截至 2019 年末发行人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	杭州富阳富民新农村建设有限公司	全资子公司	20,000.00	房地产业	100	
2	杭州富阳开发区产业投资有限公司	全资子公司	30,000.00	商贸服务业	100	
3	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	
4	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	
5	杭州富阳银湖科创投资管理有限公司	全资子公司	500.00	资本市场服务	100	
6	浙江富春山居建设有限公司	全资子公司	30,000.00	土木工程建筑业	100	
7	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	
8	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	
9	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	
10	杭州富阳综合市场有限公司	全资子公司	9,500	批发业	100	
11	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	
12	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	

发行人重要子公司介绍如下：

1、杭州富阳富民新农村建设有限公司

杭州富阳富民新农村建设有限公司经营范围：富阳市范围内的新农村基础设施建设、管理、投资。

截至 2019 年末，杭州富阳富民新农村建设有限公司总资产 253,876.45 万元，净资产 28,958.82 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 334.20 万元。

2、杭州富阳高科技创业投资管理有限公司

杭州富阳高科技创业投资管理有限公司经营范围：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 2019 年末，杭州富阳高科技创业投资管理有限公司总资产 253,876.49 万元，净资产 28,958.82 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 2.32 万元。

3、杭州富阳场口新区建设有限公司

杭州富阳场口新区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。（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 2019 年末，杭州富阳场口新区建设有限公司总资产 415,127.93 万元，净资产 93,743.30 万元；2019 年度实现营业收入 12,591.25 万元，净利润 4,102.50 万元。

4、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 2019 年末，杭州富阳银湖新区建设有限公司总资产 819,697.43 万元，净资产 353,492.77 万元；2019 年度实现营业收入 65,325.00 万元，净利润 12,145.58 万元。

5、杭州富阳银湖科创投资管理有限公司

杭州富阳银湖科创投资管理有限公司经营范围：实业投资；企业管理咨询；高新技术成果孵化和产业化、技术转让；高新技术项目建设开发；为企业提供技术推广、科技中介服务；市政工程施工、绿化养护；物业服务；会展服务；成年人的非证书劳动职业技能培训、成年人的非学历文化教育培训。

截至 2019 年末，杭州富阳银湖科创投资管理有限公司总资产 349.67 万元，净资产 332.64 万元；2019 年度实现营业收入 149.59 万元，净利润 266.24 万元。

6、浙江富春山居建设有限公司

浙江富春山居建设有限公司经营范围：房地产开发经营；全市城乡基础设施建设；实业投资。

截至 2019 年末，浙江富春山居建设有限公司总资产 77,976.07 万元，净资产 2,975.96 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.22 万元。

7、杭州富阳东洲运动休闲新城建设投资有限公司

杭州富阳东洲运动休闲新城建设投资有限公司经营范围：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。（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 2019 年末，杭州富阳东洲运动休闲新城建设投资有限公司总资产 271,462.72 万元，净资产 54,701.94 万元；2019 年度实现营业收入 102,846.61 万元，净利润 21,785.43 万元。

8、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 2019 年末，杭州富阳富春江房地产开发有限公司总资产 242,816.57 万元，净资产 1,434.55 万元；2019 年度实现营业收入 525.18 万元，净利润-4,020.86 万元。

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：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	2019 年 9 月
章浩明	男	1972 年	董事、总经理	2019 年 9 月
王爱芳	女	1979 年	董事	2019 年 9 月
何水明	男	1968 年	董事	2019 年 9 月
郎华强	男	1968 年	董事	2019 年 9 月
朱翠	女	1982 年	董事	2019 年 9 月
王志刚	男	1986 年	董事	2019 年 9 月
徐勇军	男	1972 年	监事会主席	2019 年 9 月
凌国伟	男	1966 年	监事	2019 年 9 月
屠良峰	男	1980 年	监事	2019 年 9 月
何志洪	男	1962 年	监事	2019 年 9 月
郑燕燕	女	1982 年	监事	2019 年 9 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），场口镇党工委副书记（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。

何水明：董事，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、副局长组织员，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。现任发行人董事。

郎华强：董事，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。现任发行人董事。

王志刚：董事，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 月至今在发行人从事项目管理岗位，2014 年 4 月 2019 年 9 月担任发行人职工监事。现任发行人董事。

朱翠：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 月至今在发行人从事办公室岗位，2014 年 1 月发行人职工监事。现任发行人董事。

2、监事会成员简历

徐勇军：监事，1972 年出生，中共党员，在职本科，硕士学位。历任富阳市纪委监察局案件审理室主任、杭州富阳交通发展投资集团有限公司纪检组组长、监事会主席。现任发行人监事会主席。

凌国伟：监事，1966 年出生，中共党员，本科学历。历任富阳市交通局办公室主任、交管科主任、科长、段长，富阳区交通集团党委委员、副总经理。现任发行人监事。

屠良峰：监事，1980 年出生，中共党员，本科学历。历任解放军吉林省军区班长、文书、司务长、会计、助理，富阳市新登城镇建设投资集团有限公司会计、财务审计部部长，杭州富阳新登城镇建设投资集团有限公司财务审计部部长。现任发行人监事。

何志洪：监事，1962 年出生，中共党员，本科学历。历任富阳市龙门镇党委书记、人大主席，富阳经济开发区党委委员、管委会副主任，杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司党委书记、董事长、总经理。现任发行人监事。

郑燕燕：监事，1982 年出生，中共党员，本科学历。曾任职于富阳区东洲投资开发有限公司、富阳区东洲运动新城建设投资有限公司。现任发行人监事。

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“（七）董事”介绍。

（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。

第九条 发行人业务情况

一、发行人各业务板块情况

发行人的业务范围包括：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 133,121.64 万元、154,383.66 万元和 185,024.56 万元，净利润分别为 20,175.03 万元、27,784.91 万元和 30,546.16 万元。公司的业务板块包括土地整理、安置房和其他业务板块。

表：2017-2019 年度发行人营业收入结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	178,628.61	96.54	153,396.48	99.36	131,641.83	98.89
1) 土地整理	162,859.17	88.02	153,334.02	99.32	131,384.68	98.70
2) 安置房	-	-	-	-	75.76	0.06
3) 代建收入	15,465.15	8.36	-	-	-	-
4) 房产销售收入	292.30	0.16	-	-	-	-
5) 其他	11.99	0.01	62.46	0.04	181.38	0.14
2、其他业务小计	6,395.95	3.46	987.18	0.64	1,479.81	1.11
1) 租金	6,395.95	3.46	987.18	0.64	674.17	0.51
2) 其他	-	-	-	-	805.64	0.61
合计	185,024.56	100.00	154,383.66	100.00	133,121.64	100.00

表：2017-2019 年度发行人营业成本结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	101,099.92	99.07	46,326.42	95.35	85,185.47	97.46

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1) 土地整理	84,468.76	82.78	46,326.42	95.35	82,777.63	94.70
2) 安置房	-	-	-	-	2,407.84	2.75
3) 代建收入	14,728.71	14.43	-	-	-	-
4) 房产销售收入	1,902.44	1.86	-	-	-	-
5) 其他	-	-	-	-	-	-
2、其他业务小计	944.49	0.93	2,261.67	4.65	2,221.99	2.54
1) 租金	944.49	0.93	2,261.67	4.65	2,221.99	2.54
2) 其他	-	-	-	-	-	-
合计	102,044.41	100.00	48,588.09	100.00	87,407.47	100.00

表：2017-2019 年度发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	77,528.70	93.43	107,070.06	101.20	46,456.36	101.62
1) 土地整理	78,390.41	94.47	107,007.60	101.15	48,607.05	106.33
2) 安置房	-	-	-	-	-2,332.08	-5.10
3) 代建收入	736.44	0.89	-	-	-	-
4) 房产销售收入	-1,610.14	-1.94	-	-	-	-
5) 其他	11.99	0.01	62.46	0.06	181.38	0.40
2、其他业务小计	5,451.46	6.57	-1,274.50	-1.20	-742.18	-1.62
1) 租金	5,451.46	6.57	-1,274.50	-1.20	-1,547.82	-3.39
2) 其他	-	-	-	-	805.64	1.76
合计	82,980.16	100.00	105,795.57	100.00	45,714.18	100.00

表：2017-2019 年度发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、主营业务综合	43.40	69.80	35.29
1) 土地整理	48.13	69.79	37.00
2) 安置房	-	-	-3,078.07

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
3) 代建收入	4.76	-	-
4) 房产销售收入	-550.84	-	-
5) 其他	100.00	100.00	100.00
2、其他业务综合	85.23	-129.11	-50.15
1) 租金	85.23	-129.11	-229.59
2) 其他	-	-	100.00
综合	44.85	68.53	34.34

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。

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：经开发区政府委托发行人协助政府相关部门对区内重点旅游地块范围内的土地进行整理开发并作为土地配套基础设施建设的建设主体，负责实施土地补偿、拆迁，完成收储地块范围内的建筑物拆除、废土清运、管线迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作，确保场地平整至自然地坪，协助被拆迁人做好水、电、气等相关设施的

报停、注销和费用结清等相关工作，协助做好收储地块的水、电、路、绿化等配套基础设施建设，使土地成为“净地”后移交给富阳区国土局，并由富阳国土局将土地出让金扣除相应各级计提后返还发行人。工业用地方面，土地出让金在提取各级相关计提后全额返还公司；经营性用地方面，富阳经开区范围内由公司出资的地块，土地出让金在提取各级刚性计提后全额返还给公司，用于公司资金平衡及新区基础设施建设。

发行人共有两种具体业务模式：一是发行人直接接受经开区政府委托，开展土地一级开发业务；二是发行人通过土地储备中心招拍挂、法院拍卖等形式取得地块所有权后，再进行开发、出让。

发行人对土地整理的会计处理为：项目在土地整理期内所需要的资金划拨等开发成本记入公司“存货”；开发后收到财政专项拨款后，冲减存货中的开发成本。

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。

2016 年以来，根据发行人与富阳经开区管委会签订委托代建协议，土地开发业务开展以委托代建的形式进行。协议约定委托建设项目费用由项目建设成本与建设服务费两部分构成，其中委托建设管理费不低于确认的实际投入金额的 15%。

2017-2019 年，公司土地出让规模稳定维持在 1,200 亩/年以上，受益于出让土地中均价较高的经营用地占比提升，公司土地整理收入总额逐年提升，近三年分别为 13.14 亿元、15.34 亿元和 17.86 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

安置性住房建设方面，发行人受区政府委托负责开发区范围内安置房建设。项目采取进行定向销售的形式回笼货币资金，公司仅向拆迁安置人员及开发区内落户企业员工销售。部分安置房为开发区高端人才引进奖励措施。公司自成立以来，共实施了钱塘家园拆迁安置小区工程、场口新区农村多层公寓房项目 1-6 期及 9 期工程。目前在建的项目有民丰锦苑拆迁安置小区二期工程、黄公望村横山片村居改造安置小区、场口新村农村多层公寓房项目四期工程和场口新区农村多层公寓房项目五期工程。

发行人安置房业务主要由发行人下属子公司杭州富阳富春江房地产开发有限公司经营。公司在安置房板块的经营模式为：公司先期投入安置房成本，通过后期安置房销售款平衡，富阳区财政不提供资金补助。由于安置房准公益性特性限制，目前公司安置房利润较少。

发行人对安置房业务的会计处理为：发行人根据项目的进度，以土地购买合同、工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据作为开发成本核算，列入会计科目“在建工程”，再转为“存货-开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，待项目达到可交付拆迁户使用状态，完工项目按成本单价结转产成品，由“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”科目，待房源安置完毕，拆迁户选剩房源，会根据实际情况，经富阳区政府同意后投入市场销售，收到销售房款时，借“银行存款”，贷“预收账款”科目。确认收入时，由“预收账款”转为“主营业务收入”，同时按销售面积结转销售成本，由“存货-开发产品”转为“主营业务成本”。现金流量表会计处理方

式为，当收到销售房款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2016 年以来，根据发行人与富阳经开区管委会签订委托代建协议，安置房业务开展以委托代建的形式进行。协议约定委托建设项目费用由项目建设成本与建设服务费两部分构成，其中委托建设管理费不低于确认的实际投入金额的 15%。

2017 年发行人安置房收入为 75.76 万元。2018 年无新建成安置房项目故无房地产销售收入。目前发行人可供销售安置房为场口阳光家园，合计 3.9 亿元，会在下一步逐渐安置。因“融行进程”的不断加速、位于两区交界处的杭州转塘已部分拆迁完毕，地铁沿线改造工程已经启动，银湖开发区目前开工的安置房项目和未来需建设的安置房项目数量巨大，同时考虑 2022 杭州为亚运会举办地，企业所在区块有亚运场馆建设项目，未来有较大的发展空间。

（三）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。2017-2019 年，收入分别为 1,661.19 万元、6,395.95 万元和 6,407.94 万元。近年来，公司其他板块销售收入持续上涨，主要原因系 2017 年为招商引资出租用房优惠期，优惠期内租金收入较低所致。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。

整个“十二五”期间，全国保障性住房计划开工 3,600 万套，2011 年新建开工 1,043 万套，基本建成 432 万套；2012 年新开工 781 万套，基本建成 601 万套；2013 年新开工 630 万套，基本建成 470 万套；2014 年新开工 740 万套，基本建成 511 万套；2015 年新开工 700

万套，基本建成 480 万套。“十三五”期间，保障性住房仍然维持良好的建设态势，2016 年和 2017 年全国分别开工建设保障房 606 万套和 609 万套。

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 and 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 68.6 万人。富阳区内水陆交通发达。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。

2019 年，富阳区全年实现生产总值 820.5 亿元，增长 6.0%，其中：第一产业增加值 49.3 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 373.9 亿元，增长 3.9%；第三产业增加值 397.2 亿元，增长 9.1%。三次产业增加值结构由上年的 5.9：43.5：50.6 调整为 6.0：45.6：48.4。按户

籍人口计算人均生产总值 119,643 元，按 2019 年平均汇率折算为 17,343.3 美元。

2019 年，富阳区实现财政总收入 131.3 亿元，增长 6.6%，其中一般公共预算收入 80 亿元，增长 10%。全年一般公共预算支出 105.5 亿元，增长 44.5%。

表：2017-2019 年富阳区主要经济指标

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值	820.5	764.6	746.4
财政总收入	131.3	123.2	106.9
一般预算收入	80	72.7	63.7

（二）富阳区政府综合财力及债务率情况分析

近年来，伴随着富阳区经济的持续快速发展，政府财政实力稳步增强，2019 年富阳区全年实现生产总值 820.5 亿元，增长 6.0%；公共预算收入 80 亿元，增长 10%。根据富阳区财政局统计数据，2019 年富阳区地方政府负债规模 99.64 亿元，负债稳定、可控。

（三）富阳区域内企业基本情况

截至 2019 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：截至 2019 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	873.43	349.63	29.89	6.23
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	201.11	91.82	17.45	6.24
杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	480.50	200.89	18.50	3.05
杭州富春山居集团有限公司	115.28	60.30	3.62	1.97
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	521.48	196	39.24	14.98

截至本募集说明书出具日，富阳区内基础设施建设主体除杭州富阳城市建设投资集团有限公司已注册 35 亿元企业债额度，此外，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：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，%

证券名称	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
20 富阳 01	2020-04-16	40.00	40.00	3+2	AA+/-	3.60	杭州富阳城市建设投资集团有限公司
20 富阳城投 PPN001	2020-01-17	30.00	30.00	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	
17 富阳债	2017-06-07	20.00	20.00	3+2	--/AA+	6.10	
19 富交停车项目 NPB	2019-11-28	10.00	10.00	7	AA/AA+	5.50	杭州富阳交通发展投资集团有限公司
16 富春山居债	2016-01-26	15.00	9.00	7	AA/AA	4.76	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
14 富春山居债	2014-04-28	15.00	3.00	7	AA/AA	7.70	
20 富阳开发 PPN001	2020-09-03	10.00	10.00	3+2	AA+/-	4.30	
20 富开 01	2020-09-14	9.00	9.00	3+2	AA/AA+	4.30	
合计		179.00	161.00				

截至本募集说明书出具日，发行人仍剩余 7 亿元项目收益债额度尚未发行。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2016-2018 年及 2019 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 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 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 2017 年度、2018 年度、2019 年的财务数据摘引自发行人经审计的 2016-2018 年的三年连审报告及 2019 年的年度审计报告。

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

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产合计	4,805,012.60	3,083,212.70	2,366,731.29
负债合计	2,796,098.84	2,029,857.31	1,557,162.34
所有者权益合计	2,008,913.76	1,053,355.39	809,568.95
资产负债率	58.19	65.84	65.79
营业收入	185,024.56	154,383.66	133,121.64
净利润	30,546.16	27,784.91	20,175.03

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）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	422,596.66	239,776.01	178,985.25

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收票据及应收账款	406.75	6.79	201.78
预付款项	102,029.91	211,182.43	200,865.67
其他应收款	457,305.53	551,658.35	401,410.47
存货	3,614,108.80	1,991,761.84	1,463,891.97
其他流动资产	46,923.28	2,399.38	38,003.09
流动资产合计	4,643,370.91	2,996,784.79	2,283,358.22
可供出售金融资产	4,900.50	-	-
长期股权投资	-	1,883.12	3,865.94
投资性房地产净值	144,581.68	55,286.22	55,689.23
固定资产净值	8,521.69	2,802.64	4,301.07
在建工程	81.54	-	-
无形资产	752.66	-	-
长期待摊费用	1,625.44	1,936.58	1,995.13
递延所得税资产	178.19	162.25	164.58
其他非流动资产	1,000.00	24,357.11	17,357.11
非流动资产合计	161,641.69	86,427.91	83,373.07
资产总计	4,805,012.60	3,083,212.70	2,366,731.29
短期借款	268,662.50	159,924.87	138,260.57
应付票据及应付账款	868.26	1,796.92	2,217.17
预收款项	78,874.30	25,327.72	24,075.51
应付职工薪酬	27.71	22.10	22.18
应交税费	1,473.81	631.44	530.93
其他应付款	370,670.23	281,993.70	71,014.43
一年内到期的非流动负债	349,434.41	248,829.93	237,950.00
其他流动负债	14,000.00	17,509.00	-
流动负债合计	1,084,011.21	736,035.68	474,070.78
长期借款	1,539,633.13	948,572.57	689,742.50
应付债券	120,000.00	180,000.00	240,000.00
长期应付款	30,249.06	165,249.06	153,349.06
递延所得税负债	22,205.44	-	-

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债合计	1,712,087.63	1,293,821.63	1,083,091.56
负债合计	2,796,098.84	2,029,857.31	1,557,162.34
实收资本	200,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,555,931.35	795,307.91	579,306.38
盈余公积	6,391.86	6,391.86	6,391.86
未分配利润	246,590.55	151,655.62	123,870.71
归属于母公司所有者权益合计	2,008,913.76	1,053,355.39	809,568.95
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	2,008,913.761	1,053,355.39	809,568.95
负债和所有者权益总计	4,805,012.60	3,083,212.70	2,366,731.29

(三) 发行人最近三年合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	185,024.56	154,383.66	133,121.64
营业总成本	160,441.12	141,963.66	113,365.93
营业利润	29,699.87	27,461.76	21,119.66
利润总额	31,288.12	27,786.41	20,182.57
净利润	30,546.16	27,784.91	20,175.03

(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）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	493,702.16	410,904.74	288,952.52
经营活动现金流出小计	900,399.86	844,898.32	347,378.73
经营活动产生的现金流量净额	-406,697.70	-433,993.57	-58,426.21
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	97,092.06	30,016.53	10,803.26
投资活动现金流出小计	50,147.36	7,005.34	39,957.56
投资活动产生的现金流量净额	46,944.70	23,011.18	-29,154.30

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	1,347,039.20	1,076,554.09	641,846.21
筹资活动现金流出小计	850,465.55	633,880.94	566,994.66
筹资活动产生的现金流量净额	496,573.65	442,673.15	74,851.55
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	136,820.65	31,690.76	-12,728.97
六、期末现金及现金等价物余额	210,996.66	74,176.01	42,485.25

（五）发行人财务状况分析

1、财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 4,805,012.60 万元，负债总额为 2,796,098.84 万元，所有者权益总额 2,008,913.76 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 185,024.56 万元，利润总额 31,288.12 万元，净利润 30,546.16 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。最近三年末，发行人资产总额分别为 2,366,731.29 万元、3,083,212.70 万元和 4,805,012.60 万元，2017-2019 年平均复合增长率为 26.62%，2019 年末较 2018 年末增长 55.84%；净资产规模分别为 809,568.95 万元、1,053,355.39 万元和 2,008,913.76 万元，2017-2019 年平均复合增长率为 35.38%，2019 年末较 2018 年末增长 90.72%。

最近三年，发行人分别实现营业收入 133,121.64 万元、154,383.66 万元和 185,024.56 万元；净利润分别为 20,175.03 万元、27,784.91 万元和 30,546.16 万元，2017-2019 年平均净利润达到 26,168.70 万元。营业收入及净利润规模稳健增长。

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：发行人最近三年所有者权益构成情况

单位：万元，%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	9.96	100,000.00	9.49	100,000.00	12.35
资本公积	1,555,931.35	77.45	795,307.91	75.50	579,306.38	71.56
盈余公积	6,391.86	0.32	6,391.86	0.61	6,391.86	0.79
未分配利润	246,590.55	12.27	151,655.62	14.40	123,870.71	15.30
归属于母公司所有者权益合计	2,008,913.76	100.00	1,053,355.39	100.00	809,568.95	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	2,008,913.76	100.00	1,053,355.39	100.00	809,568.95	100.00

最近三年，发行人所有者权益分别为 809,568.95 万元、1,053,355.39 万元和 2,008,913.76 万元。发行人净资产稳步增加，2017-2019 年均复合增长率为 35.38%，2019 年末较 2018 年末增长 90.72%。发行人所有者权益的增长主要由资本公积及未分配利润的增长所致。

（1）实收资本

最近三年，发行人实收资本分别为 100,000.00 万元、100,000.00 万元和 200,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 12.35%、9.49%和 9.96%，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 579,306.38 万元、795,307.91 万元和 1,555,931.35 万元，分别占当期所有者权益比例为 71.56%、75.50%和 77.45%。发行人资本公积增长主要为收到的政府拨入款项。

（3）盈余公积

最近三年，发行人盈余公积分别为 6,391.86 万元、6,391.86 万元和 6,391.86 万元，分别占当期所有者权益的 0.79%、0.61%和 0.32%。

（4）未分配利润

最近三年，发行人的未分配利润分别为 123,870.71 万元、151,655.62 万元和 246,590.55 万元，分别占所有者权益比例为 15.30%、14.40%和 12.27%。发行人未分配利润保持逐年增长，增强了发行人净资产实力。

3、发行人偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元，%

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
利润总额	31,288.12	27,786.41	20,182.57
EBITDA	104,119.92	119,609.87	48,489.26
总债务	2,320,991.65	1,537,327.37	1,305,953.07
资产负债率	58.19	65.84	65.79
债务资本比	56.50	59.34	61.73
EBITDA全部债务比（倍）	0.04	0.08	0.04
利息保障倍数	1.44	1.31	1.37
流动比率	4.28	4.07	4.82
速动比率	0.95	1.37	1.73

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，发行人年末的资产负债率分别为 65.79%、65.84%和 58.19%，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 4.82、4.07 和 4.28，速动比率分别为 1.73、1.37 和 0.95，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 48,489.26 万元、119,609.87 万元和 109,243.33 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 61.73 %、59.34 %和 56.50%，债务资本比逐年下降，并维持在较好的水平。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：发行人最近三年营运能力指标

项目	2019 年	2018 年	2017 年
总资产周转率（次/年）	0.05	0.06	0.06
应收账款周转率（次/年）	894.85	1,480.45	790.53
存货周转率（次/年）	0.07	0.03	0.06

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）2017、2018 和 2019 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、应收账款周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的态势，考虑到所处行业的特点，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：发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	185,024.56	154,383.66	133,121.64
营业利润	29,699.87	27,461.76	21,119.66
利润总额	31,288.12	27,786.41	20,182.57
净利润	30,546.16	27,784.91	20,175.03
净资产收益率	1.95%	2.98%	2.51%
总资产收益率	0.77%	1.02%	0.84%

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）2017、2018及2019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。

2017-2019 年度，发行人分别取得政府补贴 1,372.45 万元、15,005.90 万元和 485.72 万元。

6、营业收入分析

最近三年，发行人的营业收入分别为 133,121.64 万元、154,383.66 万元和 185,024.56 万元，2017-2019 年年复合增长率为 11.60%，2019 年较 2018 年同期增长 19.85%。发行人营业收入主要由土地整理与代建收入构成。2019 年，发行人上述两项收入分别为 162,859.17 万元和 15,465.15 万元，占当期主营业务收入总额的 94.19%和 8.66%。2017-2019 年发行人营业收入构成如下表所示：

表：发行人营业收入结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	178,628.61	96.54	153,396.48	99.36	131,641.83	98.89
1) 土地整理	162,859.17	88.02	153,334.02	99.32	131,384.68	98.70
2) 安置房	-	-	-	-	75.76	0.06
3) 代建收入	15,465.15	8.36	-	-	-	-
4) 房产销售收入	292.30	0.16	-	-	-	-
5) 其他	11.99	0.01	62.46	0.04	181.38	0.14
2、其他业务小计	6,395.95	3.46	987.18	0.64	1,479.81	1.11
1) 租金	6,395.95	3.46	987.18	0.64	674.17	0.51
2) 其他	-	-	-	-	805.64	0.61
合计	185,024.56	100.00	154,383.66	100.00	133,121.64	100.00

7、营业成本分析

最近三年，发行人的营业成本分别为 87,407.47 万元、48,588.09 万元和 102,044.41 万元。其中主营业务成本分别为 85,185.47 万元、46,326.42 万元和 101,099.92 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。

表：发行人营业成本结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	101,099.92	99.07	46,326.42	95.35	85,185.47	97.46
1) 土地整理	84,468.76	82.78	46,326.42	95.35	82,777.63	94.70
2) 安置房	-	-	-	-	2,407.84	2.75
3) 代建收入	14,728.71	14.43	-	-	-	-
4) 房产销售收入	1,902.44	1.86	-	-	-	-
5) 其他	-	-	-	-	-	-
2、其他业务小计	944.49	0.93	2,261.67	4.65	2,221.99	2.54
1) 租金	944.49	0.93	2,261.67	4.65	2,221.99	2.54
2) 其他	-	-	-	-	-	-
合计	102,044.41	100.00	48,588.09	100.00	87,407.47	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 46,456.36 万元、107,070.06 万元和 77,528.70 万元，2017-2019 年平均主营业务毛利润为 78,163.30 万元；净利润分别为 20,175.03 万元、27,784.91 万元和 30,546.16 万元。发行人 2017-2019 年的毛利润构成如下表所示：

表：发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、主营业务小计	77,528.70	93.43	107,070.06	101.20	46,456.36	101.62
1) 土地整理	78,390.41	94.47	107,007.60	101.15	48,607.05	106.33
2) 安置房	-	-	-	-	-2,332.08	-5.10
3) 代建收入	736.44	0.89	-	-	-	-
4) 房产销售收入	1,610.14	1.94	-	-	-	-
5) 其他	11.99	0.01	62.46	0.06	181.38	0.40
2、其他业务小计	5,451.46	6.57	-1,274.50	-1.20	-742.18	-1.62
1) 租金	5,451.46	6.57	-1,274.50	-1.20	-1,547.82	-3.39
2) 其他	-	-	-	-	805.64	1.76

合计	82,980.16	100.00	105,795.57	100.00	45,714.18	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	-----------	--------

表：发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、主营业务综合	43.40	69.80	35.29
1) 土地整理	48.13	69.79	37.00
2) 安置房	-	-	-3,078.07
3) 代建收入	4.76	-	-
4) 房产销售收入	-550.84	-	-
5) 其他	100.00	100.00	100.00
2、其他业务综合	85.23	-129.11	-50.15
1) 租金	85.23	-129.11	-229.59
2) 其他	-	-	100.00
综合	44.85	68.53	34.34

发行人毛利润主要由土地整理业务、房地产销售业务构成。2019 年度，发行人通过土地整理业务形成的毛利为 78,390.41 万元。

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：发行人最近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-406,697.70	-433,993.57	-58,426.21
投资活动产生的现金流量净额	46,944.70	23,011.18	-29,154.30
筹资活动产生的现金流量净额	496,573.65	442,673.15	74,851.55
现金及现金等价物净增加额	136,820.65	31,690.76	-12,728.97
期末现金及现金等价物余额	210,996.66	74,176.01	42,485.25

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-58,426.21 万元、-433,993.57 万元和-406,697.70 万元。

2019 年，发行人经营性现金流量净额较去年同期增加 27,295.88 万元，本期较上期购买商品、接受劳务支付的现金增加 207,647.02 万元。

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，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 133,550.37 万元、155,969.69 万元和 230,049.39 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 155,402.15 万元、254,935.05 万元和 263,167.05 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。

最近三年，发行人经营活动现金流出分别为 347,378.73 万元、844,898.32 万元和 900,399.86 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 318,680.72 万元、615,817.61 万元和 823,464.62 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 26,792.37 万元、227,169.07 万元和 73,678.01 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-29,154.30 万元、23,011.18 万元和 46,944.70 万元，投资活动现金流逐年递增。

最近三年，发行人投资活动现金流入分别为 10,803.26 万元、30,016.53 万元和 97,092.06 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 10,500.00 万元、30,000.00 万元和 8,858.87 万元。2019 年发行人收到其他与投资活动有关的现金为 86,680.54 万元。

最近三年，发行人投资活动现金流出分别为 39,957.56 万元、7,005.34 万元和 50,147.36 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 74,851.55 万元、442,673.15 万元和 496,573.65 万元，筹资活动现金流呈现波动变化趋势。2019 年度，发行人筹资性现金流量净额较 2018 年度增加 53,900.50 万元，主要由于当年收到其他与筹资活动有关的现金增加导致。2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度变化主要是当年取得借款收到的现金增加导致。

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 641,846.21 万元、1,076,554.09 万元和 1,347,039.20 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 438,149.01 万元、720,661.09 万元和 823,080.50 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 566,994.66 万元、633,880.94 万元和 850,465.55 万元；呈上升的趋势，主要系偿还债务所支付的现金规模呈波动上升趋势导致。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 404,755.39 万元、392,390.00 万元和 571,486.97 万元，出现波动的趋势。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：最近三年发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	422,596.66	8.79	239,776.01	7.78	178,985.25	7.56

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据及应收账款	406.75	0.01	6.79	0.00	201.78	0.01
预付款项	102,029.91	2.12	211,182.43	6.85	200,865.67	8.49
其他应收款	457,305.53	9.52	551,658.35	17.89	401,410.47	16.96
存货	3,614,108.80	75.22	1,991,761.84	64.60	1,463,891.97	61.85
其他流动资产	46,923.28	0.98	2,399.38	0.08	38,003.09	1.65
流动资产合计	4,643,370.91	96.64	2,996,784.79	97.20	2,283,358.22	96.48
可供出售金融资产	4,900.50	0.10	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	1,883.12	0.06	3,865.94	0.16
投资性房地产净值	144,581.68	3.01	55,286.22	1.79	55,689.23	2.35
固定资产净值	8,521.69	0.18	2,802.64	0.09	4,301.07	0.18
在建工程	81.54	0.00	-	-	-	-
无形资产	752.66	0.02	-	-	-	-
长期待摊费用	1,625.44	0.03	1,936.58	0.06	1,995.13	0.08
递延所得税资产	178.19	0.00	162.25	0.01	164.58	0.01
其他非流动资产	1,000.00	0.02	24,357.11	0.79	17,357.11	0.73
非流动资产合计	161,641.69	3.36	86,427.91	2.80	83,373.07	3.52
资产总计	4,805,012.60	100.00	3,083,212.70	100.00	2,366,731.29	100.00

最近三年，发行人资产总额分别为 2,366,731.29 万元、3,083,212.70 万元和 4,805,012.60 万元，公司资产规模持续增长，2017-2019 年平均复合增长率为 26.62%，2019 年末较上年末增长 55.84%。发行人资产规模增长较快，主要来自于业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累。

最近三年，发行人公司流动资产占总资产的比重分别为 96.48%、97.20%和 96.64%，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。

2019 年，发行人总资产及净资产较上年末分别增加 1,721,799.90 万元及 955,558.37 万元。净资产增加主要系公司盈利能力不断增强，

未分配利润及资本公积稳步增长所致。资产总额变动主要由于当年存货增加导致，截至 2019 年末，公司存货增长 1,622,346.96 万元。

（一）货币资金

最近三年末，公司货币资金余额分别为 178,985.25 万元、239,776.01 万元和 422,596.66 万元，占资产总额的比例分别为 7.56%、7.78%和 8.79 %。最近三年末，公司货币资金余额规模呈增长状态。

（二）存货

最近三年末，发行人存货余额分别为 1,463,891.97 万元、1,991,761.84 万元和 3,614,108.80 万元，占资产总额的比例分别为 61.85%、64.60%和 75.22 %。2019 年末，发行人存货余额同比增加 1,622,346.96 万元，增幅 81.45%，主要由于当年开发成本增加所致。

表：截至 2019 年末发行人存货构成

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
开发成本	3,290,889.48	91.06
开发产品	323,219.31	8.94
合计	3,614,108.80	100.00

发行人存货中占比较大的为开发成本及开发产品等，其中开发成本与开发产品为发行人账面内的代建工程项目，开发成本为尚未完工项目，开发产品为已完工待结算项目。

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。

（三）公益性资产情况

根据容诚会计师事务所出具的《关于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司资产构成、收入构成和偿债资金来源的专项意见》，经核查，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在公益性资产。截至 2019

年 12 月 31 日，发行人总资产为 4,805,012.60 万元，净资产为 2,008,913.76 万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人存续企业债券余额为 12 亿元，本次拟公开发行人民币 13 亿元的企业债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

（四）应收账款情况

截至 2019 年末，发行人应收款主要集中在应收账款、其他应收款、预付账款三个科目，金额合计 559,742.18 万元。截至 2019 年末，发行人的政府性应收款合计 216,156.36 万元，占净资产的比例为 10.76%。

表：截至 2019 年末应收款按应收对象分类情况

单位：万元、%

性质	金额	占比	占净资产的比例
政府性	216,156.36	38.62	10.76
非政府性	343,585.82	61.38	17.10
合计	559,742.18	100.00	27.86

表：截至 2019 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	316,708.50	56.58
经营性	243,033.68	43.42
合计	559,742.18	100.00

1、应收账款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人应收账款余额分别为 201.78 万元、6.79 万元和 406.75 万元，占资产总额的比例分别为 0.01%、0.00%和 0.01%。

表：截至 2019 年末应收账款情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占比	性质
场口街道办事处	非关联方	329.42	80.92%	往来款

单位名称	与本公司关系	金额	占比	性质
富阳区场口镇人民政府	非关联方	70.54	17.33%	租金
其他	非关联方	6.79	1.67%	应收工程款
合计		406.75	100.00%	-

2、其他应收款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司其他应收款余额分别为 401,410.47 万元、551,658.35 万元和 457,305.53 万元，占资产总额的比例分别为 16.96%、17.89%和 9.52 %。2019 年其他应收款较 2018 年减少 94,352.83 万元，主要是由于当年往来款回款导致。截至 2019 年末，发行人其他应收款内政府性应收款共计 4 笔，合计 116,705.64 万元。

表：截至 2019 年末其他应收款金额前五名情况表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	业务背景	报告期回款情况	回款计划
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	255,408.50	55.85	无	暂无回款	2020 年收回
杭州市富阳区财政局	往来款	61,300.00	13.40	无	暂无回款	2020 年收回
杭州富阳水务有限公司	资产收购款	32,742.13	7.16	有	暂无回款	2020 年收回
富阳经济技术开发区管理委员会	往来款	28,571.02	6.25	无	无	2020 年收回
新登镇人民政府	往来款	16,229.17	3.55	征地拆迁代垫款	无	目前正在对街道往来进行审计，根据审计结果调入存货，预计 2020 年完成

3、预付账款

最近三年末，公司预付账款余额分别为 200,865.67 万元、211,182.43 万元和 102,029.91 万元，占资产总额的比例分别为 8.49%、6.85%和 2.12 %。最近三年，公司预付账款呈波动状态。

表：2019 年末预付款项账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内	9,571.91	9.38
1 至 2 年	8,741.29	8.57
2 至 3 年	5,486.71	5.38
3 年以上	78,229.99	76.67
合计	102,029.91	100.00

表：截至 2019 年末主要预付账款金额情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	性质	金额	占比
杭州市规划和自然资源局富阳分局	非关联方	经营性	76,900.00	75.37
杭州市富阳区人民法院	非关联方	经营性	17,726.00	17.37
其他	非关联方	经营性	7,403.91	7.26
合计	-	-	102,029.91	100.00

上述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。

三、负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：最近三年发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	268,662.50	9.61	159,924.87	7.88	138,260.57	8.88
应付票据及应付账款	868.26	0.03	1,796.92	0.09	2,217.17	0.14
预收款项	78,874.30	2.82	25,327.72	1.25	24,075.51	1.55
应付职工薪酬	27.71	0.00	22.1	0.00	22.18	0.00
应交税费	1,473.81	0.05	631.44	0.03	530.93	0.03
其他应付款	370,670.23	13.26	281,993.70	13.89	71,014.43	4.56
一年内到期的非流动负债	349,434.41	12.50	248,829.93	12.26	237,950.00	15.28
其他流动负债	14,000.00	0.50	17,509.00	0.86	-	-
流动负债合计	1,084,011.21	38.77	736,035.68	36.26	474,070.78	30.44

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,539,633.13	55.06	948,572.57	46.73	689,742.50	44.29
应付债券	120,000.00	4.29	180,000.00	8.87	240,000.00	15.41
长期应付款	30,249.06	1.08	165,249.06	8.14	153,349.06	9.85
递延所得税负债	22,205.44	0.79	-	-	-	-
非流动负债合计	1,712,087.63	61.23	1,293,821.63	63.74	1,083,091.56	69.56
负债合计	2,796,098.84	100.00	2,029,857.31	100.00	1,557,162.34	100.00

最近三年，发行人的负债总额分别为 1,557,162.34 万元、2,029,857.31 万元和 2,796,098.84 万元，呈波动上升的趋势。从负债构成来看，发行人流动负债增长快于非流动负债，最近三年流动负债占当期负债总额的比例分别为 30.44%、36.26%和 38.77%，占比上升的主要系短期借款、一年内到期的非流动负债和其他应收款增长所致。

（一）短期借款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人短期借款余额分别为 138,260.57 万元、159,924.87 万元和 268,662.50 万元，占当期负债总额的比例分别为 8.88%、7.88%和 9.61 %。2019 年末短期借款较 2018 年的增加主要系发行人质押借款增加所致。

（二）其他应付款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 71,014.43 万元、281,993.70 万元和 370,670.23 万元，占当期负债总额的比例分别为 4.56%、13.89%和 13.26%。

2019 年末发行人其他应付款较 2018 年增加了 88,676.53 万元，增长了 31.45 %，主要系 2019 年发行人暂借款增加导致。

表：截至 2019 年末主要其他应付款情况表

单位名称	单位：万元、%	
	金额	占比
杭州宝冶城市建设发展有限公司	43,800.00	12.23
杭州市临安区东洲街道民联村股份经济合作社	4,576.70	1.28

单位名称	金额	占比
合计	48,376.70	13.51

（三）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 237,950.00 万元、248,829.93 万元和 349,434.41 万元，占当期负债总额的比例分别为 15.28%、12.26%和 12.50 %。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，规模呈下降趋势。

（四）长期借款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人长期借款余额分别为 689,742.50 万元、948,572.57 万元和 1,539,633.13 万元，占当期负债总额的比例分别为 44.29%、46.73%和 55.06%，占比呈波动上升的趋势。2019 年公司长期借款较 2018 年增加了 591,060.55 万元，增幅 62.31 %，主要系质押借款、抵押及保证借款增加所致。

表：截至 2019 年末长期借款结构

单位：万元，%		
项目	金额	占比
质押借款	158,350.00	10.28
抵押借款	102,500.00	6.66
保证借款	717,163.47	46.58
信用借款	49,038.00	3.19
抵押及保证借款	356,981.65	23.19
抵押及质押借款	31,600.00	2.05
质押及保证借款	124,000.00	8.05
合计	1,539,633.13	100.00

（五）应付债券

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人应付债券余额分别为 240,000.00 万元、180,000.00 万元和 120,000.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 15.41%、8.87%和 4.29%，逐年下降。

表：截至 2019 年末发行人存续债券情况

单位：亿元，年，%

债券名称	起息日	期限	发行规模	余额	利率
14 富春山居债	2014-04-28	7	15.00	3.00	7.70
16 富春山居债	2016-01-26	7	15.00	9.00	4.76
合计			30.00	12.00	

(六) 长期应付款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人长期应付款余额分别为 153,349.06 万元、165,249.06 万元和 30,249.06 万元，占当期负债总额的比例分别为 9.85%、8.14%和 1.08%，逐年下降。

(七) 有息负债明细

表：2019 年末发行人有息债务明细

单位：万元

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
集团本级	北京银行	2018/12/7	2020/6/6	50,000.00	9,900.00	7.50%	交投担保；抵押：（1）富国用（2015）第 003002 号，面积：36889 平方米，评估值 34436 万元；（2）富国用（2015）第 003003 号，面积：32555 平方米，评估值 30709 万。
			2020/12/06		100.00		
			2021/6/6		9,900.00		
			2021/12/6		100.00		
			2022/6/6		12,900.00		
			2022/12/6		100.00		
			2023/6/6		13,900.00		
			2023/12/6		100.00		
	16 富春山居债	2016/2/1	2020/1/27	150,000.00	30,000.00	4.76%	
			2021/1/27		30,000.00		
			2022/1/27		30,000.00		
			2023/1/27		30,000.00		
	工商银行	2016/7/27	2020/4/18	34,000.00	1,457.00	4.90%	城投担保
			2020/10/18		1,457.00		
			2021/4/18		2,186.00		
			2021/10/18		2,186.00		
			2022/4/18		2,186.00		
			2022/10/18		2,186.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2023/4/18		2,429.00		
			2023/10/18		2,429.00		
			2024/4/18		2,429.00		
			2024/10/18		2,429.00		
			2025/4/18		2,429.00		
			2025/12/18		2,427.00		
	光大银行	2016/1/11	2020/6/20	120,000.00	5,000.00	5.39%	交投担保
			2020/12/20		5,000.00		
			2021/6/20		7,500.00		
			2021/12/20		7,500.00		
			2022/6/20		7,500.00		
			2022/12/20		7,500.00		
			2023/6/20		7,500.00		
			2023/12/20		7,500.00		
			2024/6/20		12,500.00		
			2024/12/20		12,500.00		
			2025/6/20		15,000.00		
			2025/12/20		15,000.00		
	光大银行	2015/8/31	2020/3/20	19,000.00	1,187.50	5.67%	交投担保
			2020/6/20		1,187.50		
			2020/9/20		1,187.50		
			2020/12/20		1,187.50		
			2021/03/20		1,187.50		
			2021/6/20		1,187.50		
			2021/8/30		1,187.50		
	光大银行	2016/12/5	2021/1/27	40,180.00	40,180.00	5.30%	存单质押
	14 富春山居债	2014/5/5	2020/4/28	150,000.00	30,000.00	7.70%	
			2021/4/28		30,000.00		
	杭州银行	2016/12/16	2020/6/20	36,000.00	500.00	4.75%	城投担保
			2020/12/20		500.00		
			2021/6/20		500.00		
			2021/12/10		15,500.00		
	华融租赁	2019/9/30	2020/3/15	50,000.00	2,258.84	6.65%	城投担保

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2020/6/15		2,285.37		
			2020/9/15		2,312.22		
			2020/12/15		2,339.37		
			2021/3/15		2,366.85		
			2021/6/15		2,394.65		
			2021/9/15		2,422.78		
			2021/12/15		2,451.24		
			2022/03/15		2,480.03		
			2022/6/15		2,509.16		
			2022/9/15		2,538.63		
			2022/12/15		2,568.45		
			2023/3/15		2,598.61		
			2023/6/15		2,629.14		
			2023/9/15		2,660.02		
			2023/12/15		2,691.26		
			2024/3/15		2,722.87		
			2024/6/15		2,754.85		
			2024/9/15		2,787.21		
	徽银金租	2019/1/28	2020/4/28	30,000.00	2,793.87	8.46%	城投担保
			2020/10/28		2,864.88		
			2021/4/28		2,954.12		
			2021/10/28		3,028.46		
			2022/4/28		3,119.55		
			2022/10/28		3,201.29		
			2023/4/28		3,294.34		
			2024/1/28		3,383.89		
	江苏银行	2016/1/22	2020/6/21	50,000.00	5,000.00	4.99%	城投担保
			2020/12/21		5,000.00		
	民生银行	2019/12/4	2020/12/4	14,250.00	14,250.00	4.79%	东投公司 1.5 亿存单质押 19.1.15-22.1.15, 存单利率 4.18%
	民生银行	2015/12/30	2020/12/30	70,000.00	5,000.00	4.90%	城投担保

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2021/12/30		5,000.00		
			2022/12/30		5,000.00		
			2023/12/30		5,000.00		
			2024/12/30		5,000.00		
			2025/12/30		25,000.00		
	南京银行	2018/2/11	2020/6/10	12,000.00	2,000.00	6.60%	城投担保
			2021/2/10		10,000.00		
	南京银行	2018/7/16	2020/1/15	60,000.00	667.00	7.90%	城投担保+土地抵押（1、富国用（2016）第00392号，37830平方米，评估值49942万元；2、富国用（2016）第00391号，30401平方米，评估值40117万。
			2020/1/15		333.00		
			2020/7/15		667.00		
			2020/7/15		333.00		
			2021/1/15		667.00		
			2021/1/15		333.00		
			2021/7/15		36,665.00		
			2026/08/26		18,335.00		
	平安银行	2016/3/18	2020/3/18	30,000.00	30,000.00	4.80%	城投担保
	中海信托	2019/12/25	2021/12/24	40,000.00	40,000.00	6.13%	城投担保
	浙商银行	2020/1/3	2022/1/3	33,000.00	33,000.00	6.41%	交投担保
	宁波银行	2017/11/24	2023/11/21	100,000.00	100,000.00	6.30%	城投担保
	农发行	2016/1/26	2020/6/21	45,000.00	5,000.00	4.99%	城投担保
			2020/12/21		5,000.00		
	浦发银行	2016/4/29	2020/4/18	36,000.00	1,543.00	4.90%	城投担保
			2020/10/18		1,543.00		
			2021/4/18		2,314.00		
			2021/10/18		2,314.00		
			2022/4/18		2,314.00		
			2022/10/18		2,314.00		
			2023/4/18		2,571.00		
			2023/10/18		2,571.00		
			2024/4/18		2,571.00		
			2024/10/18		2,571.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2025/4/18		2,571.00		
			2025/12/18		2,573.00		
	厦门国际银行	2018/11/30	2020/5/30	15,000.00	750.00	7.50%	城投担保
			2020/11/28		12,750.00		
	厦门国际银行	2019/11/29	2021/11/27	10,000.00	250.00	6.40%	城投担保
			2021/11/27		9,750.00		
	渝农商金融租赁	2018/9/10	2020/3/10	30,000.00	2,709.00	8.70%	城投担保
			2020/9/10		2,806.00		
			2021/3/10		2,929.00		
			2021/9/10		3,033.00		
			2022/3/10		3,161.00		
			2022/9/10		3,278.00		
			2023/3/10		3,412.00		
			2023/9/10		3,542.00		
	中国银行	2016/12/21	2020/6/21	50,000.00	5,000.00	5.61%	城投担保
			2020/12/21		5,000.00		
	华夏银行	2019/1/28	2020/1/28	30,000.00	30,000.00	3.45%	
	宁波银行	2019/1/10	2020/1/10	30,000.00	30,000.00	4.20%	
	广发银行	2019/3/6	2020/2/11	6,555.00	6,555.00	4.80%	
场口新区	中信银行	2018/1/11	2020/6/28	32,000.00	9,000.00	6.13%	土地抵押（场口百丈畈公寓土
			2020/12/25		13,400.00		
	农业银行	2019/11/20	2037/11/15	50,000.00	50,000.00	6.16%	富春湾新城集团担保
	宁波银行	2017/11/29	2020/11/20	35,000.00	35,000.00	6.80%	开发区担保
	农商行富阳支行	2018/12/26	2021/12/25	3,000.00	3,000.00	7.00%	
东投公司	兴业银行	2019/4/19	2020/02/10	20,000.00	20,000.00	4.85%	城投担保
富春江房地产开发	光大银行	2016/7/27	2020/6/20	30,000.00	2,200.00	5.42%	交投担保
			2020/12/20		2,200.00		
			2021/6/20		2,200.00		
			2021/12/20		2,200.00		
			2022/6/20		2,200.00		
			2022/12/20		2,200.00		
			2023/6/20		2,200.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2023/12/20		2,200.00		
			2024/6/20		2,200.00		
			2024/12/20		2,200.00		
			2025/6/20		2,200.00		
			2025/12/20		1,800.00		
			2026/6/20		1,800.00		
	杭州银行	2017/9/4	2020/6/21	12,000.00	100.00	6.00%	城投担保
			2020/12/21		100.00		
			2021/6/21		100.00		
			2021/12/20		11,500.00		
	湖北金租	2019/5/31	2020/5/15	30,000.00	2,000.00	6.00%	开发区担保
			2020/11/15		2,000.00		
			2021/5/15		2,000.00		
			2021/11/15		3,000.00		
			2022/5/15		3,000.00		
			2022/11/15		4,000.00		
			2023/5/15		4,000.00		
			2023/11/15		4,000.00		
			2024/05/31		4,000.00		
	中信银行	2019/6/27	2020/6/26	40,000.00	40,000.00	6.50%	房产抵押（房产公司银湖创新中心 7、8、9、10、11、12、15 号房产抵押，评估值：83031 万）
	中信银行	2018/2/7	2020/8/5	23,600.00	1,215.00	5.23%	权利质押（杭州富阳富春江开发总公司提供权利质押（《权利质押合同》编号为（2018）信杭富银权质字第 811088122225 号；评估价为 27000 万元））
			2020/8/5		70.00		
			2021/2/6		18,670.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
开发区基建	民生银行	2018/10/22	2020/4/22	14,360.00	1,000.00	7.25%	政府购买服务
			2020/10/22		1,000.00		
			2021/4/22		1,500.00		
			2021/10/22		1,500.00		
			2022/4/22		1,500.00		
			2022/10/22		1,500.00		
			2023/4/22		1,500.00		
			2023/10/22		1,500.00		
			2024/4/22		1,500.00		
			2024/10/22		860.00		
	兴业银行	2019/6/13	2020/6/13	8,500.00	8,500.00	5.22%	存单质押
强民公司	恒丰银行	2017/9/29	2020/3/21	8,600.00	50.00	6.30%	富春湾担保
			2020/9/28		8,350.00		
	华夏银行	2017/2/3	2020/6/12	20,000.00	10.00	4.75%	城投担保
			2020/6/12		11,990.00		
			2021/6/12		10.00		
			2022/1/12		10.00		
			2022/1/12		7,980.00		
	中信银行	2019/9/26	2020/09/21	40,000.00	40,000.00	6.09%	城投担保
	宁波银行	2017/12/20	2022/12/14	13,000.00	13,000.00	6.37%	城投担保
	兴业银行	2017/4/1	2020/7/1	50,000.00	2,700.00	5.39%	富春湾担保
			2020/12/1		2,700.00		
			2021/7/1		2,700.00		
			2021/12/1		2,700.00		
			2022/7/1		2,700.00		
			2022/12/1		2,700.00		
			2023/7/1		2,700.00		
			2023/12/1		2,700.00		
			2024/7/1		2,700.00		
			2024/12/01		2,700.00		
			2025/7/1		2,700.00		
			2025/12/1		2,700.00		
			2026/7/1		3,400.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2027/3/31		3,400.00		
	光大银行	2019/1/29	2020/2/1	5,000.00	5,000.00	6.80%	城投担保
小城市公司	工商银行	2019/12/31	2024/12/30	5,000.00	5,000.00	4.75%	开发区集团担保
	恒丰银行	2017/9/29	2020/3/21	8,000.00	50.00	6.30%	富春湾担保
			2020/9/28		7,750.00		
	恒丰银行	2019/5/22	2024/5/21	28,962.00	28,962.00	7.50%	城投担保
	恒丰银行	2019/12/26	2024/12/26	61,038.00	61,038.00	6.41%	城投担保
	民生银行	2019/5/21	2020/5/21	9,500.00	9,500.00	4.79%	存单质押
	民生银行	2018/12/25	2021/5/5	34,678.00	3,558.00	7.50%	政府购买服务
			2021/11/5		4,446.00		
			2022/5/5		4,446.00		
			2022/11/5		4,446.00		
			2023/5/5		4,446.00		
			2023/11/5		4,446.00		
			2024/5/5		4,446.00		
			2024/11/5		4,444.00		
	宁波银行	2018/9/7	2023/08/15	15,000.00	15,000.00	7.60%	新投、城投担保
	宁波银行	2018/9/7	2023/8/15	20,000.00	20,000.00	7.60%	新投、城投担保
	宁波银行	2019/11/28	2024/11/18	47,000.00	47,000.00	6.62%	开发区担保
	宁波银行	2017/12/31	2025/1/3	20,000.00	20,000.00	6.50%	开发区、城投担保
	农发行	2018/9/28	2021/9/5	12,600.00	1,000.00	5.39%	新投担保
			2021/12/25		2,000.00		
			2022/6/25		3,000.00		
			2022/12/25		3,000.00		
			2023/6/25		3,000.00		
			2023/12/25		600.00		
	农业银行	2018/7/2	2023/6/14	30,000.00	30,000.00	6.65%	政府购买服务质押
	农业银行	2018/6/19	2021/7/14	30,000.00	1,000.00	6.65%	政府购买服务合同质押
			2021/12/14		9,000.00		
	农业银行	2018/12/27	2021/12/26	19,500.00	19,500.00	5.46%	2.1 亿存单质押
	农业银行	2018/6/19	2022/7/14	30,000.00	1,000.00	6.65%	

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2022/12/14		9,000.00		政府购买服务 合同质押
			2023/1/14		1,000.00		
			2023/06/14		9,000.00		
新投集团	杭州银行	2017/11/1	2020/6/21	25,000.00	4,000.00	6.32%	交 投 担 保
			2020/12/21		5,500.00		
			2021/6/21		500.00		
			2021/12/21		500.00		
			2022/6/21		500.00		
			2022/12/21		500.00		
			2023/06/21		5,000.00		
			2023/10/17		7,500.00		
	民生银行	2017/4/28	2020/4/28	30,000.00	10,000.00	5.23%	富春山居担保
	民生银行	2017/5/31	2020/4/28	30,000.00	10,000.00	5.23%	富春山居担保
	南京银行	2018/7/6	2020/7/15	50,000.00	500.00	7.50%	开发区担保+ 宏丰钢构不动 产抵押
			2020/7/15		500.00		
			2021/01/15		10,000.00		
			2021/7/3		38,000.00		
银湖新区	宁波银行	2019/3/26	2021/11/5	11,000.00	11,000.00	7.80%	城投担保，安 置房地块浙 (2018)富阳 区不动产权第 0031606 号土 地抵押， 165377 平方 米，暂作价： 162069.5 万元
	宁波银行	2019/4/11	2021/11/5	38,000.00	38,000.00	7.80%	城投担保+土 地抵押
	宁波银行	2019/3/20	2020/3/20	20,000.00	20,000.00	3.60%	银湖 20000 万 元结构性存款 (2019.3.20- 2020.3.17，年 利率： 3.6%) 质押
	宁波银行	2019/2/28	2021/11/5	21,000.00	21,000.00	7.80%	城投担保+安 置房地块浙 (2018)富阳 区不动产权第 0031606 号土 地抵押

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
	宁波银行	2019/1/4	2021/11/4	40,000.00	40,000.00	7.80%	城投担保+土地抵押
	宁波银行	2018/12/21	2021/11/5	25,000.00	25,000.00	7.80%	城投担保，安置房地块浙（2018）富阳区不动产权第0031606号土地抵押
	宁波银行	2019/1/11	2021/11/5	15,000.00	15,000.00	7.80%	城投担保+土地抵押
	农业银行	2018/9/30	2020/7/25	1,000.00	1,000.00	6.65%	政府购买服务
	农业银行	2018/10/1	2020/9/25	80,900.00	9,000.00	6.65%	政府购买服务
			2021/6/25		1,900.00		
			2021/9/25		70,000.00		
	农业银行	2018/12/4	2021/12/3	20,000.00	20,000.00	5.23%	存单质押
	温州银行	2019/10/23	2020/10/8	5,600.00	5,600.00	6.09%	富春湾担保
	温州银行	2019/12/10	2020/12/10	4,400.00	4,400.00	6.09%	富春湾担保
	中信银行	2018/1/3	2020/6/28	40,000.00	1,400.00	6.13%	土地抵押（银湖创新中心 A 块抵押担保）
	中信银行	2018/1/3	2020/12/28	40,000.00	1,400.00	6.13%	土地抵押（银湖创新中心 A 块抵押担保）
			2021/6/28		1,400.00		
			2021/12/28		1,400.00		
			2022/6/28		1,400.00		
			2022/12/28		1,400.00		
			2023/6/28		1,400.00		
			2023/12/28		1,400.00		
			2024/6/28		1,400.00		
			2024/12/28		1,400.00		
			2025/6/28		1,400.00		
			2025/12/28		1,400.00		
			2026/6/28		1,400.00		
			2026/12/28		1,400.00		
			2027/6/28		1,400.00		
			2027/12/28		1,400.00		
			2028/6/28		1,400.00		
			2028/12/28		1,400.00		

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2029/6/28		1,400.00		
			2029/12/28		1,400.00		
			2030/6/28		1,400.00		
			2030/12/28		1,400.00		
			2031/6/28		1,800.00		
			2031/12/26		1,800.00		
	浦发银行	2019/5/15	2020/5/15	11,900.00	11,900.00	4.35%	银湖公司浦发银行富阳支行 12600 万定期存单质押（富春开发区集团向浦发银行富阳支行、工商银行富阳支行办理 7 亿银团项目贷款的综合回报）
	两山租赁+上海银行	2019/12/2	2020/12/1	9,469.20	9,469.20	5.87%	信用保证+城投担保
	广发银行	2019/12/2	2021/12/2	8,000.00	800.00	5.60%	城投担保
			2021/12/2		800.00		
			2021/12/2		800.00		
			2021/12/2		5,600.00		
	北京银行	2019/1/23	2020/1/22	23,750.00	23,750.00	5.23%	集团 2.5 亿存单质押集团 1 亿存单质押（2019.1.18-2022.1.18，利率：3.85%）集团 1 亿存单质押（2019.1.22-2022.1.22，利率：3.85%）集团 5000 万存单质押（2019.1.22-2022.1.22，利率：3.86%）
	工行富阳支行	2018/11/1	2020/1/23	67,000.00	16,750.00	4.75%	杭州富阳开发区建设投资集团担保
			2020/1/23		16,750.00		
			2020/1/23		16,750.00		

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率	担保方式
			2020/1/23		16,750.00		
综合市场	中信银行	2019/9/26	2020/3/25	34,000.00	1,700.00	6.65%	
			2020/9/25		1,700.00		
			2021/3/25		1,700.00		
			2021/9/25		1,700.00		
			2022/3/25		1,700.00		
			2022/9/20		25,500.00		
合计					2,320,991.65		

截至 2019 年末，发行人有息债务合计 2,320,991.65 万元，其中一年内到期的借款 690,128.75 万元，占比 29.73%，中长期到期的借款 1,630,862.90 万元，占比 70.27%，发行人有息债务主要以中长期为主。

截至 2019 年末，发行人不存在高利融资的情形。

表：发行人偿债压力测试表

单位：万元

年份	金额
2020	690,128.75
2021	674,671.60
2022	224,538.11
2023	318,419.37
2024	221,498.82
2025	97,200.00
2026	26,335.00
2027	6,200.00
2028	2,800.00
2029 及以后	59,200.00
总计	2,320,991.65

从上表可以看出，2020-2024 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 20 亿元以上。假设本次债券全部发行，2027 年本次企业债券的到期偿付时，2023-2027 每年需新增偿还有息债务 3 亿元。

此外，2019 年度，发行人实现营业收入 185,024.56 万元，经营性现金流入 493,702.16 万元。截至 2019 年末，发行人资产负债率 58.19%，流动比率 4.28，速动比率 0.95，利息保障倍数 1.44，长短期偿债能力较好，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。

四、发行人对外担保分析

截至 2019 年末，发行人及其下属子公司对外担保累计余额达 87.96 亿元。

表：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	担保金额	担保起始日	担保到期日
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	16,000.00	2015/12/21	2023/12/20
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	28,778.00	2016/6/29	2026/6/29
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	22,500.00	2016/9/30	2021/9/30
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	24,000.00	2017/7/20	2020/7/19
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	100,000.00	2017/11/2	2023/11/2
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2018/4/17	2021/4/16
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	84,600.00	2018/10/31	2028/10/31
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	48,000.00	2018/10/31	2021/10/19
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	9,900.00	2019/2/1	2029/2/1
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2019/6/24	2028/12/30
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2019/6/28	2020/12/25
	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	15,887.00	2015/12/25	2020/12/25
	杭州富阳保安服务有限责任公司	6,000.00	2019/6/7	2020/6/6
	杭州富阳通达公路养护有限公司	5,000.00	2019/6/7	2020/6/6
	杭州富阳保安服务有限责任公司	5,000.00	2019/4/28	2020/4/17
	杭州富阳通达公路工程有限公司	2,980.00	2018/11/21	2020/11/20
	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	28,000.00	2016/12/23	2021/12/20

	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	27,354.13	2019/5/29	2024/5/20
	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	9,400.00	2019/12/13	2020/12/12
	杭州富阳江南新城水务有限公司	8,000.00	2019/12/13	2020/12/12
	杭州富春山居集团有限公司	12,000.00	2019/6/20	2020/6/19
杭州富阳强民新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	12,000.00	2017/7/28	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	9,340.89	2017/3/17	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	5,000.00	2017/3/24	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	2,590.00	2017/8/25	2041/12/13
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	16,300.00	2017/4/1	2027/3/31
	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	12,500.00	2017/4/12	2027/3/31
	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	18,500.00	2019/12/16	2027/12/17
合计		879,630.02		

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。

五、受限资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

表：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	211,600.00	借款质押、贴现质押
存货	184,138.62	借款质押
投资性房地产	144,581.68	借款质押
其他流动资产	46,900.00	贴现质押、贴现质押
其他应收款	2,400.00	借款质押
合计	589,620.30	-

六、关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人的控股股东

表：截至 2019 年 12 月 31 日未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八条发行人基本情况：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八条发行人基本情况：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

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	富阳经济技术开发区管理委员会	285,710,183.70	-	496,976,275.20	-

7、关联方担保情况

无。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行企业债 2 只，分别为“14 富春山居债”和“16 富春山居债”，发行要素及存续情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人企业债券发行情况

单位：亿元，年，%

债券名称	起息日	期限	发行规模	余额	利率
14 富春山居债	2014-04-28	7	15.00	3.00	7.70
16 富春山居债	2016-01-26	7	15.00	9.00	4.76
合计			30.00	12.00	

除上述企业债券外，截至募集说明书签署日，发行人另有一期定向债务融资工具、一期项目收益公司债完成发行，分别为“20 富阳开发 PPN001”和“20 富开 01”，发行要素及存续情况如下：

表：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
20 富开 01	2020-09-14	3+2	9.00	9.00	4.30
合计			19.00	19.00	

此外，发行人及子公司无其他债券发行。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额 7.00 亿元，其中 4.31 亿元用于银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块），2.69 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，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。

发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不用于支付征地、拆迁费用。

（一）用于募投项目建设

作为融杭发展桥头堡，银湖街道主动对接、系统谋划、科学布局，精心策划好地铁沿线征迁前期工作。实施“拥站发展”战略，“搭乘”地铁走入新时代，以地铁站点、硅谷小镇、汽车北站等区域为重点，拆出地铁沿线发展空间。启动三年行动计划，按照“一三五”时间表推进，计划征收建设用地 5,000 余亩，拆迁居民 4,300 余户，企业 130 多家，抢抓发展机遇，在深挖“地铁经济”发展空间中全面优化产业格局。

本项目涉及的受降村是规划地铁线路经过的村庄，被列入了拆迁的范围之内，为了进一步安置受降村的村民，提出了项目的建设。

1、建设内容

本项目主要建设内容包括住宅、配套商业用房、配套社区用房、地下室等建设内容。

本项目总用地面积 78,983 m²，总建筑面积为 257,213 m²，其中地上建筑面积为 186,066 m²（住宅建筑面积为 169,080 m²，配套商业用房面积为 11,986 m²，配套社区用房面积为 5,000 m²），地下建筑面积

为 71,147 m²。其中配套商业部分为住宅底商，不属于独栋建筑，配套商业建筑面积 11,986 m²，占总建筑面积的比例为 4.65%；配套商业建筑工程成本 2,500 元/m²，合计为 2,996.50 万元，占项目总投资的比例为 2.05%。

本项目居住地块地下室设置人防、地下停车库及设备用房等。地下室考虑平战结合的情况，其人防面积平时考虑停车之用，战时作适当改造后，成为地下防空室，作人防之用。地下设置 1,481 个车位，按照每个车位 40 m²计算，则需要停车位面积 59,240 m²，另外设置 145 个储藏室，每个按 15 m²考虑，则需要储藏室面积 2,175 m²，再考虑设备用房面积 9,732 m²，则地下室面积为 71,147 m²。

其中建设内容情况如下：

表：建设内容明细

序号	项目名称	单位	银湖-6 号	银湖-7 号	合计
1	建设用地面积	m ²	38,563	40,420	78,983
2	总建筑面积	m ²	119,506	137,707	257,213
2.1	地上建筑面积	m ²	84,866	101,200	186,066
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	76,080	93,000	169,080
2.1.2	配套商业用房面积	m ²	6,286	5,700	11,986
2.1.3	配套社区用房	m ²	2,500	2,500	5,000
2.2	地下建筑面积	m ²	34,640	36,507	71,147
3	建筑占地面积	m ²	10,599	10,155	20,754
4	容积率		2.2	2.5	-
5	建筑密度	%	27.5	25.1	-
6	绿地率	%	30	32	-
7	储藏室	个	55	90	145
8	停车位		838	1,004	1,842
8.1	地上停车位	个	117	244	361
8.2	地下停车位	个	721	760	1,481
9	居住户数		684	830	1,514
9.1	60 m ²	户	40	52	92

9.2	90 m ²	户	220	248	468
9.3	120 m ²	户	324	398	722
9.4	150 m ²	户	100	132	232

其中停车位包含地上停车位 361 个，地下停车位 1,481 个，其中地下车位属于人防车位，无法办理相关权证。

本项目安置人员为受降村的自然村拆迁住户，共涉及 1,101 户，户均 5 人。本项目采用集中安置的形式，部分拆迁住户异址拆迁、部分拆迁住户原址拆迁的形式进行安置。其中安置房建设地块部分的拆迁产生的拆迁费用（含安置费）30,775 万元由发行人自行承担，并统一纳入建设项目总投资范围。其余拆迁地块涉及的拆迁费用由富阳经济技术开发区管理委员会统一承担。

2、项目实施主体

银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）业主为杭州富阳富春江房地产开发有限公司。

3、项目总投资

本项目总投资为 146,373 万元，其中工程费用为 88,384 万元，工程建设其他费为 36,305 万元，预备费为 6,235 万元，建设期利息为 15,449 万元，资金由建设单位自筹。项目预计于 2022 年 12 月完工，债券存续期内预计收入 173,099.40 万元。该项目拟使用本期债券募集资金 80,000 万元，除本期债券募集资金外，其余项目资金 66,373 万元均由发行人自有资金解决，不存在银行借款等其他资金来源。

4、项目土地情况

银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）已经杭州市富阳区发展和改革局批复项目建议书（富发改投资【2018】264 号），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。其中 7 号地块位于银湖街道受降村，用地总面积 4.04240 公顷，6 号

地块位于银湖街道受降村 3.8564 公顷。以上项目在扩展边界内，符合土地利用总体规划。

其中 6 号地块涉及耕地 0.1561 公顷，已按照《杭州市富阳区人民政府办公室关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》进行补充，补充标准为旱地 15 万元/亩，水田 35 万元/亩，涉及缴纳耕地占补平衡指标成本款 35.12 万元，已纳入项目总预算；交通用地 0.0828 公顷，为安置房建设配套交通道路用地，后续将不再变更土地性质。

5、项目核准情况

银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）已完成必要的审核程序，具体情况如下表所示：

	批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）	用地预审意见	关于银湖区块安置房 7 号地块建设项目用地的预审意见	富土资预[2018]358 号	杭州市国土资源局富阳分局	2018 年 8 月 13 日
	用地预审意见	关于银湖区块安置房 6 号地块建设项目用地的预审意见	富土资预[2018]357 号	杭州市国土资源局富阳分局	2018 年 8 月 13 日
	建设用地规划	建设项目选址意见书	选字第 330183201800065 号	杭州市规划局	2018 年 8 月 1 日
	可研批复	关于银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）可行性研究报告的批复	富发改投资[2018]264 号	杭州市富阳区发展和改革局	2018 年 8 月 14 日

6、项目建设意义

（1）建设的必要性

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是被拆迁户。建设安置房有利于加快富阳区城镇化建设，改善城市形象，同时能更好地提升居民生活品质和幸福指数，具有重要的经济和社会效益。

1) 项目的实施是银湖街道加快融杭发展桥头堡的需要

富阳区区委一届三次全会明确，拥抱大都市，就是要树立更加强烈的机遇意识，充分认识富阳这颗杭州世界名城未来之星的潜力和地

位，以都市化为方向，以更快的速度、更充分的准备、更开放的姿态抢抓省市重大战略部署、重要政策调整“窗口期”，以及交通融杭等千载难逢的机遇，坚定不移向东看、向东学、向东干，不断加快“撤市建区”的速度，快步融入大都市。

本项目为银湖街道安置房建设项目，项目的实施为银湖区块内拆迁的农民提供安置住房，为银湖街道的融入杭州发展做出坚实的基础，所以本项目的建设是加快融杭发展桥头堡的需要。

2) 项目的建设是完善基础配套设施，改善人居环境的需要

本项目借由富阳拥抱大都市，积极发展融杭桥头堡的契机，对银湖区块的高桥、郛村以及受降村进行整片拆迁，并另外择址新建安置房，同步规划安置住房小区的城市道路以及公共交通、供水、供电、供气、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施建设，同时按照有关规定规划建设相应的商业和综合服务设施，是完善基础配套设施，改善人居环境的需要。

3) 项目的建设是为城市建设发展腾出产业发展空间的需要

土地资源是城市建设发展最重要的资源之一。经济社会发展的需要，土地成为社会需求的紧缺资源。因此，集约土地、提高土地利用效率是城市发展建设的必然要求。本项目地块目前以多层建筑为主，土地利用效率不高。项目建设完成之后，将进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，促进银湖新城的产业发展。

4) 项目的建设是提升城区形象、改善城市环境的迫切需要

通过银湖区块的受降村进行整片拆迁，银湖新城变成城市新区，让城市产业洼地变成产业高地，改出城市新颜值、发展新增点、生活新品质，将其着力打造成融杭发展桥头堡。

(2) 经济效益

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。

根据 2017 年发布的《关于调整杭州市区普通住房前期物业服务收费标准的通知》，保障性住房物业服务收费不得高于丙级（住宅面积 1.25 元/月/平方米），确定运营期安置房、配套商铺物业收费标准为 1.25 元/月/平方米，停车位物业收费标准暂定为 1.2 元/天.个。

表：募投项目存续期内收益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	收入来源						
(一)	房屋出售收入	164,030.40	82,015.20	82,015.20			
1	安置房出售	135,264.00	67,632.00	67,632.00			
	面积（m²）	169,080.00	84,540.00	84,540.00			
	销售单价（元/m²）	8,000.00	8,000.00	8,000.00			
2	配套商业出售	28,766.40	14,383.20	14,383.20			
	面积（m²）	11,986.00	5,993.00	5,993.00			
	销售单价（元/m²）	24,000.00	24,000.00	24,000.00			
(二)	物业管理收入	1,331.20		332.80	332.80	332.80	332.80
	面积（m²）			186,066.00	186,066.00	186,066.00	186,066.00
	单价（元/月.m²）			1.20	1.20	1.20	1.20
	地下车位个数			1,481.00	1,481.00	1,481.00	1,481.00
	单价（元/天.个）			1.20	1.20	1.20	1.20
收入合计		165,361.60	82,015.20	82,348.00	332.80	332.80	332.80
二	税金及附加						
	增值税	8,267.96	4,100.76	4,117.40	16.60	16.60	16.60
	城建税	578.76	287.05	288.22	1.16	1.16	1.16
	教育费附加	248.04	123.02	123.52	0.50	0.50	0.50
	地方教育费附加	165.36	82.02	82.35	0.33	0.33	0.33
税金及附加合计		9,260.12	4,592.85	4,611.49	18.60	18.60	18.60

序号	项目	合计	计算期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
三	经营成本						
	人员工资	860.54	164.03	297.15	133.12	133.12	133.12
	办公费用	348.26	41.01	107.57	66.56	66.56	66.56
	其他费用	165.93	16.40	49.68	33.28	33.28	33.28
经营成本合计		1,374.72	221.44	454.40	232.96	232.96	232.96
四	折旧摊销前利润总额	154,726.76	76,975.06	77,074.50	81.24	81.24	81.24

表：募投项目运营期内收益情况表

单位：万元

序号	项目	合计
一	收入来源	
(一)	房屋出售收入	164,030.40
1	安置房出售	135,264.00
2	配套商业出售	28,766.40
(二)	物业管理收入	3,328.00
	收入合计	167,358.40
二	税金及附加	
	增值税	8,367.56
	城建税	585.73
	教育费附加	251.03
	地方教育费附加	167.35
	税金及附加合计	9,371.67
三	经营成本	
	人员工资	1,659.26
	办公费用	747.62
	其他费用	365.61
	经营成本合计	2,772.48
四	折旧摊销前利润总额	162,184.00

综上所述，该项目可取得较好的经济效益。

7、项目进度情况

银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）已于 2018 年开始前期准备工作，预计 2022 年 12 月完成。截至 2020 年 6 月末，已支

付部分地块征迁费用，已投资金额 857.92 万元，占项目总投资的 0.59%。

8、项目对发行人业务状况的影响

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。保障房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。

9、项目建成后现金流回流情况

债券存续期内实现收入共计 165,361.60 万元，扣除经营成本 1,374.72 万元和相关税金及附加 9,260.12 万元后净收益 154,726.76 万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出 108,000.00 万元（利息支出按 7%测算），能覆盖项目总投资。运营期内共产生净收益 155,214.25 万元，可以覆盖项目总投资。

（二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 5.00 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。发行人将严格按照国家发展和改革委员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

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度

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 Usage 情况进行不定期检查核实，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。

第十三条 偿债保障措施

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益，同时，本期债券由杭州富阳城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额（万元）	31,288.12	27,786.41	20,182.57
EBIT（万元）	102,696.28	117,194.21	46,082.76
总债务（万元）	2,320,991.65	1,537,327.37	1,305,953.07
资产负债率（%）	58.19	65.84	65.79
债务资本比（%）	56.50	59.34	61.73
利息保障倍数（倍）	1.44	1.31	1.37
债务 EBIT 比（倍）	22.60	12.57	28.66
流动比率（倍）	4.28	4.07	4.82

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（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）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）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，最近三年，发行人的流动比率分别达到 4.82、4.07 和 4.28。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期指标来看，最近三年，发行人资产负债率分别为 65.79%、

65.84%和 58.19%，资产负债率适中，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，发行企业债券可以有效优化财务结构。

近三年，发行人债务资本比分别为 61.73%、59.34%和 56.50%，维持在合理、可控的水平，且逐年改善。

2017-2019 年，发行人 EBIT 分别为 46,082.76 万元、117,194.21 万元和 102,696.28 万元，整体呈现波动上升趋势。

综上所述，发行人资产流动性良好，盈利能力较好，偿债能力较强，具有进一步融资空间。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。

二、项目收益测算

本期债券计划发行额为 13 亿元，其中基础发行额为人民币 7 亿元、弹性配售额为人民币 6 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，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

银湖区块安置房建设项目（6#、7#安置地块）已于 2019 年 12 月开工，工期 36 个月，预计将于 2022 年 12 月完工，运营期 10 年，为 2022 年 12 月至 2032 年 12 月，后续收入主要为物业费收入。债券存续期内实现收入共计 165,361.60 万元，扣除经营成本 1,374.72 万元和相关税金及附加 9,260.12 万元后净收益 154,726.76 万元，能覆盖用于募投项目部分的本金及利息支出（利息支出按 7%测算），能覆盖项目总投资。

三、增信措施

杭州富阳城市建设投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

（一）担保人基本情况

名称：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市富阳区富春街道恩波大道99号

法定代表人：陈孝华

注册资本：100,000万元

杭州富阳城市建设投资集团有限公司（以下简称“富阳城投”）是富阳区基础设施建设和国有资产管理的主载体，在业务模式上以基础设施建设、城市土地资源整合与运作为核心，同时利用政府资源的垄断优势，在政府公共资源配置总体规划的指导下和政府公用产品服务价格的审定下，科学合理地制定公司年度生产计划，通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。富阳城投前身为富阳市城市建设投资有限公司，经富阳市人民政府批准设立，成立于2000年10月，成立时注册资本为1000万元，全部为货币出资，由富阳市国有资产监督管理委员会办公室履行出资人职责。截至2018年末，富阳城投注册资本为10.00亿元，实收资本10.00亿元，唯一股东及实际控制人均为杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室。

截至2019年末，富阳城投经审计的资产总额为873.43亿元，所有者权益为349.63亿元，其中归属于母公司所有者权益335.88亿元。2019年度发行人实现营业总收入29.89亿元，实现净利润6.23亿元。

（二）担保人经营情况

富阳城投业务板块主要包括基础设施建设、土地开发、保障性住房建设、水务等，同时咪表、租赁等业务对富阳城投收入存在一定的补充。

表：担保人近三年主营业务收入构成

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	156,644.66	52.41	200,919.89	72.65	194,900.00	61.81
自来水	12,803.84	4.28	12,749.92	4.61	11,636.46	3.69
污水处理	20,718.71	6.93	42,736.44	15.45	41,885.23	13.28
工程结算	16,221.94	5.43	5,343.66	1.93	9,054.91	2.87
经济适用房销售	16,187.98	5.42	1,205.82	0.44	35,418.13	11.23
广告租赁	-	-	10.00	0.00	49.34	0.02
咪表	374.97	0.13	259.26	0.09	294.76	0.09
渣土	8,917.60	2.98	2,499.16	0.90	1,368.09	0.43
工程检测	608.51	0.20	566.12	0.20	517.32	0.16
照明安装工程	-	-	1,592.68	0.58	3,862.09	1.22
绿化养护	6,047.69	2.02	3,811.85	1.38	14,425.36	4.57
土地指标	39,141.19	13.10	-	-	-	-
其他	18,348.85	6.14	-	-	-	-
其他	168.96	0.06	-	-	-	-
主营业务收入	296,184.89	99.10	271,694.79	98.25	313,411.70	99.40
其他业务收入	2,700.13	0.90	4,851.99	1.75	1,903.70	0.60
营业收入合计	298,885.02	100.00	276,546.78	100.00	315,315.39	100.00

（三）资信情况

截至2019年末，富阳城投注册资本10亿元，经审计的资产总额为873.43亿元，所有者权益为349.63亿元，资产规模较大，流动性较好，可为本期债券的还本付息提供一定保障。经联合资信评定，富阳城投的主体长期信用级别为AA+。

（四）担保函的主要内容

富阳城投为本期债券向全体债券持有人出具了担保函。担保人在担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（五）财务状况

1、担保人主要财务数据

根据富阳城投2019年度审计报告，截至2019年末，富阳城投经审计的资产总额为873.43亿元，所有者权益为349.63亿元，其中归属于母公司所有者权益335.88亿元。2019年度发行人实现营业总收入29.89亿元，实现净利润6.23亿元。

表：担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末
资产总计	8,734,335.55
负债合计	5,238,074.83
所有者权益	3,496,260.73
归属母公司股东的权益	3,358,781.37
营业收入	298,885.02
营业利润	63,373.49
利润总额	63,521.05
净利润	62,290.15
经营活动现金净流量	105,484.43
投资活动现金净流量	-1,027,794.34
筹资活动现金净流量	976,676.40

2、担保人发行债券情况

截至募集说明书签署日，担保人及担保人子公司发行债券情况如下：

表：截至募集说明书签署日担保人债券发行情况

单位：亿元、年、%

债券名称	起息日	期限	发行规模	当前余额	利率	发行方式	债券类别
17 富阳债	2017-06-07	3+2	20.00	20.00	6.10	非公开发行	私募债
14 富阳债 02	2014-03-19	7	8.00	-	7.20	公开发行	一般企业债
14 富阳债 01	2014-02-26	7	5.00	-	7.10	公开发行	一般企业债
11 富阳债	2011-03-03	7	10.00	-	7.33	公开发行	一般企业债
19 富阳城投 MTN001	2019-05-06	5	10.00	10.00	4.95	公开发行	一般中期票据

19 富阳城投 MTN004	2019-10-15	5	5.00	5.00	4.95	公开发行	一般中期票据
19 富阳城投 MTN005	2019-10-15	5	5.00	5.00	4.94	公开发行	一般中期票据
20 富阳城投 PPN001	2020-01-17	3+2	30.00	30.00	4.17	非公开发行	定向工具
20 富阳 01	2020-04-20	3+2	40.00	40.00	3.60	非公开发行	私募债
合计			133.00	110.00			

此外，担保人尚有3亿美元境外债券未到期，发行方式为Reg S，属非公开发行。

除上述债券外，担保人无已取得批复尚未发行的债券额度。截至募集说明书签署日，担保人账面存续债券余额为131.00亿元²。

3、担保人累计担保余额

截至2019年末，富阳城投的对外担保余额为135.52亿元。主要系为富阳区内国有公司银行借款提供的保证担保。目前，富阳城投担保的企业经营情况正常，未造成富阳城投的财务风险。

截至2019年末，担保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。

4、担保人2019年经审计的合并资产负债表（见附表五）

5、担保人2019年经审计的合并利润表（见附表六）

6、担保人2019年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（六）担保人为其他债券担保情况

截至2019年末，担保人不存在为其他公司发行债券提供担保或担任差额补偿人的情况。

（七）互保及连环担保情况

发行人存在相互担保之情形，相关担保均经过相关审批手续。

表：担保人对发行人提供担保明细

单位：万元

² 美元汇率以 1 美元=7 人民币进行测算。

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率
集团本部	工商银行	2016/7/27	2020/4/18	34,000.00	1,457.00	4.90%
			2020/10/18		1,457.00	
			2021/4/18		2,186.00	
			2021/10/18		2,186.00	
			2022/4/18		2,186.00	
			2022/10/18		2,186.00	
			2023/4/18		2,429.00	
			2023/10/18		2,429.00	
			2024/4/18		2,429.00	
			2024/10/18		2,429.00	
			2025/4/18		2,429.00	
			2025/12/18		2,427.00	
	杭州银行	2016/12/16	2020/6/20	36,000.00	500.00	4.75%
			2020/12/20		500.00	
			2021/6/20		500.00	
			2021/12/10		15,500.00	
	华融租赁	2019/9/30	2020/3/15	50,000.00	2,258.84	6.65%
			2020/6/15		2,285.37	
			2020/9/15		2,312.22	
			2020/12/15		2,339.37	
			2021/3/15		2,366.85	
			2021/6/15		2,394.65	
			2021/9/15		2,422.78	
			2021/12/15		2,451.24	
			2022/3/15		2,480.03	
			2022/6/15		2,509.16	
			2022/9/15		2,538.63	
			2022/12/15		2,568.45	
			2023/3/15		2,598.61	
			2023/6/15		2,629.14	
			2023/9/15		2,660.02	
			2023/12/15		2,691.26	
			2024/3/15		2,722.87	

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率
			2024/6/15		2,754.85	
			2024/9/15		2,787.21	
	徽银金租	2019/1/28	2020/4/28	30,000.00	2,793.87	8.46%
			2020/10/28		2,864.88	
			2021/4/28		2,954.12	
			2021/10/28		3,028.46	
			2022/4/28		3,119.55	
			2022/10/28		3,201.29	
			2023/4/28		3,294.34	
			2024/1/28		3,383.89	
	江苏银行	2016/1/22	2020/6/21	50,000.00	5,000.00	4.99%
			2020/12/21		5,000.00	
	民生银行	2015/12/30	2020/12/30	70,000.00	5,000.00	4.90%
			2021/12/30		5,000.00	
			2022/12/30		5,000.00	
			2023/12/30		5,000.00	
			2024/12/30		5,000.00	
			2025/12/30		25,000.00	
	南京银行	2018/2/11	2020/6/10	12,000.00	2,000.00	6.60%
			2021/2/10		10,000.00	
	南京银行	2018/7/16	2020/1/15	60,000.00	667.00	7.90%
			2020/1/15		333.00	
			2020/7/15		667.00	
			2020/7/15		333.00	
			2021/1/15		667.00	
			2021/1/15		333.00	
			2021/7/15		36,665.00	
			2026/8/26		18,335.00	
	平安银行	2016/3/18	2020/3/18	30,000.00	30,000.00	4.80%
	中海信托	2019/12/25	2021/12/24	40,000.00	40,000.00	6.13%
	宁波银行	2017/11/24	2023/11/21	100,000.00	100,000.00	6.30%
	农发行	2016/1/26	2020/6/21	45,000.00	5,000.00	4.99%
			2020/12/21		5,000.00	

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率
	浦发银行	2016/4/29	2020/4/18	36,000.00	1,543.00	4.90%
			2020/10/18		1,543.00	
			2021/4/18		2,314.00	
			2021/10/18		2,314.00	
			2022/4/18		2,314.00	
			2022/10/18		2,314.00	
			2023/4/18		2,571.00	
			2023/10/18		2,571.00	
			2024/4/18		2,571.00	
			2024/10/18		2,571.00	
			2025/4/18		2,571.00	
			2025/12/18		2,573.00	
	厦门国际银行	2018/11/30	2020/5/30	15,000.00	750.00	7.50%
			2020/11/28		12,750.00	
	厦门国际银行	2019/11/29	2021/11/27	10,000.00	250.00	6.40%
			2021/11/27		9,750.00	
	渝农商金融租赁	2018/9/10	2020/3/10	30,000.00	2,709.00	8.70%
			2020/9/10		2,806.00	
			2021/3/10		2,929.00	
			2021/9/10		3,033.00	
			2022/3/10		3,161.00	
			2022/9/10		3,278.00	
			2023/3/10		3,412.00	
			2023/9/10		3,542.00	
	中国银行	2016/12/21	2020/6/21	50,000.00	5,000.00	5.61%
			2020/12/21		5,000.00	
东投公司	兴业银行	2019/4/19	2020/2/10	20,000.00	20,000.00	4.85%
富春江房地产开发	杭州银行	2017/9/4	2020/6/21	12,000.00	100.00	6.00%
			2020/12/21		100.00	
			2021/6/21		100.00	
			2021/12/20		11,500.00	
强民公司	华夏银行	2017/2/3	2020/6/12	20,000.00	10.00	4.75%
			2020/6/12		11,990.00	

贷款单位	贷款机构名称	借款发生日	借款到期日	借款金额	债务偿还余额	利率
			2021/6/12		10.00	
			2022/1/12		10.00	
			2022/1/12		7,980.00	
	中信银行	2019/9/26	2020/9/21	40,000.00	40,000.00	6.09%
	宁波银行	2017/12/20	2022/12/14	13,000.00	13,000.00	6.37%
	光大银行	2019/1/29	2020/2/1	5,000.00	5,000.00	6.80%
小城市公司	恒丰银行	2019/5/22	2024/5/21	28,962.00	28,962.00	7.50%
	恒丰银行	2019/12/26	2024/12/26	61,038.00	61,038.00	6.41%
	宁波银行	2018/9/7	2023/8/15	15,000.00	15,000.00	7.60%
	宁波银行	2018/9/7	2023/8/15	20,000.00	20,000.00	7.60%
	宁波银行	2017/12/31	2025/1/3	20,000.00	20,000.00	6.50%
银湖新区	宁波银行	2019/3/26	2021/11/5	11,000.00	11,000.00	7.80%
	宁波银行	2019/4/11	2021/11/5	38,000.00	38,000.00	7.80%
	宁波银行	2019/2/28	2021/11/5	21,000.00	21,000.00	7.80%
	宁波银行	2019/1/4	2021/11/4	40,000.00	40,000.00	7.80%
	宁波银行	2018/12/21	2021/11/5	25,000.00	25,000.00	7.80%
	宁波银行	2019/1/11	2021/11/5	15,000.00	15,000.00	7.80%
	两山租赁+上海银行	2019/12/2	2020/12/1	9,469.20	9,469.20	5.87%
	广发银行	2019/12/2	2021/12/2	8,000.00	800.00	5.60%
			2021/12/2		800.00	
			2021/12/2		800.00	
			2021/12/2		5,600.00	

表：发行人为富阳城投提供担保的情况明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
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	16,000.00	2015/12/21	2023/12/20
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	28,778.00	2016/6/29	2026/6/29
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	22,500.00	2016/9/30	2021/9/30
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	24,000.00	2017/7/20	2020/7/19
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	100,000.00	2017/11/2	2023/11/2

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	150,000.00	2018/4/17	2021/4/16
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	84,600.00	2018/10/31	2028/10/31
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	48,000.00	2018/10/31	2021/10/19
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	9,900.00	2019/2/1	2029/2/1
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2019/6/24	2028/12/30
	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2019/6/28	2020/12/25
杭州富阳强民新农村建设有限公司	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	12,000.00	2017/7/28	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	9,340.89	2017/3/17	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	5,000.00	2017/3/24	2041/12/13
	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	2,590.00	2017/8/25	2041/12/13

发行人为担保人提供融资担保均为对一般银行贷款的担保，截至本募集说明书签署日，发行人不存在对担保人已发行或将要发行的债券进行担保的情形。

四、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括但不限于确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行额为13亿元，其中基础发行额为人民币7亿元、弹性配售额为人民币6亿元，期限7年，每年付息一次，并于债券存续期的第三年起每年末分别按照发行总额的20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务融资部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 4,805,012.60 万元，其中流动资产合计 4,643,370.91 万元，非流动资产 161,641.69 万元；负债总额 2,796,098.84 万元，其中流动负债 1,084,011.21 万元，非流动负债 1,712,087.63 万元；所有者权益 2,008,913.76 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 185,024.56 万元，净利润 30,546.16 万元，经营活动产生的现金流入 493,702.16 万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模持续扩大。最近三年末，发行人资产总额分别为 2,366,731.29 万元、3,083,212.70 万元和 4,805,012.60 万元，2017-2019 年平均复合增长率为 26.62%，2019 年末较 2018 年末增长 55.84%；净资产规模分别为 809,568.95 万

元、1,053,355.39 万元和 2,008,913.76 万元，2017-2019 年平均复合增长率为 35.38%，2019 年末较 2018 年末增长 90.72%。近三年，发行人资产规模持续增长，发展态势良好。

最近三年，发行人分别实现营业收入 133,121.64 万元、154,383.66 万元和 185,024.56 万元；净利润分别为 20,175.03 万元、27,784.91 万元和 30,546.16 万元，2017-2019 年平均净利润达到 26,168.70 万元。发行人营业收入和净利润均处于较高水平并保持稳定增长态势，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（五）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券拟募集资金总额为人民币 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，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（六）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各

银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

（七）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与中信银行股份有限公司杭州富阳支行签订债权代理协议及债券持有人会议规则，中信银行股份有限公司杭州富阳支行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与中信银行股份有限公司杭州富阳支行签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在中信银行股份有限公司杭州富阳支行设立“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。

（八）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券期限为 7 年期，采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第 3 至第 7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第 4 年至第 7 年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力。

（九）富阳区经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

富阳区位于浙江省西北部，富春江下游，是沪杭甬“金三角”交汇点，具有较好的区位优势。富阳区内水陆交通较为发达，水路经富春江、钱塘江、杭州湾可抵杭州市、上海市、宁波市、无锡市，陆路有 320 国道、沿江一级公路与沪杭、杭甬高速公路相连。杭黄高铁、杭州绕城高速公路西复线及杭州市至富阳区轨道 6 号线建成通车后，富阳区与杭州市一体化发展将有较好的交通条件。

2016~2018 年，富阳区经济实力持续增长，分别实现地区生产总值 776.4 亿元、764.6 亿元和 820.5 亿元。按户籍人口计算，按户籍人口计算人均生产总值 119643 元，按 2019 年平均汇率折算为 17343.3 美元。

从产业结构来看，2019 年富阳区第一产业增加值 49.3 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 373.9 亿元，增长 3.9%；第三产业增加值 397.2 亿元，增长 9.1%。三次产业增加值结构由上年的 5.9：43.5：50.6 调整为 6.0：45.6：48.4。

从工业发展来看，富阳区新兴产业、高新技术产业正在快速崛起，成为新的工业增长点。2019 年，富阳区实现规模以上工业增加值 255.5 亿元，增长 1.1%。其中，高新技术产业增加值 135.5 亿元，增长 11.2%；战略性新兴产业增加值 78.5 亿元，增长 11.7%；装备制造业增加值 101.9 亿元，增长 8.9%。

从固定资产投资来看，2019 年，富阳区固定资产投资增长 22.0%，对于经济的拉动作用明显。从投资结构看，工业投资增长 26.9%，交通运输业投资增长 58.9%，民间投资（不含房地产项目）增长 11.5%，生态环境和公共设施投资增长 12.8%，高新技术产业投资增长 3.0%。

此外，发行人作为富阳经济技术开发区唯一的建设主体，可随着

富阳经济技术开发区的发展实现业务突破。富阳经济技术开发区成立于 1992 年，是浙江省首批省级开发区之一。2008 年被评为长三角最具投资价值开发区。2012 年 10 月，成功升格为国家级开发区。2015 年在浙江省 21 个国家级开发区中综合排名第 5 位，荣获全省优秀国家级开发区。建区以来，富阳经开区坚持建区与造城并举、信息化与工业化并重，业已形成和正在培育的重点产业有总部研发、电子信息、文化创意、物联网、电子商务、生物医药、先进装备制造、智慧体育等八大产业。区内电商龙头企业京东集团、中国民营企业竞争力 50 强富春江集团、全国最大的赛艇制造企业飞鹰船艇、安防行业龙头大华股份、产业地产领军企业富春硅谷等一批大企业大项目。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员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。

第十四条 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、合规使用债券资金的风险

发行人作为富阳经济技术开发区重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的土地整理与安置房建设任务，项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

4、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。

5、对外担保的风险

截至2019年末，发行人对外担保总额为879,630.02万元，占净资产的43.79%。虽然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，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。

6、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。

7、盈利水平的相关风险

2017-2019年度，发行人分别取得政府补贴1,372.45万元、15,005.90万元和485.72万元。发行人盈利中政府补贴占较大部分，如果政府补贴减少，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。

8、营运能力较弱风险

最近三年，发行人总资产周转率分别为0.06、0.06和0.05，存货周转率分别为0.06、0.03和0.07，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。

9、业务模式的风险

土地开发作为发行人业务的重要组成部分，运营模式严格按照《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）与《杭州市富阳区人民政府办公室关于印发富阳区国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（富政办〔2018〕30号）进行执行。根据《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）规定，“新增土地储备工作项目承接主体或供应商应按合同约定数额获取报酬、不得与土地使用权出让收入挂钩”，因此发行人存在一定的业务模式风险。

10、往来款回收的风险

截至2019年末，发行人其他应收款规模457,305.53万元，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。

（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、合规使用债券资金风险的对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金，发行人与中信银行股份有限公司杭州富阳支行签订了募集资金托管账户监管协议，在中信银行股份有限公司杭州富阳支行设立“募集资金托管账户”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，根据发行人与中信银行股份有限公司杭州富阳支行签订的债券持有人会议规则，发行人变更募集资金用途，需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

4、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。

5、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。

6、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国家发展和改革委员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。

7、盈利水平的相关风险

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。

8、营运能力较弱风险

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与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。

第十五条 信用评级

一、信用级别

联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）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

联合资信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“2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”的信用等级为 AA+。

2、优势

富阳区经济平稳发展，G20 峰会和富阳市域铁路开通预期带动富阳经开区土地需求增长，公司土地出让业务外部发展环境良好。

公司在财政补贴方面获得富阳区政府的大力支持。

“14 富春山居债/PR 富山居”和“16 富春山居债/16 富春债”均设置分期偿还本金的条款，有利于减轻公司集中偿付压力。

本期公司债券设置了分期偿付条款，有效降低了公司集中偿付的压力。

3、关注

2017 年 7 月富阳经开区实行封闭式管理，公司未来利润水平面临一定不确定性。

跟踪期内，公司资产中存货和其他应收款占比较高，富阳区平台公司对公司资金占用明显。公司资产流动性较弱。

公司债务负担较重，面临一定的短期支付压力。公司在建及拟建项目需要较大规模投资，公司未来融资压力较大。

公司对外担保比率较高，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联合资信有关业务规范，联合资信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联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信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联合资信并提供有关资料。

联合资信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，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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，导致联合资信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，联合资信可以终止评级。

联合资信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。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人银行授信情况

截至 2019 年末，公司共获得金融机构授信总额为 302.54 亿元，未使用额度 101.84 亿元，间接融资渠道通畅。

表：截至 2019 年末公司授信情况明细

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行富阳支行	2.38	2.38	-
工商银行富阳支行	14.21	10.60	3.61
光大银行富阳支行	21.42	21.42	-
广发银行富阳支行	0.66	0.66	-
广发银行杭州拱墅支行	0.80	0.80	-
杭州银行富阳支行	4.80	4.80	-
杭州银行新登支行	2.50	2.50	-
恒丰银行富阳支行	16.76	10.66	6.10
华夏银行富阳支行	5.00	5.00	-
江苏银行富阳支行	5.00	5.00	-
民生银行富阳支行	16.93	13.28	3.65
民生银行杭州分行	7.00	7.00	-
南京银行富阳支行	26.00	12.20	13.80
宁波银行富阳支行	83.00	35.20	47.80
农发行富阳支行	8.00	5.76	2.24
农商行富阳支行	0.30	0.30	-
农业银行富阳支行	23.70	10.10	13.60
农业银行新登支行	17.95	7.95	10.00
平安银行富阳支行	3.00	3.00	-
浦发银行富阳支行	4.79	4.79	-
厦门国际银行	2.50	2.50	-
中国银行富阳支行	5.00	5.00	-
温州银行杭州分行	1.44	1.00	0.44
兴业银行富阳支行	7.85	7.85	-
中信银行富阳支行	21.56	20.96	0.60
合计	302.55	200.71	101.84

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江圣港律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况,并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解,出具法律意见书。浙江圣港律师事务所认为:

一、本次发行的批准和授权

发行人内部决策机构已经依据法律程序作出了批准本期债券发行的决议,决议符合相关法律、法规及发行人章程的规定,决议内容合法有效,发行人申请发行本期债券已取得发行人内部所需的批准授权,该等已经取得的批准和授权合法有效;发行人发行本期债券的具体发行方案尚需获得国家发改委的核准。

二、发行人本次发行的主体资格

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

本次发行具备《证券法》、《公司法》、《债券管理条例》、《发改财金[2004]1134号》及《发改财金[2008]7号》规定的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

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

的股东投入公司的资产权属关系清晰，不存在法律障碍或潜在的法律风险。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、发行人的股东和实际控制人

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

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

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；发行人没有在中国大陆（含港澳台）以外经营；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、关联交易及同业竞争

发行人建立了董事会、监事会等治理机构，同时制定了《对外担保管理制度》、《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，对公司关联交易的原则、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

律师认为，发行人的资产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、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他方重大依赖的情形，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

律师认为，发行人正在履行或将要履行的借款合同、对外担保合同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。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动争议等原因产生的侵权之债。律师认为，发行人正在履行和将要履行的重大合同合法有效，不存在潜在风险。

十一、公司的重大资产变化及收购兼并

发行人律师认为，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

发行人及其子公司近三年依法纳税，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

律师认为，发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十四、发行人募集资金的运用

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》等国家关于固定资产投资项目资本金制度的有关规定。

十五、公司涉及的诉讼、仲裁或行政处罚

律师认为，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。发行人的董事长、总经理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、关于发行人募集说明书法律风险的评价

律师认为，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。

结论意见：

（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。本期债券的发行尚需取得国家发改委的核准；

（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、法规和规范化文件的要求。发行人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）截至2019年12月31日，发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件；

（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。

综上所述，发行人申请发行的本期债券合法合规，信息披露文件涉及法律的内容真实、完整，本期发行的法律文件符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

《法律意见书》仅供发行人本期债券发行之目的使用，任何人不得将其用作任何其他目的。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

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。

三、其他应作出的说明

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条 备查文件

一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书；
- 3、发行人 2016 年至 2018 年经审计的三年连审的财务报告及 2019 年度审计报告；
- 4、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、浙江圣港律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、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、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；
- 8、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议；
- 9、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托管账户监管协议；
- 10、杭州富阳城市建设投资集团有限公司为本期债券出具的担保函。

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：屠良峰

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：0571-63102930

传真：0571-61707329

邮政编码：311422

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：王崇赫、柳青、陈鹏宇、张铭杰、张逸飞

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451353

传真：010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.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、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.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《2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）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）

附表一：

2020 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688
2	申港证券股份有限公司	固定收益部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639659

附表二：

发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	422,596.66	239,776.01	178,985.25
应收票据及应收账款	406.75	6.79	201.78
预付款项	102,029.91	211,182.43	200,865.67
其他应收款	457,305.53	551,658.35	401,410.47
存货	3,614,108.80	1,991,761.84	1,463,891.97
其他流动资产	46,923.28	2,399.38	38,003.09
流动资产合计	4,643,370.91	2,996,784.79	2,283,358.22
长期股权投资	-	1,883.12	3,865.94
可供出售金融资产	4,900.50	-	-
投资性房地产	144,581.68	55,286.22	55,689.23
固定资产	8,521.69	2,802.64	4,301.07
在建工程	81.54	-	-
无形资产	752.66	-	-
长期待摊费用	1,625.44	1,936.58	1,995.13
递延所得税资产	178.19	162.25	164.58
其他非流动资产	1,000.00	24,357.11	17,357.11
非流动资产合计	161,641.69	86,427.91	83,373.07
资产总计	4,805,012.60	3,083,212.70	2,366,731.29
短期借款	268,662.50	159,924.87	138,260.57
应付票据及应付账款	868.26	1,796.92	2,217.17
预收款项	78,874.30	25,327.72	24,075.51
应付职工薪酬	27.71	22.10	22.18
应交税费	1,473.81	631.44	530.93
其他应付款	370,670.23	281,993.70	71,014.43
一年内到期的非流动负债	349,434.41	248,829.93	237,950.00
其他流动负债	14,000.00	17,509.00	-
流动负债合计	1,084,011.21	736,035.68	474,070.78
长期借款	1,539,633.13	948,572.57	689,742.50
应付债券	120,000.00	180,000.00	240,000.00

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应付款	30,249.06	165,249.06	153,349.06
递延所得税负债	22,205.44	-	-
非流动负债合计	1,712,087.63	1,293,821.63	1,083,091.56
负债合计	2,796,098.84	2,029,857.31	1,557,162.34
实收资本	200,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,555,931.35	795,307.91	579,306.38
盈余公积	6,391.86	6,391.86	6,391.86
未分配利润	246,590.55	151,655.62	123,870.71
归属于母公司所有者权益合计	2,008,913.76	1,053,355.39	809,568.95
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	2,008,913.76	1,053,355.39	809,568.95
负债和所有者权益总计	4,805,012.60	3,083,212.70	2,366,731.29

附表三：

发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	185,024.56	154,383.66	133,121.64
其中：营业收入	185,024.56	154,383.66	133,121.64
二、营业总成本	160,441.12	141,963.66	113,365.93
其中：营业成本	102,044.41	48,588.09	87,407.47
税金及附加	1,332.45	668.65	492.42
销售费用	-	2.00	-
管理费用	4,724.14	2,501.19	2,335.42
财务费用	52,340.12	90,213.06	23,123.92
其中：利息费用	71,408.16	91,823.45	28,306.69
利息收入	29,347.36	2,336.05	5,556.02
资产减值损失	-58.55	-9.33	6.71
加：其他收益	485.72	15,005.90	1,327.15
投资收益（损失以“-”号填列）	1,710.83	35.86	258.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	193.20	8.64	54.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.35	-	-221.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,699.87	27,461.76	21,119.66
加：营业外收入	1,741.65	431.74	64.38
减：营业外支出	153.41	107.08	1,001.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,288.12	27,786.41	20,182.57
减：所得税费用	741.95	1.50	7.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,546.16	27,784.91	20,175.03
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,546.16	27,784.91	20,175.03
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	30,546.16	27,784.91	20,175.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	30,546.16	-	-
七、综合收益总额	30,546.16	27,784.91	20,175.03

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,546.16	27,784.91	20,175.03
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

附表四：

发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	230,049.39	155,969.69	133,550.37
收到的税费返还	485.72	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	263,167.05	254,935.05	155,402.15
经营活动现金流入小计	493,702.16	410,904.74	288,952.52
购买商品、接受劳务支付的现金	823,464.62	615,817.61	318,680.72
支付给职工以及为职工支付的现金	2,532.73	1,293.60	1,338.26
支付的各项税费	724.49	618.05	567.38
支付其他与经营活动有关的现金	73,678.01	227,169.07	26,792.37
经营活动现金流出小计	900,399.86	844,898.32	347,378.73
经营活动产生的现金流量净额	-406,697.70	-433,993.57	-58,426.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	8,858.87	30,000.00	10,500.00
取得投资收益收到的现金	1,528.33	16.53	203.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24.32	-	0.04
收到其他与投资活动有关的现金	86,680.54	-	100.00
投资活动现金流入小计	97,092.06	30,016.53	10,803.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,025.36	5.34	457.56
投资支付的现金	49,122.00	7,000.00	39,500.00
投资活动现金流出小计	50,147.36	7,005.34	39,957.56
投资活动产生的现金流量净额	46,944.70	23,011.18	-29,154.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	823,080.50	720,661.09	438,149.01
吸收投资收到的现金	20,525.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	503,433.70	355,893.00	203,697.20
筹资活动现金流入小计	1,347,039.20	1,076,554.09	641,846.21
偿还债务支付的现金	571,486.97	392,390.00	404,755.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	132,395.59	91,306.94	35,423.27

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	146,583.00	150,184.00	126,816.00
筹资活动现金流出小计	850,465.55	633,880.94	566,994.66
筹资活动产生的现金流量净额	496,573.65	442,673.15	74,851.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	136,820.65	31,690.76	-12,728.97
加：期初现金及现金等价物余额	74,176.01	42,485.25	55,214.21
六、期末现金及现金等价物余额	210,996.66	74,176.01	42,485.25

附表五：

担保人最近三年的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	564,603.79	387,633.90	301,467.19
应收票据	-	-	-
应收账款	5,669.56	7,846.10	1,114.47
预付款项	4,932.94	46,682.39	391,423.60
其他应收款	1,859,907.06	1,448,083.91	840,059.34
存货	4,267,915.93	2,687,023.18	1,474,577.80
其他流动资产	52,138.36	68,755.57	69,708.66
流动资产合计	6,755,167.63	4,646,025.05	3,078,351.06
非流动资产：			
可供出售金融资产	35,398.46	24,764.00	20,663.00
长期应收款	34,402.00	33,407.00	21,900.00
长期股权投资	88,528.07	12,195.98	13,801.52
固定资产	237,329.37	51,432.63	48,047.86
在建工程	1,509,354.62	1,823,117.80	1,304,697.09
无形资产	2,114.39	2,168.10	2,096.62
长期待摊费用	1,348.30	1,050.93	489.72
递延所得税资产	409.83	564.26	734.18
其他非流动资产	70,282.87	142,634.21	250,202.93
非流动资产合计	1,979,167.92	2,091,334.91	1,662,632.93
资产总计	8,734,335.55	6,737,359.96	4,740,983.99
流动负债：			
短期借款	299,900.00	250,450.00	246,020.00
应付票据	-	-	61,400.00
应付账款	81,811.56	71,245.55	26,951.59
预收款项	15,858.01	24,539.16	45,722.49
应付职工薪酬	2.93	25.49	23.60
应交税费	1,923.80	1,130.82	669.19
其他应付款(合计)	630,922.22	371,825.66	143,953.85
应付利息	29,091.05	15,534.99	24,848.26
应付股利	-	-	620.71

其他应付款	601,831.17	356,290.67	118,484.88
一年内到期的非流动负债	465,673.44	277,151.86	178,859.48
流动负债合计	1,496,091.97	996,368.54	703,600.20
非流动负债：			
长期借款	2,705,930.01	2,188,276.75	1,220,642.60
应付债券	823,558.35	404,996.59	264,823.16
长期应付款(合计)	212,494.51	296,396.42	373,027.84
长期应付款	212,494.51	201,355.34	281,946.76
专项应付款	-	95,041.08	91,081.08
非流动负债合计	3,741,982.86	2,889,669.76	1,858,493.60
负债合计	5,238,074.83	3,886,038.30	2,562,093.80
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积金	2,777,009.58	2,279,502.63	1,696,136.15
其它综合收益	84.65	-3,235.10	62.34
盈余公积金	50,376.33	44,354.35	37,673.05
未分配利润	431,310.80	375,144.84	333,528.33
归属于母公司所有者权益合计	3,358,781.37	2,795,766.72	2,167,399.86
少数股东权益	137,479.36	55,554.95	11,490.32
所有者权益合计	3,496,260.73	2,851,321.67	2,178,890.19
负债和所有者权益总计	8,734,335.55	6,737,359.96	4,740,983.99

附表六：

担保人最近三年的合并利润表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	298,885.02	276,546.78	315,315.39
其中：营业收入	298,885.02	276,546.78	315,315.39
二、营业总成本	244,469.73	231,164.77	248,286.74
其中：营业成本	229,226.83	206,049.30	224,382.91
税金及附加	1,546.51	476.91	829.54
销售费用	1,099.51	979.70	883.10
管理费用	11,705.94	16,407.94	19,676.40
财务费用	890.94	6,167.36	2,444.10
其中：利息费用	10,886.73	4,254.96	3,560.64
利息收入	10,866.47	3,203.88	2,607.43
资产减值损失	-118.04	1,083.55	70.70
加：其他收益	6,300.44	5,803.77	7,223.64
投资收益（损失以“-”号填列）	2,943.63	2,502.07	2,125.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,153.63	2,131.83	1,837.99
资产处置收益	-167.83	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,373.49	53,687.84	76,377.60
加：营业外收入	337.80	102.26	300.32
减：营业外支出	190.24	409.69	197.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	63,521.05	53,380.41	76,480.64
减：所得税费用	1,230.90	520.40	2,507.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,290.15	52,860.01	73,973.16
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	62,290.15	52,860.01	73,973.16
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	62,292.08	53,620.33	73,994.84
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1.93	-760.32	-21.69
六、其他综合收益的税后净额	3,319.75	-3,297.43	62.34
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,319.75	-3,297.43	62.34

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	3,319.75	-3,297.43	62.34
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	3,319.75	-3,297.43	62.34
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	65,609.91	49,562.57	74,035.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,611.84	50,322.89	74,057.18
归属于少数股东的综合收益总额	98.07	-760.32	-21.69
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

附表七：

担保人最近三年的合并现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	529,426.11	408,220.69	314,207.29
收到的税费返还	-	257.34	929.94
收到其他与经营活动有关的现金	413,652.26	349,721.68	212,901.47
经营活动现金流入小计	943,078.37	758,199.71	528,038.70
购买商品、接受劳务支付的现金	457,831.17	682,211.24	718,570.21
支付给职工以及为职工支付的现金	8,829.40	7,323.31	6,275.50
支付的各项税费	4,607.68	4,013.85	6,026.59
支付其他与经营活动有关的现金	366,325.69	592,639.66	479,666.82
经营活动现金流出小计	837,593.94	1,286,188.06	1,210,539.13
经营活动产生的现金流量净额	105,484.43	-527,988.35	-682,500.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	20,000.00	65,700.00	23,900.00
取得投资收益收到的现金	790.00	1,759.78	2,948.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.37	10.27	1.52
收到其他与投资活动有关的现金	7,133.61	-	331.81
投资活动现金流入小计	27,934.99	67,470.05	27,181.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	980,701.29	465,723.98	186,163.90
投资支付的现金	84,717.46	45,764.00	72,190.00
支付其他与投资活动有关的现金	310.27	1,279.71	-
投资活动现金流出小计	1,065,729.02	512,767.69	258,353.90
投资活动产生的现金流量净额	-1,037,794.04	-445,297.65	-231,172.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	87,567.52	9,171.49	120,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	87,567.52	9,171.49	120,000.00
取得借款收到的现金	1,652,168.14	1,852,651.37	1,562,165.02
收到其他与筹资活动有关的现金	166,902.94	106,502.05	349,968.23
筹资活动现金流入小计	1,906,638.61	1,968,324.90	2,032,133.25

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
偿还债务支付的现金	544,589.97	697,387.11	815,838.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	229,377.03	159,571.20	119,320.45
支付其他与筹资活动有关的现金	155,995.21	64,990.36	65,018.39
筹资活动现金流出小计	929,962.21	921,948.67	1,000,177.82
筹资活动产生的现金流量净额	976,676.40	1,046,376.24	1,031,955.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,506.76	-3,297.43	62.34
五、现金及现金等价物净增加额	46,873.55	69,792.81	118,345.10
加：期初现金及现金等价物余额	337,528.18	250,639.25	132,294.15
六、期末现金及现金等价物余额	384,401.73	320,432.06	250,639.25