

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
2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况
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

2025 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”)的主承销商及债权代理人，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、本期债券《债权代理协议》相关约定出具本报告。

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	杭州富阳高新产业投资集团有限公司
实际控制人	杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理办公室

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：2024 年 6 月 24 日 主体评级 AA+，债项评级 AA+，评级展望稳定

三、2024 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

本期债券已于 2024 年 6 月 15 日完成付息，发行人 2024 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 2024 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

2024 年 12 月 12 日，发行人召开 2022 年杭州富阳开发区建设投资有限公司县城新型城镇化专项企业债券 2024 年第一次债券持有人会议。

为切实增强国企核心竞争力和引领带动力，更好服务经济建设和社会发展，2024 年 7 月，根据杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会下发的《杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会关于组建杭州富阳产业园运营集团有限公司的批复》（富国资办【2024】42 号），由杭州富阳高新产业投资集团有限公司组建杭州富阳产业园运营集团有限公司（以下简称“产业园集团”），并由产业园集团有偿收购包括发行人持有的佰赛时（杭州）生物技术有限公司 49% 股权在内的 14 家企业股权，具体收购价格以评估报告为准。现根据《杭州市富阳区人民政府国有资产监督管理委员会关于调整杭州富阳产业园运营集团有限公司收购股权的批复》（富国资办【2024】83 号），由产业园集团有偿收购发行人持有的佰赛时（杭州）生物技术有限公



司 51%股权，本次收购完成后产业园集团将持有佰赛时（杭州）生物技术有限公司 100%股权。本次收购完成后，佰赛时（杭州）生物技术有限公司所持有的银湖中试产业园项目以及银湖生物信息产业园项目亦一并划转至产业园集团，导致本期债券募投项目中的银湖中试产业园项目以及银湖生物信息产业园不再纳入发行人合并口径，杭州富阳开发区建设投资集团有限公司公司债券于 2024 年 12 月 12 日召开了 2024 年第一次债券持有人会议。

1、召开会议的基本情况

(1) 会议名称：2022 年杭州富阳开发区建设投资集团有限公司
县城新型城镇化专项企业债券 2024 年第一次债券持有人会议

(2) 召集人：杭州富阳开发区建设投资集团有限公司

(3) 债权登记日：2024 年 12 月 11 日

(4) 召开时间：2024 年 12 月 12 日

(5) 投票表决期间：2024 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 12 日

(6) 召开地点：线上召开

(7) 召开方式：线上

会议采取线上形式召开，投资者可直接参与线上会议(腾讯电话会议)，亦可将本通知下文要求的表决票以电子邮件方式送达至债权代理人，即视为出席会议。

(8) 表决方式是否包含网络投票：否

本次持有人会议采用电子邮件提交投票的方式、以记名投票方式表决。参会人应于 2024 年 12 月 12 日 17:00 前将包括参会回执、表决票在内的相关扫描版资料以电子邮件方式送达债权代理人处。如同一债券持有人通过电子邮件重复投票的，以最后一次有效投票结果为准，最后一次有效投票以电子邮件系统时间孰后认定。



(9) 出席对象：1、除法律、法规另有规定外，截至债权登记日交易结束后，登记在中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管名册的本期债券持有人均有权亲自出席债券持有人会议。因故不能参会的债券持有人可以书面委托受托人出席会议和参加表决；2、发行人；3、债权代理人；4、发行人聘请的见证律师；5、发行人认为有必要出席的其他人员。

2、会议审议事项

议案 1：《关于豁免 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专项企业债券 2024 年第一次债券持有人会议表决形式的议案》

同意 88.24%，反对 0.00%，弃权 11.76%

此处比例为占出席会议的有表决权的债券持有人所持表决权的比例。经查验，本次会议共有 7 名债券持有人参会并表决，合计持有本期债券未偿还债券张数共 8,500,000 张，占发行人本期债券未偿还债券总张数的 56.67%，所代表的表决权比例为 56.67%，参会的债券持有人所代表的未偿还债券本金总额有表决权的比例超过 50%，符合债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开的要求，表决有效。

通过

议案 2：《关于资产划转及落实本期债券偿债保障措施的议案》

同意 88.24%，反对 0.00%，弃权 11.76%

此处比例为占出席会议的有表决权的债券持有人所持表决权的比例。经查验，本次会议共有 7 名债券持有人参会并表决，合计持有本期债券未偿还债券张数共 8,500,000 张，占发行人本期债券未偿还债券总张数的 56.67%，所代表的表决权比例为 56.67%，参会的债券



持有人所代表的未偿还债券本金总额有表决权的比例超过 50%，符合债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开的要求，表决有效。

通过

3、律师见证情况

本次会议经浙江浙兴律师事务所指派律师进行见证并出具法律意见书，浙江浙兴律师事务所律师认为：公司本次会议的召集程序、召集人资格、出席本次券持有人会议的人员以及会议表决程序符合相关法律法规、《募集说明书》及《会议规则》的相关规定，表决结果合法、有效。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2024 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[2025]310Z0258 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 2024 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	2024 年末	2023 年末
资产总计	7,382,797.36	8,846,478.30
其中：流动资产	7,278,122.99	8,163,998.87
非流动资产	104,674.37	682,479.43
负债合计	4,929,021.14	6,059,632.67
其中：流动负债	1,172,818.06	1,582,496.74
非流动负债	3,756,203.08	4,477,135.94
股东权益合计	2,453,776.23	2,786,845.62
其中：归属于母公司所有者的权益	2,453,776.23	2,786,845.62
流动比率（倍）	6.21	5.16



速动比率（倍）	0.23	0.31
资产负债率	66.76%	68.50%
EBITDA 利息保障倍数	0.11	0.13

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	2024 年度	2023 年度
营业收入	205,801.26	206,029.32
营业成本	181,469.46	175,166.08
利润总额	20,926.00	29,514.66
净利润	20,085.42	27,361.17
其中：归属于母公司所有者的净利润	20,085.42	27,862.89
经营活动产生的现金流量净额	-335,342.53	-449,896.69
投资活动产生的现金流量净额	11,309.85	-52,039.36
筹资活动产生的现金流量净额	101,551.74	597,968.71
现金及现金等价物净增加额	-222,480.94	96,032.66

（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	2024 年度				2023 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	169,400.13	154,000.12	15,400.01	9.09	143,440.84	124,731.16	18,709.68	13.04
工程代建	16,237.99	14,296.97	1,941.02	11.95	26,452.94	24,024.16	2,428.78	9.18



业务板块	2024 年度				2023 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
养护收入	10,689.34	10,536.36	152.98	1.43	11,529.61	11,479.24	50.37	0.44
租赁	3,009.04	571.23	2,437.81	81.02	2,984.15	152.83	2,831.32	94.88
渣土收入	260.53	1.13	259.40	99.57				
其他			-		542.80	12.00	530.80	97.79
主营业务小计	199,597.03	179,405.81	20,191.22	10.12	184,950.34	160,399.39	24,550.95	13.27
其他业务			-					
租赁	3,108.35	21.18	3,087.17	99.32	4,692.14	263.08	4,429.06	94.39
不动产销售	2,060.51	1,652.18	408.33	19.82				
其他	1,035.37	390.29	645.08	62.30	16,386.83	14,503.61	1,883.22	11.49
其他业务小计	6,204.23	2,063.65	4,140.58	66.74	21,078.97	14,766.69	6,312.28	29.95
合计	205,801.26	181,469.46	24,331.80	11.82	206,029.32	175,166.08	30,863.24	14.98

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及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	2024 年度	2023 年度
营业收入	205,801.26	206,029.32
营业成本	181,469.46	175,166.08
利润总额	20,926.00	29,514.66
净利润	20,085.42	27,361.17
其中：归属于母公司所有者的净利润	20,085.42	27,862.89

2023 年度-2024 年度,发行人营业收入为 206,029.32 万元、



205,801.26 万元，净利润为 27,361.17 万元、20,085.42 万元。总体来看，发行人盈利能力较好，偿债能力较强。

(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
企业债	20 富阳经开债 01	2020-10-27	13.00	10.40	7	4.94
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)	3.25
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
企业债	22 富阳经开债	2022-06-15	15.00	15.00	7	3.60
企业债	23 富阳经开债	2023-08-02	11.90	11.90	7(5+2)	3.85
公司债	23 富开 01	2023-08-31	9.00	9.00	5	3.73
公司债	23 富开 02	2023-10-27	6.00	6.00	5	3.89
公司债	24 富开 01	2024-01-19	19.50	19.50	5	3.37
公司债	24 富开 02	2024-02-27	5.50	5.50	5	3.05

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。

五、债权代理人履职情况

光大证券作为本期债券的债权代理人，报告期内按照本期债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本期债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内出具的临时债权代理事务报告如下：

2024 年 7 月 18 日，针对发行人控股股东、实际控制人变更及转让子公司股权的事项出具《光大证券股份有限公司关于杭州富阳开发



区建设投资集团有限公司控股股东、实际控制人变更及转让子公司股权的临时债权代理事务报告》。

2024 年 7 月 29 日，针对发行人转让子公司股权进展的事项出具《光大证券股份有限公司关于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司转让子公司股权进展的临时债权代理事务报告》。

2024 年 12 月 27 日，针对发行人董事和高级管理人员发生变动的事项出具《光大证券股份有限公司关于杭州富阳开发区建设投资集团有限公司董事和高级管理人员发生变动的临时债权代理事务报告》。

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 2024 年度债权代理事务报告并发
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

2025 年 5 月 20 日

