



2021年杭州富阳城市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

杭州富阳城市建设投资集团有限公司



主承销商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼）

二〇二一年二月

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，发行人全体董事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。

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。

二、发行人相关负责人声明

发行人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、主承销商声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书及其他发行材料的真实性、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，已履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。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权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券募集资金及偿债资金账户监管协议中的安排。

本期债券依法发行后，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

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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：2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21 富阳城投债 01”）。

（二）发行总额：本次债券计划发行额为 25 亿元，本期债券基础发行额为 15 亿元，弹性配售为 10 亿元。根据《企业债簿记建档发行业务指引》，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，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说

明》中进行约定，当期计划发行规模为人民币 25 亿元，其中基础发行额为人民币 15 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 25 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 15 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 15 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 25 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 15 亿元进行配售。

（三）债券期限：7 年期，本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金，按照自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。同时，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 10 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发

行人未行使票面利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（五）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（六）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有。

（七）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终发行票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在存续期内固定不变。票面利率在债券存续期前 5 年内固定不变。在本期债券存续期限的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前 5 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

（八）发行价格：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 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（九）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、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，向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 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）公开发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（十一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：财通证券股份有限公司。

（十二）担保方式：本期债券无担保。

（十三）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

目 录

声明及提示	I
释 义	7
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
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	77
第十一条 已发行尚未兑付的债券	113
第十二条 募集资金用途	115
第十三条 偿债保障措施	128
第十四条 投资人保护条款	134
第十五条 风险揭示	137
第十六条 信用评级	145
第十七条 法律意见	148
第十八条 其他应说明事项	150
第十九条 备查文件	151

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/富阳城建	指	杭州富阳城市建设投资集团有限公司
本次债券	指	由杭州富阳城市建设投资集团有限公司发行的总额为人民币25亿元的“2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券”
本期债券	指	由杭州富阳城市建设投资集团有限公司发行的基础发行额为15亿元，弹性配售为10亿元的“2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”
募集说明书/《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
公司章程/章程	指	杭州富阳城市建设投资集团有限公司章程
法律意见书	指	上海政锦律师事务所出具的《关于2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）之法律意见书》
信用评级报告	指	联合资信评估有限公司出具的《2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告（第一期）》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
上交所	指	上海证券交易所
主承销商/债权人/簿记管理人/财通证券	指	财通证券股份有限公司
信用评级机构	指	联合资信评估有限公司
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海政锦律师事务所
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销团协议/《承销团协议》	指	主承销商与分销商为承销本期债券签订的《杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券承销团协议》
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
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债

		券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
债券持有人	指	持有2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）的投资者
债券持有人会议规则/《债券持有人会议规则》	指	《2019年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
债权代理协议/《债权代理协议》	指	《2019年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
监管协议/募集资金及偿债资金账户监管协议/《募集资金及偿债资金账户监管协议》	指	《2019年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》和《2021年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集资金专户监管协议》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理条例	指	《企业债券管理条例》
加强债券管理的通知	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
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或休息日）
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）
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
基点	指	债券利率改变量的度量单位，一个基点等于1个百分点的1%，即0.01%
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

除特别说明外，本募集说明书所有数值保留 2 位小数，若出现总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

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[114]号文件注册公开发行。

发行人股东杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会批准同意发行人申请公开发行不超过人民币 35 亿元的公司债券。

2019 年 10 月 16 日，发行人召开董事会会议并审议通过了本期债券申请议案，同意发行人向股东申请公开发行不超过人民币 35 亿元的公司债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

住所：杭州富阳区富春街道恩波大道 99 号

法定代表人：陈孝华

联系人：董韩

联系地址：杭州富阳区富春街道恩波大道 99 号

联系电话：0571-63105707

传真：0571-63105707

邮政编码：311100

二、承销团

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：陆建强

联系人：杨勇、李虎其

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1903

电话：0571-87825268、0571-87851290

传真：0571-87821698

邮编：310007

（二）分销商：大同证券有限责任公司

住所：大同市城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层

法定代表人：董祥

联系人：孙建之

联系地址：北京市朝阳区光华东里 8 号中海广场中楼 1209 室

电话：010-65852699

传真：010-65850711

邮编：100020

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 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李浩

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：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

联系人：叶帮芬

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

电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮编：100034

五、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

联系人：胡齐菲

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 PICC 大厦 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

六、发行人律师：上海政锦律师事务所

住所：上海市闵行区七莘路 1839 号财富 108 广场北楼 1607 室

负责人：崔锦秋

联系人：崔锦秋

联系地址：上海市闵行区七莘路财富 108 广场北楼 1607 室

电话：021-60705286

传真：021-60705286-808 分机

邮编：201101

七、债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：陆建强

联系人：杨勇、李虎其

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1903

电话：0571-87825268、0571-87851290

传真：0571-87821698

邮编：310007

第三条 发行概要

一、**发行人：**杭州富阳城市建设投资集团有限公司

二、**债券名称：**2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21 富阳城投债 01”）。

三、**发行总额：**本期计划发行额为 25 亿元，其中基础发行额为 15 亿元，弹性配售为 10 亿元。根据《企业债簿记建档发行业务指引》，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，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为人民币 25 亿元，其中基础发行额为人民币 15 亿元，弹性配售额为人民币 10 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 25 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 15 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 15 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 25 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 15 亿元进行配售。

四、债券期限：7 年期，本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，按照自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。同时，第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 10 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

七、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有。

八、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算

术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终发行票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在存续期内固定不变。票面利率在债券存续期前 5 年内固定不变。在本期债券存续期限的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前 5 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，按照自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2026 年 2 月 9 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）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

十一、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、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，向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

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）公开发行。

十二、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券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。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 2 月 5 日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 2 月 8 日。

十五、发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 2 月 9 日止。

十六、起息日：本期债券自 2021 年 2 月 9 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 2 月 9 日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 2 月 9 日至 2028 年 2 月 8 日止。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 8 日止。

十八、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 9 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）。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 9 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）。

十九、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 9 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）。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券在兑付日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 9 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）。

二十、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为大同证券有限责任公司。

二十三、债券担保：本债券无担保。

二十四、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、税务提示：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自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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。投资者参与本期债券簿记、配售的具体方法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点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（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。具体认购办法如下：

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向机构投资者发行的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公司的《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（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券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、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

本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行部分，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

凡购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场购买人，下同）均被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对有关本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、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；

三、投资者认购本期债券即被视为同意财通证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债权人与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

四、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、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；

五、本期债券发行结束后，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或者交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排；

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这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如

已交易流通）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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为 7 年期固定利率债券，设置提前偿还条款，同时第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，每年利息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。本期债券存续期前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 9 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 9 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）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，上市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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券期限 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率

选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款。

本期债券存续期内，如投资者未行使回售权，则其未回售部分债券在 2024 年至 2028 年每年的 2 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金；如投资者行使回售权，则其回售部分债券在 2024 年至 2025 年每年 2 月 9 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）偿还发行总额 20%比例的债券本金，在 2026 年 2 月 9 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）偿还回售部分的债券本金。

（二）未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理，上市债券本金的支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付息公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

成立日期：：2000 年 10 月 10 日

住所：杭州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：人民币 10 亿元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施建设、投资；公共设施建设；实业投资；自有资产管理；工程项目代建；房地产开发；土地地面平整服务。（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）

发行人成立于 2000 年 10 月，是经富阳市人民政府批准，由杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会（原名为富阳市国有资产监督管理委员会办公室）履行出资人职责的国有独资公司，承担富阳区城市基础设施投融资和建设任务，是城市基础设施建设的主要项目法人。发行人在富阳区市政基础设施建设、水利、水务、交通等公用事业领域处于垄断地位。发行人主要从事政府授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、资产重组和经营，并按照市场化方式经营土地，取得收益用于城市基础设施投资与建设。

根据审计机构容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审会字[2020]310Z0013 号《审计报告》，截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 8,734,335.55 万元，总负债为 5,238,074.83 万元，所有者权

益为 3,496,260.73 万元；2017-2019 年度，公司营业收入分别为 315,315.39 万元、276,546.78 万元和 298,885.02 万元，实现的净利润分别为 73,973.16 万元、52,860.01 万元和 62,290.15 万元，三年平均净利润 63,041.11 万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

杭州富阳城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为富阳市城市建设投资有限公司，成立于 2000 年 10 月，成立时注册资本为 1,000.00 万元，全部为货币出资。发行人系根据富阳区人民政府富政发[2000]94 号《关于建立富阳市城市建设投资有限公司的通知》的文件精神，为全面推进城市化进程，改善投资环境，提升城市品位，经富阳市人民政府批准设立，并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的国有独资公司。

2000 年 9 月 13 日，发行人取得《企业名称预先核准登记通知书》（[富]名称预核字[2000]第 001629 号）。2000 年 10 月 10 日，发行人取得了杭州市工商行政管理局富阳分局核发的注册号为 3301831100145 的《企业法人营业执照》，注册资本 1,000.00 万元，企业类型为国有独资公司，经营范围为城市基础设施建设、投资。发行人设立时的出资业经富阳同盛联合会计师事务所审验，并于 2000 年 10 月 8 日出具同会事验[2000]329 号《验资报告》，相关工商登记手续已完成。

（二）设立以来历次股本的变化和验资情况

2001 年 10 月，富阳市人民政府以货币资金的形式增资 2,000.00 万元，增资后注册资本变更 3,000.00 万元。本次增资经富阳同盛联合会计师事务所审验，并出具同会事验[2001]325 号验资报告，相关工商变更登记手续已完成。

2002 年 1 月，富阳市人民政府以货币资金的形式增资 3,000.00 万元，增资后注册资本变更 6,000.00 万元。本次增资业经富阳同盛联合会计师事务所审验，并于 2002 年 4 月 15 日出具同会事验[2002]129 号《验资报告》，相关工商变更登记手续已完成。

2002 年 12 月，富阳市人民政府以实物资产和土地的形式对发行人增资 44,496.00 万元，其中实物资产价值为 32,278.00 万元，土地价值为 12,218.00 万元。上述资产业经浙江天诚会计师事务所出具的《评估报告》（浙天评字第[2002]第 3822 号）评估确认，增资后注册资本变更为 50,496.00 万元。本次增资经杭州富春会计师事务所审验，并于 2002 年 12 月 18 日出具杭富会验[2002]674 号验资报告，相关工商变更登记手续已完成。

2004 年 4 月，为进一步壮大富阳市城市建设投资有限公司实力，提高公司城市基础设施投资经营能力，根据富阳市人民政府《关于市城市建设投资有限公司等六家单位建立产权纽带关系的通知》（富政发[2004]74 号）文件精神，富阳市政府对富阳市城市建设投资有限公司实施重组，将富阳市交通、水利、自来水、污水处理以及燃气等资产纳入富阳市城市建设投资有限公司。公司重组后注册资本以上述六家公司的净资产注资的形式增加了 26,002.0627 万元，变更为 76,498.0628 万元。本次增资经杭州富春会计师事务所审验，并出具杭富会验[2005]116 号验资报告，相关工商变更登记手续已完成。

2009 年 12 月 30 日，为进一步深化富阳市政府投融资体制机制改革，加快基础设施建设的市场化进程，实现政府投资运营的高效益和可持续发展，提高发行人城市基础设施投资经营能力，根据富阳市人民政府《关于成立富阳市城市建设投资集团有限公司的通知》（富政函[2009]153 号）精神，发行人名称由“富阳市城市建设投资有限公司”变更为“富阳市城市建设投资集团有限公司”，并同时以资本公积转增资本的形式增资 23,501.9372 万元，其中资本公积来源于政府的建设资本的划拨和拨款划拨，增资后注册资本为 100,000 万元。本次增资经杭州富春会计师事务所审验，并出具杭富会验[2009]443 号验资报告，相关工商变更登记手续已完成。

2014 年 12 月 25 日，富阳市国资委注资 12,218 万元财政资金用于置换原以土地使用权出资的注册资本，相关工商变更登记手续已完成。

2015 年 3 月 24 日，发行人名称由“富阳市城市建设投资有限公司”变更为“杭州富阳城市建设投资集团有限公司”，相关工商变更登记手续已完成。

2019 年 3 月 29 日，根据《杭州市富阳区机构改革方案》，原“杭州市富阳区国有资产监督管理委员会办公室”变更为“杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会”，名称变更后，法律关系不变，原机构所有的权利和义务由新机构继续承担。

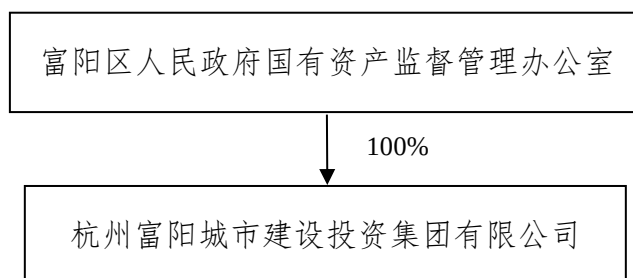
截至目前，公司注册资本增至 10 亿元。公司控股股东和实际控制人均为杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例 100%。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

截至本募集说明书签署之日，杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会直接持有公司 100% 的股份，为公司控股股东和实际控制人。



杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会作为区人民政府职能部门，履行区委、区人民政府授权交办的各项工作，主要职责范围是：履行出资人职责，负责全区企业国有资产和区人民政府委托管理的事业单位国有资产的监督管理工作，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，指导和推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，通过法定程序，按照干部管理权限对所监管企业的领导人进行考核、任免并根据其经营业绩进行奖惩，负责国有资产产权交易的管理和监督工作等。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》和有关法律、法规规定，结合公司的实际情况，建立了完善的法人治理机构，并按有关规定规范运作。公司设董事会、监事会和经理层，不

设股东会，股东会职权由区国资委行使。

董事会是国有资产授权的代表，是公司的决策机构，并按区国资委授权行使股东会的部分职权。公司董事会由 8 名董事组成，其中职工代表 1 名，由公司职工代表大会民主选择产生或更换。董事会设董事长 1 名，董事每届任期 3 年，董事长任期不超过董事会任期。期满后，由区人民政府或区国资委委派的董事及指定的董事长经区人民政府或区国资委批准可以连任。

公司董事会对区国资委负责，依法行使下列职权：

- 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、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案。拟订公司的年度国有资本经营预算方案并报区国资委批准；
- 4、拟订公司增加或减少注册资本方案，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、拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案，经区国资委或区人民政府批准后组织实施；
- 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）审核所属全资、控股企业的设立、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、拟订公司章程及章程修订方案，报区国资委批准；

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

9、审议和批准总经理工作报告；

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》规定的其他职权，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。

根据《公司法》、《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》的有关规定，公司设立监事会，对区国资委负责。监事会以财务监督为核心，根据有关法律和行政法规，对企业的财务活动及公司董事会成员、总经理和副总经理等高级管理人员的经营管理行为进行监督。公司监事会由 5 名人员组成，监事会成员中设 2 名职工监事，由公司职工代表大会民主选举产生，设主席 1 名。监事每届任期为 3 年，期满后，区人民政府或区国资委委派的监事经区人民政府或区国资委批准，职工选举的监事经公司职工代表大会批准，可以连任。董

事会董事、高级管理人员不得兼任。

公司监事会主要行使下列职权：

- 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他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- 4、检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- 5、检查监督公司董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时有无违反法律、法规和公司章程，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，要求董事和总经理及其他高级管理人员予以纠正，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩任免建议；
- 6、根据公司董事长和总经理的要求，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。

公司设总经理 1 名、副总经理若干名。总经理、副总经理由区人民政府或区国资委推荐或提名，董事会聘任或解聘；经理层每届任期 3 年，可以连聘连任。经区人民政府或区国资委同意，董事会成员可兼任总经理、副总经理。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营与管理工作，组织实施董事会的决议，

定期向董事会报告工作；

2、组织实施公司的发展计划、年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部经营管理机构设置方案、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、按规定拟订公司重大资产转让、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、按规定拟订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、在董事长授权范围内，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；

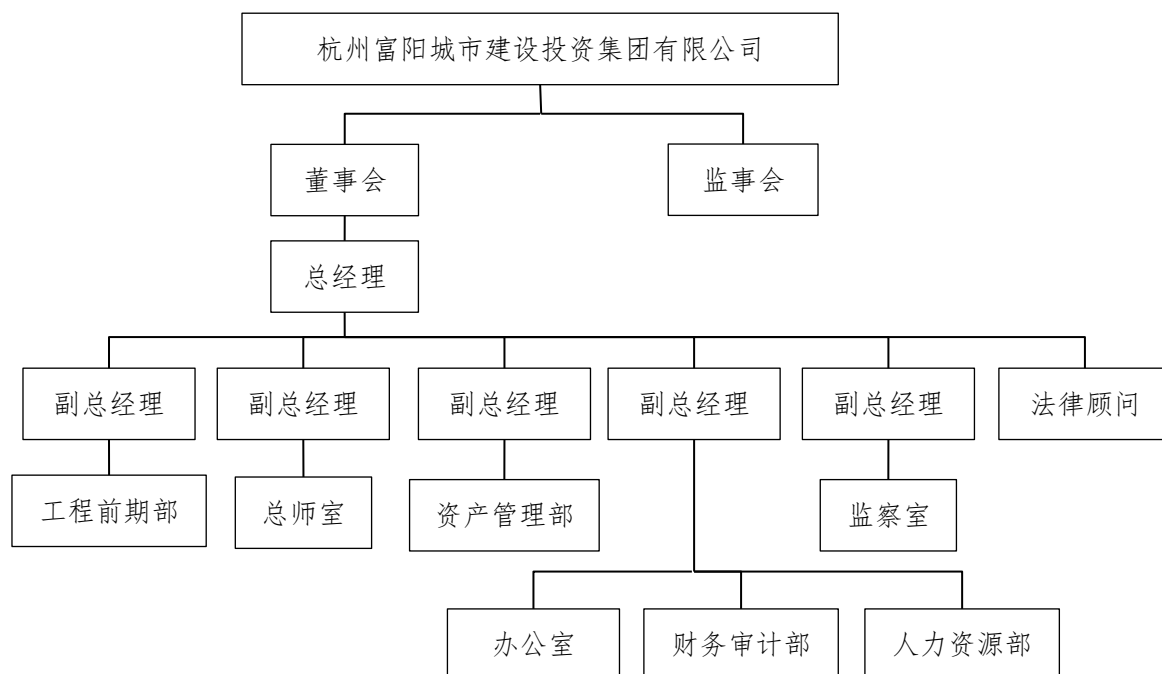
10、董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

杭州富阳城市建设投资集团有限公司发行人在组织机构设置方面，以精干、高效为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了工程前期部、总师室、资产管理部、办公室、财务审计部、人力资源部、监察室等职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相

互独立性又保持顺畅的协作。

公司组织结构如下图所示：



发行人建立了完善的法人治理和健全的组织机构，不存在与关联方机构混同情形，发行人机构独立。各职能机构均制定了部门职责和岗位工作要求，促使发行人各个机构均能稳健有序的运行，运营情况良好。

五、发行人子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人纳入报表合并范围内的全资及控股子公司 24 家，具体情况如下：

序号	子公司名称	注册资本	控股比例	级次
1	杭州富阳水利建设投资有限公司	80,000.00	100.00%	1
2	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	60,000.00	83.33%	1
3	杭州富阳水务有限公司	25,000.00	80.00%	1

4	杭州富阳水务管道安装有限公司	600.00	100.00%	2
5	杭州富阳地产经营有限公司	10,000.00	100.00%	1
6	杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	20,000.00	80.00%	1
7	杭州富阳城建集团鹿山新区建设有限公司	5,000.00	100.00%	1
8	杭州富阳城建集团城市地上公共空间管理有限公司	500.00	100.00%	1
9	杭州杭富轨道交通有限公司	30,000.00	69.26%	1
10	杭州富阳城投集团（香港）有限公司	50 万美元	100.00%	1
11	杭州富港建设管理有限公司	31,000.00	86.67%	2
12	杭州富阳市政养护工程有限公司	1,000.00	100.00%	1
13	杭州富阳城市照明工程有限公司	800.00	100.00%	1
14	杭州富阳鹿山工业园区服务有限公司	100.00	100.00%	1
15	杭州富阳土地经营发展有限公司	10,000.00	100.00%	1
16	杭州富阳建筑工程质量检测有限公司	500.00	100.00%	1
17	杭州富阳鹿山工业园区建设有限公司	1,000	100.00%	1
18	杭州富阳金桥城建投资有限公司	5,005.00	100.00%	1
19	杭州富阳市政园林规划设计有限公司	700.00	100.00%	1
20	杭州富城投置业发展有限公司	2,000.00	100.00%	1
21	杭州富阳教育发展有限公司	20,000.00	100.00%	1
22	杭州富阳教育后勤服务有限公司	5,000.00	100.00%	2
23	杭州富阳城建集团房产置业有限公司	30,000.00	100.00%	1
24	杭州富阳医疗教育发展有限公司	10,000.00	100.00%	1

主要子公司基本情况如下：

（一）杭州富阳水利建设投资有限公司

杭州富阳水利建设投资有限公司成立于 2000 年 12 月 27 日，注册资本 80,000.00 万元，法定代表人潘长洪，是发行人全资子公司，主要经营富阳区重点水利工程的投资建设。

截至2019年末，该公司资产总额为386,702.67万元，净资产183,861.04万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润4.53万元。

（二）杭州富阳水务有限公司

杭州富阳水务有限公司成立于2008年12月25日，注册资本25,000.00万元，法定代表人林华为，发行人持股100%，主要经营范围是：集中式供水，污水处理，供排水基础设施的投资、建设、经营，实业投资，供排水设施安装，水暖器材的销售等。2009年9月30日，富阳城投出于对下属子公司整合的需要，将富阳区污水处理厂和富阳自来水总厂及其子公司清算后的资产、负债以及人员全部转入杭州富阳水务有限公司。其中富阳自来水总厂全资子公司富阳水暖安装队更名为杭州富阳水务管道安装有限公司，变更后，由杭州富阳水务有限公司对其直接控股100%，同时注销富阳区污水处理厂和富阳自来水总厂两家公司。

截至2019年末，该公司资产总额为549,356.93万元，净资产88,124.23万元，2019年，该公司主营业务收入50,964.53万元，净利润965.44万元。

（三）杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司

杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司成立于2008年12月29日，注册资本60,000.00万元，法定代表人孙玛珂，发行人持股100%，公司主要经营范围为：住房建设开发和经营管理，物业服务，停车服务，停车收费系统软件开发，广告设计、制作、代理、发布，交通设施租赁、销售、安装等。

截至2019年末，该公司资产总额为1,410,358.39万元，净资产212,882.47万元，2019年，该公司主营业务收入984.36万元，净利润1,924.96万元。

（四）杭州富阳地产经营有限公司

杭州富阳地产经营有限公司成立于2008年12月29日，注册资本10,000.00万元，法定代表人倪志成，发行人全资子公司，主要经营范围：土地收储，对储备土地进行征地拆迁、开发经营等。

截至2019年末，该公司资产总额为549,356.93万元，净资产88,124.23万元，2019年，该公司主营业务收入50,964.53万元，净利润965.44万元。

（五）杭州富阳城建集团城市地上公共空间管理有限公司

杭州富阳城建集团城市地上公共空间管理有限公司成立于2013年4月19日，注册资本500.00万元，法定代表人顾良，发行人全资子公司，主要经营范围为：“咪表”车位泊车服务，“咪表”收费系统软件开发，广告设计、制作、代理、发布，渣土清运、消纳处置等。

截至2019年末，该公司资产总额为3,099.92万元，净资产2,575.31万元，2019年，该公司主营业务收入9,353.22万元，净利润474.15万元。

（六）杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司

杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司成立于2013年11月26日，注册资本20,000.00万元，法定代表人吕斌，发行人持股80%，主要经营范围：城市基础设施建设、投资，公共设施建设，实

业投资，工程项目代建，建筑材料采购、销售，自有资产管理等。

截至2019年末，该公司资产总额为432,192.84万元，净资产135,710.80万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润604.26万元。

（七）杭州富阳城建集团鹿山新区建设有限公司

杭州富阳城建集团鹿山新区建设有限公司成立于2013年12月10日，注册资本5,000.00万元，法定代表人孙勇，发行人全资子公司，主要经营范围：城市基础设施建设，公共设施建设，实业投资，自有资产管理等。

截至2019年末，该公司资产总额为11,028.44万元，净资产5,002.74万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润17.04万元。

（八）杭州杭富轨道交通有限公司

杭州杭富轨道交通有限公司成立于2015年12月25日，注册资本30,000.00万元，法定代表人赵毅，发行人控股比例为69.26%，主要经营范围：轨道交通建设、运营、管理；货物及技术进出口；建筑工程机械设备租赁；房屋租赁服务；广告设计、制作、代理、发布等。

截至2019年末，该公司资产总额为565,922.11万元，净资产279,616.19万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润0.00万元。

（九）杭州富阳城投集团（香港）有限公司

杭州富阳城投集团（香港）有限公司是杭州富阳城市建设投资集

团有限公司在境外设立的全资 SPV 公司，注册地：香港。法人代表：陈孝华，注册资本：50 万美元。

截至2019年末，该公司资产总额为189,379.65万元，净资产-17,856.15万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润-13,827.32万元。公司目前尚无实际营业收入，净利润为负主要系计提财务费用后导致亏损。

（十）杭州富港建设管理有限公司

杭州富港建设管理有限公司系中外合资企业，注册资本 1.5 亿美元，分别由杭州富阳城投集团（香港）有限公司出资 1 亿美元，占股 66.67%；杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（原：杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司）出资 5000 万美元，占股 33.33%。经营范围涵盖基础设施开发建设、资产管理、投资管理等。

截至2019年末，该公司资产总额为248,305.23万元，净资产209,205.23万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润-553.29万元。公司目前尚无实际营业收入，净利润为负主要系计提财务费用后导致亏损。

（十一）杭州富阳市政养护工程有限公司

杭州富阳市政养护工程有限公司成立于 2016 年 10 月 24 日，注册资金 800 万元，法人代表为周海刚，发行人全资子公司。经营范围：市政公用工程、园林绿化工程、水利工程施工，土石方工程施工，市政道路养护、园林绿化养护，桥梁、隧道、泵站、涵洞及水利设施养护管理等。

截至 2019 年末，该公司资产总额为 22,933.59 万元，净资产 7,344.90 万元，2019 年，该公司主营业务收入 6,047.69 万元，净利润 870.40 万元。

（十二）杭州富阳城市照明工程有限公司

杭州富阳城市照明工程有限公司成立于 2016 年 10 月 24 日，注册资金 800 万元，法人代表陈罡，发行人全资子公司。经营范围：室内外高低压电器安装，通用电器安装、修理，城市照明设施安装及维护管理，城市照明设备销售等。

截至2019年末，该公司资产总额为42,614.68万元，净资产2,004.87万元，2019年，该公司主营业务收入2,259.25万元，净利润195.52万元。

（十三）杭州富阳鹿山工业园区服务有限公司

杭州富阳鹿山工业园区服务有限公司成立于 2013 年 4 月 24 日，注册资金 100 万元，法人代表邱镔，发行人全资子公司。经营范围：工业用水供应，垃圾清理、物业管理服务，鹿山街道工业园区基础设施配套建设开发等。

截至2019年末，该公司资产总额为5,092.72万元，净资产-757.13万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润0.46万元。

（十四）杭州富阳土地经营发展有限公司

杭州富阳土地经营发展有限公司成立于 2011 年 5 月 11 日，注册资金 10,000 万元，法人代表凌富；发行人全资子公司。业务范围：区域内农村土地综合整治的规划、开发整理、复垦和管理，对授权经

营的土地进行征地拆迁、开发经营，富阳区美丽乡村建设项目的投资、开发、建设、经营管理、土地整治等。

截至2019年末，该公司资产总额为395,078.22万元，净资产29,816.06万元，2019年，该公司主营业务收入57,631.14万元，净利润19,823.98万元。

（十五）杭州富阳建筑工程质量检测有限公司

杭州富阳建筑工程质量检测有限公司成立于2006年6月22日，注册资金人民币500万元，法人代表凌富，经营范围：工程质量检测。

截至2019年末，该公司资产总额为1,298.53万元，净资产1,227.92万元，2019年，该公司主营业务收入608.51万元，净利润74.14万元。

（十六）杭州富阳金桥城建投资有限公司

杭州富阳金桥城建投资有限公司成立于2002年7月24日，注册资金5005万元，法人代表陈荣泉，发行人全资子公司。经营范围：金桥工业园区基础设施配套建设投资。

截至2019年末，该公司资产总额为5,751.85万元，净资产-4,756.33万元，2019年，该公司主营业务收入0.00万元，净利润-2,407.12万元。

六、联营或合营企业

截至2019年12月31日，发行人联营企业3家，具体情况如下：

发行人联营或合营企业情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	公司实际投资额	公司控股比例	核算方法
----	-------	------	---------	--------	------

1	富阳华润燃气有限公司	1600 万美元	800 万美元	50%	权益法
2	杭州富阳地下管道开发有限公司	2000 万元	980 万元	49%	权益法
3	杭州富阳南港建设管理有限公司	145,244.55 万元	74,166.94 万元	48.78%	权益法

（一）富阳华润燃气有限公司

富阳华润燃气有限公司成立于 2005 年 12 月 27 日,注册资本 1600 万美元,法定代表人蒋中兴,持股比例为 50%,主要经营富阳市范围内输气管道的建设、经营;燃气供应;燃气工程的设计、安装;燃气设施的维护;燃气燃烧器具安装、维修;并提供上述业务的相关服务。

截至 2019 年末,该公司资产总额为 36,835.41 万元,净资产 27,007.80 万元,2019 年,该公司主营业务收入 59,783.11 万元,净利润 4,160.71 万元。

（二）杭州富阳地下管道开发有限公司

杭州富阳地下管道开发有限公司成立于 2013 年 12 月 25 日,注册资本 2,000.00 万元,法定代表人曹雨农,控股比例为 49%,主要经营富阳市范围内强弱电地下管道的开发、建设、经营和管理(除承装{修、试}电力设施);智能化小区建设工程、通信工程、市政公用工程设计、施工、维护;城市基础设施建设、投资。

截至 2019 年末,该公司资产总额为 4,333.47 万元,净资产 3,202.55 万元,2019 年,该公司主营业务收入 3,008.76 万元,净利润 467.40 万元。

（三）杭州富阳南港建设管理有限公司

杭州富阳南港建设管理有限公司成立于2017年12月14日，注册资本145,244.55万元，法定代表人孙勇，控股比例为48.78%，经营范围为建筑工程、水利工程、土石方工程、地基基础工程、公路工程、园林绿化工程、市政公用工程、园林古建筑工程、钢结构工程、建筑装饰装修工程、室内水电安装工程、建筑智能化工程、通信工程、交通设施工程施工；资产管理，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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，该公司资产总额为63,436.91万元，净资产63,432.06万元，2019年，该公司主营业务收入0万元，净利润17.73万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员名单

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员名单如下表所示：

类别	姓名	性别	职务
董事	陈孝华	男	董事长
	冯国亮	男	董事、总经理
	章军	男	董事
	曹雨农	男	董事
	顾良	女	董事、纪委书记
	倪建中	男	董事
	蒋亦明	男	董事
	周海刚	男	职工董事
监事	何富军	男	监事会主席
	徐勇军	男	监事
	凌国伟	男	监事
	吴立火	男	职工监事
	陆应森	男	职工监事

高管	蒋中兴	男	财务审计部主任
----	-----	---	---------

（二）董事简历

陈孝华：男，1972 年出生，汉族，中共党员，在职本科学历，助理政工师。2015 年 3 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、总经理。2017 年 11 月任党委书记、董事长，法定代表人。

冯国亮：男，1977 年生，汉族，中共党员，在职本科学历。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

章军：男，1967 年生，汉族，中共党员，全日制中专，本科学历，经济师。2016 年 1 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委副书记、董事。

曹雨农：男，1967 年生，汉族，中共党员，全日制中专，在职本科学历，工程师。2014 年 8 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

顾良：女，1968 年生，汉族，中共党员，全日制中专，在职大专学历，审计师。2014 年 8 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、董事、副总经理。

倪建中：男，1974 年出生，汉族，中共党员，在职大专学历。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

蒋亦明：男，1972 年出生，汉族，中共党员，在职大专学历。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

周海刚：男，1980 年出生，汉族，在职本科学历。2015 年 04 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司项目前期部主任、项目管理部主任，基础设施建设公司经理、职工董事。

（三）监事简历

何富军：男，1968 年生，汉族，中共党员，在职本科学历。1988 年 10 月参加工作，历任富阳区灵桥镇团委书记、常绿镇团委书记兼镇长、富阳区人民政府办公室副主任、区交通局副局长，杭州富阳工贸资产经营投资集团有限公司现党委书记、董事长，兼杭州富阳文化旅游投资集团有限公司董事长。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司监事会主席。

徐勇军：男，1972 年生，汉族，中共党员，全日制大专、在职硕士学历。1994 年 9 月参加工作，历任富阳区人民检察院科长，富阳区纪委和监察局监察室主任、案件审理室主任，杭州富阳交通发展投资集团有限公司监事会主席、工委主任。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司监事。

凌国伟：男，1966 年生，汉族，中共党员，全日制本科，高级项目管理师。1986 年 11 月参加工作，历任交通局办公室主任、交通管理科科长、市公路路政管理大队队长，杭州富阳交通发展投资集团有限公司纪委书记、机关支部书记及工委主任。2019 年 9 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司监事。

吴立火：男，1973 年生，汉族，中共党员，全日制中专、在职本科学历，高级工程师。2012 年 12 月至今任杭州富阳城市建设投资集团有限公司项目建设部、基础设施建设公司副主任、职工监事（注：

2013 年 6 月-9 月挂职杭州市城市建设投资集团有限公司投资建设部副主任）。

陆应淼：男，1985 年生，汉族，中共党员，全日制本科学历，助理工程师。2011 年 9 月至今任富阳区城市建设投资集团有限公司项目建设部、鹿山分公司业主代表；2014 年 9 月任职工监事。

（四）高级管理人员简历

蒋中兴，男，1974 年生，汉族，本科学历，助理会计师。毕业于浙江财经学院会计专业，1992 年参加工作历任中石化浙江省富阳市支公司会计及会计主管，富阳市污水处理厂会计主管。2007 年 1 月至 2009 年 12 月曾任富阳市城市建设投资集团有限公司总经理助理、财务总监。2010 年 1 月至今任富阳市城建设投资集团有限公司财务审计部主任。

（五）董事、监事、高级管理人员兼职情况

董事会成员、监事会成员及高级管理人员无公务员兼职情况。发行人董、监事和高管人员任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是集“投资、建设、运营、管理”于一体的集团型公司。发行人作为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，同时利用资源的优势，在公共资源配置总体规划的指导下和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。

发行人主营业务主要包括市政基础设施建设，自来水供应、污水处理及管道施工，房地产经营和土地一级开发等。

近年来，发行人的主营业务发展良好。2017-2019年度，发行人分别实现主营业务收入313,411.69万元、271,694.79万元和296,184.89万元，分别实现净利润73,973.16万元、52,860.01万元和62,290.15万元。

发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

近三年发行人主营业务构成

单位：万元

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	156,644.66	52.89%	200,919.89	73.95%	194,900.00	62.19%
土地指标	39,141.19	13.22%	-	-	-	-
水务	49,744.49	16.80%	60,830.02	22.39%	62,576.60	19.97%
-自来水	12,803.84	4.32%	12,749.92	4.69%	11,636.46	3.71%
-污水处理	20,718.71	7.00%	42,736.44	15.73%	41,885.23	13.36%
-工程结算	16,221.94	5.48%	5,343.66	1.97%	9,054.91	2.89%
保障房销售	16,187.98	5.47%	1,205.82	0.44%	35,418.13	11.30%
其他	34,466.58	11.64%	8,739.06	3.22%	20,516.96	6.55%
合计	296,184.89	100.00%	271,694.79	100.00%	313,411.69	100.00%

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	156,644.66	106,329.00	50,315.66	32.12%
土地指标	39,141.19	25,854.87	13,286.32	33.94%
水务	49,744.49	51,978.43	-2,233.94	-4.49%
-自来水	12,803.84	16,565.51	-3,761.67	-29.38%
-污水处理	20,718.71	20,718.71	-	-
-工程结算	16,221.94	14,694.22	1,527.72	9.42%
保障房销售	16,187.98	13,202.29	2,985.69	18.44%
其他	34,466.58	31,171.16	3,295.42	9.56%
合计	296,184.89	228,535.76	67,649.13	22.84%

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	200,919.89	134,968.60	65,951.29	32.82%
水务	60,830.02	62,282.51	-1,452.49	-2.39%
-自来水	12,749.92	14,627.63	-1,877.71	-14.73%
-污水处理	42,736.44	42,736.44	-	-
-工程结算	5,343.66	4,918.44	425.22	7.96%
保障房销售	1,205.82	471.56	734.26	60.89%
其他	8,739.06	7,548.48	1,190.58	13.62%
合计	271,694.79	205,271.15	66,876.44	24.61%

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	194,900.00	114,843.26	80,056.74	41.08%
水务	62,576.60	62,774.80	-198.20	-0.32%
-自来水	11,636.46	13,168.46	-1,532.00	-13.17%
-污水处理	41,885.23	41,885.23	-	-
-工程结算	9,054.91	7,721.11	1,333.81	14.73%
保障房销售	35,418.13	34,913.31	504.82	1.43%
其他	20,516.96	11,851.55	10,569.11	47.14%
合计	313,411.69	224,382.91	90,932.48	28.84%

2017-2019年度，发行人主营业务收入分别为313,411.69万元、271,694.79万元和296,184.89万元，营业收入较为稳定。2018年主营业

务收入较2017年略有减少，但占比较大的土地开发收入较上年增加6,019.89万元，收入降低主要为保障房销售较上年减少，同比减少34,212.31万元。2019年度主营业务收入略有增长，主要是新增了土地指标收入39,141.19万元，同时保障房销售较上年增加了14,982.15万元。

二、发行人主营业务模式

发行人主营业务主要包括市政基础设施建设，自来水供应、污水处理及管道施工，房地产经营和土地一级开发等。

（一）土地一级开发整理业务

发行人土地整理业务是发行人受富阳区政府或其下属职能部门委托，通过市场化运作，运用自有资本和债务融资，对富阳区主城区及近邻新城的土地进行一级开发，主要由集团本级和全资子公司杭州富阳地产经营有限公司经营。

发行人土地开发整理职能，经富阳区财政局授权或富阳区土地储备中心委托，协助政府相关部门对富阳区纳入城市规划的土地进行整理开发，交富阳区国土资源局公开招标出让。发行人根据富政办【2011】47号文的授权，根据发行人与土储中心签订的协议，待土地开发整理完成达到“净地”要求后，以成本加成法确认土地开发整理业务收入，做到“干净一块，结算一块”。

目前发行人的土地开发整理业务都与土储中心签订了协议，发行人完成土地开发整理之后，将相应成本向土储中心进行申报，土储中心在土地招拍挂后按照该块土地整理开发协议划付资金。

在会计核算上，土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款。发行人支付土地动迁

和平整款项时，记“存货”。土地整理完成后，由富阳区政府及土储中心对土地整理成本及土地整理收益进行划付，并根据发行人与土储中心签订的协议，按照土地整理成本的一定比例支付发行人土地整理收益。发行人收到土地整理收入时，先将出让土地所对应的开发支出从“存货”中转为“营业成本”。发行人在收到土地出让收益确认时，记“营业收入”。报告期内土地整理收入均已回款。

报告期内，发行人土地开发整理业务情况如下表：

单位：亩、万元

年份	土地面积	土地整理收入	土地整理成本	毛利率	回款金额
2019 年度	234.82	156,644.66	106,329.00	32.12%	156,644.66
2018 年度	232.11	200,919.89	134,968.60	32.82%	200,919.89
2017 年度	372.79	194,900.00	114,843.26	41.08%	194,900.00

2017-2019年度，发行人土地整理收入分别为194,900.00万元、200,919.89万元和156,644.66万元，毛利率分别为41.08%、32.82%和32.12%。土地整理收入和毛利率的波动主要受市场需求结构变化和政府对土地出让或划拨计划、出让区域、时间等因素影响。

截至 2019 年底，发行人正在进行的土地项目 5 个，涉及土地面积 610 亩，总投资 695,000.00 万元，未来三年计划投资金额分别 230,000.00 万元，180,000.00 万元和 100,000.00 万元，完成开发整理后将陆续移交区国土局挂牌出让。

（二）水务板块业务

发行人水务板块包括自来水供水业务，污水处理业务和工程结算（安装）业务三个子板块。主要由下属全资子公司杭州富阳水务有限公司经营，杭州富阳水务有限公司是在原富阳区自来水总厂、富阳区

污水处理厂、新登污水处理厂等多家单位的基础上组织筹建的一家综合性水务管理公司，其主要职能是负责向全区 5 个街道、14 个乡镇约 55 万人口提供优质的自来水供应，同时承担着富阳、新登两地的工业和生活污水处理职能。

报告期内，发行人水务板块收入情况如下表：

单位：万元

业务板块	2019 年度	2018 年度	2017 年度
自来水供水	12,803.84	12,749.92	11,636.46
污水处理	20,718.71	42,736.44	41,885.23
工程结算	16,221.94	5,343.66	9,054.91
合计	49,744.49	60,830.02	62,576.60

2017-2019 年度，发行人水务板块营业收入分别为 62,576.60 万元、60,830.02 万元和 49,744.49 万元，收入较为稳定，其中污水处理业务是水务收入的主要构成部分。

1、自来水供水业务

自来水水费的抄表计费只通过人工抄表模式，水费征收模式主要通过银行托收模式，也有部分用户会在富阳水务的营业所采用现金方式缴纳自来水费。每月抄表金额加滞纳金确认收入，列入“主营业务收入”科目；实际投入电费、药剂、人工工资、折旧等确认支出，列入“主营业务成本”科目。

富阳水务为富阳区唯一供水企业，具有特许经营权，期限为 30 年，自 2008 年 12 月 25 日至 2038 年 12 月 24 日。截至 2019 年底，富阳水务下辖 3 个水厂，合计供水能力为日均 32.25 立方米/日，输配水管网总厂 1471 公里，供水服务区域包括 5 个街道和 19 个乡镇，服务人口约为 55 万人，自来水漏损率 11.50%，实现富阳区内全覆盖。

单位：万吨

水厂名称	日制水能力	平均日供水量
------	-------	--------

富阳区水务有限公司江北供水分公司	20	13
富阳区水务有限公司江南供水分公司	10	4.7
富阳区水务有限公司新登供水分公司	2.25	1.2
合计	32.25	18.9

近年来，富阳水务自来水产量较为稳定，而自来水销售量逐年上升，2017-2019 年分别为 6,509.76 万吨、7,558.33 万吨和 7,514.04 万吨。2017-2019 年，富阳水务自来水供应收入分别为 11,636.46 万元、12,749.92 万元和 12,803.84 万元。水务公司根据保本微利原则，受调价文件调控，水价较低，在 1.4-4.2 元/吨，而折旧成本较高，自来水板块毛利率持续为负，但公司实际有收到相关费用，加上政府给予的污水方面的补贴，整体实现保本微利。

2、污水处理业务

根据富国资委纪要【2012】1 号，富阳区政府将全区工业污水处理办公室污水处理费征收职能授权子公司富阳水务实行，目前水务公司管辖富阳区工业污水处理和生活污水处理业务。

截至 2019 年底，富阳水务管辖 3 个污水处理厂，日均污水处理产能合计为 11.10 万立方米/日，服务区域包括 4 个街道和 5 个乡镇。

污水厂名称	规模（万立方米/天）
富阳区水务有限公司富阳排水分公司	14.00
富阳区水务有限公司新登排水分公司	2.90
富阳区水务有限公司场口排水分公司	1.10
合计	18.00

2017-2019 年，富阳水务完成污水处理量分别为 4,181.96 万吨、5,004.00 万吨和 5,367.00 万吨。根据富阳区发改局《关于调整富阳区居民生活污水处理收费标准的通知》（富发改价费【2016】136 号），2017 年 1 月 1 日起，原全额征收区域污水处理费调整至 0.95 元/吨；原半额征收区域污水处理费调整至 0.48 元/吨，2018 年 1 月 1 日起按 0.95 元/吨全额征收。富春街道、东洲街道、鹿山街道、银湖街道、

春江街道、大源镇、灵桥镇为居民生活污水处理费全额征收区域，其余为半额征收区域。2017-2019 年，公司确认污水处理费 41,885.23 万元、42,736.44 万元和 20,718.71 万元。

3、工程结算业务

工程结算业务由富阳水务公司负责富阳区自来水管道安装工程，业务分三部分：一是房地产项目接表工程，二是公司内部的供水管网工程，三是城建配套的市政项目。

报告期内，发行人管道安装业务情况如下：

单位：米、万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
管道安装长度	364,295.48	333,073	135,984
管道安装收入	16,204.00	12,047	9,427
管道安装成本	14,798.00	10,695	8,117

发行人水务板块拥有取水、制水、管网供水完整的产业链条，区域特许经营权保障了公司供水业务垄断优势，供水能力充足，区域市场占有率较高，随着未来公司供水和污水处理业务深入城乡村镇，水务业务规模有望持续增长，盈利能力将进一步加强。

（三）保障性住房业务

发行人保障性住房业务包括经济适用房和安置房，主要由集团本级和全资子公司城市经营管理有限公司（原杭州富阳住房建设投资有限公司）负责经营，其中安置房由集团本级经营，经济适用房和人才公寓由城市经营管理有限公司经营，城市经营管理有限公司具有房地产开发与经营专营三级资质。

发行人受富阳区政府委托进行安置房建设，通过招拍挂形式取得保障房建设用地。发行人自身都不进行项目的施工建设，所有房地产

开发项目均通过公开招投标外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，施工支付款是按照项目开发进度将资金分批、分次支付给外包建筑单位。

目前发行人保障性住房的盈利模式主要是建成的存量多余安置房和周边商品的销售。项目建成后，根据拆迁协议优先向拆迁户定向销售，存量多余安置房和周边商铺再进行市场化销售。安置房的安置程序主要为，发行人先对拆迁户的旧房按市场评估价进行拆迁补偿成本确认，在安置房兑现时，先根据建造成本并经评估后确认价格，定向出售给拆迁户。对安置分配完毕后剩余的安置房，经区政府审批价格同意向其他拆迁户进行销售后，安置房周边商铺则参照市场定价。经济适用房和人才公寓系针对特定人群按照市政府审定价格定向销售，实行申请、审核、公示和轮候制度。

截至 2019 年末，发行人近三年已完工项目 6 个，均为安置房，总投资 385,829.00 万元，已销售总额 63,568.00 万元，其中 4 个项目正在结算，为施家园花苑安置小区、梓树花苑安置小区，其余项目在销售中。预计将在 2020-2021 年完成销售。目前在建项目 2 个，为观前村安置小区及教师限价房建设工程、迎宾路拆迁-高桥镇农居安置小区（住宅小区），总建筑面积 139,057 平方米，计划总投资 44,626 万元。

报告期内，发行人保障性住房已完工及在建项目情况如下：

单位：万元

已完工项目			
项目名称	项目总投资	进度情况	回款情况
富春街道三联村农居安置小区工程	88,673.00	销售中	2.29 亿元
公园路拆迁安置房二期	20,584.00	销售中	0.76 亿元
迎宾路拆迁-富春街道农居安置小区(住宅部分)	26,891.00	已完成销售	3.31 亿元

施家园花苑安置小区	71,113.00	正在结算	-
梓树花苑安置小区	99,705.00	正在结算	-
银湖花苑安置小区	78,863.00	销售中	-
合计	385,829.00		6.36 亿元
在建项目			
项目名称	计划总投资	已投资金额	预计竣工时间
观前村安置小区及教师限价房建设工程	19,304.00	15,804.00	2021 年
迎宾路拆迁-高桥镇农居安置小区（住宅小区）	25,322.00	19,437.00	2021 年
合计	44,626.00	35,241.00	

三、发行人所在行业 and 前景

（一）土地一级开发整理业务

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是在一定的区域内，按照土地利用总体规划确定的目标和用途，以土地整理、复垦、开发和城乡建设用地增减挂钩为平台，推动田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农村生产、生活条件和生态环境，促进农业规模经营、人口集中居住、产业聚集发展，推进城乡一体化进程的一项系统工程。土地整理开发也是旧城改造、棚户区改造和保障房建设系统工程中的重要组成部分，对于改善市民居住环境和提高城市品位意义重大。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

国土资源部于2000年3月16日颁布了《国家投资土地开发整理项目管理暂行办法》（国土资发〔2000〕316号），明确了“土地开发整理”的名称，确定了土地开发整理项目的资金来源，土地开发整理业务开始逐步走向正轨。2010年9月《国土资源部办公厅关于印发开

展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工的通知》（国土资厅发〔2010〕50号），要求从2011年4月份开始我国土地一级开发采取企业主导模式，改变以前以土地储备中心主导开发的模式。2018年国有土地使用权出让金收入约6.5万亿元，同比增长25%。

由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地整理的产品——熟地，一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地整理行业的需求稳定，风险较低。总体来看，土地整理是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、杭州市富阳区土地整理行业现状和前景

近年来，随着杭州市富阳区经济的不断发展和城市建设进程的加快，富阳区的土地开发整理行业也得到了快速发展。土地拆迁范围不断扩大，土地收储面积不断增加，而收储地的出让收入也为富阳区财政收入增长做出了重要贡献，2018年，富阳区实现国有土地使用权出让金收入为完成179.44亿元，同比增长116.7%万元。

根据《富阳市土地利用总体规划（2006-2020年）》，2006-2020年，新增建设占用土地不超过2,953.00公顷；到2020年，城乡建设用地总规模控制在13,506.00公顷以内。2020年中心城区建设用地的面积调整为6,511.92公顷。其中城乡建设用地面积增加到5,473.77公顷，交通水利用地面积增加到909.93公顷，其他建设用地面积增加到128.22公顷。交通水利用地中，公路用地面积增加到719.94公顷，港口码头用地面积增加到24.60公顷，用于境内公路的升级改造和码头建设。增

加的其他建设用地为风景名胜设施用地，规划期间增加18.27公顷。规划至2020年末利用地面积减少到2439.02公顷，占中心城区土地总面积的8.71%，减少的未利用地主要被新增建设用地占用。

未来随着富阳区城市建设发展步伐的不断推进，富阳区的用地需求将保持在较高水平，土地开发整理行业将保持平稳增长的态势。

（二）水务板块业务

1、我国水务行业现状和前景

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，使行业具有区域垄断的特征。

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的6%，而我国人口却占全球的23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的1/4，在联合国可持续发展委员会统计的153个国家和地区中，排在第121位，并且还被列为了世界13个人均水资源最贫乏的国家之一。据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持15%以上，到2010年、2030年和2050年将分别增加到910亿立方米、1,220亿立方米和1,540亿立方米。我国《节水型社会建设“十二五”规划》提出：到2015年，我国全年用水总量不突破6,200亿立方米，万元国内生产总值用水量下降30%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。

近几年来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。随着新环保法、“水十条”、《生态文明体制改革总体方案》等政策的密集出台，以及国家空前力度推广PPP模式，水务企业迎来快速发展期。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

2016年12月31日，国家发展改革委、住房城乡建设部共同印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，提出：到2020年底，地级及以上城市建成区基本实现污水全收集、全处理；县城不低于85%，其中东部地区力争达到90%；建制镇达到70%，中西部地区力争达到50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。截至2018年6月底，全国设市城市累计建成城市污水处理厂5222座(不含乡镇污水处理厂和工业)，污水处理能力达2.28亿立方米/日。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。而且，随着未来污水排放量的增加、污水处理率的提高以及再生水利用市场的扩大，污水处理行业的市场空间十分广阔。

2、杭州市富阳区水务行业现状和前景

根据《2018年富阳区国民经济和社会发展统计公报》，2018年，富阳区新农村建设顺利开展，全年投入水利建设资金5.8亿元，全年城区供水总量4842万立方米，全市总供用水量14272万立方米。实施10个村的饮用水工程建设，各级投入资金2000万元，解决1.5万人的

饮水问题。全年工业废水排放量8700万吨。城市污水集中处理率达到91.9%。主要水系监测断面三类以上比例100.0%。4条河道被评为市级“美丽河湖”，富春江出境断面水质自2015年1月以来持续保持优秀。

根据《2018年杭州市富阳政府工作报告》，“五水共治”由末端治理转向源头治理，关停生猪养殖场46家，完成截污纳管项目32个，新增城镇污水管网65.8公里，清淤96万立方米，剿灭劣V类水体364个，富春江出境断面水质连续36个月考核优秀。

《富阳区国民经济和社会发展第十三个五年规划》建议，全市政府及人民必须严格保护和有效利用特有的山水文化资源，加快推进美丽富阳建设。坚持“五水共治”，推动形成人与自然和谐发展的新格局。全市应坚持绿色主题，加快推进美丽富阳建设，加强水土保持，建设科学合理的水土流失综合防治体系。巩固提升“五水共治”成果，建立长效管理机制。坚持治污先行，深入推进工程治水、结构治水、管理治水三大举措，完善健全“河长制”，重点实施造纸等涉水行业整治提升、河道综合整治、农村和农业污染治理、污水处理厂及配套管网建设工程，全面改善富阳水环境质量。

未来，富阳区将全面贯彻中央、省委和市委决策部署，科学编制“十三五”规划纲要和各专项规划，要把本建议确定的发展要求和目标任务体现到重大项目、重大工程、重大改革、重大平台等各项举措之中。各类规划要增强明确反映创新、协调、绿色、开放、共享发展理念的指标，强化政策配套，优化资源配置，推进改革创新，把区委全会确定的各项决策部署落到实处，实现“十三五”时期发展目标。随着富阳区水务建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将大为增长，水务行业的发展，必将获得当地政府的各项大力支持。

（三）保障性住房业务

1、我国保障性住房建设行业现状和前景

所谓“保障性住房”，是指政府为中低收入住房困难家庭提供的，限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。推进保障性住房建设，是改善民生、促进社会和谐的重要基础，也是促进房地产市场健康发展的重要举措，其意义十分重大，伴随着城镇化加速，中国进入了大规模建设保障房的时代，是“十二五”期间保障和改善民生的标志性工程。

作为社会事业发展的重要项目之一，“十二五”规划明确指出，未来五年要在全中国建设保障性住房、棚户区改造住房3,600万套，约投资5万亿元；全国城镇保障性住房覆盖率提高到20%以上，基本解决城镇低收入家庭住房困难问题，同时改善一部分中等偏下收入家庭住房条件。到“十二五”末，我国城镇保障性安居工程住房建设4,013万套，上亿群众喜迁新居。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础

设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年）。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、杭州市富阳区保障性住房建设行业现状和前景

根据《2018年杭州市富阳国民经济和社会发展统计公报》，固定资产投资项目，全年固定资产投资完成258.6亿元；房地产业，全年完成房地产开发投资129.9亿元。房地产住宅施工面积360.4万平方米，增长8.7%。商品房销售面积129.7万平方米，增长17.1%。其中住宅销售110.9万平方米，增长32.5%；实现销售额225.0亿元，增长52.7%。社保体系方面，年末全区住房公积金缴存登记单位3029户，2018年公积金归集总额144659.8万元，发放公积金个人住房贷款1952户，贷款总额109172.4万元，支持职工购房面积21.5万平方米。

根据出台的《富阳区国民经济和社会发展第十三个五年规划》，富阳区将完善覆盖城乡的住房保障体系，稳步推进保障房货币化安置改革，积极推进城乡危旧房改造，加快改善困难群众居住条件。近期，住房城乡建设部、省政府下发的一系列文件，均要求各地结合棚户区改造，将符合条件的城市危房纳入改造范围，优先安排改造。因此，杭州市城镇危旧住宅房屋治理改造工作与棚户区改造、“三改一拆”

等城市建设工程紧密结合，具体可采用两大类治理方式。一是成片改造。在改造过程中注重项目带动，特别是与棚户区改造等大项目相结合，按照棚户区改造等政策推进成片改造，并鼓励引入社会力量和运用市场化运作模式。二是单独改造。具体包括维修加固、拆除重建、回购处置等多种方式。

随着富阳经济的发展，以及浙江省、长三角所处区域环境的不断改善，近年来富阳区吸引外来人口的能力也不断加强，建设用地的需求逐渐增大。富阳区有关产业发展规划指出，房地产业是富阳具有举足轻重的重要支柱产业，是推动新型城市化建设的和对接杭州的“引擎”。“一江两湾三岛”的概念把富阳独有的生态环境资源优势完整地归纳和整合在了一起，中心沿江带有富春江资源、东洲区则有黄公望森林公园、银湖板块，将自然资源与居住条件巧妙地有机地结合起来。这些因素都促成富阳称为目前房地产商们投资开发的热土，让富阳房地产行业蓄势待发。

根据“十三五”规划，富阳区要加大住房保障力度，合理引导住房需求，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场满足多层次需求的住房供应体系。加强低收入家庭、中等偏低收入家庭和各类人才住房保障，加快推进公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房、拆迁安置房、农村困难户救助住房、人才专项用房等“六位一体”保障性住房建设，进一步加大农村困难家庭危房改造力度，努力确保群众安居乐业。此外，要着力提升商贸业态，加快建设综合商厦、大型商场、特色商业街区和专业市场，积极打造新的商业中心圈；全面落实国家、省出台的关于促进房地产健康发展的政策措施，引导房地产市场健康发展，强化沿山、沿江、沿路等高品质房产的示范带动。

（四）基础设施建设

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统，其建设在国民经济中占有极为重要的地位，是城市发展水平和文明程度的重要支撑。城市基础设施建设与城市发展的均衡协调是保证城市科学发展、可持续发展的前提。

城市基础设施是城市赖以生存的根本，直接关系到人民群众的生产生活及社会公共服务，对于保障城市正常运行和改善城市人居环境具有不可替代的作用。随着我国城镇化率的不断提高，城镇人口的增加，对基础设施需求必然增加。据统计，1978-2016年，城镇化水平由17.92%提高到57.35%，城镇人口由1.70亿增加至7.93亿。城市化建设已成为推动我国经济增长和社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。

城市基础设施建设的发展一直是中央和地方各级政府的工作重点，是国家产业政策的重点扶持对象。但由于原有基础较为薄弱，与城市经济和社会发展的持续需求相比，城市基础设施仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题；同时区域发展的不平衡也制约了当地的经济的发展。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设事业的快速发展。一方面，国家城市建设引入多元化的投资渠道，国务院出台“民间投资新36条”等政策，鼓励社会资本、私人资本等投资主体积极参与城市基础设施建设；另一方面，

国家积极推进市政工程建设企业化、市场化改革，转变城市基础设施建设的经营模式，鼓励对外开放和对外发展。因此，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，城市化水平到2020年将达60%左右。伴随着城市化进程的不断加快，我国城市基础设施建设行业将继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入必将不断扩大。由此来看，随着我国“城镇化战略”的不断推进和深入，城市基础设施建设将拥有较好的拓展空间和发展前景。

2、杭州市富阳区基础设施建设行业现状和前景

近年来，富阳区重视市政基础设施建设，聚焦交通融杭，融合发展有新突破。重大交通项目稳步推进。根据《2018年杭州市富阳区政府工作报告》，杭富城际铁路全线“上改下”、春永快速路“四改六”、杭黄高铁富阳站场扩容升级方案获批，总投资358.5亿元的绕城西复线、杭富城际铁路、彩虹快速路西延、春永快速路、杭黄高铁富阳站场集中开工。杭温高铁进入预可研阶段，渚渚江完成航道改造方案。积极对接省市重大布局。抓住大湾区大通道大花园大都市区建设和拥江发展战略机遇，完成江南、东洲、银湖等发展战略研究和片区规划。聚焦有机更新，城市转型有新突破。南征北战同时打响。秦望先行启动区块3341户实现17天100%签约，创搬迁规模、速度的富阳之最，有序推进秦望“城市眼”系列城市规划设计。高起点编制江南新区城市

规划，明确“四个十平方公里”和“一轴三带六片”新城布局，启动江南土地利用规划调整，顺利完成4个区块1125户农居整村搬迁。城市建设有序推进，公望隧道建成通车。

加快杭富交通一体化进程。坚持融入主城交通先行，推进与杭州主城区之间的互联互通，共建共享区域交通基础设施，加快形成网络完善、布理、运行高效、开放便捷的一体化综合交通体系。加快推进杭富城际铁路、杭黄铁路建设，推动富阳进入“双铁”时代。推进杭州绕城高速西复线、彩虹快速延、春永线、320国道至02省道连接线、东洲中心路至杭州科海路连接线等重大对杭通道，全面融入杭州主城区“半小时交通圈”。改革完善公交、出租车等体制和运行模式。加快推进以江海联通线路为重点的码头等水运基础设施建设，统筹规划建设水上巴士，打造富春江“黄金水道”。

未来，富阳区将切实强统筹、强执行、强结果，打好转型升级组合拳，全面推进各项目标任务落实。推进交通一体化。按照“内通外联、成网互联”的要求，全面开展交通建设四年大会战，加快形成“半小时通勤圈”。杭黄高铁建成通车，富阳正式迈入“高铁时代”。加快杭富城际铁路、彩虹快速路西延、绕城西复线、春永快速路建设，开工建设绕城西复线银湖、大源连接线工程，改造提升杭新景高速东洲互通。加快杭温高铁、杭州中环、轨道交通二期等项目前期，争取地铁6号线等线路延伸至富阳。完善城市主次路网，建成大桥北路延伸工程，加快内环快速路、金桥北路向北延伸、江滨西大道延伸等项目建设，实施环金线改扩建二期、大盘山隧道、汤马线整治工程。加快渚江航道整治提升工程。完成农村公路改造提升20公里、大中修55公里，改造病危桥梁6座。二号首长推进平台一体化。全面融入“一廊

一带一湾”布局，狠抓空间扩容、基础配套和项目招引，以系统思维着力打造专业化产业平台。银湖科技新城要推进实施创新合伙人五年计划，主动对接杭州“三名”工程布局，进一步提升区域影响力。推进杭州城东智造大走廊东洲、江南拓展区建设。东洲新区要以5A级景区标准，加大“退低进高”力度，着力打造一产名地、二产高地、三产领地。富春湾新城要对照主城区标准，制定产业准入目录，推进10平方公里高新智造基地建设。加快之江文化产业带核心区建设，积极引进文化创意项目，谋划建设沿彩虹快速路—320国道数字创新走廊。华融黄公望金融小镇要加快核心区块和金融研修院建设，打造成为钱塘江金融港湾的重要节点。新登新区、场口新区要加快重大项目落地，成为先进制造业集聚平台。深化区域产业合作，推进高新区(滨江)共建园区落地建设。推进硅谷小镇、药谷小镇、金融小镇等特色小镇发展，加快特色产业集聚。

四、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

作为富阳区城市基础设施建设重要的综合性投融资、建设和运营主体，发行人的设立，使“政府引导、市场运作、公司经营”的新机制、新理念有了明确的载体。发行人承担了富阳区城市基础设施的建设投资、经营管理，土地的整理、开发，经济适用房的开发经营，水资源的开发利用，水务事业的投资、管理和其他国有资产的经营等职责。

近几年来，各项业务保持较快发展态势，整体经营情况良好。由于发行人在富阳地方建设中一直起着举足轻重的作用，在富阳区辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位和垄断地位

的优势。因此，公司基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续盈利的能力。

杭州市富阳区主要平台有杭州富阳城市建设投资集团有限公司（发行人）、杭州富阳交通投资集团有限公司、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（原名：浙江富春山居集团有限公司）、杭州富春山居集团有限公司（原名：杭州富阳工贸资产经营投资集团有限公司）和杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（原名：杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司）5 家，各家平台的定位有所不同。

序号	企业名称	2019 年（万元）			
		总资产	总负债	营业收入	净利润
1	发行人	8,734,335.55	5,238,074.83	298,885.02	62,290.15
2	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	2,011,063.20	1,092,813.25	174,502.98	62,413.97
3	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	4,805,012.60	2,796,098.84	185,024.56	30,546.16
4	杭州富春山居集团有限公司	1,152,797.95	549,770.18	36,170.68	19,729.79
5	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	5,214,750.90	3,244,819.34	392,392.60	149,790.05

截至目前，发行人分别于 2011 年和 2014 年发行企业债，均已提前足额完成了还本付息相关工作。同区域杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（原名：浙江富春山居集团有限公司）分别于 2014 年发行 15 亿企业债券，2016 年发行 15 亿元企业债券，2020 年发行 13 亿元企业债券，目前余额规模为 25 亿元；杭州富阳交通发展投资集团有限公司于 2019 年非公开发行停车场专项项目收益债 10 亿元，由发行人担任差额补偿人，除此之外无其他发行的企业债券。

作为当地净资产规模最大，盈利能力最强的投融资平台，发行人是杭州市富阳区域内重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资

建设主体。发行人的经营范围包括供水、污水处理、基础设施建设和保障房建设等。发行人在富阳区城市土地整理开发业务、基础设施建设和供水、污水处理业务领域处于绝对主导地位；在保障房建设，发行人依靠先进的管理模式、科学的管理水平、优质的服务质量，已在富阳区树立良好的企业形象，在杭州市富阳区社会和经济的发展过程中起到重要作用。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区位条件优势

富阳区属副省级城市杭州市的下辖城区，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。

根据《2017-2019 年杭州市富阳区国民经济和社会发展统计公报》，2017-2019 年，富阳区经济实力保持良好态势，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，2019 年人均生产总值 119,643.00 元，按 2019 年平均汇率折算为 17,343.30 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，同比增长 2.6%；第二产业增加值 373.9 亿元，同比增长 3.9%；第三产业增加值 397.2 亿元，同比增长 9.1%。2018 年，三次产业结构由 2017

年的 5.9:43.5:50.6 调整为 6.0:45.6:48.4。

根据富阳区“十三五”规划，富阳区政府提出，在“十三五”期间实现全区生产总值、人均生产总值、城镇和农村居民收入比 2010 年“翻一番”目标，高水平全面建成小康社会。富阳区政府将积极推进彩虹快速路西春永线等重大对杭通道，全面融入杭州主城区“半小时交通圈”；同时着力培育信息技术、高端装备、生物医药、特色金融、电商物流五大新兴产业，加快造纸业等传统产业的转型升级；建设“硅谷小镇”“电商物流小镇”“黄公望金融小镇”等特色小镇；在水务方面，要做好污水、洪水、涝水、供水和节水治理，即“五水共治”，全面改善富阳水环境质量。

总体来看，富阳区经济保持持续较快增长随着富阳撤市设区，“融杭”政策带来发展红利，发行人迎来较好的外部发展机遇。

2、政府支持优势

发行人作为富阳区政府批准设立并授权经营、收益、投资国有资产的国有独资公司，是富阳区政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

目前，发行人已经经营多种业务包括市政工程、交通、水务、土地资源整合与运作、保障性住房建设等，各项业务具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应与在运营和管理中的协同效应，具备一定的综合经营优势。同时，发行人在所从事的各项业务中具备较强的区域专营优势，保障了发行人稳定的收入来源。

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

3、银企合作优势

作为融资的主要渠道，发行人与当地国内各主要商业银行保持紧密合作，具有良好的信用记录与合作关系，获得了多家银行贷款。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人银行授信总额为 475.68 亿元。良好的银企合作关系，有力地支持了发行人各项业务的顺利开展和可持续发展，同时，积极发展多渠道、全方位的融资能力也是发行人未来发展。

4、多元化经营与管理优势

作为富阳区实施政府性投资项目建设和管理的主体，公司的发展战略反映了富阳区城市建设发展规划的主要内容。根据富阳区“十三五”发展规划，公司将通过继续承担更多的基建项目，进一步改善富阳城市整体环境，健全富阳区的交通、给排水等功能，构建布局合理、结构优化、设施先进、城乡一体的基础设施体系。发行人多种业务共同发展，相互支持补充的发展模式，具有一定的综合经营优势。

五、发行人地域经济情况

（一）发行人所在地域经济情况

富阳区属杭州市辖区，位于浙江省西北部，杭州市的西南角，古称富春，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。

根据《2017~2019 年杭州市富阳区国民经济和社会发展统计公报》，

2016~2018 年，富阳区经济实力保持良好势态，分别实现地区生产总值 776.4 亿元、764.6 亿元和 820.5 亿元。

2019 年全区实现生产总值 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 2018 年平均汇率折算为 17,343.3 美元。2019 年，富阳区位列全国综合实力百强区第 51 位。

数字（信息）经济。全区实现数字（信息）经济增加值 77.7 亿元，增长 20.3%。规上（限上）企业实现数字（信息）经济主营业务收入（剔除）331.7 亿元，增长 12.7%。其中，物联网实现主营业务收入 66.0 亿元，增长 38.7%；软件与信息服务业实现主营业务收入 207.6 亿元，增长 30.0%；电子信息产品制造业实现主营业务收入 323.9 亿元，增长 11.6%；电子商务业实现主营业务收入 0.4 亿元，下降 15.7%。

财政收支。全年实现财政总收入 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%。

市场物价。全年居民消费价格总水平比上年上涨 2.8%，服务项目价格上涨 1.4%。从八大类商品和服务项目价格看，衣着类持平、交通和通信类上涨 0.5 %、生活用品及服务类上涨 0.8 %、教育文化和娱乐类上涨 1.0%、居住类上涨 1.1%、其他用品和服务类上涨 4.1%、食品烟酒类上涨 5.5 %、医疗保健类上涨 6.6 %。农业生产资料价格上涨 4.1 %。

富阳区目前以通讯器材、造纸、机械电子和建材等行业为主，产

品销售市场以国内市场为主，市场占有率居前。除此以外，富阳区的现代服务业也在蓬勃发展，主要以商贸流通、运动休闲、房地产为重点，以现代物流业为依托，文化创意、金融保险、信息中介等其它产业为辅。

富阳战略性新兴产业拥有企业 130 家左右，涉及行业包括先进装备制造、生物医药、光通信、物联网、新材料、节能环保、新能源及新兴服务业领域。其中，医药行业因为引进海正药业，发展十分迅速。在银湖版块，颐高圣鸿、天鸿文创等一批知名企业也相继落户，具有富阳特色的战略性新兴产业体系正在加快形成。通信器材行业中，很多通信集团公司纷纷跳出原来通信电缆单一经营模式，实现跨行业投资经营，均取得了不俗的经济效益。此外，一些民营企业已走出富阳，在全国实现产业布局，“富商”正在成为浙商中一股不可忽视的力量。

根据富阳区“十三五”规划，富阳区政府提出，在“十三五”期间实现全区生产总值、人均生产总值、城镇和农村居民收入比 2010 年“翻一番”目标，高水平全面建成小康社会。富阳区政府将积极推进彩虹快速路西春永线等重大对杭通道，全面融入杭州主城区“半小时交通圈”；同时着力培育信息技术、高端装备、生物医药、特色金融、电商物流五大新兴产业，加快造纸业等传统产业的转型升级；建设“硅谷小镇”“电商物流小镇”“黄公望金融小镇”等特色小镇；在水务方面，要做好污水、洪水、涝水、供水和节水治理，即“五水共治”，全面改善富阳水环境质量。

总体来看，富阳区经济保持持续较快增长随着富阳撤市设区，“融杭”政策带来发展红利，发行人迎来较好的外部发展机遇。

（二）发行人发展规划及前景

作为富阳区政府实施政府性投资项目建设和管理的主体，公司的发展战略反映了富阳区城市建设发展规划的主要内容。根据富阳区“十三五”发展规划，公司将通过继续承担更多的基建项目，进一步改善富阳城市整体环境，健全富阳区的交通、给排水等功能，构建布局合理、结构优化、设施先进、城乡一体的基础设施体系。未来几年，公司将加大对公路交通项目的投资，优化富阳区空间结构，进一步完善交通网络体系，主要完成沿江公路拓宽改造建设和新城路网建设，加强水利建设投资，确保城市防洪工程、排灌闸站建设工程、农村饮用水工程建设工程、小水电站更新改造工程、鹿山、银湖新城的污水及管网改造工程的顺利完工。

1、水利业务

实施沿岸城市防洪工程及其配套工程，城市防洪能力基本达到 50 年一遇的规划设防要求。随着经济的发展和城市化进程的不断推进，各城市规划新区范围也随之扩大，原有的防洪标准已不能满足规划新区城市发展的要求，必须提高沿江堤防的设防标准。发行人将积极推进城市新区的堤防加固及其交叉建筑物工程的建设，为了从根本上治理钱塘江洪涝灾害，建成较完整的防洪减灾体系，造福域内人民群众，保障社会可持续发展。

2、交通基础设施建设行业

发行人按照接轨长三角、全面融入杭州大都市要求，将健全交通、给排水、能源、防灾、信息等网络，构建布局合理、结构优化、设施先进、城乡一体的基础设施体系。对外形成与杭州主城一体的交通网络，对内强化城乡一体的交通组织并在主城区完善城市道路体系，形成以“一环三横三纵”的城市网络。未来几年，发行人将承接杭千高速、

320 国道、05 省道和杭富沿江公路、鹿山大桥、迎宾大道等主干线的建设工程项目和富阳客运南站、物流中心和交通智能中心等站场系统建设工程项目，计划总投资 23.94 亿元。

3、城市基础设施建设行业

城建方面，发行人本着坚持老城提升和新城拓展相结合的方针，将不断完善富阳区城市功能，加快市政基础设施建设。在道路建设及维护方面，加快东大道“城市客厅”综合体建设，全面完成征地拆迁，实质性推进城市隧道项目建设。完成高科路等配套设施建设；在污水治理和自来水供应方面，加快推进江北水厂扩建、富阳至新登供水管道工程；基本形成内外联结、城乡一体的基础设施网络体系，进一步完善水电、交通、信息、环卫等基础设施。

4、水务行业

以《富阳区四线供水规划》为指导，发行人将推进城镇供水系统向农村地区延伸。统筹考虑水源地、取水工程、污水处理、输配水管网和排水排污设施布局，形成分源一体化供水网络以及集中与分散相结合的污水处理系统。强化污水处理设施建设，积极发展污水回用，按照“统一规划、集中分片治理”原则，实施富阳区污水处理厂三期工程，完成江南片污水处理工程，其他建制镇根据实际情况单独设置生活污水处理设施。

5、房地产开发行业

根据政府的政策规划，房产开发要坚持对接、扩容、调控并举，着重开发近杭、沿江和新登等三大区块。对接杭州网络化大都市建设，在受降开发基础上向高桥与东洲两地扩展，开发高品位住宅与度假房产，完善交通、商贸、学校、医院等配套设施，成为杭州主城近郊集

居住、休闲、娱乐、度假为一体的人居佳区。扩容开发沿江地区，培育主城沿江房产市场，加快场口组团开发，以集聚本地居民为主，拓展城市新区范围；适度开发新登区块，满足周边乡镇居民居住需求。加强土地资源供应、房地产市场风险预警和监控、经济适用房和廉租房供给等方面的调控，切实解决群众“住房难”问题。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2016-2018 年经审计的财务报表、2019 年经审计的财务报表。华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）（已更名为“容诚会计师事务所（特殊普通合伙）”）对发行人 2016-2018 年的财务报表进行审计，并出具了会审字[2019]4939 号标准无保留意见审计报告、对发行人 2019 年的财务报表进行审计，容诚审字[2020]310Z0013 号标准无保留意见审计报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，其中 2017-2018 年度数据参照发行人 2016-2018 年经审计的财务报表、附注，2019 年度数据参照发行人 2019 年经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年经审计的主要财务数据

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 8,734,335.55 万元，其中流动资产 6,755,167.63 万元，占资产总额的 77.34%；负债总额为 5,238,074.83 万元，其中流动负债 1,496,091.97 万元，占负债总额的 28.56%；所有者权益为 3,496,260.73 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 3,358,781.37 万元，归属于少数股东权益 137,479.36 万元。2019 年度发行人实现营业收入 298,885.02 万元，实现净利润 62,290.15 万元，归属于母公司所有者的净利润 62,292.08 万元，归属于少数股东的净亏损为 1.93 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模大、盈利能力

强，能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。

1、发行人报告期内主要财务数据及资产负债表、利润表、现金流量表

发行人报告期内资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总计	8,734,335.55	6,737,359.96	4,809,234.51
其中：流动资产	6,755,167.63	4,646,025.05	3,141,317.60
负债合计	5,238,074.83	3,886,038.30	2,492,966.15
其中：流动负债	1,496,091.97	996,368.54	721,398.14
所有者权益	3,496,260.73	2,851,321.67	2,316,268.36

发行人报告期内利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	298,885.02	276,546.78	315,315.39
利润总额	63,521.05	53,380.41	76,480.64
净利润	62,290.15	52,860.01	73,973.16

发行人报告期内现金流量表主要数据

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	105,484.43	-527,998.35	-682,500.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,037,794.04	-445,297.65	-231,172.24
筹资活动产生的现金流量净额	976,676.40	1,046,376.24	1,031,955.44
现金及现金等价物净增加额	46,873.55	69,792.81	118,345.10

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人 2017-2019 年主要偿债能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计（万元）	8,734,335.55	6,737,359.96	4,809,234.51
负债合计（万元）	5,238,074.83	3,886,038.30	2,492,966.15
资产负债率（%）	59.97	57.68	51.84

总债务（万元）	4,295,061.80	3,120,875.19	1,930,245.24
流动比率（倍）	4.61	4.66	4.35
速动比率（倍）	1.70	1.97	2.25
营运资本（万元）	5,259,075.66	3,649,656.51	2,419,919.46
EBITDA（万元）	308,449.55	218,961.14	178,429.65
EBITDA 利息保障倍数	1.27	1.37	1.90

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、总债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

3、流动比率=流动资产/流动负债

4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

5、营运资本=流动资产-流动负债

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

2017-2019 年，发行人年末的总债务为 1,930,245.24 万元、3,120,875.19 万元和 4,295,061.80 万元，债务规模持续增加，主要系富阳区近年来发展迅速，作为当地净资产规模最大，盈利能力最强的投融资平台，发行人是杭州市富阳区域内重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体，发行人近年来资产规模也在持续扩张，项目前期投入增大，故发行人债务中长期借款和应付债券增加，同时所从事的业务属性具有建设周期长，投资较大的特性。

从短期偿债能力来看，2017-2019 年末发行人流动比率分别为 4.35、4.66 和 4.61，流动资产可以完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。发行人速动比率分别为 2.25、1.97 和 1.70，发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，表明可变现流动资产对流动负债的保障程度较高。2019 年末，发行人营运资本为 5,259,075.66 万元，公司短期偿债能力较强，短期抗风险能力也较强。

从长期偿债能力来看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 51.84%、57.68%和 59.97%，资产负债率总体有增高趋势，主要系作为当地净资产规模最大，盈利能力最强的投融资平台，是区域内重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体，近年来前期项

目投入较大，但资产负债率保持在行业合理水平。从 EDITBA 利息保障倍数来看，2017-2019 年，发行人 EDITBA 利息保障倍数分别为 1.90、1.37 和 1.27，随着发行人的融资规模增加而波动降低，2019 年下降较多主要是由于融资规模新增了长期借款 517,653.26 万元和应付债券 418,561.76 万元，利息支出也随之大幅度增加导致，但仍处于合理的水平，发行人长期偿债能力较强。

从未来发展趋势看，发行人业务量充足，在建、拟建项目较多，待项目完工后，发行人将取得较为可观的项目回报。发行人作为富阳区重要的土地开发、基础设施投融资建设及国有资本运营主体，在富阳区城市建设方面地位突出，具有明显的竞争优势和垄断地位，政府支持力度较大。此外，发行人有着较强的资金筹措能力，与宁波银行、杭州银行、工商银行、招商银行、兴业银行等大型金融机构建立了良好的长期互信合作关系，间接融资渠道畅通，具有优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，充足的银行授信和通畅的融资渠道对发行人的偿债能力提供了较强的保障。

综上所述，公司负债水平较低，财务结构稳健，经营业绩快速增长，资产流动性高，变现能力较强，偿债能力较强。

2、营运能力分析

发行人报告期内主要营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（万元）	298,885.02	276,546.78	315,315.39
营业成本（万元）	229,226.83	231,164.77	248,286.74
存货周转率（次/年）	0.07	0.11	0.18
应收账款周转率（次/年）	44.23	29.70	47.75
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.07

注：存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

2017-2019 年，发行人存货周转率分别为 0.18 次/年、0.11 次/年和 0.07 次/年，整体水平不高，主要是因为公司开发成本和工程施工余额较大导致存货增加，符合行业特性。

2017-2019 年，应收账款周转率分别为 47.75 次/年、29.70 次/年和 44.23 次/年，应收账款的周转率较高，应收账款回款良好。

2017-2019 年，总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.05 次/年和 0.04 次/年。发行人主营业务为基础设施建设、保障房建设等，投资周期普遍较长，资产规模较大，公司的总资产周转率指标相对偏低，这符合公司所在行业及自身业务结构特征。

营业收入方面，2017-2019 年，分别为 315,315.39 万元、276,546.78 万元和 298,885.02 万元，2017 年的营业收入比较高，主要是由于确认经济适用房销售收入较大，但 2018 年土地开发和其他业务收入都稳步增加，收入降低主要为保障房销售较上年减少，同比减少 34,212.31 万元。随着杭州富阳市政养护工程有限公司、杭州富阳新农村土地综合整治有限公司等子公司的划入，公司业务模式更加多元化，有利于大幅提升公司整体运营及资源整合能力，营业收入将稳步增长。

未来，随着在建项目的陆续完工结算以及公司收入的快速增长，公司的资产周转速度将得到有效提高。综合考虑到公司所在行业以及自身业务发展的特点，未来主营业务收入的增长潜力较大，各项经营效率指标均符合其所处行业特点，发行人整体营运风险较低。

3、盈利能力分析

发行人报告期内主要盈利能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

营业总收入（万元）	298,885.02	276,546.78	315,315.39
利润总额（万元）	63,521.05	53,380.41	76,480.64
净利润（万元）	62,290.15	52,860.01	73,973.16
总资产收益率（%）	0.79	0.92	1.76
净资产收益率（%）	2.02	2.05	3.56

注：总资产收益率=净利润/总资产平均余额

净资产收益率=净利润/净资产平均余额

发行人主营收入包括土地开发、自来水、污水处理、照明工程安装和保障房销售等收入，由上表可以看出，2017-2019 年，发行人的总资产收益率分别是 1.76%、0.92%和 0.79%，净资产收益率分别是 3.56%、2.05%和 2.02%，发行人近三年的总资产收益率及净资产收益率均处于行业较高水平。

2017-2019 年，公司的营业收入分别为 315,315.39 万元、276,546.78 万元和 298,885.02 万元。报告期内发行人的营业收入和成本构成如下表所示：

发行人报告期内营业收入构成情况

单位：万元

主营业务分类	营业收入		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地开发	156,644.66	200,919.89	194,900.00
自来水	12,803.84	12,749.92	11,636.46
土地指标	39,141.19	-	-
污水处理	20,718.71	42,736.44	41,885.23
工程结算	16,221.94	5,343.66	9,054.91
代建项目	18,348.85	-	-
经济适用房销售	16,187.98	1,205.82	35,418.13
广告租赁	-	10.00	49.34
检测收入	608.51	-	-
咪表	374.97	259.26	294.76
渣土	8,917.60	2,499.16	1,368.09
绿化养护	6,047.69	3,811.85	14,425.36
租赁收入	1,450.64	1,030.10	795.02
抢修工程收入	272.88	-	-
其他	1,145.58	5,980.68	5,488.08

合计	298,885.02	276,546.78	315,315.39
----	------------	------------	------------

发行人报告期内营业成本构成情况

单位：万元

主营业务分类	营业成本		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地开发	106,329.00	134,968.60	114,843.26
自来水	16,565.51	14,627.63	13,168.46
污水处理	20,718.71	42,736.44	41,885.23
土地指标	25,854.87	-	-
代建项目	17,475.09	-	-
检测收入	146.81	-	-
工程结算	14,694.22	4,918.44	7,721.11
经济适用房销售	13,202.29	471.56	34,913.31
广告租赁	-	1.42	86.09
咪表	358.20	364.03	245.98
渣土	8,342.69	1,989.94	7.66
绿化养护	4,753.29	2,906.00	7,505.70
租赁收入	263.50	178.84	171.29
抢修工程收入	269.46	-	-
其他	253.18	2,886.37	3,834.83
合计	229,226.83	206,049.30	224,382.91

发行人报告期内营业毛利润、毛利率构成情况

业务分类	毛利润（万元）			毛利率（%）		
	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	2018 年	2017 年
土地开发	50,315.66	65,951.29	80,056.74	32.12	32.82	41.08
自来水	-3,761.67	-1,877.71	-1,532.00	-29.38	-14.73	-13.17
土地指标	13,286.32	-	-	33.94	-	-
污水处理	-	-	-	-	-	-
工程结算	1,527.72	425.22	1,333.80	9.42	7.96	14.73
代建项目	873.76	-	-	4.76	-	-
经济适用房销售	2,985.69	734.26	504.82	18.44	60.89	1.43
广告租赁	-	8.58	-36.75	-	85.80	-74.48
检测收入	461.70	-	-	75.87	-	-
咪表	16.77	-104.77	48.78	4.47	-40.41	16.55
渣土	574.91	509.22	1,360.43	6.45	20.38	99.44
绿化养护	1,294.40	905.85	6,919.66	21.40	23.76	47.97
租赁	1,187.14	851.26	623.73	81.84	82.64	78.45

业务分类	毛利润（万元）			毛利率（%）		
	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	2018 年	2017 年
抢修工程收入	3.42	-	-	1.25	-	-
其他	892.40	3,094.31	1,653.25	77.90	51.74	30.12
合计	69,658.22	70,497.58	90,932.46	23.31	25.49	28.84

由上表可以看出，发行人主营业务收入主要由土地开发、土地指标、水务（自来水、污水处理、工程结算）、工程代建和经济适用房销售构成，2019 年这五大类业务占营业收入的 93.70%。报告期内，毛利率有所波动，但整体盈利状况稳定。公司作为富阳区最大的基础设施和房地产建设管理主体，承担了较大规模的项目建设任务，经过这几年的合并整合，公司在保持传统业务的基础上，积极向新领域拓展，为收入及利润的实现提供了有力的保障。

另外，基于发行人承担了很多富阳区的公共设施建设职能，政府的财政补贴也是发行人利润的重要补充。2017-2019 年，发行人营业总收入分别为 315,315.39 万元、276,546.78 万元和 298,885.02 万元，财政补贴收入分别为 7,223.64 万元、5,803.77 万元和 6,374.89 万元，发行人最近三年主营业务收入之和与财政补贴收入之和之比大于 7:3（即 2.33），符合发改办财金[2010]2881 号等文件关于发行人近三年营业收入、补贴收入结构满足偿债资金 70%以上来自公司自身收益的规定。

2017-2019 年，公司净利润分别为 73,973.16 万元、52,860.01 万元和 62,290.15 万元，2017-2019 年，近三年归属于母公司的年均净利润为 61,478.41 万元，足以支付本期债券一年的利息。

综上，发行人的各项业务正稳健开展，且具有良好的经营及政策优势。未来，随着富阳区社会经济快速发展，及公司未来多元化的发

展，公司营业收入将持续增长，盈利能力有望得到进一步提升，业务空间将更为广阔。

4、现金流量分析

发行人报告期内现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	943,078.37	758,199.71	528,038.70
经营活动现金流出	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
投资活动现金流入	27,934.99	67,470.05	27,181.65
投资活动现金流出	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
筹资活动现金流入	1,906,638.61	1,968,324.90	2,032,133.25
筹资活动现金流出	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

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -682,500.43 万元、-527,988.35 万元和 105,484.43 万元，2017-2018 年经营活动现金流量为负，主要是因为公司启动了多个项目并且加快了现有项目的建设，由于所承建项目的建设周期较长，导致当年经营性活动现金流量为负，符合公司业务模式，单个项目投资规模较大，大规模的投资开发由此投入计入经营性支出，导致经营性现金流量较大，由于建设项目开发周期长，经营性现金流出流入存在阶段性的不匹配。未来，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营产生的现金流入将会逐年增加，2019 年公司经营活动产生的现金流量有明显好转。

报告期内，投资活动产生的现金流量净额分别为 -231,172.24 万元、-445,297.65 万元和 -1,037,794.04 万元。投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要是购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支

付的现金增加较多，为各项在建项目不断推进而设备购置使得投入资金增加。

报告期内，发行人筹资活动现金流净额分别为 1,031,955.44 元、1,046,376.24 万元和 976,676.40 万元，总体趋势较为稳定，公司根据资金状况合理安排融资规模，筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口，有效支持了公司业务的迅速发展，报告期内发行人筹资经营活动产生的现金流量净额较大，主要系发行人为满足项目建设资金的需要而大幅增加融资规模所致。

总体看来，发行人的现金流量结构较为合理，基本保持了资金来源与运用之间的平衡，自身信用良好，目前资金周转状况正常，现金流状况基本反映了公司所处环境、行业等的性质，并与公司目前所处发展阶段相符，预计公司未来业务发展势头良好，能够产生足够的现金流量保障新债务的偿还。

综上所述，发行人目前资产负债水平比较合理，运营状况较好，盈利能力稳健，偿债能力较强；同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司持续带来稳定的现金流入，未来偿债能力有足够的保障。

（三）资产负债结构分析

1、资产结构分析

发行人 2017-2019 年资产项目

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	564,603.79	6.46%	387,633.90	5.75%	307,140.73	6.39%
应收账款及应收票据	5,669.56	0.06%	7,846.10	0.12%	10,778.91	0.22%
预付款项	4,932.94	0.06%	46,682.39	0.69%	392,378.28	8.16%

其他应收款	1,859,907.06	21.29%	1,448,083.91	21.49%	841,230.80	17.49%
存货	4,267,915.93	48.86%	2,687,023.18	39.88%	1,520,071.89	31.61%
其他流动资产	52,138.36	0.60%	68,755.57	1.02%	69,716.99	1.45%
流动资产合计	6,755,167.63	77.34%	4,646,025.05	68.96%	3,141,317.60	65.32%
可供出售金融资产	35,398.47	0.41%	24,764.00	0.37%	20,663.00	0.43%
长期股权投资	88,528.07	1.01%	12,195.98	0.18%	13,801.52	0.29%
长期应收款	34,402.00	0.39%	33,407.00	0.50%	21,900.00	0.46%
固定资产	237,329.37	2.72%	51,432.63	0.76%	53,135.75	1.10%
在建工程	1,509,354.62	17.28%	1,823,117.80	27.06%	1,304,697.09	27.13%
无形资产	2,114.39	0.02%	2,168.10	0.03%	2,200.30	0.05%
长期待摊费用	1,348.30	0.02%	1,050.93	0.02%	544.41	0.01%
递延所得税资产	409.83	0.00%	564.26	0.01%	771.92	0.02%
其他非流动资产	70,282.87	0.80%	142,634.21	2.12%	250,202.93	5.20%
非流动资产合计	1,979,167.92	22.66%	2,091,334.91	31.04%	1,667,916.91	34.68%
资产总计	8,734,335.55	100.00%	6,737,359.96	100.00%	4,809,234.51	100.00%

从上表看出，发行人报告期内资产规模呈现持续增长态势。

2017-2019 年末，发行人资产规模分别为 4,809,234.51 万元、6,737,359.96 万元和 8,734,335.55 万元。截至 2019 年底，发行人总资产规模较 2018 年增长 29.64%，较 2017 年增长 84.23%，呈现高速增长态势。公司资产总额不断增长主要是因为公司业务规模不断扩张，进一步提高公司投融资能力以及经营和偿付能力以及富阳区推进国有企业改革将资产进行整合，2019 年新合并 6 家子公司。公司资产结构较为稳定，流动资产比例保持在 50%以上，资产流动性较高。流动资产中，货币资金、其他应收款和存货所占比例较高，而非流动资产主要是固定资产和在建工程，这些和公司的主要经营职能相匹配。

发行人土地资产绝大部分已办理完成土地使用权证，发行人相关资产权属清晰，不存在权属纠纷，取得方式合法有效。发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公益学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产情况。

报告期末，发行人占比最高的 5 项资产为：

报告期末发行人占比最高资产情况

项目	2019 年末	
	金额(万元)	占比
存货	4,267,915.93	48.86%
其他应收款	1,859,907.06	21.29%
在建工程	1,509,354.62	17.28%
货币资金	564,603.79	6.46%
固定资产	237,329.37	2.72%

(1) 货币资金

2017-2019 年末发行人货币资金账面余额分别为 307,140.73 万元、387,633.90 万元和 564,603.79 万元，占总资产的比例分别为 6.39%、5.75%和 6.46%。发行人 2018 年末及 2019 年末货币资金均较多，主要都是年末贷款集中到账所致。2019 年比 2018 年增加 176,969.89 万元，主要系随着公司规模的不不断扩大和城市项目建设增加的需求，为了满足大量工程建设项目资金需求，公司加大融资力度，使得银行存款较多。

2019 年末发行人货币资金中受限的货币资金总额 180,202.05 万元，发行人受限货币资金主要为保证金和借款质押。

发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
库存现金	1.55	2.86	12.72
银行存款	564,500.18	350,429.20	294,026.53
其他货币资金	102.05	37,201.84	13,101.48
合计	564,603.79	387,633.90	307,140.73

(2) 应收账款及应收票据

2017-2019 年，公司的应收账款分别为 10,778.91 万元、7,846.10 万元和 5,669.56 万元，占总资产的比例分别为 0.22%、0.12%和 0.06%。2018 年较 2017 年减少 2,932.81 万元，减少 27.21%，主要是污水处理

相关款项已收回大部分,2019 年较 2018 年减少 2,176.54 万元,减少 27.74%,主要是危旧房治理、小巷整治相关款项已收回大部分,2019 年的款项主要是危旧房治理、小巷整治和市政养护服务产生的。

发行人与杭州市富阳区背街小巷整治和破解停车难工作领导小组办公室、杭州市富阳区城市有机更新（危旧房治理改造）指挥部的应收账款主要是危旧房治理；与杭州市富阳区市政园林管理局及杭州市富阳区鹿山街道劳动管理与企业服务中心的应收账款主要是由于提供市政养护服务所产生的；发行人与杭州市富阳区鹿山街道城市建设服务中心的应收账款主要是工程款形成。发行人与政府部门应收账款不涉及替富阳区政府融资。

截至 2019 年末，发行人应收账款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占比 (%)	坏账准备期末余额
杭州市富阳区背街小巷整治和破解停车难工作领导小组办公室	改造整治	890.00	15.36	-
富阳区城市有机更新（危旧房治理改造）指挥部	危房治理	625.32	10.79	-
原汤家埠村	改造整治	600.00	10.36	-
杭州市富阳区鹿山街道管理与企业服务中心	市政养护	475.00	8.20	-
杭州市富阳区鹿山街道城市建设服务中心	工程款	475.00	8.20	-
合计	--	3,065.32	52.91	-

（3）预付账款

2017-2019 年,公司的预付账款分别为 392,378.28 万元、46,682.39 万元和 4,932.94 万元,占总资产的比例分别为 8.16%、0.69%和 0.06%。发行人 2018 年较 2017 年预付账款期末余额减少 345,695.90 万元,降幅为 88.10%,主要原因系已缴纳土地出让金的相关地块在 2018 年完成了不动产权证的办理。

截至 2019 年末，发行人预付账款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占比(%)	关联关系
浙江容大输变电工程有限公司	工程款	1,500.00	30.41	非关联方
浙江万基建设有限公司	工程款	314.12	6.37	非关联方
富阳市供电局	工程款	263.43	5.34	非关联方
浙江立方建设有限公司	工程款	152.55	3.09	非关联方
富阳市环境卫生管理处	工程款	124.13	2.51	非关联方
合计	--	2,354.24	47.72%	-

(4) 其他应收款

2017-2019 年，公司的其他应收款分别为 841,230.80 万元、1,448,083.91 万元和 1,859,907.06 万元，占总资产的比例分别为 17.46%、21.49%和 21.29%。发行人 2018 年末比 2017 年末增加 606,853.12 万元，增幅约 72.14%，2019 年比 2018 年增加 411,823.15 万元，增幅约 28.44%。其他应收余额较大主要是和杭州富阳投资发展有限公司往来款增加所致。

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	性质	期末余额	账龄	占比(%)	坏账准备期末余额
杭州富阳投资发展有限公司	往来款	1,670,376.90	1 年以内、1-2 年	89.90	-
杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	往来款	44,059.20	1 年以内、1-2 年	2.37	-
杭州市富阳区第一人民医院	往来款	36,829.92	2-3 年	1.98	-
富春街道办事处	往来款	15,952.22	1-2 年	0.86	-
其他零星单位	往来款	70,480.18	-	3.79	-
合计	--	1,837,698.42		98.90	-

根据款项形成原因对其他应收款进行分类，区分为经营性和非经营性的其他应收款。

划分标准是将与发行人经营业务活动有关的其他应收款划分为

经营性，即在主营业务等经营过程中产生的、与日常经营活动有关的其他应收款；否则为非经营性，非经营性一般为发行人对相关单位的资金拆借、往来借款。

截至 2019 年末，发行人与杭州富阳投资发展有限公司（以下简称“富投发”）的归集往来款为 1,670,376.90 万元，占其他应收款余额的比例为 89.90%。上述应收款为经营性应收款，形成原因主要系在满足自身经营发展所需之外，为加快集团市场化转型，进一步降低财务成本，将自有资金暂时性闲置部分以往来款形式划转至富投发，富投发按要求将利息支付给发行人。发行人提高了资金效率，一定程度缓解部分财务费用的支出压力，降低财务成本，不存在替政府融资等行为。

在实际用款回款过程中，发行人将根据自身经营发展及用款安排，填写用款计划申请，富投发根据申请金额将资金划转至发行人。

发行人其他应收款非经营性款项，主要为相关单位的资金拆借和往来款。

根据发行人制定的《财务规章制度》、《公司资金支付管理制度》，发行人资金管理机构为财务部，发行人董事、监事、高级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。发行人在与控股股东、实际控制人、关联方企业及其他企业发生经营性、非经营性业务、资金往来时，需由业务单位提出申请，公司授权分管领导逐级审批。严格监控资金流向，防止资金被占用。金额较大的事项需提交股东会议审议。

发行人财务部作为资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，进一步完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金

收支行为的监控机制，对于控股股东及其它关联方发生的每一笔资金收支情况，进行严格审核，规范了资金拆借行为。

本期债券存续期内，发行人将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如果发生该等事项，公司将严格按照《财务规章制度》、《资金往来制度》，由财务负责人、董事长（总经理）共同行使非经营性其他应收款的决策权，并向股东报告。发行人将按照信息披露要求，真实、及时、准确地进行持续信息披露。

截至 2019 年末，发行人应收政府部门的款项包括：应收账款中，应收杭州市富阳区背街小巷整治和破解停车难领导小组办公室 890.00 万元，应收富阳区城市有机更新（危旧房治理改造）指挥部 625.32 万元，应收杭州市富阳区场口镇人民政府 456.91 万元、应收杭州市富阳区 23 省道综合整治与改建工程指挥部 300.00 万元、应收杭州市富阳区胥口镇人民政府 280.00 万元、应收杭州市富阳区市政园林管理局 278.24 万元、应收杭州市富阳区环山乡人民政府 215.00 万元；预付账款中，预付富阳市供电局 263.43 万元、预付富阳市环境卫生管理处 124.13 万元；其他应收款中，其他应收杭州市富阳区富春街道办事处 24,000.00 万元，合计 27,169.60 万元，占净资产的比例为 0.78%，占比较低。

（5）存货

2017-2019 年末，公司存货分别为 1,520,071.89 万元、2,687,023.18 万元和 4,267,915.93 万元，占总资产的比例分别为 31.61%、39.88% 和 48.86%，总体呈上升趋势。截至 2019 年末，发行人存货余额较 2018 年末增加 1,580,892.75 万元，增幅为 58.83%，主要系期末土地开发产品增加所致。

最近一年末，发行人存货明细情况表

单位：万元

项目	2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,476,467.84	-	1,476,467.84
开发产品	2,765,571.90	-	2,765,571.90
工程施工	23,619.70	-	23,619.70
原材料	2,255.65	-	2,255.65
低值易耗品	0.85	-	0.85
合计	4,267,915.93		4,267,915.93

最近一年末，存货-开发成本前五大项目情况表

单位：万元

号	项目	项目类型	建设期限	政府代建	2019 年末 账面金额
1	秦望区块拆迁补偿（片区一、片区二）	土地整理	2017/9-2018/7	否	322,999.07
2	秦望区块搬迁安置房	土地整理	2017/9-2018/7	否	251,365.12
3	秦望区块拆迁补偿（片区三、片区四）	土地整理	2017/9-2018/7	否	216,796.68
4	钱塘江治理工程富阳市富春江治理	治理工程	2014/1-2017/12	是	182,904.32
5	公园路向东延伸工程	道路工程	2014/12-2016/12	是	62,578.36
合计					1,036,643.55

发行人上述项目承接建设均合法合规，属于政府性项目，其中土地整理项目已与土储中心签订了相关协议。钱塘江治理工程富阳市富春江治理和公园路向东延伸工程为基础设施建设项目，属于政府性项目，已与富阳区政府签订《委托代建协议》，完工后按项目总投资的5%收取代建服务费。

最近一年末，发行人开发产品明细情况表

单位：万元

项目	2019 年末 账面余额	2019 年 占比
房屋	930,103.69	33.63

土地	1,835,468.21	66.37
合计	2,765,571.90	100.00%

2019 年末发行人存货中的土地基本情况

单位：万元

编号	资产名称	土地证编号	取得方式	位置	证载使用权类型	用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否缴纳出让金
1	富春街道育才路	富国用（2008）010544 号	出让	富春街道育才路	国有出让	商住	1,284.00	483.55	评估法	否
2	富春街道东兴路	富国用（2008）010540 号	出让	富春街道东兴路	国有出让	商住	1,745.33	658.46	评估法	否
3	富春街道鹿山村	富国用（2008）010537 号	出让	富春街道鹿山村	国有出让	商住	13,223.00	4,528.88	成本法	否
4	富春街道园沙路	富国用（2008）010543 号	出让	富春街道园沙路	国有出让	商住	1,260.00	685.69	成本法	否
5	富阳市富春街道丰收路 18 号	富国用（2008）010517 号	出让	富阳市富春街道丰收路 18 号	国有出让	商住	10,508.67	3,270.65	成本法	否
6	富阳市东山路 21 号	富国用（2008）010522 号	出让	富阳市东山路 21 号	国有出让	商住	9,820.00	3,024.32	成本法	否
7	富阳市富春街道落雁路 19 号	富国用（2008）010510 号	出让	富阳市富春街道落雁路 19 号	国有出让	商住	18,906.67	5,339.24	成本法	否
8	富春街道金桥北路皇天畈区块	富国用（2008）第 010541 号	出让	富春街道金桥北路皇天畈区块	国有出让	商住	2,785.10	3,223.03	成本法	否
9	富春街道金桥北路皇天畈区块	富国用（2008）第 010523 号	出让	富春街道金桥北路皇天畈区块	国有出让	商住	8,888.00	1,498.15	成本法	否
10	富阳区富春街道骨伤科医院西侧地块南区块	浙(2018)富阳区不动产权第 0024783 号	出让	富阳区富春街道骨伤科医院西侧地块南区块	国有出让	城镇住宅用地	75,873.00	188,505.88	成本法	是
11	富阳区富春街道骨伤科医院西侧地块(北区)	浙(2018)富阳区不动产权第 0024798 号	出让	富阳区富春街道骨伤科医院西侧地块(北区)	国有出让	城镇住宅用地	71,785.00	176,146.32	成本法	是
12	富阳区富春街道北环路南侧南区块	浙(2018)富阳区不动产权第 0025732 号	出让	富阳区富春街道北环路南侧南区块	国有出让	城镇住宅用地	57,055.00	140,193.17	成本法	是
13	富阳区富春街道北环路南侧北区块	浙(2018)富阳区不动产权第 0026328 号	出让	富阳区富春街道北环路南侧北区块	国有出让	城镇住宅用地	89,012.00	231,224.10	成本法	是
14	富阳区富春街道春华村	浙(2018)富阳区不动产权第 0031125 号	出让	富阳区富春街道春华村	-	城镇住宅用地	88,000.00	204,446.50	成本法	是
15	富阳区富春街道横凉亭路	浙(2019)富阳区不动产权第	出让	富阳区富春街道横凉亭路	国有出让	城镇住宅用地	11,045.00	24,834.54	成本法	是

		0009510 号								
16	富阳区富春街道横凉亭路	浙(2019)富阳区不动产权第 0009509 号	出让	富阳区富春街道横凉亭路	国有出让	城镇住宅用地	22,125.00	47,135.98	成本法	是
17	富阳区富春街道横凉亭路	浙(2019)富阳区不动产权第 0009507 号	出让	富阳区富春街道横凉亭路	国有出让	城镇住宅用地	7,076.00	16,403.98	成本法	是
18	富阳区银湖街道高桥工业功能区	浙(2019)富阳区不动产权第 0009500 号	出让	富阳区银湖街道高桥工业功能区	国有出让	城镇住宅用地	23,303.00	57,149.24	成本法	是
19	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009511 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	22,266.00	54,543.73	成本法	是
20	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009513 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	6,728.00	88,674.36	成本法	是
21	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009514 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	4,355.00		成本法	是
22	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009515 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	11,586.00		成本法	是
23	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009516 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	9,549.00		成本法	是
24	富阳区银湖街道勤丰村	浙(2019)富阳区不动产权第 0009517 号	出让	富阳区银湖街道勤丰村	国有出让	城镇住宅用地	11,985.00		成本法	是
25	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012365 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	25,429.00	45,883.46	成本法	是
26	富阳区银湖街道高富路 28 号	浙(2019)富阳区不动产权第 0012495 号	出让	富阳区银湖街道高富路 28 号	国有出让	城镇住宅用地	13,534.00	30,673.37	成本法	是
27	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012360 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	21,723.00	56,986.38	成本法	是
28	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012361 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	407.00		成本法	是
29	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012362 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	2,063.00		成本法	是
30	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012363 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	1,576.00		评估法	是
31	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第 0012364 号	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	686.00		评估法	是
32	富阳区银湖街道泗州村	浙(2019)富阳区不动产权第	出让	富阳区银湖街道泗州村	国有出让	城镇住宅用地	41,912.00	94,807.40	成本法	是

		0012665 号								
33	银湖街道观前村	富国用（2015）第 001029 号	出让	银湖街道观前村	国有出让	商务金融、批发零售用地	62,946.67	29,565.05	成本法	是
34	银湖街道高桥村（富轮、美仑橡胶 A 地块）	富国用（2014）第 007375 号	出让	银湖街道高桥村（富轮、美仑橡胶 A 地块）	国有出让	批发零售用地、城镇住宅用地	30,004.00	16,384.95	成本法	是
35	银湖街道高桥村（富轮、美仑橡胶 B 地块）	富国用（2014）第 007372 号	出让	银湖街道高桥村（富轮、美仑橡胶 B 地块）	国有出让	城镇住宅用地、批发零售用地	45,213.33	25,192.00	成本法	是
36	银湖街道大庄村	浙（2016）富阳区不动产权第 0005537 号	出让	银湖街道大庄村	国有出让	商务设施用地	48,866.67	15,461.87	成本法	是
37	东洲 9 号地块（高尔夫路入口东侧地块）	待办权证	出让	东洲 9 号地块（高尔夫路入口东侧地块）				35,000.00	成本法	是
38	东洲 4 号地块（北支江地块）	待办权证	出让	东洲 4 号地块（北支江地块）				85,000.00	成本法	是
39	肖邦二期南侧地块	待办权证	出让	肖邦二期南侧地块				20,000.00	成本法	是
40	北支江安置房地块	待办权证	出让	北支江安置房地块				57,000.00	成本法	是
41	钢圈厂路安置房地块	待办权证	出让	钢圈厂路安置房地块				53,000.00	成本法	是
42	富政储出（2019）7 号地块	待办权证	出让	富政储出（2019）7 号地块				17,570.25	成本法	是
43	华润燃气土地	待办权证	出让	华润燃气土地				973.72	成本法	是
		合计					874,524.44	1,835,468.21		

（6）在建工程

2017-2019 年末公司在建工程分别为 1,304,697.09 万元、1,823,117.80 万元和 1,509,354.62 万元, 占总资产的比例分别为 27.13%、27.06%和 17.28%。发行人在建工程出现波动增长趋势, 2018 年比 2017 年增加 518,420.71 万元, 2019 年末比 2018 年年末减少 313,763.18 万元, 主要系部分项目竣工结算。

最近一年末, 发行人最大五项在建工程明细

单位: 万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	政府代建	账面余额
					2019 年末
1	杭州至富阳城际铁路工程	城际铁路	2017/10-2020/12	否	378,773.89
2	钢圈厂路区块有机更新项目	棚户区改造	2019/6-2022/11	否	141,035.65
	梓树花苑项目	保障房	2010/3-2018/1	否	117,393.40
2	施家园花苑项目	保障房	2010/3-2017/12	否	93,193.58
4	职教中心	保障房	2017/6-2020/6	否	29,889.67
合计					760,286.19

发行人上述项目承接建设均合法合规, 其中杭州至富阳城际铁路工程是城际铁路项目, 未来将市场化运作; 其余项目为棚户区改造及保障房项目, 项目建成后根据拆迁协议优先向拆迁户定向销售, 存量多余安置房和周边商铺再进行市场化销售。

（7）其他非流动资产

2017-2019 年末公司其他非流动资产分别为 250,202.93 万元、142,634.21 万元和 70,282.87 万元, 占总资产的比例分别为 5.20%、2.12%和 0.70%。发行人其他非流动资产主要为代建的基础设施项目, 相应的业务模式、会计处理等均合法合规。截至 2019 年末其他非流动资产余额较 2018 年末减少 130,541.44 万元, 减幅为 65.00%, 主要系部

分代建项目从其他非流动资产转出核算。

2、负债结构分析

发行人 2017-2019 年负债项目

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	299,900.00	5.73%	250,450.00	2.12%	250,202.93	5.20%
应付票据及账款	81,811.56	1.56%	71,245.55	1.83%	92,676.97	2.00%
预收款项	15,858.01	0.30%	24,539.16	0.63%	49,070.38	1.97%
应付职工薪酬	2.93	0.00%	25.49	0.00%	132.99	0.01%
应交税费	1,923.80	0.04%	1,130.82	0.03%	2,509.01	0.10%
其他应付款	630,922.22	12.04%	371,825.66	9.57%	152,029.31	6.10%
一年内到期的非流动负债	465,673.44	8.89%	277,151.86	7.13%	178,959.48	7.18%
流动负债合计	1,496,091.97	28.56%	996,368.54	25.64%	721,398.14	28.94%
长期借款	2,705,930.01	51.66%	2,188,276.75	56.31%	1,240,442.60	49.76%
应付债券	823,558.35	15.72%	404,996.59	10.42%	264,823.16	10.62%
长期应付款	212,494.51	4.06%	296,396.42	7.63%	266,302.25	10.68%
非流动负债合计	3,741,982.86	71.44%	2,889,669.76	74.36%	1,771,568.01	71.06%
负债合计	5,238,074.83	100.00%	3,886,038.30	100.00%	2,492,966.15	100.00%

2017-2019 年末发行人负债合计分别为 2,492,966.15 万元、3,886,038.30 万元和 5,238,074.83 万元，负债规模逐年增加的主要是因为发行人承担的建设任务逐年增加，融资规模逐年增大。2017 年末、2018 年末和 2019 年末公司负债率分别为 51.84%、57.68%和 59.97%，资产负债率保持在合理水平，且报告期内发行人负债总额增长趋势与资产总额增长趋势保持一致。

2017-2019 年末发行人流动负债分别为 721,398.14 万元、996,368.54 万元和 1,496,091.97 万元。非流动负债分别为 1,771,568.01 万元、2,889,669.76 万元和 3,741,982.86 万元。

报告期，发行人占比最高的 3 项负债为：

报告期末发行人占比最高负债情况

项目	2019 年末	
	金额(万元)	占比
长期借款	2,735,530.01	52.22%
应付债券	823,558.35	15.72%
其他应付款	630,922.22	12.04%

(1) 短期借款

2017-2019 年末发行人短期借款分别为 246,020.00 万元、250,450.00 万元和 299,900.00 万元，占流动负债比例分别为 9.87%、6.44%和 5.73%，2019 年较 2018 和 2017 年都有所上涨，主要是因生产经营周转需要增加了借款。

报告期内，发行人短期借款分类

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
信用借款	13,000.00	20,000.00	-
质押借款	163,200.00	109,550.00	46,020.00
保证借款	113,500.00	118,700.00	200,000.00
质押及保证借款	10,200.00	22,200.00	-
合计	299,900.00	270,450.00	246,020.00

(2) 其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 152,029.31 万元、371,825.66 万元和 630,922.22 万元，占当期负债的比重分别为 6.10%、9.57%和 12.04%。2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 219,796.35 万元，增幅为 144.57%，2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 259,096.56 万元，增幅为 69.68%，主要系发行人与富阳区财政局的往来款增加。

发行人对政府部门的其他应付款不涉及替富阳区政府融资情况；

且发行人与前五大客户无工程业务背景。

2019 年末其他应付款前五大明细

单位：万元

单位	款项性质	2019-12-31	占比（%）	关联方
杭州市富阳区财政局	往来款	167,691.11	27.86%	非关联方
杭州富阳交通发展投资集团有限公	往来款	16,466.77	2.74%	非关联方
杭州富春山居集团有限公司	往来款	29,894.91	4.97%	非关联方
杭州富阳新登小城镇投资建设有限	往来款	21,457.28	3.57%	非关联方
杭州富阳人民政府东洲街道办事处	往来款	17,294.48	2.87%	非关联方
合计		252,804.56	42.01%	

（3）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 178,959.48 万元、277,151.86 万元和 465,673.44 万元，占当期负债的比重分别为 7.18%、7.13%和 8.89%。2018 年末较 2017 年期末余额增加 98,192.37 万元，增幅为 54.87%，2019 年末较 2018 年末余额增加 188,521.58 万元，增幅为 68.02%，主要系发行人大量增加一年内的长期借款所致。

报告期内，一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31
一年内到期的长期借款	459,173.44	268,451.85
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	6,500.00	8,700.00
合计	465,673.44	277,151.86

（4）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 1,240,442.60 万元、2,188,276.75 万元和 2,705,930.01 万元，占当期负债的比重分别为 49.76%、56.31%和 51.66%。2018 年末较 2017 年期末余额增加

947,834.15 万元，增幅为 76.41%，2019 年末较 2018 年末增加 517,653.26 万元，增幅为 23.66%，主要是由于发行人根据自身经营情况，当年新增较多长期借款所致。

报告期内，长期借款情况

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
信用借款	482,335.04	176,798.82	30,413.02
保证借款	1,422,697.24	1,148,371.15	734,454.58
质押借款	565,416.84	534,586.79	307,605.50
抵押借款	61,500.00	-	-
抵押及保证借款	86,600.00	134,600.00	132,500.00
质押及保证借款	87,380.89	193,920.00	35,470.00
合计	2,705,930.01	2,188,276.75	1,240,442.60

(5) 应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券余额分别为 264,823.16 万元、404,996.59 万元和 823,558.35 万元，占当期负债的比重分别为 10.62%、10.42%和 15.72%。2018 年末应付债券增加，主要是由于 2018 年 12 月 5 日 2018 年杭州富阳城投集团（香港）有限公司发行债券 3 亿美元，票面利率 6.80%，债券期限 3 年。2019 年应付债券增加，主要是发行了 300,000.00 万元中期票据所致。

2019 年末应付债券明细

单位：万元

公司	类型	发行日期	期限	发行金额	2019 年末 余额	利率
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	公司债	2017.6.6	5 年	200,000.00	200,000.00	6.10%
杭州富阳城投集团（香港）有限公司	境外债	2018.12.5	3 年	30,000(美元)	30,000(美元)	6.80%
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中票	2019.5.8	5 年	100,000.00	100,000.00	4.95%
杭州富阳城市建设投	中票	2019.5.9	5 年	100,000.00	100,000.00	4.95%

资集团有限公司						
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中票	2019.10.15	5 年	50,000.00	50,000.00	4.36%
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	中票	2019.10.15	5 年	50,000.00	50,000.00	4.40%

（6）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款余额分别为 266,302.25 万元、296,396.42 万元和 212,494.51 万元，占当期负债的比重分别为 10.68%、7.63%和 4.06%。2017 年末增加较多，主要是由于 2017 年国开证券有限责任公司对发行人子公司杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司（原杭州富阳住房建设投资有限公司）增资 155,000.00 万元。2018 年比 2017 年增加 30,094.17 万元，主要是 2018 年新增一笔政府债券置换 35,000.00 万元。

3、所有者权益结构分析

发行人 2017-2019 年所有者权益结构

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	100,000.00	2.86%	100,000.00	3.51%	100,000.00	4.32%
资本公积	2,777,009.58	79.43%	2,279,502.63	79.95%	1,810,377.74	78.16%
其他综合收益	84.65	0.00%	-3,235.10	-0.11%	62.34	0.00%
盈余公积	50,376.33	1.44%	44,354.35	1.56%	38,073.05	1.64%
未分配利润	431,310.80	12.34%	375,144.84	13.16%	329,209.06	14.21%
归属于母公司股东权益合计	3,358,781.37	96.07%	2,795,766.72	98.05%	2,277,722.18	98.34%
少数股东权益	137,479.36	3.93%	55,554.95	1.95%	38,546.18	1.66%
所有者权益合计	3,496,260.73	100.00%	2,851,321.67	100.00%	2,316,268.36	100.00%

2017-2019 年末发行人所有者权益合计分别为 2,316,268.36 万元、2,851,321.67 万元和 3,496,260.73 万元，公司所有者权益逐年上升。

（1）实收资本

报告期内，发行人实收资本均为 10 亿元，保持稳定。

（2）资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积分别为 1,810,377.74 万元、2,279,502.63 万元和 2,777,009.58 万元，实现稳定增长。2019 年底资本公积较上年底增长 21.83%，主要系公司收到财政项目拨款 2.49 亿元、土地资产注入 25.71 亿元、国资将杭州富阳市政园林规划设计有限公司等 4 家公司股权无偿划拨 12.52 亿元，以及根据富阳区政府文件，将专项应付款转资本公积 9.11 亿元。

（3）未分配利润

2017-2019 年末，发行人未分配利润分别为 329,209.06 万元、2,279,502.63 万元和 2,777,009.58 万元，实现稳定增长，主要是发行人逐年保持较好的盈利。

二、关于公益性资产的说明

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具《关于杭州富阳城市建设投资集团有限公司资产构成的专项说明》，经核查，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并资产负债表中净资产 2,851,321.66 万元，扣减存货、无形资产、在建工程及其他非流动资产中 994,845.17 万元资产。本次拟公开发行不超过 25 亿元的公司债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人有效净资产的 40%。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

2017-2019 年末，公司有息负债规模持续增长，2019 年末发行人短期借款余额为 299,900.00 万元，一年内到期的非流动负债 465,673.44 万元，长期借款 2,705,930.01 万元，应付债券 823,558.35 万元，

公司有息负债合计为 4,295,061.80 万元，占负债总额的比重为 82.00%。

发行人最近一年最大的 10 项有息负债情况如下：

截至 2019 年末，发行人最大的 10 项有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率	期限	抵质押 情况
1	国家开发银行浙江省分行	贷款	217,768.05	4.35%	25 年	质押
2	富阳城投私募美元债	美元债	205,426.65	6.8%	3 年	集团担保
3	17 富阳债	公司债	200,000.00	6.1%	5 年	无
4	上海银行桐庐支行	贷款	127,400.00	6.48%	3 年	保证
5	国开行浙江省分行	贷款	113,500.00	4.90%	25 年	质押
6	杭州银行富阳支行	贷款	109,000.00	6.50%	5 年	保证
7	宁波银行杭州富阳支行	贷款	100,000.00	6.37%	5 年	保证
8	19 富阳城投 MTN001	中票	100,000.00	4.95%	5 年	无
9	19 富阳城投 MTN003	中票	100,000.00	4.95%	5 年	无
10	招商银行富阳支行	贷款	90,000.00	7.50%	3 年	保证
合计			1,363,094.7	--	--	

(二) 债务偿还压力测算

发行人债务偿还压力测算表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	1,208,698.21	1,031,153.93	763,348.58	680,363.55	941,023.13	113,112.32	85,680.21	101,553.83
其中：银行借款偿还规模	975,486.03	711,153.93	673,348.58	380,363.55	241,023.13	113,112.32	85,680.21	101,553.83
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	233,212.18	320,000.00	90,000.00	300,000.00	700,000.00			
本期债券偿付规模				50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
合计	1,208,698.21	1,031,153.93	763,348.58	730,363.55	991,023.13	163,112.32	135,680.21	151,553.83

发行人业务稳定，经营状况良好，是有息负债偿还的基础。未来发行人业务板块规模稳步增长，有稳定的现金流入：一级土地整理板块，目前正在进行的土地项目 5 个，涉及土地面积 610 亩，总投资 695,000.00 万元，完成开发整理后将陆续移交区国土局挂牌出让。公

司土地整理业务未来有充沛的现金流入。水务板块，发行人水务板块拥有取水、制水、管网供水完整的产业链条，区域特许经营权保障了公司供水业务垄断优势，供水能力充足，区域市场占有率较高，随着未来公司供水和污水处理业务深入城乡村镇，水务业务规模有望持续增长，盈利能力将进一步加强。保障性住房板块，目前发行人正在销售中的安置房项目 5 个，预计 2020 年完成销售工作，预计收入 2.5 亿元左右。

同时根据集团公司的经营状况，推进融资方式多样化，通过置换到期债务调整债务结构，多措并举将公司债务余额控制在合理有效的可控范围内。截至 2020 年 6 月末，发行人在各家银行的授信额度为 475.68 亿元。良好的银企合作关系，有力地支持了发行人各项业务的顺利开展和可持续发展，亦可以为未来资金的偿付提供有力的保证和支持。

四、对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保 1,323,074.58 万元，总体来看，公司对外担保比率偏高，存在一定或有负债风险。截至目前，被担保企业均为当地国有企业，运营稳定，经营状况良好。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	到期日	反担保措施
1	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	10,000	贷款	保证	2021/6/21	无
2	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	10,000	贷款	保证	2020/12/21	无
3	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	54,000	贷款	保证	2025/12/18	无
4	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	17,000	贷款	保证	2021/12/13	无
5	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	12,000	贷款	保证	2021/1/29	无
6	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	58,000	贷款	保证	2021/7/12	无

7	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	13,500	贷款	保证	2020/11/28	无
8	杭州富阳银湖新区建设有限公司	25,000	贷款	保证	2021/11/5	无
9	杭州富阳银湖新区建设有限公司	15,000	贷款	保证	2021/11/5	无
10	杭州富阳银湖新区建设有限公司	21,000	贷款	保证	2021/11/5	无
11	杭州富阳银湖新区建设有限公司	8,000	贷款	保证	2021/12/2	无
12	杭州富阳场口新区建设有限公司	35,000	贷款	保证	2020/11/20	无
13	杭州富阳富春江房地产开发有限公司	11,800	贷款	保证	2021/12/20	无
14	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	37,500	贷款	保证	2021/6/18	无
15	杭州富春山居集团有限公司	5,000	贷款	保证	2020/12/18	无
16	杭州富春山居集团有限公司	9,950	贷款	保证	2022/1/17	无
17	杭州富春山居集团有限公司	5,000	贷款	保证	2020/9/17	无
18	杭州富春山居集团有限公司	9,550	贷款	保证	2020/9/17	无
19	杭州富春山居集团有限公司	5,000	贷款	保证	2020/9/17	无
20	杭州富春山居集团有限公司	20,000	贷款	保证	2022/7/11	无
21	杭州富阳工贸资产经营投资集团有限公司	6,000	贷款	保证	2020/9/25	无
22	杭州富阳运动休闲产业投资有限公司	5,000	贷款	保证	2021/8/28	无
23	杭州富阳清风实业发展有限公司	7,000	贷款	保证	2021/9/21	无
24	杭州富春山居集团有限公司	46,500	贷款	保证	2021/3/25	无
25	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	4,000	贷款	保证	2020/12/25	无
26	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	12,000	贷款	保证	2020/9/26	无
27	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	5,000	贷款	保证	2021/8/28	无
28	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	18,000	贷款	保证	2020/9/9	无
29	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	5,000	贷款	保证	2023/12/19	无
30	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	10,000	贷款	保证	2023/12/19	无
31	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	9,500	贷款	保证	2021/3/31	无
32	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	15,000	贷款	保证	2021/6/25	无
33	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	5,000	贷款	保证	2021/6/20	无
34	杭州富阳保安服务有限责任公司	9,000	贷款	保证	2020/7/17	无
35	杭州富阳交拓生态环境工程有限公司	26,000	贷款	保证	2037/9/18	无
36	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000	贷款	保证	2021/9/25	无
37	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000	贷款	保证	2021/10/30	无
38	杭州富阳通达公路工程有限公司	10,000	贷款	保证	2021/11/28	无
39	浙江东南汽运股份有限公司	10,000	贷款	保证	2021/6/11	无
40	杭州富阳交通发展投资集团有限公司	22,250	贷款	保证	2022/3/30	无
41	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	13,000	贷款	保证	2020/9/17	无
42	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	74,034.85	贷款	保证	2023/3/30	无
43	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	14,980	贷款	保证	2021/11/30	无
44	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	207,000	贷款	保证	2023/6/20	无
45	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	77,000	贷款	保证	2024/1/12	无
46	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	43,100	贷款	保证	2024/9/20	无
47	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	40,000	贷款	保证	2024/10/10	无
48	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	20,000	贷款	保证	2036/10/21	无
49	杭州富春湾新城建设投资集团有限公司	45,000	贷款	保证	2022/10/17	无
50	杭州富春湾新城资产运营有限公司	1,000	贷款	保证	2020/11/19	无
51	杭州富春湾新城水务有限公司	30,000	贷款	保证	2020/8/8	无
52	杭州富春湾新城水务有限公司	8,447.73	贷款	保证	2021/8/14	无
53	杭州富春湾新城水务有限公司	5,000	贷款	保证	2020/12/18	无
54	杭州富阳强民新农村建设有限公司	20,000	贷款	保证	2022/10/1	无
55	杭州富阳强民新农村建设有限公司	13,000	贷款	保证	2022/12/14	无

56	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	35,000	贷款	保证	2023/8/15	无
57	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	20,000	贷款	保证	2025/1/3	无
58	杭州富阳新登小城镇投资建设有限公司	28,962	贷款	保证	2024/5/21	无
合计		1,323,074.58				

发行人对外担保主要包含对 17 家公司，其中主要集中于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（原名：浙江富春山居集团有限公司）、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（原名：杭州富阳工贸资产经营投资集团有限公司）、杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（原名：杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司），上述担保金额占对外担保总额 72.47%，具体公司情况和财务数据如下：

1、杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（原名：浙江富春山居集团有限公司）

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（以下简称“富阳开发区建投”）成立于 2008 年 5 月 9 日，由富阳经济技术开发区管理委员会 100%控股，经营范围范围为：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 12 月 31 日，富阳开发区建投经审计财务数据情况如下：

	2019 年 12 月 31 日（万元）
资产合计	4,805,012.60
负债合计	2,796,098.84
净利润	30,546.16
资产负债率	58.19%

从上表可以看出，富阳开发区建投资产负债率良好，盈利能力强，还款能力较强，股东实力较强，担保项目主要是场口新区拆迁安置房项目贷款、银湖学校项目，其贷款违约的可能性很小，由发行人代偿

的风险较低。

2、杭州富阳交通发展投资集团有限公司

杭州富阳交通发展投资集团有限公司（以下简称“富阳交投集团”）成立于 2007 年 12 月 14 日，由富阳国有资产监督管理委员会办公室 100%控股，经营范围范围为：交通基础设施建设；城市公共交通、收费公路经营；工程项目 代建；实业投资；土地收储；地面平整服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，富阳交投集团经审计财务数据情况如下：

	2019 年 12 月 31 日（万元）
资产合计	2,011,063.20
负债合计	1,092,813.25
净利润	62,413.97
资产负债率	54.34%

从上表可以看出，富阳交投集团资产负债率良好，盈利能力强，还款能力较强，股东实力较强，担保项目主要是杭黄高铁和 23 省道的建设，其项目还款来源明确，贷款违约的可能性很小，由发行人代偿的风险较低。

3、杭州富春山居集团有限公司（原名：杭州富阳工贸资产经营投资集团有限公司）

杭州富春山居集团有限公司（以下简称“富春山居集团”）成立于 2002 年 3 月 6 日，由富阳区国有资产监督管理委员会办公室 100%控股，经营范围范围为：房地产开发经营；对授权经营的国有资产和委托经营的集体资产的营运管理；实业投资；汽车销售。截至 2019 年 12 月 31 日，富春山居集团经审计财务数据情况如下：

	2019 年 12 月 31 日（万元）
资产合计	1,152,797.95

营业收入	36,170.68
净利润	19,729.79

从上表可以看出，富春山居集团股东实力较强，担保项目主要是保障房建设，为政府代建项目，其项目还款来源明确，贷款违约的可能性很小，由发行人代偿的风险较低。

4、杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（原名：杭州富阳江南新城建设投资集团有限公司）

杭州富春湾新城建设投资集团有限公司（以下简称“富春湾新城”）成立于 2009 年 12 月 15 日，由杭州富春湾新城管理委员会 100%控股，经营范围范围为：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；新农村基础设施建设、管理、投资；土地收储；土地地面平整服务；资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；建筑材料（除沙石）、装饰材料（除油漆）销售；建筑工程、市政公用工程、建筑装修装饰工程、土石方工程、道路基础工程、道路照明工程施工。

（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 2018 年 12 月 31 日，富春湾新城经审计财务数据情况如下：

	2018 年 12 月 31 日（万元）
资产合计	2,690,316.98
营业收入	225,018.02
净利润	73,153.42

从上表可以看出，富春湾新城盈利能力强，还款能力较强，担保项目主要富春湾新城新城转型升级项目，其项目还款来源明确，贷款违约的可能性很小，由发行人代偿的风险较低。

五、最近一年末受限资产情况

2020 年 6 月末受限资产清单

单位：亿元

序号	项目	金额	受限原因
1	货币资金	17.01	定期存单用于借款质押
		0.01	公积金
2	存货	23.90	借款抵押
	合计	40.92	

六、发行人关联交易和关联方往来情况

（一）母公司情况

本公司最终控制方：富阳区人民政府国有资产监督管理委员会

（二）子公司情况

序号	子公司名称	持股比例（%）	
		直接	间接
1	杭州富阳水利建设投资有限公司	100	
2	杭州富阳城建集团城市经营管理有限公司	83.33	
3	杭州富阳水务有限公司	80.00	
4	杭州富阳水务管道安装有限公司		100.00
5	杭州富阳地产经营有限公司	100.00	
6	杭州富阳城建集团城市基础设施建设有限公司	80.00	
7	杭州富阳城建集团鹿山新区建设有限公司	100.00	
8	杭州富阳城建集团城市地上公共空间管理有限公司	100.00	
9	杭州杭富轨道交通有限公司	69.26	
10	杭州富阳城投集团（香港）有限公司	100.00	
11	杭州富港建设管理有限公司		86.67
12	杭州富阳市政养护工程有限公司	100.00	
13	杭州富阳城市照明工程有限公司	100.00	
14	杭州富阳鹿山工业园区服务有限公司	100.00	
15	杭州富阳土地经营发展有限公司	100.00	
16	杭州富阳建筑工程质量检测有限公司	100.00	
17	杭州富阳鹿山工业园区建设有限公司	100.00	
18	杭州富阳金桥城建投资有限公司	100.00	
19	杭州富阳市政园林规划设计有限公司	100.00	
20	杭州富城投置业发展有限公司	100.00	
21	杭州富阳教育发展有限公司	100.00	
22	杭州富阳教育后勤服务有限公司		100.00
23	杭州富阳城建集团房产置业有限公司	100.00	
24	杭州富阳医疗教育发展有限公司	100.00	

（三）合营联营企业

序号	子公司名称	持股比例（%）	
		直接	间接
1	富阳华润燃气有限公司	50	
2	杭州富阳地下管道开发有限公司	49	
3	杭州富阳南港建设管理有限公司	48.78	

（四）关联方交易

报告期内，发行人不存在应披露的关联方交易事项。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 120 亿元和 3 亿美元债。具体情况如下：

债券名称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	起息日	期限(年)	票面利率	债券类型
17 富阳债	20.00	20.00	2017/6/6	5 年 (3+2)	6.10%	私募债
19 富阳城投 MTN001	10.00	10.00	2019/5/7	5 年	4.95%	一般中期票据
19 富阳城投 MTN003	10.00	10.00	2019/5/8	5 年	4.94%	一般中期票据
19 富阳城投 MTN004	5.00	5.00	2019/10/17	5 年	4.36%	一般中期票据
19 富阳城投 MTN005	5.00	5.00	2019/10/17	5 年	4.40%	一般中期票据
20 富阳城投 PPN001	30.00	30.00	2020/1/20	5 年	4.17%	定向工具
20 富阳 01	40.00	40.00	2020/4/16	5 年	3.60%	私募债
富阳城投私募美元债	3 亿美元	20.56	2018/12/5	3 年	6.80%	美元债
小计		140.56	-		-	

注：富阳城投私募美元债的债券余额为实时汇率计算余额。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人融资租赁余额 27.51 亿元，具体情况如下：

序号	金融机构名称	融资规模(万元)	融资余额(万元)	发生日	期限	利率	融资模式
1	建信金融租赁有限公司	200,000.00	89,055.32	2016/12/16	6 年	3.92%	融资租赁
2	广州越秀融资租赁有限公司	45,000.00	23,417.58	2018/5/25	5 年	5.79%	融资租赁
3	华夏金融租赁有限公司	60,000.00	45,000.00	2018/8/29	8 年	5.52%	融资租赁
4	华融金融租赁股份有限公司	84,600.00	83,810.52	2018/10/31	10 年	7.10%	融资租赁
5	华融金融租赁股份有限公司	33,000.00	23,920.46	2018/12/6	5 年	5.44%	融资租赁

6	华融金融租赁股份有限公司	9,900.00	9,851.86	2019/2/1	10 年	7.10%	融资租赁
合计		432,500.00	275,055.74			--	--

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人发行债权融资计划余额 21.00 亿元，具体情况如下：

债券名称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	起息日	期限(年)	票面利率	债券类型
19 浙富阳城投 ZR001	5.00	5.00	2019/4/15	3 年	6.30%	债权融资
19 浙富阳城投 ZR002	3.00	3.00	2019/8/1	3 年	5.82%	债权融资
19 浙富阳城投 ZR003	3.00	3.00	2019/9/25	3 年	5.82%	债权融资
19 浙富阳城投 ZR004	1.00	1.00	2019/9/29	3 年	5.83%	债权融资
19 浙富阳城投 ZR005	4.00	4.00	2020/1/2	3 年	5.82%	债权融资
兴业富阳 ZR001	5.00	5.00	2020/5/7	3 年	4.52%	债权融资
小计	21.00	21.00	-		-	

除此之外，发行人不存在已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

二、已发行尚未兑付企业债券募集资金使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人无已发行尚未兑付的企业债券。

发行人已发行企业债券或其他债务均不处于违约或者延迟支付本息的状态。发行人不存在违反证券法规定，改变公开发行公司债券募集资金的用途的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券计划发行额为 25 亿元，本期债券基础发行额为 15 亿元，弹性配售为 10 亿元，全部用于杭州至富阳城际铁路工程项目。项目建设主体为发行人子公司杭州杭富轨道交通有限公司，发行人持有项目建设主体 69.26%的股份，纳入合并报表范围。该项目为城际轨道交通工程项目。

募集资金具体使用计划如下：

单位：亿元

序号	项目名称	项目投资总额	项目主体	项目投资额度(*持股比例)	使用募集资金金额	占所需投资比例	占募集资金的比例
1	杭州至富阳城际铁路工程	132.98	杭富轨道	92.10	25.00	27.14%	100%
	合计	132.98			25.00	-	100%

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金项目情况

（一）项目建设背景

近年来，机动车水平有所提高，尤其是私家车等个体机动化方式上升尤为显著。交通需求的增长速度高于交通设施的建设速度，使得道路资源、公共交通设施等都跟不上出行需求，供求矛盾突出。目前项目区域的客运交通主要由公路承担，旅客出行主要选择公路运输方式，但公路运输受市内交通影响，汽车出入城市时间较长，沿途公路也存在一些收费站点，增加了旅客的出行时间和出行费用，在一定程

度上制约了客运的发展。

混合交通是我国公路交通的一大特点，也是造成车速低、能耗大、成本高、运输效率低和交通事故频繁的最重要原因之一。目前，该通道沿线除高速公路外，其它公路上混合交通问题依然十分严重。同时，由于管理体制不完善，规划不合理，城镇发展迅速，通过城镇的路段普遍呈街道化，人员活动的横向干扰大，且有愈来愈严重的趋势，导致公路通行能力降低、交通事故多等现象，影响道路交通安全。

随着杭州都市圈城市化进程的加快，城市规模不断扩大，城市群已初具雏形：区域经济一体化发展，城镇体系功能分工与协作性加强，人民生活水平不断提高。为了提高区域经济的整体竞争力，充分发挥中心城市的辐射功能和各城市间的互补功能，对区域内资源进行整合。轨道交通作为一种集运量大、速度快、环保节能等优点于一身的以客运为主的公共交通运输方式，对保障今后杭州都市区发展目标的实现是非常重要的。

（二）项目的建设意义

1、促进城市发展融合，加快城市互动、共进

富阳撤市建区，与杭州市区融合后，将在杭州市区西南侧形成新的大都市副中心，填补了杭州市区空间结构上的空白。本线建成后，可以在富阳与杭州主城区之间形成一条快速的客运通道，拉近了富阳与杭州主城区的距离，缩短了旅行的时间，拓展两区居民的出行半径，方便了富阳与杭州主城区间的旅客交流，同时也会改变人们的居住观念，分流中心城区的居民区，使人们就能够居住到空气、环境更好、更适于居住的地方，提高人们居住和生存的质量。本项目可以引领杭

州市主城区的空间结构向富阳方向发展，降低主城区内的人口密度，带动两区相邻地带的城市发展，加快城市的整体格局的改变，使得城市“摊大饼”式的发展模式随着轨道线向外延伸而转变为依托城市轨道交通走廊向外城市边缘、向走廊两侧蔓延，以轨道交通线路带动沿线各片区的发展，而片区的快速发展又可以为轨道交通线路提供充足的客源，二者形成良性互动，互相促进，相互协调，协同引导城市的结构地发展。

2、提高富阳城市地位，带动城市经济发展

杭州至富阳城际铁路工程的建设是提升富阳地区在杭州大都市圈中的职能地位的需要。近年来杭州实施“城市东扩，旅游西进，沿海开发，跨江发展”战略，富阳作为杭州市西南方向上的副中心，填补了杭州市区空间结构上的空白。建立富阳与杭州两市之间快速客运体系将是富阳主动服务杭州、支援杭州的需要，只有建立这一联系，杭州市的交通网络才可以得以完善。

富阳转型升级、全面建成小康社会目标的实现，需要进一步加快交通基础设施的建设，提升富阳的现代化水平。而杭州至富阳城际城际铁路是杭州都市圈交通体系的重要组成部分，项目的建设对于实现交通运输的现代化有着重要的支撑和引领作用。同时建设本线符合富阳建立杭州网络化大都市西部副中心框架的目标，是实现杭州富阳同城化发展的目标，也打造杭州-富阳 1 小时城市圈，提升富阳在杭州大都市圈的职能地位的需要；还可以引导人们远离杭州市中心前往富阳城际沿线居住，从而促进富阳人口的增加。

3、优化城市空间结构，构建一体化综合交通体系

杭州至富阳城际铁路工程可以引领杭州市主城区的空间结构向

富阳方向发展，降低主城区内的人口密度，带动两区相邻地带的城市发展，加快城市的整体格局的改变。同时城际铁路的建设将缩小城市核心区与中心城区的差别，使城市更加均衡的发展，有利于城市的布局均衡。

杭州至富阳城际铁路工程建设正是加快区域交通一体化的重要基础设施，也是引导经济一体化发展的重要契机，对富阳融入杭州中心城区城市和经济一体化发展具有重要意义，是杭州都市圈经济、城镇和交通一体化综合发展的迫切需要。

4、拓展杭州轨网服务范围，提高轨网经济效益

杭州至富阳城际铁路拓展了杭州城市轨道交通的服务范围，增强了杭州轨道交通线网的对外辐射能力；同时杭富线的建设是构建多层次综合交通走廊，完善杭州与富阳地区综合交通网络的需要。

杭富线接入地铁 6 号线将实现富阳区融入杭州主城区的诉求，同时也拓展了杭州城市轨道交通功能和对外辐射能力，可以吸引更多的交通出行，提高轨道交通的出行分担率，为杭州轨道交通线网汇聚更多的客流，从而提高杭州轨道交通的网络效益。

5、改善沿线城市环境，实现区域可持续发展

城际铁路的发展改变了大都市区的发展形态，使城镇沿城际铁路走廊轴向伸展。在城市化进程日益加快的背景下，杭州市原有的基础设施已难以支撑，在城市周边建设新区已成为目前本市应对快速城市化的解决办法。随着城市建设的外延，沿线地区将面临着经济快速发展、人口急剧增长、交通需求大量增加、城市规模不断扩大的形势。

本线将富阳与杭州市主城区衔接于一体，沿城市发展带贯穿了富阳主城区，经过工业和旅游集中片区，为沿线城市布局和产业发展提

供了广阔的发展空间，有利于实现区域可持续发展的目标。对于节省客流在途时间；减少道路交通量和交通事故；增加劳动就业等多方面均具有重要意义，是区域可持续发展、构建和谐社会的需要。

三、募集资金投资项目介绍

（一）杭州至富阳城际铁路工程

1、项目建设内容

杭州至富阳城际铁路工程起始于在建杭州地铁 6 号线美院象山站，线路途经之江度假区、富阳银湖街道、富阳富春街道，线路全长 23.508 公里，全线共设 11 座车站，均为地下站，平均站间距约 2.3 公里，其中美院象山站由 6 号线代建。路线西湖区境内长度为 6.637 公里，均为地下线，设地下站 3 座；富阳区境内长度为 16.871 公里，均为地下线，设地下站 8 座，远期预留改造设置车站条件的风井 1 座，并在富阳高桥设宋家塘车辆综合基地 1 座。

本线与 6 号线贯通运营形成长主线，6 号线双浦区段与贯通的长主线形成“Y”型运营，远期 6 号线双浦区段拆解后形成的 12 号线与贯通的长主线在美院象山站换乘。

2、项目审批情况

该项目已取得的相关审批，具体情况如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	国家发展改革委关于浙江省都市圈城际铁路规划的批复	发改基础[2014]2865 号	国家发展和改革委员会	2014.12.16
2	关于杭州至富阳城际铁路工程社会稳定风险评估报告的批复	杭政函[2016]47 号	杭州市人民政府	2016.3.15
3	关于杭州至富阳城际铁路工程节能审查意见的批复	杭经信资源[2016]12 号	杭州市经济和信息化委员会	2016.1.18
4	杭州至富阳城际铁路工程建设	浙规选审字第[2015]074	浙江省住房和	2016.4.20

	项目选址审查意见	号调	城乡建设厅	
5	关于杭州至富阳城际铁路工程环境影响报告书审查意见的函	杭环函[2016]222 号	杭州市环境保护局	2016.8.3
6	关于商请出具杭州至富阳城际铁路工程中村站（不含）至高教路站（不含）区间高架改地方案调整环保意见的复函	杭环函[2017]231 号	杭州市环境保护局	2017.9.27
7	关于杭州至富阳城际铁路工程建设用地的预审意见	杭土资预[2016]052 号	杭州市国土资源局	2016.4.27
8	省发展改革委关于杭州至富阳城际铁路工程可行性研究报告的批复	浙发改交通[2017]730 号	浙江省发展和改革委员会	2017.8.18
9	省发展改革委关于调整杭州至富阳城际铁路工程初步设计的批复	浙发改设计[2017]90 号	浙江省发展和改革委员会	2017.10.20

3、项目投资规模及资金来源

该项目总投资 132.98 亿元，政府筹资占总投资的 50%；其中资本金 33.25 亿元，由财政承担，分年拨付到位，其余部分由股东自筹。截至 2019 年末，项目资本金已到位，项目建设主体杭州杭富轨道交通有限公司已取得银行贷款授信 57 亿元，剩余 42.73 亿元由企业自筹或融资解决，本期债券募集资金中 25 亿元用于本项目。

4、项目建设期限及进展

本项目 2017 年 10 月开始施工，建设期限 36 个月，已于 2020 年 12 月试运营。

截至 2020 年 6 月 30 日，项目已投资 48.08 亿元，已完成投资比例为 36.16%，杭富城际线全线标段所有车站已完成主体结构，后续将陆续完成洞通、轨通、电通。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已投资 68 亿元，已完成投资比例为 51.14%，杭富城际线根据计划已开始试运营，后续将继续完善部分出入口和风亭的建设。

（二）项目效益分析

1、社会效益

本项目是城市市政基础设施和社会公共项目，项目建成后的社会效益影响主要表现在以下几个方面：

（1）改善市民生活环境，改善出行条件，提高全社会整体劳动生产率。城市轨道交通班次正点、速度快、运输量大、两班间隔时间短、不受路况影响，这些有利条件比其他交通工具（如城际公交等）所不具备的，节省了市民途中时间，有利于劳动者提高工作效率，进而提高全社会整体劳动生产率。

（2）提高杭州市区及富阳区政基础设施水平，使富阳区的交通事业进入新的发展阶段，城市（轨道）交通结构调整日趋合理，节约能源的公共交通得到快速发展。

（3）可以改善市区（市域）环境质量，减少机动车尾气排放量。因市区机动车交通十分拥挤，这些机动车排放大量有害尾气，严重影响市区内空气质量，本项目的建设将改变市区的公共交通结构及市域城际出行交通结构，减少机动车上路，从而改善城市环境质量，增加了国民经济总产出。

（4）提高沿线地块的商业价值，促进沿线物业开发以及商业、金融业、旅游及餐饮业的发展，带动其他相关产业发展并增加就业。

（5）本项目建成后，将与沿线交通一起构成多层立体公共交通结构，提高了杭州市区人口向外疏散的能力，缩短了与外围的空间距离。一方面有利于杭州中心区人口向城市外围组团转移，另一方面有利于杭州城市向富阳区生活的拓展，从而使杭州城市布局更加合理，拓宽城市产业发展空间，也改善了富阳区的投资环境，为招商引资创

造有利条件。

2、经济效益

根据中国铁路设计集团有限公司 2017 年 7 月出具的《杭州至富阳城际铁路工程可行性研究调整报告》，本项目的收入来源主要为铁路运营票价收入、其他业务收入，其它业务收入主要计算车站、车辆的广告收入及结合车站的商业开发收入。广告收入主要考虑车站站台、站厅、出入口、车辆车厢内、车体外等广告开发收入。暂按票价收入的 10%进行测算。

本项目运营成本包括：职工薪酬、电力费、维修及修理费、营运费等。

根据可研报告客流预测，杭富线与杭州地铁 6 号线贯通运营，6 号线（含富阳线）初期日客运量 51.8 万人次，客运强度达到 0.81 万人次/公里，早、晚高峰最高断面单向客流量分别为 2.1 万人次、1.6 万人次；远期日客运量达 87.6 万人次，客运强度达到 1.36 万人次/公里，早、晚高峰最高断面单向客流量分别为 3.1 万人次、2.4 万人次。

根据可研报告，目前北京、上海、广州、天津等城市轨道交通均采用计程票价制，杭州地铁已运营线路 1、2 号线和规划线路 6 号线也采用计程票价制，因此杭富线也采用计程票价制。考虑杭富线与杭州地铁 6 号线贯通运营，本次客流预测杭富线票价采用与 6 号线相同的计程票价制，即 0.35 元/人公里的收费标准。

预计本项目 2021 年投入运营，运营期从 2021 年至 2046 年，运营收入合计将达 832,643.79 万元，其中票价收入合计达 756,948.90 万元，其他业务收入合计达 75,694.89 万元。募投项目运营期内净收益为 742,736.09 万元，债券存续期至 2027 年净收益为 153,314.60 万元。

本项目的建设主体，杭州杭富轨道交通有限公司享有本项目的相关收益。

杭州至富阳城际铁路项目收益测算表

单位：客流量：万人公里/年；票价：元/人公里；票价收入等：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
客流量	46,554.29	56,530.29	66,506.29	68,108.57	69,749.43	71,430.00	73,150.86	74,913.14	76,718.00
票价	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
票价收入	16,294.00	19,785.60	23,277.20	23,838.00	24,412.30	25,000.50	25,602.80	26,219.60	26,851.30
其他业务收入	1,629.40	1,978.56	2,327.72	2,383.80	2,441.23	2,500.05	2,560.28	2,621.96	2,685.13
运营收入	17,923.40	21,764.16	25,604.92	26,221.80	26,853.53	27,500.55	28,163.08	28,841.56	29,536.43
管理费用	2,803.8	2,855.7	2,907.6	2,959.5	3,011.5	3,063.4	3,115.3	3,167.2	3,219.1
净收益	15,119.6	18,908.5	22,697.3	23,262.3	23,842.0	24,437.2	25,047.8	25,674.4	26,317.3
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
客流量	78,566.57	80,070.00	81,602.29	83,163.71	84,755.14	86,377.14	88,030.29	89,714.29	91,431.71
票价	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
票价收入	27,498.30	28,024.50	28,560.80	29,107.30	29,664.30	30,232.00	30,810.60	31,400.00	32,001.10
其他业务收入	2,749.83	2,802.45	2,856.08	2,910.73	2,966.43	3,023.20	3,081.06	3,140.00	3,200.11
运营收入	30,248.13	30,826.95	31,416.88	32,018.03	32,630.73	33,255.20	33,891.66	34,540.00	35,201.21
管理费用	3,271.1	3,324.4	3,377.7	3,431.0	3,484.3	3,537.6	3,590.9	3,644.2	3,697.5
净收益	26,977.0	27,502.6	28,039.2	28,587.0	29,146.4	29,717.6	30,300.8	30,895.8	31,503.7
年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
客流量	93,181.43	94,964.57	96,781.71	98,634.00	100,521.43	102,445.14	104,405.43	104,405.43	
票价	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	
票价收入	32,613.50	33,237.60	33,873.60	34,521.90	35,182.50	35,855.80	36,541.90	36,541.90	

其他业务收入	3,261.35	3,323.76	3,387.36	3,452.19	3,518.25	3,585.58	3,654.19	3,654.19	
运营收入	35,874.85	36,561.36	37,260.96	37,974.09	38,700.75	39,441.38	40,196.09	40,196.09	
管理费用	3,750.8	3,804.1	3,857.4	3,910.7	3,964.1	4,017.4	4,070.7	4,070.7	
净收益	32,124.1	32,757.3	33,403.6	34,063.4	34,736.7	35,424.0	36,125.4	36,125.4	

项目净收益测算过程

单位：万元

项目	杭州至富阳城际铁路项目	项目	杭州至富阳城际铁路项目	项目	杭州至富阳城际铁路项目
运营期	2021 年-2046 年	债券存续期	2021 年-2027 年	债券存续期（回售）	2021 年-2025 年
票价收入	756,948.90	票价收入	158,210.40	票价收入	107,607.10
其他业务收入	75,694.89	其他业务收入	15,821.04	其他业务收入	10,760.71
运营收入	832,643.79	运营收入	174,031.44	运营收入	118,367.81
管理费用	89,907.70	管理费用	20,716.80	管理费用	14,538.10
净收益	742,736.09	净收益	153,314.60	净收益	103,829.70

四、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内收到的本次债券募投项目收益将优先用于本次债券的还本付息，保障本次债券的及时、足额偿付；承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

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。

五、本期募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申

请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

其次，公司、监管银行、财通证券股份有限公司三方共同签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》。根据监管协议，银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。发行人认为本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

一、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本次债券计划发行额为 25 亿元，本期债券基础发行额为 15 亿元，弹性配售为 10 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置本金提前偿还条款，本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。发行人偿还本期债券的资金主要来源于公司未来的经营性现金收入以及募集资金投资项目的收益。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债资金账户、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，确保形成债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下

继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。同时，公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

（四）设立偿债资金账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人在监管银行设立了偿债资金账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流和项目投产后产生的收益。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

发行人、偿债资金监管银行、财通证券股份有限公司三方共同签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》。本期债券存续期内，发行人在每个付息日前 5 个交易日内将该年度应付债券利息划入偿债资金账户，在兑付日前 5 个交易日内将应兑付本金和利息划入偿债资金账户。

为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘请监管银行担任偿债资金账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。

（五）聘请债券代理人，制定债券持有人会议规则

发行人已聘请财通证券股份有限公司作为本期债券代理人，并建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。本期债券的债券持有人会议规则为债券偿付提供了持续的动态保障。

主承销商财通证券股份有限公司接受发行人委托担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的利益。

二、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

发行人业务稳定，经营状况良好。2017-2019 年度，公司营业收入分别为 315,315.39 万元、276,546.78 万元和 298,885.02 万元，实现的净利润分别为 73,973.16 万元、52,860.01 万元和 62,290.15 万元，三年平均净利润 63,041.11 万元，足以保障债券本息按期偿付。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 59.97%，负债率仍处于行业合理水平。未来随着市场化水平的不断提高和城市基础设施建设力度的不断加大，发行人收入及盈利水平将持续增强，为本期债券的偿付提供有力保障。

（二）募投项目良好的收益是本期债券偿付的有效补充

本期债券募集资金中将用杭州至富阳城际铁路工程项目。根据可

行性研究报告，预计本项目 202 年 12 月投入运营，运营期从 2021 年至 2046 年，运营收入合计将达 832,643.79 万元，其中票价收入合计达 756,948.90 万元，其他业务收入合计达 75,694.89 万元。随着轨道线路的建设，沿线交通状况得到改善，轨道建设本身也将带来大量的人流进而形成新的商业区，更能为发行人带来其他客观的经济效益。同时发行人大力拓展地铁信息业务、地铁商业开发等业务。一方面通过移动通信覆盖业务、光纤租赁业务以及传媒业务等地铁信息业务的开发来为杭富地铁提供稳定的现金流，另一方面通过地铁网络站、站厅及通道内的商业租赁、经营和管理工作来发展地铁商业，发展饮食、零售，采取有效手段将地铁“乘客流”转变为“顾客流”，增加杭富地铁的非票务收入。以上项目产生收入是本期债券本息偿付的有效补充。

根据国民经济评价指标分析，该项目预计经济内部收益率 10.09%，大于社会基准收益率 8%；预计经济净现值 361,623 万元。经敏感性分析，本项目经济内部收益率高于社会折现率，当客运量、固定资产投资以及运营成本向不利的方向变化且幅度达到 20%的情况下，经济内部收益率仍高于基准收益率，说明本项目具有较好的抗风险性。

（三）发行人拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑

近年来，发行人资产规模持续稳定增长，净资产规模稳步提升，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 8,734,335.55 万元，所有者权益为 3,496,260.73 万元。其中可变现的土地使用权金额较大，资产权属清晰，地理位置优越，可变现性强。在偿债出现困难时，发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券

的本金及利息，为本期债券本息的偿付提供进一步保障。

发行人资产规模较大为本期债券按时还付息打下了良好基础，具有较强的长期偿债能力。

（四）较强的偿债能力和融资能力是本期债券到期偿付的有力

保证发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，历年银行贷款按时偿还率均达到 100%，无不良贷款记录，具有较强的融资能力。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人银行授信额度为 475.68 亿元，已使用额度 357.22 亿元，未使用额度为 118.46 亿元。发行人可利用银行授信额度以及资金集中管理等措施进一步调整财务结构，加强流动性管理以保证到期债务的及时偿还。因此发行人较强的融资能力是本期债券按期偿付的坚强后盾。

三、其他保障措施

（一）政府的大力支持是本期债券还本付息的有效保障

发行人是富阳区城市建设和城市资源经营的主要实施主体。近年来，富阳区政府通过土地出让金返还、财政补贴、资产划拨等多种方式给予发行人大力支持，增强了发行人的经营能力。随着富阳区城镇化的进一步发展，政府对发行人的支持力度将不断加大，为发行人的发展提供有力的保障。

（二）有效的风险控制是本期债券还本付息的制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步

提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

第十四条 投资人保护条款

发行人已聘请财通证券股份有限公司作为本期债权代理人，并建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

主承销商财通证券股份有限公司接受发行人委托担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的利益。

一、债券持有人会议召开的相关条款

（一）根据债券持有人会议规则在本期债券的存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、变更或解聘债权代理人；
- 3、发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- 4、发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- 5、发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（二）当出现债券持有人会议规则第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

（三）当出现债券持有人会议规则第十条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

（四）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人提议；
- 2、单独或合并持有本期债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；
- 3、债权代理人提议；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士。

（五）持有 10%以上面值的债券持有人及合计持有 10%以上面值的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

（六）发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

二、违约条款设置及救济措施

（一）根据《债券代理协议》规定以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、本期债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过 30 天仍未除；
- 2、未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 天仍未解除；
- 3、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉

讼程序；

4、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）加速清偿及措施

1、加速清偿的宣布

如果《债券代理人协议》项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额 25%的债券持有人或债券代理人可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

2、措施

在宣布加速清偿后但在债券代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施，持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：（1）向债券代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：（i）债券代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付本金；（iv）法律允许范围内的复利。（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。（3）取消违约的决定不与任何法院判决相冲突。

3、其他救济方式

如果发生违约事件，债券代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额二分之一以上的债券持有人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券条款项下的义务。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、金融政策以及国家金融环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且存续期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使得投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，债券的利率水平和利率形式已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后，发行人将申请本期债券在相关的债券交易场所上市或交易流通。如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将尽快向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或核准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在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。同时，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会有所改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进业务发展，提高盈利水平，保持经营性现金流的充裕，增强偿债能力，进一步提升发行人信用在市场中的认可度，从而提升本期债券的流通能力。

（三）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场环境等不可控因素的影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，从而使发行人不能从预期的还款来源处获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的按时偿付造成影响。

对策：发行人及其下属企业运营稳健，具有良好的资产流动性，以及本期债券投资项目完工后的现金净流入为本息偿付提供了有力的保障。为保证本期债券的偿付，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制项目成本，创造效益，为本期债券足额兑付提供资金保证。

此外，发行人将加强对本次债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本次募集资金投资项目属于轨道交通工程。发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但本次募集资金

拟投资的项目投资规模较大、建设工期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨，劳动力成本上涨，或者不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策调整、利率政策调整以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本次发行募集资金投资项目收益稳定，同时发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

（五）违规使用债券资金相关风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人开立了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理的风险与对策

风险：发行人作为杭州市富阳区基础设施建设的实施主体，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。同时，发行人主营业务收入的稳定性受到政府规划、国家宏观政策等因素影响较大。

对策：发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。此外，发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率

（二）项目建设的风险与对策

风险：本期债券募集资金主要投向轨道交通，总体投资规模较大，周期较长。如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，拆迁进度受到阻碍，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，同时施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，影响发行人在盈利能力。

对策：本期发行募集资金投资项目均已经过周密的研究和论证，并已由相关管理部门批准，所有项目的施工单位选择与确定均认真执行超标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险，且本期债券拟投入项目预计收益良好。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成

以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

（三）资产流动性风险与对策

风险：发行人资产以流动资产为主，流动资产中变现能力较弱的存货、应收账款和其他应收款占比很大，资产流动性较差，必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策：发行人资产构成中的存货、应收账款和其他应收款很多是为从事政府代建项目而形成，发行人一直以来均受到地方政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，将大大减少发行人流动资产变现的可能性，必要情况时发行人流动性将得到有力保障。

（四）财务风险与对策

1、对外担保风险与对策

风险：截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保 1,323,074.58 万元，占发行人当期净资产的 33.67%，对外担保数额较大，将对发行人形成或有负债风险。

对策：发行人及子公司对外担保主要为富阳区其他国有公司或单位，且经营状况稳定、信誉良好。同时发行人建立了企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。发行人将建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

2、有息债务规模扩大的风险

近年来，发行人发展加快，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，整体融资成本不断增加。截至2020年6月末，发行人有息债务合计5,303,131.79万元。2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末发行人的资产负债率分别为51.84%、57.68%、59.97%和60.87%。虽然目前发行人负债水平较低，但随着在建、拟建项目的陆续开工，发行人未来几年融资规模还将继续扩大，资本支出金额较大，客观上存在一定的还本付息压力。

对策：发行人及其下属公司与各大银行等金融机构有着良好的合作关系，在融资方面能取得大力支持。发行人将在综合考虑有息债务规模的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低有息债务扩大的风险。

3、其他应收款余额较大风险及对策

2017-2019年、2020年6月末，发行人的其他应收款分别为841,230.80万元、1,448,083.91万元、1,859,907.06万元和2,397,389.08万元，占当期资产比例分别为17.46%、21.49%、21.29%和23.87%。发行人其他应收款主要是与杭州富阳投资发展有限公司款项。尽管回收的风险较小，但可能影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成压力。

对策：该款项主要系为提高资金使用效率，充分调用资金使用率，以一定程度缓解部分财务费用支出压力，降低资金成本。发行人将加强和富投发的联系，有资金需求时，及时告知需求及做好划款申请。

4、经营性现金流对债务保障能力较弱风险及对策

发行人2017-2019年和2020年6月末经营活动现金流入分别为528,038.70万元、758,199.71万元、943,078.37万元和757,973.28万元，经营活动产生的现金流净额分别为-682,500.43万元、-527,988.35万元、105,484.43万元和-441,666.21万元，发行人近三年及一期总负债分别为2,492,966.15万元、3,886,038.30万元、5,238,074.83万元和6,112,963.54万元。公司经营活动现金流入相对负债总额无法覆盖，对债务保障能力较弱，且经营性现金流净额波动较大，因此将会对公司的长期偿债能力产生一定影响。

对策：发行人在保证自身主营业务收入的同时，积极开源节流，节约经营成本，进一步降低经营成本，提高盈利能力。此外融资渠道的畅通可以进一步降低财务风险。

5、营业收入和盈利水平受政策和土地出让安排影响较大的风险及对策

发行人收入主要包括土地开发收入、经济适用房销售收入、污水处理费收入等，占发行人资金来源的比例较大，一旦相关政策发生变化导致资金流入减少，会给发行人的债务偿还能力及项目建设进度带来一定的不利影响。土地开发整理计划和土地开发整理业务受宏观经济走势、政府规划和调控、区域经济发展等诸多因素影响，因此公司土地开发整理收入存在一定的不确定性。

对策：发行人将依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步扩大业务范围，力求主营业务多样化。

三、政策风险与对策

（一）国家产业政策波动的风险与对策

风险：在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划等产业政策方面会有不同程度的调整。发行人以城市基础设施建设为主营项目，受国家产业政策的影响较大，相关的变动可能会降低发行人整体现金流量，从而影响本期债券的偿付。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期的风险与对策

风险：固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大，因此城市基础设施投资建设、公用事业行业的投资规模及盈利能力与经济周期存在着明显的相关性。如果未来经济增长持续放缓、停滞或衰退，对基础设施的使用及投资需求可能同时减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：随着中国国民经济的快速增长和杭州市经济发展水平的提高、城市化进程的不断加快，杭州市对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抗周期能力也将增强。在此基础上，发行人将依托其综合经济实力，增强投资管理能力，加强管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 **AA+**, 评级展望为稳定, 本期债券的信用等级为 **AA+**。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响不大, 违约风险很低。信用状况稳定, 未来保持信用等级的可能性较大。

一、信用评级报告的内容摘要

（一）优势

1、经营环境良好。近年来, 杭州市富阳区经济发展稳定, 财政实力不断增强, 为公司发展提供了良好的外部环境。2019 年富阳区实现地区生产总值 820.5 亿元, 同比增长 6.0%; 完成一般公共预算收入 80.00 亿元, 同比增长 10.0%。

2、业务区域地位突出, 政府支持力度大。公司是杭州市富阳区重要的基础设施建设、土地开发以及区域内唯一的水务运营主体, 近年来得到了政府在资金注入、资产划拨、财政补贴、债务置换等多方面的的大力支持。

（二）关注

1、资产流动性较弱。公司资产中土地资产规模较大, 回款受市场行情等因素影响; 往来款占比高, 对公司资金占用较大, 整体资产质量一般。

2、资本支出压力较大。公司在建和拟建项目待投资规模大, 计划于 2021 年投入超 70 亿元, 资本支出压力较大。

3、债务规模快速增长，债务负担进一步加重。2019 年底，公司全部债务 445.48 亿元，全部债务资本化比率上升至 56.03%；随着在建项目的持续投入，公司债务负担或将继续加重；2021—2022 年，公司分别需偿还债务本金 120.87 亿元和 103.12 亿元。

4、对外担保比率较高，存在或有负债风险。2020 年 6 月底，公司对外担保金额 132.31 亿元，担保比率为 33.67%，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。

杭州富阳城市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半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

杭州富阳城市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城市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，杭州富阳城市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城市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，如发现杭州富阳城市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城市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，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州富阳城市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城市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城市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。

三、发行人信用评级情况

发行人拟发行“2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”。经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师上海政锦律师事务所已出具法律意见书。发行人律师对本次发行的总体结论性意见如下：

一、发行人内部决策机构已依法定程序做出批准本次发行的决议，上述决议的内容合法、有效；发行人出资人授权董事会具体办理本次发行的相关事宜的授权范围和程序合法、有效；

二、发行人系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律、法规和发行人《公司章程》规定的予以终止的情形，具备申报发行本次债券的主体资格；

三、发行人本次债券发行符合《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理的通知》、《促进平稳发展的通知》等法律法规规定的企业债券发行的各项实质条件；

四、本次债券募集资金投向符合国家产业政策及有关主管部门的规定，符合《管理条例》等的规定；

五、发行人报告期内不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险；

六、本次债券《募集说明书》及其摘要不存在因引述本法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险；

七、本次发行相关的《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》、《承销协议》的形式合法，内容不违反法律、行政法规的强制性规定；

八、发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上，发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，发行人本次债券发行尚需取得国家发改委的核准。

第十八条 其他应说明事项

一、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。

二、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。其中，通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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。

三、符合企业债券管理条例承诺

本期债券募集资金全部用于杭州至富阳城际铁路工程项目，符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的注册文件；
- （二）《2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人 2016-2018 年经审计的财务报告和审计报告；
- （四）发行人 2019 年经审计的财务报告和审计报告；
- （五）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）上海政锦律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）募集资金及偿债资金账户监管协议；
- （八）债权代理协议；
- （九）债券持有人会议规则；

二、查询地点及联系人

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：

（一）发行人：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

住所：杭州富阳区富春街道恩波大道 99 号

法定代表人：陈孝华

联系人：董韡

联系地址：杭州富阳区富春街道恩波大道 99 号

联系电话：0571-63105707

传真：0571-63105707

邮政编码：311100

（二）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：陆建强

联系人：杨勇、李虎其

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1903

电话：0571-87825268、0571-87851290

传真：0571-87821698

邮编：310007

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募集说明书全文：

（三）国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

（四）中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：21 富阳城投债 01 发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	▲财通证券股份有限公司投资银行部	浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1903	李虎其 杨勇	0571-87825268 0571-87851290
北京市	大同证券有限责任公司北京分公司	北京市朝阳区光华东里 8 号中海广场中楼 1209 室	孙建之	010-65852699

注：标注“▲”的发行网点为本期债券上交所协议发行部分的发行网点。

附表二：发行人最近 3 年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,068,369.04	564,603.79	387,633.90	307,140.73
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	5,947.27	5,669.56	7,846.10	10,778.91
预付款项	6,626.82	4,932.94	46,682.39	392,378.28
其他应收款	2,397,389.08	1,859,907.06	1,448,083.91	841,230.80
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	4,537,179.06	4,267,915.93	2,687,023.18	1,520,071.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	29,932.04	52,138.36	68,755.57	69,716.99
流动资产合计	8,045,443.31	6,755,167.63	4,646,025.05	3,141,317.60
非流动资产：				
可供出售金融资产	43,468.93	35,398.47	24,764.00	20,663.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	34,402.00	34,402.00	33,407.00	21,900.00
长期股权投资	89,476.46	88,528.07	12,195.98	13,801.52
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	237,324.24	237,329.37	51,432.63	53,135.75
在建工程	1,518,809.66	1,509,354.62	1,823,117.80	1,304,697.09
无形资产	2,082.11	2,114.39	2,168.10	2,200.30
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,653.83	1,348.30	1,050.93	544.41
递延所得税资产	400.21	409.83	564.26	771.92
其他非流动资产	69,929.66	70,282.87	142,634.21	250,202.93
非流动资产合计	1,997,547.09	1,979,167.92	2,091,334.91	1,667,916.91
资产总计	10,042,990.40	8,734,335.55	6,737,359.96	4,809,234.51
流动负债：				
短期借款	345,868.48	299,900.00	250,450.00	246,020.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	84,391.20	81,811.56	71,245.55	92,676.97
预收款项	19,301.67	15,858.01	24,539.16	49,070.38
应付职工薪酬	57.57	2.93	25.49	132.99
应交税费	1,639.12	1,923.80	1,130.82	2,509.01
其他应付款	491,147.48	630,922.22	371,825.66	152,029.31

项目	2020 年 6 月末	2019 年	2018 年末	2017 年末
一年内到期的非流动负债	730,813.83	465,673.44	277,151.86	178,959.48
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,673,219.35	1,496,091.97	996,368.54	721,398.14
非流动负债：				
长期借款	2,614,532.49	2,705,930.01	2,188,276.75	1,240,442.60
应付债券	1,611,917.19	823,558.35	404,996.59	264,823.16
长期应付款	213,294.51	212,494.51	296,396.42	266,302.25
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,439,744.18	3,741,982.86	2,889,669.76	1,771,568.01
负债合计	6,112,963.54	5,238,074.83	3,886,038.30	2,492,966.15
股东权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,162,956.22	2,777,009.58	2,279,502.63	1,810,377.74
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	84.65	84.65	-3,235.10	62.34
盈余公积	50,376.33	50,376.33	44,354.35	38,073.05
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	478,950.34	431,310.80	375,144.84	329,209.06
归属于母公司股东权益合计	3,792,367.54	3,358,781.37	2,795,766.72	2,277,722.18
少数股东权益	137,659.31	137,479.36	55,554.95	38,546.18
股东权益合计	3,930,026.86	3,496,260.73	2,851,321.67	2,316,268.36
负债和股东权益总计	10,042,990.40	8,734,335.55	6,737,359.96	4,809,234.51

附表三：发行人最近 3 年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	247,212.52	298,885.02	276,546.78	315,315.39
二、营业总成本：	204,095.03	244,469.73	231,164.77	248,286.74
其中：营业成本	191,428.46	229,226.83	206,049.30	224,382.91
营业税金及附加	473.26	1,546.51	476.91	829.54
销售费用	572.30	1,099.51	979.70	883.10
管理费用	3,997.56	11,705.94	16,407.94	19,676.40
财务费用	7,623.45	890.94	6,167.36	2,444.10
资产减值损失	-8.27	-118.04	1,083.55	70.70
其他收益	3,709.56	6,132.61	5,803.77	7,223.64
投资收益	934.57	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	934.57	2,153.63	2,131.83	1,837.99
汇兑收益	-	-	-	-
三、营业利润	47,753.35	63,373.49	53,687.84	76,377.60
加：营业外收入	655.12	337.80	102.26	300.32
减：营业外支出	57.16	190.24	409.69	197.27
四、利润总额	48,351.31	63,521.05	53,380.41	76,480.64
减：所得税费用	531.82	1,230.90	520.40	2,507.49
五、净利润	47,819.49	62,290.15	52,860.01	73,973.16
归属于母公司所有者的净利润	47,639.53	62,292.08	53,620.33	73,994.84
少数股东损益	179.96	-1.93	-760.32	-21.69
六、综合收益总额	47,819.49	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	47,639.53	65,611.84	50,322.89	74,057.18
归属于少数股东的综合收益总额	179.96	-1.93	-760.32	-21.69

附表四：发行人最近 3 年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
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	253,049.16	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	504,924.12	413,652.26	349,721.68	212,901.47
经营活动现金流入小计	757,973.28	943,078.37	758,199.71	528,038.70
购买商品、接受劳务支付的现金	134,054.65	457,831.17	682,211.24	718,570.21
支付给职工以及为职工支付的现金	3,799.71	8,829.40	7,323.31	6,275.50
支付的各项税费	2,236.54	4,607.68	4,013.85	6,026.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,059,548.60	366,325.69	592,639.66	479,666.82
经营活动现金流出小计	1,199,639.50	837,593.94	1,286,188.06	1,210,539.13
经营活动产生的现金流量净额	-441,666.21	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	22,000.00	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	0.53	11.37	10.27	1.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	800.00	7,133.61	-	331.81
投资活动现金流入小计	22,800.53	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	258,090.48	980,701.29	465,723.98	186,163.90
投资支付的现金	8,070.46	84,717.46	45,764.00	72,190.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
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	266,160.94	1,065,729.02	512,767.69	258,353.90
投资活动产生的现金流量净额	-243,360.40	-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	-	87,567.53	9,171.49	120,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	87,567.53	9,171.49	120,000.00
取得借款收到的现金	1,485,944.73	1,652,168.14	1,852,651.37	1,562,165.02
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	242,461.00	166,902.94	106,502.05	349,968.23
筹资活动现金流入小计	1,728,405.73	1,906,638.61	1,968,324.90	2,032,133.25
偿还债务支付的现金	413,257.13	544,589.97	697,387.11	815,838.98

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,356.79	229,377.03	159,571.20	119,320.45
支付其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	155,995.21	64,990.36	65,018.39
筹资活动现金流出小计	529,613.92	929,962.21	921,948.67	1,000,177.82
筹资活动产生的现金流量净额	1,198,791.81	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	513,765.19	46,873.55	69,792.81	118,345.10
加：期初现金及现金等价物余额	384,401.73	337,528.18	250,639.25	132,294.15
六、期末现金及现金等价物余额	898,166.93	384,401.73	320,432.06	250,639.25