

2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
县城新型城镇化建设专项企业债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

主承销商



光大证券
EVERBRIGHT SECURITIES

2023 年 5 月



光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）作为 2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(以下简称“本期债券”)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期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765 号)文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向光大证券提供的其他材料。光大证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，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光大证券所作的承诺或声明。



一、发行人基本情况

发行人名称	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
成立日期	2008 年 5 月 9 日
住所	浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 605 室
法定代表人	赵立群
注册资本	200,000.00 万元
经营范围	许可项目：各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：企业管理；单位后勤管理服务；园区管理服务；股权投资；城市绿化管理；市政设施管理；规划设计管理；土地整治服务；物业管理；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
控股股东	富阳经济技术开发区管理委员会
实际控制人	富阳经济技术开发区管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
债券简称	22 富阳经开债/22 富开债
债券代码	2280197.IB/184425.SH
债券期限	7 年（每年付息一次，并于债券存续期的第三年起每年末分别按照发行总额的 20%偿还本金，最后一期利息随本金一同支付）
发行规模	15 亿元
债券存量	15 亿元
担保情况	本期债券无担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 5 月 23 日 主体评级 AA+，债项评级 AA+，评级展望稳定

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

本期债券将于 2023 年 6 月 15 日首次付息，故发行人 2022 年度不存在应付利息未付的情况。



（二）选择权行使情况

本期债券无选择权条款。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为 1.5 亿元用于银湖中试产业园项目，6.8 亿元用于银湖生物信息产业园项目，1.1 亿元用于富阳葛洪丹谷项目，5.6 亿元用于补充营运资金。

截至 2022 年末，募集说明书约定募投项目进展正常。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(容诚审字[2023]310Z0293 号)。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计	8,191,590.47	6,775,420.23
其中：流动资产	7,545,684.78	6,557,736.66
非流动资产	645,905.69	217,683.57
负债合计	5,343,997.32	4,218,492.29
其中：流动负债	1,696,116.00	1,406,716.73
非流动负债	3,647,881.32	2,811,775.56



股东权益合计	2,847,593.16	2,590,078.70
其中：归属于母公司所有者的权益	2,782,613.37	2,491,553.05
流动比率（倍）	4.45	4.66
速动比率（倍）	0.31	0.52
资产负债率	65.24%	62.26%
EBITDA 利息保障倍数	0.30	0.44

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

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

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	184,484.96	180,073.88
营业成本	165,577.59	156,616.49
利润总额	24,843.07	30,111.34
净利润	24,729.77	29,528.02
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,713.11	29,184.66
经营活动产生的现金流量净额	-906,016.93	-664,499.43
投资活动产生的现金流量净额	-49,144.19	-27,062.18
筹资活动产生的现金流量净额	781,744.01	757,788.32
现金及现金等价物净增加额	-173,417.11	66,226.71

（三）发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

发行人主营业务情况如下：

单位：万元，%



业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
主营业务								
土地整理开发	139,235.80	128,922.03	10,313.76	7.41	147,572.38	136,641.09	10,931.29	7.41
工程代建	23,140.29	22,914.75	225.54	0.97	16,606.80	15,097.09	1,509.71	9.09
养护收入	6,096.21	6,681.99	-585.78	-9.61	7,325.51	4,253.87	3,071.64	41.93
租赁	1,879.63	724.47	1,155.16	61.46	2,831.12		2,831.12	100.00
房产销售	17.62	10.66	6.96	39.51				
其他	630.90		630.90	100.00	1,374.03	211.66	1,162.37	84.60
主营业务小计	171,000.45	159,253.90	11,746.55	6.87	175,709.84	156,203.72	19,506.12	11.10
其他业务								
租赁	5,070.83	1,466.37	3,604.46	71.08	3,865.82	403.09	3,462.74	89.57
其他	8,413.68	4,857.32	3,556.36	42.27	498.22	9.69	488.53	98.06
其他业务小计	13,484.51	6,323.69	7,160.82	53.10	4,364.04	412.78	3,951.27	90.54
合计	184,484.96	165,577.59	18,907.37	10.25	180,073.88	156,616.49	23,457.39	13.03

发行人主营业务包括土地整理业务、工程代建业务、养护业务、租赁业务、房产销售业务和其他业务。发行人系国家级富阳经济技术开发区唯一的土地整理和基础设施建设投融资主体，具体负责开发区管辖范围内的土地开发整理以及配套的基础设施建设和安置房等保障性住房建设，区域主体地位突出。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障本期债务的按时偿还。

2、盈利情况

发行人最近两年盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	184,484.96	180,073.88
营业成本	165,577.59	156,616.49
利润总额	24,843.07	30,111.34



项目	2022 年度	2021 年度
净利润	24,729.77	29,528.02
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,713.11	29,184.66

2021 年度-2022 年度,发行人营业收入为 180,073.88 万元、184,484.96 万元,净利润为 29,528.02 万元、24,729.77 万元。总体来看,发行人盈利能力较好,偿债能力较强。此外,在富阳经开区政府的大力支持下公司具有重要的社会地位和区域优势。

3、股东支持

发行人的控股股东与实际控制人均为富阳经济技术开发区管理委员会,发行人系国家级富阳经济技术开发区唯一的土地整理和基础设施建设投融资主体。近几年来,发行人在资产、补贴方面均得到股东强有力的支持,公司的资产实力、盈利能力和偿债能力均得到有效提升。

(四) 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日,发行人(不含合并范围内子公司)已发行尚未兑付的债券信息如下表所示:

单位:亿元,年,%

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限	票面利率
公司债	20 富开 01	2020-09-14	9.00	9.00	5(3+2)	4.30
公司债	20 富开 02	2020-11-19	6.00	6.00	5(3+2)	4.30
企业债	20 富阳经开债 01	2020-10-27	13.00	13.00	7	4.94
定向工具	20 富阳开发 PPN001	2020-09-03	10.00	10.00	5(3+2)	4.30
公司债	21 富开 01	2021-09-10	10.00	10.00	5	4.20
公司债	21 富开 02	2021-11-02	20.00	20.00	5	4.67
定向工具	21 富阳开发 PPN001	2021-01-14	10.00	10.00	5(3+2)	4.51
公司债	22 富开 01	2022-01-27	10.00	10.00	5	4.10
公司债	22 富开 02	2022-06-09	10.00	10.00	5	3.80
公司债	22 富开 D1	2022-07-19	5.50	5.50	1	2.60
企业债	22 富阳经开债	2022-06-15	15.00	15.00	7	3.60
公司债	23 富开 D1	2023-02-24	19.50	19.50	1	3.50
公司债	23 富开 D2	2023-04-27	5.50	5.50	1	3.29



注:上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)



(本页无正文，为《2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
县城新型城镇化建设专项企业债券 2022 年度发行人履约情况及偿债
能力分析报告》之签章页)



光大证券股份有限公司

2023 年 5 月 19 日

