

2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作 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）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于杭州富阳城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财通证券提供的其他材料。财通证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财通证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称：杭州富阳城市建设投资集团有限公司

法定代表人：陈孝华

成立日期：2000 年 10 月 10 日

注册资本：人民币 100,000.00 万元

实缴资本：人民币 100,000.00 万元

统一社会信用代码：9133018372523789XJ

注册地址：浙江省杭州市富阳区富春街道恩波大道 99 号

邮政编码：311400

信息披露事务负责人：陈孝华

联系电话：0571-63320231

传真：0571-63320231

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）。

二、发行人已发行的债券基本情况

截至2021年末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为280.11亿元（含3.28亿美元境外债），明细如下：

表：发行人存续债券明细

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行	回售	到期	债券 期限	发行	发行	报告期末 余额
		日期	日期	日期		规模	利率	
1	17 富阳债	2017/6/7	-	2022/6/7	5	20	6.1	20
2	20 富阳 01	2020/4/20	2023/4/20	2025/4/20	3+2	40	3.6	40
3	21 富阳 02	2021/3/25	2024/3/25	2026/3/25	3+2	20	4.08	20
4	21 富阳 D1	2021/12/10	-	2022/12/10	1	13	2.9	13
公司债券小计						93		93
5	19 富阳城投 MTN001	2019/5/8	-	2024/5/8	5	10	4.95	10
6	19 富阳城投 MTN003	2019/5/9	-	2024/5/9	5	10	4.94	10
7	19 富阳城投 MTN004	2019/10/17	-	2024/10/17	5	5	4.36	5
8	19 富阳城投 MTN005	2019/10/17	-	2024/10/17	5	5	4.4	5

9	20 富阳城投 PPN001	2020/1/20	2023/1/20	2025/1/20	3+2	30	4.17	30
10	20 富阳城投 PPN001	2021/2/3	2024/2/3	2026/2/3	3+2	20	4.29	20
11	21 富阳城投 SCP002	2021/8/31	-	2022/5/28	270 天	10	2.33	10
债务融资工具小计						90		90
12	21 富阳城投债 01	2021/2/9	2026/2/9	2028/2/9	5+2	25	4.5	25
企业债券小计						25		25
13	19 浙富阳城投 ZR001	2019/4/15	-	2022/4/15	3	5	6.3	5
14	19 浙富阳城投 ZR002	2019/8/1	-	2022/8/1	3	3	5.82	3
15	19 浙富阳城投 ZR003	2019/9/25	-	2022/9/25	3	3	5.82	3
16	19 浙富阳城投 ZR004	2019/9/29	-	2022/9/29	3	1	5.83	1
17	19 浙富阳城投 ZR005	2020/1/2	-	2023/1/2	3	4	5.82	4
18	20 浙富阳城投 ZR001	2020/5/7	-	2023/5/7	3	5	4.52	5
19	国开-富阳优先	2021/3/19	-	2023/2/25	1.94	17.9	4.15	14.3
20	富阳城投 3.2%20260625	2021/6/25	-	2026/6/24	5	20.71	3.2	20.71
21	21 浙富阳城投 ZR001	2021/6/25	-	2024/6/25	3	3	4.9	3
22	21 浙富阳城投 ZR002	2021/8/11	-	2024/8/11	3	1.1	5.2	1.1
23	21 浙富阳城投 ZR003	2021/10/15	-	2024/10/15	3	4	5.47	4
24	21 浙富阳城投 ZR004	2021/11/12	-	2024/11/12	3	3	5.3	3
25	21 浙富阳城投 ZR005	2021/12/22	-	2026/12/22	5	5	5.52	5
其他小计						75.71		72.11
合计						283.71		280.11

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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)于 2021 年 2 月 18 日在银行间市场上市流通，简称“21 富阳城投债 01”，证券代码为 2180047；2021 年 2 月 22 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 富阳 01”，证券代码为 152757。

（二）募集资金使用情况

发行人于 2021 年 2 月 9 日发行了本期债券，本期债券募集资金总额 25 亿元。截至 2021 年末，本期债券募集资金已全部使用完毕，债券募集资金均用于杭州至富阳城际铁路工程项目，债券存续期内募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致。

（三）付息情况

本期债券每年付息一次，分次还本。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。本期债券存续期前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

发行人于 2022 年 2 月 9 日按期足额支付本期债券首个计息年度内的利息。

（四）信息披露情况

发行人相关债券公告信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。如后续发生对本期债券持有人权益有影响的重大事项，发行人将及时对重大事项进行信息披露。

四、偿债能力分析

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率	59.41%	56.92%
流动比率	3.46	4.19
速动比率	1.56	1.64

（一）流动比率及速动比率

2020年和2021年末，发行人流动比率分别为4.19和3.46，速动比率分别为1.64和1.56。发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，表明发行人具备较强的短期偿还债务能力。

（二）资产负债率

2020年和2021年末，发行人资产负债率分别为56.92%和59.41%，公司资产负债率稳定在正常水平，整体偿债能力较强。

五、盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	401,351.42	328,488.53
营业成本	314,309.46	264,485.00
销售费用	799.07	1,664.12
管理费用	8,134.97	8,973.54
财务费用	4,857.54	-1,784.48
投资收益	19,865.18	3,182.02
营业利润	90,644.53	67,480.94
营业外收入	114.79	488.04
营业外支出	179.95	143.93
利润总额	90,579.37	67,825.05
净利润	87,492.62	65,375.36

2020年和2021年，公司营业收入呈现增长的势头，盈利能力良好。随着区域经济的发展，城市化进程的不断提高，特别是对土地开发需求的增加，发行人的盈利能力预计会稳步提升。

（一）营业收入

公司营业收入主要由土地开发、土地指标、安置房销售和其他业务构成，其中土地开发业务收入是发行人第一大收入来源，2020年和2021年发行人营业收入呈稳定增加趋势，主要由于土地开发业务收入上升。

单位：万元

收入	2021 年度		2020 年	
	收入	占比	收入	占比
业务板块				
土地开发	155,818.60	38.82%	231,657.00	70.52%
土地指标	50,955.07	12.70%	26,447.00	8.05%
水务	41,033.99	10.22%	31,812.36	9.69%
-自来水	4,578.43	1.14%	12,942.04	3.94%
-污水处理	-	-	7,772.93	2.37%
-工程结算	36,455.56	9.08%	11,097.39	3.38%
保障房销售	117,673.12	29.32%	5,649.24	1.72%
其他	35,870.64	8.94%	32,922.93	10.03%
合计	401,351.42	100.00%	328,488.53	100.00%

（二）期间费用

单位：万元

科目	2021 年度		2020 年	
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重
销售费用	799.07	0.20%	1,664.12	0.51%
管理费用	8,134.97	2.03%	8,973.54	2.73%
财务费用	4,857.54	1.21%	-1,784.48	-0.54%
合计	13,791.59	3.44%	8,853.18	2.70%

2020年和2021年，发行人期间费用呈上升趋势，期间费用占营业收入的比重有所上升，但期间费用占营业收入的比重仍处于较低水平，发行人期间费用对公司利润影响较小。发行人期间费用主要由管理费用构成，2020年和2021年，发行人管理费用分别为8,973.54万元和8,134.97万元。2020年和2021年发行人财务费用变动较大，分别为-1,784.48万元和4,857.54万元。

（三）利润情况

2020年和2021年，发行人营业利润分别为67,480.94万元和90,644.53万元，随着营业收入的上升，公司营业利润大幅上升。2020年发行人营业利润主要由土地开发业务贡献，该板块业务占当年营业利润的89.21%，2021年发行人营业利润主要由土地开发业务、土地指标业务和水务业务中的工程结算业务和保障房销售业务构成。

（四）盈利能力指标分析

项目	2021 年度	2020 年
毛利率	21.69%	19.48%
净资产收益率	1.92%	1.65%

1、毛利率

2020年和2021年，发行人营业毛利率分别是19.48%和21.69%。主要受土地开发业务和保障房销售业务每年确认的项目情况有所不同，2020年和2021年发行人各板块业务毛利率有所波动，但整体保持稳定状态。

2、净资产收益率

2020年和2021年，发行人净资产收益率分别为1.65%和1.92%，发行人净资产收益率处于较低水平，主要是受行业影响，发行人属于重资产投入行业，主营业务为民生、基建类基础设施业务，业务毛利率较低，从而导致发行人整体净资产收益率较低，发行人净资产收益率相对同行业企业无重大明显不利变动。

（五）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入	511,638.30	1,424,192.32
经营活动现金流出	990,609.12	2,137,265.63
经营活动产生的现金流量净额	-478,970.83	-713,073.31
投资活动现金流入	5,263.41	32,506.28
投资活动现金流出	511,172.19	354,717.45

项目	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量净额	-505,908.78	-322,211.17
筹资活动现金流入	2,575,873.27	2,464,231.64
筹资活动现金流出	1,639,436.49	1,439,695.12
筹资活动产生的现金流量净额	936,436.77	1,024,536.52
汇率变动对现金及现金等价物的影响	391.38	-239.94
现金及现金等价物净增加额	-48,051.45	-10,987.90
期末现金及现金等价物余额	325,362.38	373,413.84

2020 年和 2021 年，公司经营活动现金净额分别为 -713,073.31 万元和 -478,970.83 万元，经营活动净现金流量波动较大。发行人在富投发和富阳国有资本运营公司存放的资金规模大于支取的资金规模，导致经营活动现金流呈现出大额净流出状态。但上述存放的资金可以随时取回用于偿还债务，不会对发行人偿债能力产生不利影响。

2020 年和 2021 年，公司投资活动现金净额分别为 -322,211.17 万元和 -505,908.78 万元，整体出现流出状态。相关投资系发行人根据当地政府要求开展，项目建成验收后由委托方按项目实际投资情况逐年回购，因此发行人所投资项目有稳定的回报机制，上述投资行为对发行人偿债能力无重大不利影响。

2020 年和 2021 年，公司筹资活动现金净额分别为 1,024,536.52 万元和 936,436.77 万元。发行人筹资活动产生的现金流量均为正，体现了发行人融资能力保持稳定。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

（此页无正文，为《2021 年杭州富阳城市建设投资集团有限公司公司债券
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

财通证券股份有限公司

2022年6月30日