

2019年第一期舟山市普陀区国有资产投资

经营有限公司公司债券

募集说明书



发行人

舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司

主承销商 簿记管理人



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

二〇一九年一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，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。

三、发行人相关责任人声明

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次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所

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、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》中的安排。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在募集说明书及其摘要中列明的各种风险。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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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。

七、本期债券基本要素

债券名称：2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券（简称“19 普陀国资债 01”）。

发行总额：人民币 7 亿元。

债券期限和利率：本期债券为 8 年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行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 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）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，由发行人与簿

记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

还本付息方式：本期债券设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7、8个计息年度末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%、15%、25%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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。第3年至第8年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行相结合的发行方式。

发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内机

构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：承销团余额包销。

债券担保：本期债券为无担保债券。

信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 **AA**，本期债券信用级别为 **AA**。

流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出上市或交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

目录

释义	2
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券	84
第十二条 募集资金用途	87
第十三条 投资者保护条款	97
第十四条 偿债保障措施	104
第十五条 风险揭示	109
第十六条 信用评级	117
第十七条 法律意见	121
第十八条 其他应说明的事项	123
第十九条 备查文件	124

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/普陀国资/公司：指舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司。

普陀区政府：指舟山市普陀区人民政府。

普陀区财政局：指舟山市普陀区财政局。

普陀城投集团：指舟山普陀城市投资发展集团有限公司。

舟山水产城：指舟山水产品中心批发市场有限责任公司。

东港投资集团：指东港投资发展集团有限公司。

普陀港福开发：指舟山市普陀港福开发建设有限公司。

通盛投资：指舟山通盛投资有限公司。

普陀交投集团：指舟山普陀交通投资发展集团有限公司。

普陀旅投公司：指舟山市普陀区旅游投资发展有限公司。

浦西开发：指舟山浦西开发有限公司。

普陀北部实业：指舟山市普陀北部实业投资开发有限公司。

普陀邦安保安：指舟山市普陀区邦安保安服务有限公司。

普陀信用担保：指舟山市普陀区信用担保有限公司。

普陀文旅集团：指舟山普陀文化旅游集团有限公司。

普陀水利围垦：指舟山市普陀区水利围垦投资经营有限公司。

本次债券：指由舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司发行的 2019 年舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券。

本期债券：指由舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司发行的 2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券。

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《2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券募集说

明书》。

主承销商/簿记管理人/财通证券：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2017年舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项。

债券持有人：指持有 2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券的投资者。

债券持有人会议规则：指《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债权代理协议：指《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》。

监管银行/债权人/温州银行舟山分行：指温州银行股份有限公司舟山分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

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。

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）。

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）。

计息年度：指本次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：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]61号文件批准公开发行。

本次债券发行的相关议案已经由董事会于2017年7月10日审议通过，并由出资人普陀区财政局于2017年8月4日出具《关于同意舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公开发行公司债券的批复》(舟普财办[2017]188号)，同意发行本次债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司

住所：舟山市普陀区沈家门街道北安路 88 号

法定代表人：黄海群

联系人：张燕

联系地址：舟山市普陀区昌正街 169 号

电话：0580-3062860

传真：0580-3062965

二、承销团

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716 室

法定代表人：陆建强

联系人：郑伟强、钱一超

联系地址：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

电话：0571-87811057

传真：0571-87828004

（二）副主承销商：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

法定代表人：黄杨录

联系人：彭雯

联系地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层

电话：0755-82520746

传真：0755-86208713

（三）分销商：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

法定代表人：张智河

联系人：李科东

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 18 楼

电话：021-50908728

传真：021-50908728

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

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：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22 层

法定代表人：郝树平

联系人：黄明

联系地址：杭州市下城区文晖路 22 号现代置业大厦东楼 402 室

电话：0571-87753501

传真：0571-87753602

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：杨培峰

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业园 A 幢
601 室

电话：021-51035670

传真：021-51035670

六、发行人律师：浙江民鸿律师事务所

住所：浙江省舟山市普陀区沈家门街道菜市路 185 号财富商务楼 1405
室

负责人：马国海

联系人：张建军

联系地址：浙江省舟山市普陀区沈家门街道菜市路 185 号财富商务楼
1405 室

电话：0580-3056069

传真：0580-3012786

七、债权代理人/募集资金及偿债资金账户监管人：温州银行股份有限公司

公司舟山分行

住所：浙江省舟山市定海区环城南路 343 号

负责人：陈伯忠

联系人：黄贤烁

联系地址：舟山市定海区环城南路 343 号

电话：0580-8866012

传真：0580-8866062

八、簿记管理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201，501，502，1101，
1601-1605，1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：郑伟强、钱一超

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

电话：0571-87811057

传真：0571-87828004

第三条 发行概要

一、**发行人：**舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券（简称“19 普陀国资债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 7 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 8 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7、8 个计息年度末分别偿付本金的 15%、15%、15%、15%、15%、25%。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行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 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)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**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。

七、**发行方式及对象：**本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；机构投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行期限：本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日 2019 年 1 月 25 日起至 2019 年 1 月 29 日止。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 1 月 24 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2019 年 1 月 25 日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 25 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 1 月 25 日至 2027 年 1 月 24 日止。

十四、还本付息方式：本期债券于每个计息年度末付息一次，从第 3 个计息年度末开始偿还本金。本期债券存续期内的第 3 至第 8 个计息年度末，分别偿还本期债券发行总额的 15%、15%、15%、15%、15%、25%。利息前 2 年单独支付，后 6 年随本金一同支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2027 年每年的 1 月 25 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）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 25

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）。

十七、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。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为财通证券股份有限公司，副主承销商为中山证券有限责任公司，分销商为国融证券股份有限公司。

二十、担保方式：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。

二十二、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。

二十三、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的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券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站（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、通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、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）查阅或在本期债券主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基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资

格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行部分，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中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行部分，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）均被视为做作出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所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、凡认购本期债券的投资者均视作接受《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券项下权利义务的所所有规定并受其约束。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、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。

五、本期债券发行结束，发行人将向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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的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）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为 2020 年至 2027 年每年的 1 月 25 日，其中 2022 年至 2027 年应付利息与应付债券本金一同支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年利息按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值乘以本期债券票面利率计算支付。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其它有关机构办理。利息支付的具体办法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费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7、第 8 个计息年度分别按照债券发行总额 15%、15%、15%、15%、15%、25%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 25 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）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的支付通过相关托管机构和其它有关机构办理。

本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司

成立日期：2000 年 6 月 21 日

注册资本：人民币捌亿伍仟万元

法定代表人：黄海群

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：舟山市普陀区沈家门街道北安路 88 号

经营范围：根据普陀区国资委的授权，以控股、参股方式从事全区国有资产经营、管理；广告的发布、制作，土地整理与开发。

舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司系经普陀区政府批准，由普陀区财政局全额出资设立的国有公司。公司及下属子公司负责普陀区重点区域、重大工程的开发建设，业务范围主要包括：土地平整开发、资产经营、商贸服务、水产品贸易、建材贸易及石料开采等。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字[2018]020661 号），截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产为 3,618,188.86 万元，总负债为 2,316,124.43 万元，所有者权益为 1,302,064.43 万元；2017 年度公司实现营业总收入 109,120.79 万元，净利润为 18,429.21 万元，归属于母公司所有者净利润为 9,860.27 万元。

二、历史沿革

舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司成立于 2000 年 6 月，由普陀区财政局根据普陀区政府《关于同意成立舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司的批复》（舟普政发[2000]24 号）文件出资 15,000 万元设立，本次

出资经舟山普陀风帆联合会计师事务所审验，并出具舟普会验字[2000]66号《验资报告》。

2004 年 4 月，普陀区财政局根据普陀区政府办公室抄报单（舟普办第 64 号），以土地实物资产进行增资。发行人注册资本由 15,000 万元增加至 17,000 万元。本次增资业经舟山普陀风帆联合会计师事务所审验，并出具舟普风会验字[2004]第 43 号《验资报告》。

2010 年 3 月，普陀区财政局根据普陀区政府办公室抄报单（舟普办第 2 号），以土地和房产等实物资产进行增资。发行人注册资本由 17,000 万元增加至 50,000 万元。本次增资业经舟山正润会计师事务所审验，并出具舟正会验字[2010]第 015 号《验资报告》。

2011 年 10 月，普陀区财政局根据普陀区政府办公室抄报单（舟普办第 [2011] 291 号），以货币资金进行增资。发行人注册资本由 50,000 万元增加至 75,000 万元。本次增资业经舟山安达会计师事务所审验，并出具舟安会师验字[2011]第 385 号《验资报告》。

2014 年 5 月，普陀区财政局根据普陀区政府办公室抄报单，以货币资金进行增资。发行人注册资本由 75,000 万元增加至 85,000 万元。

三、股东情况

发行人为国有独资有限责任公司，普陀区财政局持有发行人 100%的股权，是发行人唯一的股东和实际控制人。

截止本募集说明书签署日，普陀区财政局持有的发行人股权不存在质押、冻结或权属争议情况。

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》及其他相关法律、法规的规定，制定了《公司章程》，设立了包括股东、董事会、监事会和总经理在内的法

人治理结构。

1、股东会

公司不设股东会，由出资人普陀区财政局履行股东会职责，并依法享有以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；
- （10）依法修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 名，由股东委派 3 名，由公司职工代表大会选举产生职工代表董事 2 名。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长 1 名，由股东从董事会成员中指定。董事会依法行使并享有以下职权：

- （1）审定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

- (6) 决定公司内部管理机构的设置;
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理、财务负责人及其报酬事项;
- (8) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员为 5 名，由股东委派 3 名，由公司职工代表大会选举产生职工代表监事 2 名。监事会设主席 1 名，由股东在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会依法行使并享有以下职权：

- (1) 检查公司财务;
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (4) 法律法规规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理，由董事会聘请。经理列席董事会会议。经理对董事会负责，依法行使并享有以下职权：

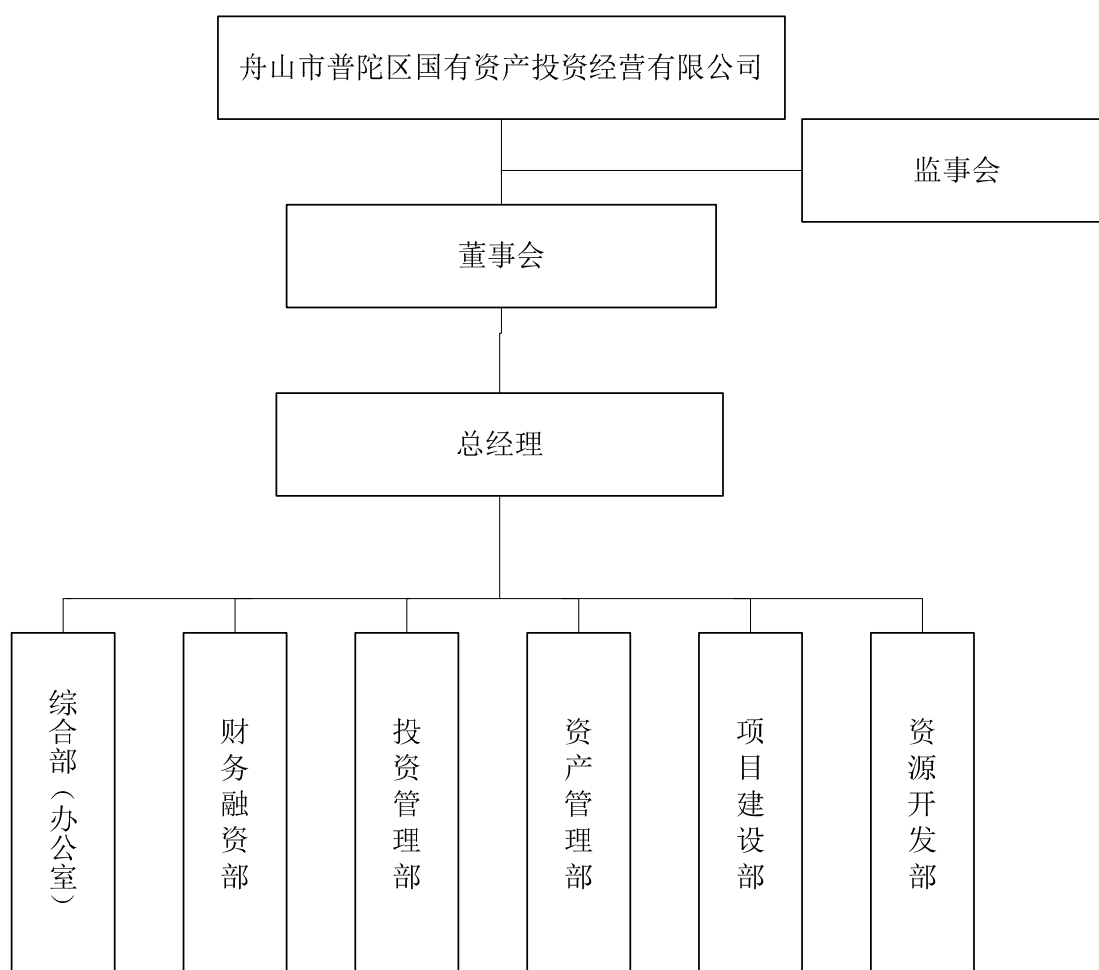
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管

理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

普陀国资从经营、管理的实际出发，本着精简高效的原则，设立了综合部（办公室）、财务融资部、投资管理部、资产管理部、项目建设部、资源开发部六个部门。截至 2017 年末，具体组织结构如下图所示：



五、发行人与子公司投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要的企业共计 11 家，其中全资子公司 5 家，控股子公司 6 家。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	经营范围	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	舟山普陀城市投资发展集团有限公司	土地收储、整理、开发，城市基础设施建设、投资，旧城区改造，房屋收购拆迁，新农村示范点等政府性投资	一级	214,066.00	85.99

序号	公司名称	经营范围	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
		项目的建设和管理, 政府项目代理建设, 停车场建设与管理, 国有资产经营与管理, 渔港经济项目开发、管理、招商, 服务及相关设施租赁, 非盈利改造项目代理建设, 建设项目的投融资管理、项目引进、技术转让, 房地产开发、经营, 城市环境卫生的管理与经营, 绿化工程设计、施工, 苗木经营。			
2	舟山通盛投资有限公司	实业投资、股权投资、投资咨询、投资管理、资产管理。	一级	20,000.00	100.00
3	舟山水产品中心批发市场有限责任公司	货运站经营, 电子商务及应用, 互联网信息服务, 水产品收购、加工、销售, 市场配套的服务, 货物进出口, 市场开发、营业场所租赁, 市场经营管理, 海洋捕捞, 水产品养殖, 房地产开发。	一级	11,476.01	87.14
4	舟山市普陀港福开发建设有限公司	组织实施普陀城区北部片区开发建设, 承揽政府性基本建设项目和行政事业及国有企业等单位的基本建设项目, 农业综合开发经营, 建筑材料、金属材料、石材销售。	一级	10,180.00	50.00
5	舟山普陀交通投资发展集团有限公司	交通基础设施投资、经营、管理, 实业投资, 旅游项目的投资开发, 道路工程, 港口、码头建设管理, 吹填工程, 围垦项目开发, 旅游、海洋资源开发和经营, 土地开发, 道路运输站经营, 物流服务。	一级	10,000.00	100.00
6	东港投资发展集团有限公司(注1)	实业投资, 滩涂围垦, 房地产开发经营, 建筑装潢, 物业管理, 建设代理, 旅游服务业开发, 酒店管理, 土地整理。	一级	20,000.00	46.15
7	舟山市普陀区水利围垦投资经营有限公司	水利工程项目开发, 围垦项目开发、投资经营。	一级	3,000.00	100.00
8	舟山普陀文化旅游集团有限公司	广告设计制作, 组织策划文化、体育赛事活动与交流, 会议会展服务, 文化创意, 文化项目投资, 旅游项目投资、体育项目投资, 投资管理, 票务代理, 旅游信息咨询服务, 旅游产品、艺术品、工艺品销售, 体育场馆, 室内游泳池, 休闲健身服务。	一级	1,000.00	100.00
9	舟山市普陀区邦保安服务有限公司	安全守护、安全保卫, 劳务派遣业务, 物业管理服务, 安防产品、消防器材, 一般劳保用品销售, 计算机系统集成, 安防系统、弱电智能系统、办公自动化系统的设计、安装、租赁、保养、维修。	一级	500.00	100.00
10	舟山市普陀区信用担保有限公司	主营融资性担保业务, 兼营非融资性担保业务, 与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务, 按规定以自有资金进行投资。	一级	10,000.00	87.00
11	舟山市普陀北部实业投资开发有限公司(注2)	区内北部工业园区开发; 土地收储整理和有偿转让; 厂房租赁及转让; 区内配套基础设施建设投资, 金属材料。	一级	10,000.00	30.00

注 1: 东港投资发展集团有限公司股东分别为舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司(持股比例 46.15%), 浙江省海港投资运营集团有限公司(持股比例 46.15%), 浙江省水利厅(持股比例 7.70%)。由于东港投资发展集团有限公司总经理等高管由发行人提名任命, 人事及业绩考核由发行人决定, 发行人对东港投资发展集团有限公司具有实际控制权, 予以纳入合并范围。

注 2: 舟山市普陀北部实业投资开发有限公司股东分别为中国农发重点建设基金有限公司(持股比例 50%), 舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司(持股比例 30%), 舟山市普陀区展茅集体资产经营有限责任公司(持股比例 20%)。中国农发重点建设基金有限公司不参与公司的实际经营管理, 舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司具有实际控制权, 负责具体经营管理, 予以纳入合

并报表范围。

（一）舟山普陀城市投资发展集团有限公司

舟山普陀城市投资发展集团有限公司（以下简称“普陀城投集团”）成立于 2011 年 7 月，注册资本 214,066.00 万元，法定代表人为林盛国。普陀城投集团的经营范围包括：土地收储、整理、开发，城市基础设施建设、投资，旧城区改造、开发建设，房屋收购拆迁，新农村示范点等政府性投资项目的建设和管理，政府项目代理建设，停车场建设与管理，国有资产经营与管理，渔港经营项目开发、管理、招商，服务及相关设施租赁，非盈利改造项目代理建设，建设项目的投融资管理、项目引进、技术转让，房地产开发、经营，金属材料、化工（不含危险化学品）、建材、木材、机电设备、装潢材料、五金的销售，城市环境卫生的管理与经营，绿化工程设计、施工，苗木经营。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀城投集团总资产为 1,164,091.82 万元，净资产为 318,015.51 万元；2017 年度实现营业收入，净利润-527.56 万元。

（二）舟山通盛投资有限公司

舟山通盛投资有限公司（以下简称“通盛投资”）成立于 2016 年 3 月，注册资本 20,000.00 万元，法定代表人为刘科峰。通盛投资经营范围包括：实业投资、股权投资、投资咨询、投资管理、资产管理。（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 2017 年 12 月 31 日，通盛投资总资产为 130,428.60 万元，净资产为 19,236.98 万元；2017 年度实现营业收入 1,178.13 万元，净利润 461.96 万元。

（三）舟山水产品中心批发市场有限责任公司

舟山水产品中心批发市场有限责任公司（以下简称“舟山水产城”）成

立于 1996 年 12 月，注册资本 11,476.01 万元，法定代表人胡校山。舟山水产城的经营经营范围包括：货运站（场）经营（货运配载），电子商务及应用，互联网信息服务，预包装食品兼散装食品批发兼零售。水产品收购、加工、销售，市场配套的服务，渔需物资、日用工业品、农副产品及旅游纪念品的销售；货物进出口；市场开发、营业场所租赁，市场经营管理；网站开发、设计、制作，代理广告；利用自设网站设计、制作、发布国内网络广告，提供网上交易平台及辅助服务；海洋捕捞，水产品养殖；房地产开发。（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 2017 年 12 月 31 日，舟山水产城总资产为 197,457.83 万元，净资产为 61,760.85 万元；2017 年度实现营业收入 24,922.55 万元，净利润-573.97 万元。

（四）舟山市普陀港福开发建设有限公司

舟山市普陀港福开发建设有限公司（以下简称“普陀港福开发”）成立于 2003 年 9 月，注册资本 10,180.00 万元，法定代表人为赵军波。普陀港福开发的经营经营范围包括：组织实施普陀城区北部片区开发建设，承揽政府性基本建设项目和行政事业及国有企业等单位的基本建设项目（凡涉及许可证制度的凭证经营），农业综合开发经营，建筑材料、金属材料、石材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，普陀港福开发总资产为 299,565.15 万元，净资产为 26,319.22 万元；2017 年度实现营业收入 6,765.67 万元，净利润 2,423.98 万元。

（五）舟山普陀交通投资发展集团有限公司

舟山普陀交通投资发展集团有限公司（以下简称“普陀交投集团”）成立于 2013 年 12 月，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人为徐舟。普陀交投集团的经营经营范围包括：交通基础设施投资、经营、管理，实业投资，旅

游项目的投资开发，道路工程，港口、码头建设管理，吹填工程，围垦项目开发，旅游、海洋资源开发和经营，土地开发，道路运输站（场）经营，道路旅客运输，道路货物运输，国内水路运输，物流服务。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀交投集团总资产为 158,121.78 万元，净资产为 34,656.49 万元；2017 年度未实现营业收入，净利润-848.31 万元。

（六）东港投资发展集团有限公司

东港投资发展集团有限公司（以下简称“东港投资集团”）成立于 1991 年 12 月，注册资本 20,000.00 万元，法定代表人为张剑波。东港投资集团的经营经营范围包括：实业投资，滩涂围垦，房地产开发经营，建筑装潢，物业管理，建设代理；港口、交通运输、旅游服务业的开发；化工产品（不含化学危险品）、建筑材料、五金、家电的销售；酒店管理，酒店开发，棋牌服务，会议及展览服务，房屋场地出租，花卉出租，汽车租赁，停车服务，票务代理，洗衣服务，货物及技术进出口，以下仅限分支机构经营：住宿、餐饮、游泳池、茶室服务，烟草制品零售，工艺品、日用品、百货销售，复印、打印，水产品初级加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，东港投资集团总资产为 1,256,658.03 万元，净资产为 620,988.39 万元；2017 年度实现营业收入 59,234.33 万元，净利润 9,142.17 万元。

（七）舟山市普陀区水利围垦投资经营有限公司

舟山市普陀区水利围垦投资经营有限公司（以下简称“普陀水利围垦”）成立于 2005 年 12 月，注册资本 3,000.00 万元，法定代表人为刘科江。普陀水利围垦的经营经营范围包括：水利工程项目开发，围垦项目开发、投资经营。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀水利围垦总资产为 47,826.04 万元，净资产为 1,965.54 万元；2017 年度未实现营业收入，净利润-57.11 万元。

（八）舟山普陀文化旅游集团有限公司

舟山普陀文化旅游集团有限公司（以下简称“普陀文旅集团”）成立于 2013 年 12 月，注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人为林焱。普陀文旅集团经营范围包括：广告设计、制作、代理、发布；组织策划文化、艺术、体育赛事活动与交流；会议会展服务；文化创意；文化项目投资、旅游项目投资、体育项目投资；投资管理；票务代理；旅游信息咨询服务；旅游产品、艺术品、工艺品销售；网站建设及维护、网络信息咨询服务，体育场馆，室内游泳池，休闲健身服务。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀文旅集团总资产为 10,247.49 万元，净资产为 6,197.55 万元；2017 年度实现营业收入 499.69 万元，净利润-802.32 万元。

（九）舟山市普陀区邦安保安服务有限公司

舟山市普陀区邦安保安服务有限公司（以下简称“普陀邦安保安”）成立于 2009 年 12 月，注册资本 500.00 万元，法定代表人为王再生。普陀邦安保安的经营范围包括：安全守护、安全保卫；劳务派遣业务；物业管理服务、摄影服务、安全防范咨询服务；安防产品、消防器材、计算机软硬件、日用杂品、机电器材、五金产品、电子产品、服装、一般劳保用品销售；计算机系统集成；安防系统、弱电智能系统、办公自动化系统的设计、安装、租赁、保养、维修。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀邦安保安总资产为 1,964.02 万元，净资产为 743.45 万元；2017 年度实现营业收入 5,949.29 万元，净利润 127.72

万元。

（十）舟山市普陀区信用担保有限公司

舟山市普陀区信用担保有限公司（以下简称“普陀信用担保”）成立于 2002 年 4 月，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人为施斌。普陀信用担保的经营经营范围包括：主营融资性担保业务；兼营非融资性担保业务，与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务，按规定以自有资金进行投资。（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 2017 年 12 月 31 日，普陀担保信用总资产为 17,530.16 万元，净资产为 9,804.22 万元；2017 年度实现营业收入 695.54 万元，净利润-309.08 万元。

（十一）舟山市普陀北部实业投资开发有限公司

舟山市普陀北部实业投资开发有限公司（以下简称“普陀北部实业”）成立于 2011 年 2 月，注册资本为 10,000.00 万元，法定代表人为李寒军。普陀北部实业经营范围包括：区内北部工业园区开发；土地整理和有偿转让；厂房租赁及转让；区内配套基础设施建设投资；金属材料、建材、木材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，普陀北部实业总资产为 113,532.39 万元，净资产为 39,702.22 万元；2017 年度实现营业收入 0.15 万元，净利润-227.25 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日，普陀国资董事、监事及高级管理人员名单如下表所示：

类别	姓名	性别	职务
董事会成员	黄海群	男	董事长

类别	姓名	性别	职务
	黄成华	男	董事
	严超	女	董事
	俞满平	男	董事
	张燕	女	董事
监事会成员	胡洪峰	男	监事会主席
	林军峰	男	监事
	郭文舟	男	监事
	李芝君	女	监事
	张燕	女	监事
高级管理人员	黄海群	男	总经理
	黄成华	男	副总经理
	黄光林	男	副总经理
	张燕	女	副总经理、财务负责人

（二）董事简历

黄海群先生，1965 年出生，本科学历，会计师。1981 年参加工作，历任普陀区水貂养殖场业务科长，普陀区供销冷冻厂财务科长。现任发行人董事长、总经理。

黄成华先生，1975 年出生，本科学历，助理会计师。1999 年参加工作，历任浙江舟水联集团财务科科员、舟山震洋水产公司财务科科员。现任发行人董事、副总经理。

严超女士，1989 年出生，研究生学历，中共党员。2012 年参加工作，历任上海爱建信托有限责任公司销售部理财经理，舟山市普陀局财政局国企管理科科员。现任发行人董事。

俞满平先生，1967 年出生，大学学历，中共党员。1992 年参加工作，历任舟山浦西开发区办公室干部，舟山市普陀区发展和改革局办公室主任，舟山市普陀区散墙办主任。现任发行人董事。

张燕女士，1971 年出生，本科学历，高级会计师。1991 年参加工作，

历任舟山海洋渔业公司明珠包装用品厂财务科科长，舟山海洋渔业公司经贸食品厂财务科科长，普陀区财政局国资科财务总监。现任发行人董事、副总经理、财务负责人。

（三）监事简历

胡洪峰先生，1976 年出生，本科学历，水利工程师。1998 年参加工作，历任普陀区农林水利局团支部书记，普陀区国资公司工程部长，普陀区财政局农业科副主任，普陀区财政预算局副局长，普陀区财政项目预算审核中心主任，普陀区农业综合开发办公室主任。现任发行人监事会主席。

林军峰先生，1983 年出生，大学学历，工程师，中共党员。2004 年参加工作，历任宁波市建设集团股份有限公司第七份公司施工员，舟山市普陀区沈家门中心渔港开发有限公司干部，普陀区国家建设项目审计中心主任。现任发行人监事。

郭文舟先生，1978 年出生，大学学历，中共党员。1999 年参加工作，历任普陀区总工会组宣干事、组宣部副部长，普陀区社会舆情研判会办中心研判会办主任。现任发行人监事。

李芝君女士，1967 年出生，大学学历，会计师。1988 年参加工作，历任恒尊集团有限公司财务部职员，普陀区沈家门街道经贸科干部，普陀区财政局财政监督局干部。现任发行人监事。

张燕女士，1970 年出生，中共党员，本科学历，高级经济师。1989 年参加工作，历任普陀区住房资金管理中心科长，普陀区建设局财务科副科长，普陀区建设局办公室副主任、财务科科长，普陀区建设局计划财务科科长。现任发行人监事。

（四）高级管理人员简历

黄海群先生，简历请参见本节之“董事简历”部分。现任发行人总经理。

黄成华先生，简历请参见本节之“董事简历”部分。现任发行人副总经理。

黄光林先生，1971 年出生，大学学历。1990 年参加工作，历任普陀区商业局办事员，普陀东港山庄常务副总经理。现任发行人副总经理。

张燕女士，简历请参见本节之“董事简历”部分。现任发行人副总经理、财务负责人。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是舟山市普陀区财政局出资设立的国有独资公司，近年来主要从事普陀区范围内重点区域、重大工程的开发建设，业务范围主要包括：土地开发、资产经营、商贸服务、水产品贸易、建材贸易及石料开采等。报告期内，公司营业收入、成本和毛利情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	收入	成本	毛利	毛利率
2017 年				
土地开发业务	26,328.53	7,670.23	18,658.30	70.87%
资产经营业务	33,358.43	19,478.82	13,879.60	41.61%
服务业务	20,380.15	7,913.09	12,467.07	61.17%
贸易业务	18,941.83	17,412.94	1,528.89	8.07%
石料业务	1,655.94	0.00	1,655.94	100.00%
其他	285.93	2.18	283.75	99.24%
合计	100,950.81	52,477.26	48,473.55	48.02%
2016 年				
土地开发业务	25,000.15	9,036.11	15,964.05	63.86%
资产经营业务	18,266.41	13,661.75	4,604.66	25.21%
服务业务	14,824.56	5,523.01	9,301.55	62.74%
贸易业务	1,188.35	811.11	377.23	31.74%
石料业务	708.74	654.63	54.11	7.63%
渔业业务	40.73	70.52	-29.79	-73.14%
其他	1,888.96	1,554.09	334.87	17.73%
合计	61,917.89	31,311.21	30,606.68	49.43%
2015 年				
土地开发业务	10,395.19	8,062.00	2,333.19	22.44%
资产经营业务	24,595.57	10,626.52	13,969.06	56.80%
服务业务	6,775.83	808.32	5,967.51	88.07%
贸易业务	2,013.58	1,465.12	548.45	27.24%
石料业务	858.67	678.46	180.21	20.99%
渔业业务	1,656.61	2,480.91	-824.30	-49.76%
其他	1,348.95	1,115.62	233.34	17.30%
合计	47,644.40	25,236.95	22,407.45	47.03%

由上表可知，发行人的营业收入主要来源于土地开发业务、资产经营

业务和服务业务，2015 年-2017 年度这三项业务收入合计占发行人主营业务收入收入的比重分别为 87.66%、93.82%和 79.31%。2016 年度公司土地开发业务收入较 2015 年大幅增加，主要是受近些年国家宏观经济环境、土地出让政策、房地产调控等因素影响；资产经营业务主要由房地产业务、商业开发业务、保障房业务构成，2017 年度公司资产经营业务收入较 2016 年度大幅增加，主要随着当地土地出让及房产销售价格的稳步提高，使得公司建成的商业开发项目、保障房及商品房陆续不断销售所致；服务业务主要由安保服务业务和酒店旅游业务构成，2017 年度公司服务业务收入较 2016 年度稳步增加，主要系随着当地经济的不断发展，旅游设施的不断完善，我国旅游消费需求的快速增长，使得公司安保服务业务收入和酒店服务收入逐渐增长。

二、发行人业务经营模式

（一）土地开发业务

发行人系经舟山市普陀区政府授权对普陀区内的国有土地进行开发整理，开发区域主要包括普陀区城北片区、沈家门片区、鲁家峙整岛、普陀勾山浦西片区以及普陀东港新区等。发行人土地平整开发业务主要由子公司东港投资集团、普陀旅投公司、普陀港福开发和浦西开发负责经营。发行人对所负责开发的土地进行平整熟化，达到可供出让条件后通过“招、拍、挂”方式出让，土地出让收入扣除相关费用后按约定的分成比例作为发行人的业务收入。

发行人土地开发模式主要分为海涂围垦和平整开发两种方式。海涂围垦主要是针对沿海片区特殊的土地开发模式，公司根据政府制定的海涂围垦规划对指定海域、滩涂按要求进行围垦开发，围垦费用以及后期开发费用记入土地整理成本；平整开发模式即公司依据政府建设规划，对指定区域或地块的征收储备土地进行开发整理，土地开发平整的相关费用记入土

地整理开发成本。公司按照政府要求对土地进行开发整理，开发完成后以招标、拍卖或挂牌等方式进行出让，根据与舟山市普陀区政府相关协议，政府将土地出让收入扣除相关费用后按一定的分成比例返还给公司作为土地整理收入。

（二）城市基础设施建设业务

发行人及下属子公司在获得普陀城北片区、沈家门片区、鲁家峙整岛、普陀浦西片区和普陀东港新区等区域土地整理业务的同时也承担着该区域内基础设施建设任务。发行人主要承担普陀城区内的道路、渔港、码头和商业配套等城市基础设施的建设，业务模式主要有自主运营和委托代建两种。其中自主运营业务模式主要针对商业配套设施、片区综合开发、园区建设等非公益性项目，通过市场化经营可以产生经济效益。委托代建业务模式主要针对政府委托建设的道路等准公益性基础设施，项目由政府部门委托公司建设管理，项目的资金由财政拨付或公司自行筹措，待项目竣工后由普陀区政府或授权相关部门验收结算，根据项目建设规模结算代建费用。

（三）资产经营业务

发行人资产经营业务主要由房地产开发业务、资产租赁业务等构成，其中房地产开发业务为主要构成部分。

发行人房地产开发业务主要由东港投资集团、普陀港福开发和舟山水产城负责经营，主要业务为商业房地产、保障房建设开发。其中商业房地产主要为商品住宅和商业地产的开发和销售。目前，公司已陆续开发了山水四期、东方铭苑等住宅项目，并开发了东港财富中心、舟山国际水产城等商业地产项目，上述项目面向社会公众公开销售，项目销售情况良好，目前已基本进入销售尾期。另外，公司承担着普陀区的保障房建设任务，已先后开发经济适用房一、二期，保障房一、二、三、四期，城北片区旧

城改造，半升洞棚户区改造和沈家门片区棚户区改造等项目。公司通过政府划拨的方式取得保障房建设用地，然后进行保障房建设开发，项目竣工由政府部门进行验收并核定成本，根据核定成本制定销售价格向指定安置群体定向销售，若有剩余可由政府回购并纳入保障性住房进行管理。随着公司已开发商业房地产项目的陆续完工和销售，未来公司房地产开发业务将逐渐转型为以保障房项目为主，优先满足和保障当地群众的基本住房需求。

发行人资产租赁业务主要由普陀国资及其子公司东港投资集团、舟山水产城和普陀城投集团负责运营，主要为自持商业物业的租赁业务。普陀国资租赁业务主要为自持的经营性门面与商铺。普陀城投集团租赁业务主要为东港商务中心。东港投资集团已陆续开发东港阳光 365 商城、东港内湖休闲特色街、东港儿童乐园、鲁家峙文化创意园等商业物业和产业园区，主要用于商铺、写字楼、产业园区的招商租赁业务。舟山水产城资产租赁业务主要为下属舟山国际水产城的摊位、商铺和办公楼的出租业务。舟山国际水产城是集活、鲜、冻、干水产品交易于一市，全方位经营，规范管理，面向国际的大型产地专业水产品批发市场。2015 年 4 月水产城二、三期改造工程先后正式竣工并投入使用，9 月新市场交易区和精水产品市场正式开张，改造新增的 20,000 平方米的渔民广场、1,300 平方米的旅游服务中心、1,400 平方米的渔文化展示馆及商贸服务区相继投入使用，规划形成“渔”、“港”、“城”融合发展模式。改造完成后，水产城占地面积达 150,000 平方米，建筑面积达 200,000 平方米。随着国际水产城多方位综合服务功能的不断拓展与完善，预计未来租赁收入将进一步上升。

（四）服务业务

发行人服务业务主要包括安保服务业务和酒店旅游业务。其中安保服务业务主要由发行人下属子公司舟山市普陀区邦安保安服务有限公司经营，

接受区政府委托负责区域内部分政府部门及企事业单位的安保服务，主要包括保安服务和辅警业务，经营情况较为良好。近年随着普陀区经济的不断发展，相关经济、旅游、民俗、文化等大型活动逐年增加，安保需求持续增加，且公司辅警与保安业务系经普陀区政府认可，区域内竞争对手较少，预计未来公司服务业务规模有望增加。

酒店旅游业务主要为子公司东港投资集团所负责运营的舟山希尔顿酒店项目。舟山希尔顿酒店其位于浙江省舟山市普陀区东港新城中心商务区，是集高雅端庄与海岛民风于一体的高星级酒店。普陀旅游拥有佛教文化、山海景观、渔村风情、海滨度假、海鲜美食等丰富的旅游资源。“海天佛国”普陀山、“沙雕故乡”朱家尖、“东方渔都”沈家门及金庸笔下的“柔情侠骨”桃花岛构成了独特的普陀“旅游黄金带”。随着我国旅游消费需求的快速增长，普陀的旅游酒店业也将随着当地旅游产业的发展获得持续稳定的发展。

（五）贸易业务

发行人贸易业务主要包括水产品贸易业务和建材贸易业务。发行人水产品贸易业务主要由子公司舟山水产城负责经营。2016 年年底，舟山水产城开始经营水产品贸易业务，主要经营冰鲜大西洋鲑鱼（以下简称“三文鱼”）、银鳕鱼、金枪鱼、鱿鱼类产品等水产品，产地主要在智利、加拿大、苏格兰、秘鲁、挪威等地。2017 年下半年，公司与挪威水产品经销商 STALE NILSEN SEAFOOD AS（以下简称“SNSAS”）签订了水产品购买合同，主要经营鳕鱼等水产品，产地主要为挪威。

发行人建材贸易业务主要由子公司浙江舟山东大城市运营服务有限公司（以下简称“东大城运”）负责经营，主要经营石材、建筑材料等产品。东大城运根据市场需要购入建筑材料，并向其下游客户进行销售。

（六）石料业务

发行人石料业务主要由下属子公司浙江省舟山市海宇围垦开发有限公司（以下简称“舟山海宇围垦”）和普陀港福开发负责经营。舟山海宇围垦公司拥有采矿权，其开采的石料主要用于围垦填埋，多余的石料则用于出售获取收入。普陀港福开发所销售石料为土地开发整理业务产生的碎石、石渣等副产品，相关成本计入土地开发整理业务。

三、发行人所在行业情况

发行人作为舟山市普陀区政府授权的国有资产投资与经营主体，其核心业务主要涉及土地开发、基础设施建设、保障房建设等业务。发行人所在行业的现状和前景如下：

（一）土地开发整理行业

1、我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理是指由政府或其授权单位，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发企业可通过土地使用权转让或出租获取一定的经济利益。

我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。随着国内经济的持续发展和我国城镇化与工业化进程的加快，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，朝着提高土地经济承载能力和土地收益率的方向，保持较为稳定发展的趋势。

改革开放以来，我国人口、产业向东部沿海和大城市集聚的态势不断增强，推动形成了京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等三大城市群和沿海、沿江、沿主要交通干线的开发轴带。近年来，我国建设用地需求居高不下，

2017 年国有建设用地供应 904.65 万亩。随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，土地资源需求仍将保持强劲势头。根据《全国国土规划纲要（2016—2030 年）》，按照区域协调发展和主体功能定位的要求，综合运用国土空间用途管制、资源配置、环境准入、重大基础设施建设等手段，引导人口、产业有序集聚，构建集疏适度、优势互补、集约高效、陆海统筹的国土集聚开发空间格局。推动京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等优化开发区域的协同发展，以优化人口分布、产业结构、城镇布局等为重点，转变国土空间开发利用方式，促进城镇集约紧凑发展，提高国土开发效率，广泛深入参与国际合作与竞争；推进国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区等各类重点功能平台建设，促进各类功能区有序发展。鼓励东部沿海地区主动融入经济全球化和区域一体化，全面参与国际分工与合作；统筹推进海岸带和海岛开发建设、近海与远海开发利用，增强海洋开发能力，优化海洋产业结构，提高海洋经济增长对国民经济的支撑水平。长江三角洲地区作为我国东部沿海地区的重要经济增长极，汇集了众多的优势产业集聚区、国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区，是国家优化开发和重点开发的区域，将有力保障合理建设用地需求，为促进土地开发行业的持续稳定发展提供了基础条件。

2、舟山市及普陀区土地平整开发行业现状及前景

舟山市作为我国两个以群岛建立的地级市之一¹，岛屿分布呈现“大岛近岸，小岛离散”的形态，陆域面积狭小，土地资源匮乏。近年来，随着舟山工业化的迅速发展，以及外围岛屿居民置换内迁工作的逐步落实，土地供需矛盾日益凸显。2011 年 6 月，舟山群岛新区建设上升为国家战略后，各类用地需求均呈快速增长趋势，如何有效解决舟山发展中的用地瓶颈问

¹另一个以群岛建立的地级市为 2012 年成立的管辖南海诸岛的三沙市。

题变得更为迫切。为此，舟山市委市政府根据舟山市土地利用现状和未来发展战略目标，科学布局、统筹规划，通过提高存量土地利用效率，推进海域使用权和临港土地使用权改革，探索建立岸线有偿使用制度，形成围海土地高效开发利用机制等多种方式增强用地保障。普陀区位于舟山市东南部，沿海滩涂资源丰富。根据《浙江省围垦规划（2005-2020 年）》，2016-2020 年规划围垦 1.86 万亩，未来海涂围垦市场前景良好，潜力巨大。同时，根据《舟山市土地利用总体规划（2006-2020）》，2013-2020 年，舟山市年新增建设用地规模为 8.42 万亩，其中普陀城区（包括沈家门、鲁家峙、东港、城北等 4 个片区）规划城乡建设用地面积 4.70 万亩，新增建设用地面积 1.20 万亩。预计未来几年可供出让的土地储备丰富，公司土地开发业务持续性较强。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施主要是指交通、通信、供电、供热、供气、供排水、污水处理等工程性市政公用设施。城市基础设施建设是城市化进程的基础，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分。

根据国务院印发的《全国国土规划纲要（2016-2030 年）》，改革开放以来，我国城镇化进程加快，常住人口城镇化率由 1978 年的 17.9% 提高到 2015 年的 56.10% 左右，但城镇化粗放扩张，产业支撑不足。2000-2015 年，全国城镇建成区面积增长了约 113%，远高于同期城镇人口 59% 的增幅。部分城市承载能力减弱，水土资源和能源不足，环境污染等问题凸显。基础设施建设重复与不足问题并存。部分地区基础设施建设过于超前，闲置和浪费严重。中西部偏远地区基础设施建设相对滞后，卫生、医疗、环保等公共服务和应急保障基础设施缺失。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台了有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出当前政府要围绕改善民生、保障城市安全、投资拉动效应明显的重点领域，加快城市基础设施转型升级，全面提升城市基础设施水平。根据《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》，“十三五”期间我国将加强道路交通系统建设，提高交通综合承载能力；推进城市轨道交通建设，促进居民出行高效便捷；有序开展综合管廊建设，解决“马路拉链”问题；构建供水安全多级屏障，全流程保障饮用水安全；全面整治城市黑臭水体，强化水污染全过程控制；建立排水防涝工程体系，破解“城市看海”难题；加快推进海绵城市建设，实现城市建设模式转型；优化供气供热系统建设，提高设施安全保障水平；完善垃圾收运处理体系，提升垃圾资源利用水平；促进园林绿地增量提质，营造城乡绿色宜居空间；全面实施城市生态修复，重塑城市生态安全格局；推进市政设施智慧建设，提高安全运行管理水平。

2、舟山市及普陀区城市基础设施建设行业现状及前景

“十二五”期间，舟山开发开放上升为国家战略，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，舟山成为我国继上海浦东新区、天津滨海新区、重庆两江新区后的第四个国家级新区，也是首个以海洋经济为主题的国家级新区。战略地位明显提升后，新区建设框架初步拉开，基础设施建设取得显著发展。舟山市五年累计完成固定资产投资 3,947 亿元。2015 年全市常住人口城镇化率达到 66.9%，比 2010 年提高 3.3 个百分点。城乡统筹发展水平位居全省前列。城市建成区面积达到 71.74 平方公里，组团式城市形态初具雏形，主城区市政配套设施和综合商务功能不断完善，旧城有机更新步伐加快。六横、金塘等小城市和一批中心镇加快发展，累计建成美丽

海岛精品（特色）社区（村）89 个，在全省率先实现美丽乡村创建全域化。城乡空间格局不断优化，城市功能全面提升，市政基础设施建设水平迈上新台阶。舟山市独特的区位优势、丰富的资源优势和潜在的后发优势在整个长三角乃至全国发展海洋经济的进程中将进一步凸显，其战略地位也将进一步提高，舟山市基础设施建设行业也迎来了重大的历史性发展机遇。

普陀区作为舟山市重点建设区域，“十二五”期间全区累计完成投资超 1,000 亿元。普陀区以“全景普陀”建设为统领，全力推进绿满普陀、水映普陀、人居普陀建设，加快打造“海上水乡”。新老城区联动日趋紧密，东港、城北、鲁家峙三大城市扩展区加快建设，沈家门老城围绕一港两岸提升改造，“普陀湾”滨海城市湾区打造初显成效。海天大道普陀段城市绿色主动脉完成建设，城市景观水系初步成型。浦西大桥、沈家门港海底隧道、武岭隧道等一批重大城市基础设施项目建成使用。提前完成“三改一拆”²三年任务。城市拥堵有效缓解，完成兴建路一期、东港隧道等一批城市主干道改造。成功创建省级生态区，圆满完成国家环保模范城市创建任务，获得“中国十大休闲小城”、“中国百佳深呼吸小城”称号。新增平原绿化 1.3 万亩，全区森林覆盖率提升至 50.8%，人均公园绿地面积达到 11 平方米，城乡颜值显著提升。全面推进“五水共治”³，累计投入治水资金 15.1 亿元，完成 73 条垃圾河、黑臭河治理，新建、修复、改造污水管网 120 公里，较好地完成了“十二五”规划提出的基础设施建设主要目标和任务，城乡环境呈现新面貌。

根据《舟山市普陀区国民经济和社会发展的“十三五”规划纲要》，未来几年，普陀区将加快构建“一心一湾三岛群”大格局，打造彰显渔港文化和禅佛文化的“普陀湾”，按照临港产业、休闲旅游和生态经济三大功能定

²三改一拆，是指浙江省政府决定，自 2013 年至 2015 年在全省深入开展旧住宅区、旧厂区、城中村改造和拆除违法建筑(简称“三改一拆”)三年行动。

³五水共治是指治污水、防洪水、排涝水、保供水、抓节水这五项。

位，集约推动六横、虾峙、桃花、东极诸岛的开发建设。深入实施“大岛建、小岛迁、陆岛连”发展战略，积极推进六横大桥、S307 省道普陀段、半升洞-鲁家峙连岛工程。实现城乡路网同网同质，改善悬水海岛军民出行条件，不断完善全区内外衔接、城乡互通、方便快捷的交通网络。完善独立海岛离网能源保障系统，全面建成适应海岛特点的智能电网。塑造城北片区和沈家门片区老城新形象，有序开展大岭下、刘家湾、新塘、教场、墩头等区域的旧城改造，推进传统历史文化街区的保护性打造，提升东港新城建设品质，推进城北、浦西片区串连融合。推进美丽海岛建设，建成一批具有普陀地域特色的优秀文化村落，完善渔农村基础设施，推动城镇公共服务向渔农村延伸。按该规划要求，未来五年，普陀区完成固定资产投资 2,200 亿元，年均增长 15%以上。由此可见，未来几年舟山市及普陀区的城市基础设施建设行业前景良好，发展潜力巨大。

（三）保障房建设行业

1、我国保障房建设行业现状和前景

保障房寄托着千万住房困难家庭改善居住条件的希望，是推进以人为核心的新型城镇化的重要内容和抓手，对改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，完善城市功能，提升城镇综合承载能力，提高城镇建设土地利用效率，促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。

《住房城乡建设事业十三五规划纲要》显示，“十二五”期间，我国城镇住房保障取得突破性进展，保障性安居工程建设大规模推进，住房保障制度基本建立。2011-2015 年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套、基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3,600 万套的任务，城镇低收入家庭住房困难明显缓解。各类棚户区改造进展顺利，“十二五”时期，全国累计开工改造棚户区住房 2,191 万套、基本建成 1,398 万套。一大批棚户区居民“出棚进楼”，改善了住房条件和生活环境。公共租

赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房(含廉租住房)1,359 万套，基本建成 1,086 万套。公共租赁住房不仅使现有城镇低保家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。实物保障与货币补贴相结合的住房保障制度基本建立，保障房管理制度逐步完善。

“十二五”前期，面向城市“夹心层”群体的公共租赁住房开始被政府广大推广，并在此后与廉租房逐渐并轨。而到了“十二五”后期，棚户区改造已经成为我国保障房建设的主力类型。伴随着新型城镇化，棚户区改造将成为“十三五”期间我国保障房建设的重点。“十三五”时期，我国城镇保障性安居工程建设持续实施，加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。根据《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)，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。棚改安置住房小区配套基础设施项目，以及与棚改项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、停车库(场)、污水与垃圾处理等城市基础设施项目，努力做到配套设施与棚户区改造安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

2、舟山市及普陀区安置房和保障性住房行业现状和前景

近年来，舟山市认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，持续加大城镇棚户区改造力度，有关工作取得显著进展。截止 2015 年底，舟山市改造城市棚户区共 39,736 户，其中，实物安置 3,2876 户，货币安置 6,860 户。新开工安置住

房 43,691 户，竣工 27,656 套，交付使用 26,373 户。普陀区改造城市棚户区共 12,683 户，其中，实物安置 11,619 户，货币安置 1,064 户。新开工安置住房 15,779 户，竣工 13,418 套，交付使用 13,052 户。通过棚户区改造，有效改善了群众的住房条件，促进了社会和谐稳定。虽然在“十二五”期间普陀区棚户区改造取得了一定的成绩，但是棚户区改造的任务仍然非常艰巨，特别是在创新融资机制、完善配套设施等多方面还存在不少困难。

浙江省委、省政府深入贯彻中央精神，近年来以棚户区改造为重点，加快推进保障性安居工程建设。浙江省住房和城乡建设厅印发《关于城镇住房保障“十三五”规划编制工作的指导意见》(浙建保〔2015〕49号)文件提出到 2020 年全省城镇住房保障受益覆盖面达到 25%，现状存在的集中成片棚户区改造基本完成。根据《舟山市“十三五”棚户区改造规划》，“十三五”期间，普陀区计划改造城市棚户区户数为 4,130 户，建筑面积 34.8 万平方米，新开工安置住房 3,400 套，建筑面积 28.5 万平方米；竣工安置住房 4,196 套，建筑面积 38 万平方米；交付入住安置住房 4,196 套，建筑面积 38 万平方米。未来几年，困难群众对改善居住条件，提升生活品质的愿望仍然比较强烈。为更好推动舟山群岛新区海上花园城的建设，普陀区棚户区改造将进入攻坚阶段，任务还十分艰巨。

(四) 发行人在行业中的地位

发行人是舟山市普陀区着力打造的国有资产投资和运营主体，也是普陀区最主要的融资主体，承担着全区土地开发、基础设施建设、保障房建设、旅游服务、商业开发等职能，为普陀区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献。发行人凭借良好的业务能力、较强的资产规模与有力的股东背景，在上述各业务领域内均处于不可替代的主导地位。

近年来，随着资产规模的持续快速增长，发行人业务规模不断扩大，整体实力进一步增强，在实现国有资产保值增值的基础上，取得了良好的

经济和社会效益。目前，发行人已成为普陀区资产总量最大、资产质地最优、综合实力最强的国有独资公司，竞争优势明显，行业地位稳固。

从舟山市普陀区城投公司来看，除了发行人以外目前主要还有浙江舟山旅游集团有限公司、舟山市钓梁海涂围垦综合开发有限公司、舟山市普陀远洋渔业有限公司、浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司。发行人与上述其他城投公司区域职能分工不同但都是普陀区重要的国有资产经营管理和城市综合开发建设主体，具体情况如下表所示：

公司名称	成立日期	经营范围	注册资本 (万元)	债券发行 情况
浙江舟山旅游集团有限公司	2009-09-23	国有资产管理与经营，旅游景区开发，旅游项目投资，酒店管理，基础设施建设。	213,200.00	有
舟山市钓梁海涂围垦综合开发有限公司	2004-12-21	海域围垦综合开发，土地开发利用。	20,000.00	无
舟山市普陀远洋渔业有限公司	1992-07-25	远洋渔业捕捞，远洋渔业代理，水产品运输、养殖、收购、加工、销售。	30,000.00	无
浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司	2012-11-13	土地综合开发、基础设施建设、海涂围垦、房地产开发。	50,000.00	无

1、浙江舟山旅游集团有限公司

浙江舟山旅游集团有限公司（以下简称“舟山旅游集团”）成立于 2009 年 9 月，注册资本为 213,200.00 万元，法定代表人为毛剑涛，主要负责舟山市普陀区的国有资产管理与经营、旅游景区开发、旅游项目投资等。截至 2017 年末，舟山旅游集团资产总额为 692,310.36 万元，总负债为 311,215.24 万元，所有者权益为 381,095.13 万元；2017 年度实现营业收入 68,046.71 万元，净利润为 15,490.17 万元。舟山旅游集团分别于 2018 年 4 月 16 日和 2018 年 7 月 17 日，公开发行了 6 亿元中期票据和 6.9 亿元中期票据。

2、舟山市钓梁海涂围垦综合开发有限公司

舟山市钓梁海涂围垦综合开发有限公司（以下简称“钓梁围垦”）成立于 2004 年 12 月，注册资本为 20,000.00 万元，法定代表人为袁久斌，主要负责舟山市新港园区内的海涂围垦综合开发、土地开发利用等。截至 2017 年末，钓梁围垦资产总额为 168,367.52 万元，总负债为 148,988.08 万元，所有者权益为 19,379.44 万元；2017 年度未实现营业收入，净利润为-389.43 万元，未发行过债券。

3、舟山市普陀远洋渔业有限公司

舟山市普陀远洋渔业有限公司（以下简称“普陀远洋渔业”）成立于 1992 年 7 月，注册资本为 30,000.00 万元，法定代表人为吴布伟，主要负责舟山市普陀区海域内的远洋渔业捕捞，水产品运输、养殖、收购、加工、销售及远洋渔业相关产业投资等。截至 2017 年末，普陀远洋渔业资产总额为 19,918.70 万元，总负债为 15,666.18 万元，所有者权益为 4,252.53 万元；2017 年度实现营业收入 1,765.61 万元，净利润为 453.38 万元，未发行过债券。

4、浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司

浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司（以下简称“小干岛控股”）成立于 2012 年 11 月，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为黄耀，主要负责舟山市小干岛自贸区内的土地综合开发、基础设施建设、海涂围垦等。截至 2017 年末，小干岛控股资产总额为 397,528.62 万元，总负债为 340,431.88 万元，所有者权益为 57,096.75 万元；2017 年度未实现营业收入，净利润为-662.77 万元，未发行过债券。

（五）发行人的竞争优势

1、优越的地理位置

舟山市地处我国东部沿海中段，隶属于浙江省，是我国两个以群岛建

立的地级市之一，由 1,390 个岛屿组成。舟山背靠上海、杭州、宁波等大中城市和长江三角洲等辽阔腹地，面向太平洋，具有较强的地缘优势，踞我国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽，扼我国南北海运和长江水运的“T”型交汇要冲，是江海联运和长江流域走向世界的主要海上门户和通道，与亚太新兴港口城市呈扇形辐射之势。目前已形成海、陆、空三位一体的集疏运网络，其中辖区内的普陀山机场已经开通了至北京、上海、深圳、广州、厦门、天津、福州、合肥、青岛、汕头、连云港等多条航线；海上客运通达沿海各大港口城市，远洋运输直达韩国、日本、新加坡、香港、澳门等国家和地区的港口；此外，还有多条高速客轮航线、汽车轮渡航线与上海、宁波连接，水、电、通信实现了与大陆联网，全市口岸开放面积 1,165 平方公里。

普陀位于浙江省东北部，舟山群岛东南部，因境内佛教圣地普陀山而得名。普陀区地处长江、钱塘江、甬江入海聚汇处，临近上海、杭州、宁波、温州等对外开放的大中城市。西北距上海 165 公里，西距宁波 73 公里、杭州 210 公里，西南距温州 265 公里，与台湾基隆港相距 550 公里，距日本长崎港 852 公里，离韩国仁川港 897 公里，区位优势十分明显。



2、良好的运营环境

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，在舟山连接大陆的跨海大桥通车后，舟山市的区位、资源、产业等综合优势更加明显，是浙江海洋经济发展的先导区和长江三角洲地区海洋经济发展的重要增长极。近年来，舟山不断调整和优化产业结构，经济结构实现了由单一的传统渔业经济向综合的现代海洋经济转变，目前全市初步形成了以临港工业、港口物流、海洋旅游、海洋医药、海洋渔业等为支柱的开放型经济体系。未来，舟山群岛将进一步加大综合开发力度，将建设一批综合开发、港口物流、临港工业、海洋旅游、现代渔业、新能源、海洋科研、生态保护等功能岛。

3、难得的发展机遇

2013 年 1 月，国务院正式批复了《浙江舟山群岛新区发展规划》，确立了舟山群岛新区作为浙江海洋经济发展先导区、全国海洋综合开发试验区和长江三角洲地区经济发展重要增长极的战略地位，并进一步明确了舟山群岛新区未来发展的五大目标，即建设中国大宗商品储运中转加工交易中心、东部地区重要的海上开放门户、重要的现代海洋产业基地、海洋海岛综合保护开发示范区和陆海统筹发展先行区。作为舟山群岛新区的重要组成部分，舟山群岛新区建设为普陀区进一步发挥海洋资源优势，发展临港重化工、水产品精深加工、海洋旅游等海洋产业带来新的契机，也为发行人的进一步良好发展提供了更大的舞台。

4、有力的政府支持

发行人是普陀区政府重点打造的重大项目建设主体和国有资产营运主体，肩负着实现普陀区国有资产保值增值与促进全区基础设施建设的重任。成立以来，发行人得到了普陀区政府及相关部门在资金保障、业务拓展、政策配套、资源调配等方面的大力支持。发行人可以借着舟山群岛新区国家战略大开发、大建设的有利时机，依托当地政府的授权和支持，凭借在

当地具有垄断性的业务资源优势，巩固和推进在土地开发、基础设施建设、保障房建设、旅游文化开发、海洋高新产业投资等领域的发展。

5、较强的融资能力

发行人与中国工商银行、中国农业银行、中国农业发展银行、国家开发银行、中国建设银行、中国银行、杭州银行、浙商银行等国内各主要商业银行展开了紧密合作，保持着良好的信用记录与合作关系。截止 2017 年末，发行人共获得各银行综合授信 175.39 亿元，剩余额度 34.32 亿元。多渠道、全方位的融资能力，有力地支持了发行人各项业务的顺利开展和可持续发展，也为发行人进入资本市场融资提供了有效的偿付保障。

四、发行人地域经济情况

（一）舟山市和普陀区基本情况概述

1、舟山市基本情况

舟山市是浙江省下辖地级市，位于浙江省东北部，长江口南侧，杭州湾外缘的东海洋面上。舟山市背靠上海、杭州等大型城市，踞于中国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽，是长江流域和长江三角洲对外开放的海上门户和通道，与亚太新兴港口城市呈扇形辐射之势。舟山市拥有 1,390 个岛屿和 270 多公里深水岸线，总面积 2.22 万平方公里，其中海域面积 2.08 万平方公里，陆域面积 1,440 平方公里，是我国大陆地区唯一深入太平洋的海上战略支撑基地，对于维护国家海洋权益具有重要的战略意义。舟山市下辖定海、普陀两区及岱山、嵊泗两县。截至 2017 年，舟山市常住人口为 116.8 万人，城镇化率为 67.9%。

舟山市是中国最大的海产品生产、加工、销售基地，素有“东海鱼仓”和“海鲜之都”之称，得益于附近海域的自然环境优越、饵料丰富，形成中国著名渔场——舟山渔场。同时，舟山市拥有得天独厚的深水港口和航道资源优势，航道从多，水深流稳，终年不冻，主航道可通行 20-30 万吨

级巨轮，是中国屈指可数的天然深水良港。2011 年 6 月，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，新区范围与舟山市行政区域一致，舟山群岛的开发开放上升为国家战略，成为继上海浦东、天津滨海、重庆两江之后的第四个国家级新区，也是我国第一个以海洋经济为主题的国家战略层面新区。

2、普陀区基本情况

普陀区是舟山市下辖的两个主城区之一，地处舟山市东南部、舟山渔场中心，区位优势十分明显。

普陀区海域辽阔，海洋（含海涂）资源丰富，境内的中街山渔场、洋鞍渔场合计面积约 3.4 万平方公里，生物资源丰富，有海洋生物 1,100 余种，海水鱼年产量约占全国的十分之一。普陀区境内著名的沈家门渔港是全国最大的渔港和渔货集散地，与挪威卑而根港、秘鲁卡亚俄港并称为“世界三大渔港”。

普陀区岛屿星罗棋布，海岛岸线弯曲，形成众多港口、港湾、水道，避风性能良好，加之多为泥质粉砂或粉砂质泥底，是天然的深水良港。全区拥有约水深为 12-20 米、长 44 公里的深水岸线，是建设深水泊位、泊航巨轮的理想港区，虾峙门国际航道可供 15 万吨载轮自由进出、20 万吨载轮候船进出。

普陀区旅游资源丰富，以佛教文化、山海景观、渔村风情、海滨度假、海鲜美食等见长。“海天佛国”普陀山为中国四大佛教名山之一，自唐代开创观音道场已逾千年之久，是国内外最大的观音菩萨供奉地，在我国沿海及东南亚一带久享盛名；朱家尖被国际沙雕组织（WSSA）确认为世界上沙质和风景最好的沙滩之一；“东方渔都”沈家门渔港素有“小上海”、“活水码头”之美誉，每逢渔汛，沿海十几个省市的几十万渔民云集港内，桅樯林立，鱼山虾海，形成了一道独特的海岛渔港景观；桃花岛因武侠小说大师金庸先生名作《射雕英雄传》而闻名。

（二）舟山市和普陀区经济发展情况

1、舟山市经济发展情况

“十二五”时期，随着舟山群岛新区发展规划获国务院批复，舟山江海联运服务中心、舟山港综合保税区等重大项目工程获批实施，波音飞机完工和交付中心等重大项目成功落地，绿色石化基地、宁波舟山港主通道、鼠浪湖矿石中转码头、大陆引水二期、浙能六横电厂等重大项目开工建设或建成投用，舟山市基础设施建设实现大发展，“十二五”期间累计完成固定资产投资 4,758 亿元，年均增长 22.3%；地区生产总值年均增长 9.9%，增速位居全省首位；人均地区生产总值超过 1.6 万美元，位列全省第三，显著高于全国平均水平。

依托舟山市区位和海洋性资源优势，近年来舟山市经济保持较快增长，2015-2017 年地区生产总值分别达到 1,095.00 亿元、1,228.51 亿元和 1,219.00 亿元，人均地区生产总值分别为 9.53 万元、10.64 万元和 10.48 万元，均显著高于全国平均水平。

2015-2017 年，舟山市主要经济指标如下所示：

单位：亿元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	数额	增长率	数额	增长率	数额	增长率
GDP	1,219.00	8.8%	1,228.51	11.3%	1,095.00	9.2%
第一产业增加值	143.00	5.1%	130.00	7.9%	112.00	4.9%
第二产业增加值	444.00	9.7%	489.34	11.2%	453.00	10.9%
第三产业增加值	632.00	8.7%	609.17	12.1%	529.00	8.5%
固定资产投资	1,450.30	15.0%	1,311.14	15.5%	1,134.76	18.1%
社会消费品零售总额	505.70	10.6%	457.40	11.2%	415.52	10.3%
人均 GDP（万元）	10.48		10.64		9.53	

数据来源：舟山市 2015-2017 年国民经济与社会发展统计公报

2、普陀区经济发展情况

近年来，普陀区依托良好的区位条件、丰富的海洋性资源和旅游资源优势，普陀区的经济得到了较快发展。2015-2017 年，普陀区地区生产总值分别达到 352.15 亿元、395.27 亿元和 394.51 亿元，人均地区生产总值分别

为 10.92 万元、12.29 万元和 10.06 万元，均显著高于全国平均水平。

2015-2017 年，普陀区主要经济指标如下所示：

单位：亿元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	数额	增长率	数额	增长率	数额	增长率
GDP	394.51	9.0%	395.27	11.2%	352.15	9.1%
第一产业	57.63	6.4%	51.68	7.8%	44.46	4.6%
第二产业	116.78	10.5%	132.24	11.1%	128.89	11.0%
第三产业	220.10	8.5%	211.35	12.0%	178.80	8.6%
规模以上工业总产值	-	15.0%	603.50	14.0%	528.37	13.0%
固定资产投资	-	5.1%	336.92	15.2%	292.73	18.5%
社会消费品零售总额	187.71	10.8%	169.34	11.7%	153.22	11.0%
人均 GDP（万元）	10.06		12.29		10.92	

数据来源：普陀区 2015-2016 年《国民经济和社会发展统计公报》、2017 年数据来

源于普陀区统计局

普陀区作为舟山市“两区两县”⁴中重要的行政区，依托当地资源优势，重点发展临港工业、海洋渔业、旅游业、船舶修造业和水产品加工业，近年来经济保持快速发展态势，综合实力不断增强。舟山市和普陀区较强的经济水平及财政实力为发行人的发展提供了良好的运营环境。

⁴舟山市下辖两区两县：定海区、普陀区、岱山县、嵊泗县。

第十条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 年、2016 年和 2017 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字[2016]020706 号）、标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字[2017]020574 号）和标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字[2018]020661 号）。

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量。本募集说明书所载 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计财务报告均按照《企业会计准则》编制。

在编制合并财务报表时，个别子公司与本公司采用的会计政策不一致的，均按照本公司的会计政策对子公司财务报表金额进行必要的调整，可能会导致子公司财务报表数据与本公司最终计量和确认的数据存在一定差异，尤其是收入和资产的计量与确认。

本公司按照稳健性的原则，采用相对谨慎的计量和确认方法，可能导致某一会计年度的收入确认金额、某一时点的资产确认金额与个别子公司报表数据存在差异。但是，连续几个会计年度内合计的金额相等，不影响财务报表的真实性和有效性。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计或未经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务概况

（一）发行人主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额	3,618,188.86	3,171,432.93	2,912,966.31
其中：流动资产	2,705,982.63	2,298,456.78	2,175,564.50
负债总额	2,316,124.43	2,058,190.02	1,842,856.08
其中：流动负债	664,761.29	487,127.94	696,234.05
所有者权益	1,302,064.43	1,113,242.91	1,070,110.23
归属于母公司所有者权益	1,172,019.16	994,358.58	953,695.53
利润表项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	109,120.79	67,945.99	50,336.20
其中：主营业务收入	100,950.81	61,917.89	47,644.40
营业成本	52,931.42	32,295.08	25,567.64
其中：主营业务成本	52,477.26	31,311.21	25,236.95
营业利润	15,182.37	25,208.21	-11,982.69
政府补助收入	10,914.11	1,593.40	13,394.52
利润总额	26,358.79	27,585.71	8,205.30
净利润	18,429.21	16,432.61	6,511.06
归属于母公司所有者净利润	9,860.27	13,962.98	10,653.58
现金流量表项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	33,652.80	-300,997.50	-63,073.79
投资活动产生的现金流量净额	-26,398.07	-137,984.92	-68,865.52
筹资活动产生的现金流量净额	84,219.53	463,272.93	103,594.26
现金及现金等价物净增加额	91,474.27	24,290.50	-28,345.05
期末现金及现金等价物余额	381,629.04	290,154.77	265,864.27

(二) 发行人主要财务指标

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率（倍）（注 1）	4.07	4.72	3.12
速动比率(倍)（注 2）	1.32	1.31	1.11
资产负债率（注 3）	64.01	64.90%	63.26%
EBITDA（万元）（注 4）	57,592.42	60,660.81	39,882.37

EBITDA 利息保障倍数(倍) (注 4)	0.68	1.26	0.74
应收账款周转率 (次/年) (注 5)	2.74	1.15	0.60
存货周转率 (次/年) (注 6)	0.03	0.02	0.02
总资产周转率 (次/年) (注 7)	0.03	0.02	0.02
主营业务毛利率(注 8)	48.02	49.43%	47.03%
净资产收益率(注 9)	1.53%	1.51%	0.67%
主营业务收入与政府补助收入比(注 10)	9.25	38.86	3.56

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、利息保障倍数=EBITDA/利息支出

EBITDA=利润总额+利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

8、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%

9、净资产收益率=净利润/平均净资产×100%

10、主营业务收入与补助收入比=主营业务收入/补助收入

二、发行人财务分析

(一) 发行人财务概况

发行人系舟山市普陀区政府授权的国有资产运营和投资主体，具有有利的竞争优势。近年来，在当地政府的支持下，发行人的资产规模持续增长，业务发展稳步增强，盈利能力不断提高。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 3,618,188.86 万元，所有者权益合计 1,302,064.43 万元，资产负债率为 64.01%。2017 年度，发行人实现营业收入 109,120.79 万元，其中主营业务收入 100,950.81 万元；营业利润 15,182.37 万元，净利润 18,429.21 万元，其中归属于母公司所有者净利润 9,860.27 万元。发行人现金及等价物净增加额为 91,474.27 万元，其中经营活动现金流入 738,451.91 万元，经营活动现金流量净额 33,652.80 万元。发行人最近三年平均净利润为 13,790.96 万元，预计足以支付本次债券一年

的利息。

（二）资产和负债状况分析

报告期内，发行人财务报表资产和负债总体构成情况如下表所示：

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
资产总额	3,618,188.86	100.00	3,171,432.93	100.00	2,912,966.31	100.00
其中：流动资产	2,705,982.63	74.79	2,298,456.78	72.47	2,175,564.50	74.69
非流动资产	912,206.24	25.21	872,976.15	27.53	737,401.81	25.31
负债总额	2,316,124.43	64.01	2,058,190.02	64.90	1,842,856.08	63.26
其中：流动负债	664,761.29	18.37	487,127.94	15.36	696,234.05	23.90
非流动负债	1,651,363.14	45.64	1,571,062.08	49.54	1,146,622.03	39.36
所有者权益	1,302,064.43	35.99	1,113,242.91	35.10	1,070,110.23	36.74

1、资产状况分析

最近三年，发行人资产总额分别为 2,912,966.31 万元、3,171,432.93 万元和 3,618,188.86 万元；所有者权益分别为 1,070,110.23 万元、1,113,242.91 万元和 1,302,064.43 万元。资产总额及所有者权益均实现稳步增长，三年年均复合增长率分别达到 11.45%和 10.31%，主要来自于发行人自身经营积累和经营资产划拨。发行人资产构成如下：

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
货币资金	415,233.60	11.48	330,270.08	10.41	326,186.27	11.20
应收票据	50.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	48,846.17	1.35	24,929.97	0.79	82,372.77	2.83
预付款项	30,605.17	0.85	16,488.05	0.52	26,789.14	0.92
应收利息	2,099.63	0.06	-	-	-	-
应收股利	33.54	0.00	-	-	-	-
其他应收款	341,961.50	9.45	241,351.19	7.61	310,106.59	10.65
存货	1,830,319.46	50.59	1,661,478.38	52.39	1,402,576.47	48.15
其他流动资产	36,833.57	1.02	23,939.11	0.75	27,533.25	0.95
流动资产合计	2,705,982.63	74.79	2,298,456.78	72.47	2,175,564.50	74.69
可供出售金融资产	79,437.86	2.20	35,353.26	1.11	34,853.26	1.20

持有至到期投资	20,000.00	0.55	20,000.00	0.63	-	-
长期股权投资	56,087.64	1.55	91,731.48	2.89	64,139.12	2.20
投资性房地产	291,697.24	8.06	284,218.48	8.96	290,726.45	9.98
固定资产	301,439.47	8.33	298,453.67	9.41	138,526.22	4.76
在建工程	89,443.16	2.47	75,158.39	2.37	140,145.65	4.81
无形资产	44,154.71	1.22	34,357.94	1.08	35,429.99	1.22
商誉	20,391.45	0.56	22,689.90	0.72	22,689.90	0.78
长期待摊费用	1,268.03	0.04	2,529.88	0.08	2,346.21	0.08
递延所得税资产	8,286.67	0.23	8,483.15	0.27	8,545.01	0.29
非流动资产合计	912,206.24	25.21	872,976.15	27.53	737,401.81	25.31

从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主，资产构成较为稳定。

2017 年末，发行人流动资产为 2,705,982.63 万元，占资产总额的 74.79%；非流动资产为 912,206.24 万元，占资产总额的 25.21%。发行人总资产主要由货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产和在建工程等构成，占总资产的比重分别为 11.48%、9.45%、50.59%、8.06%、8.33%和 2.47%。公司资产具体构成情况如下：

（1）货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金余额分别为 326,186.27 万元、330,270.08 万元和 415,233.60 万元。发行人现金充裕，且总体保持稳步增长。报告期内货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	58.46	47.59	56.35
银行存款	381,570.58	283,847.98	239,938.16
其他货币资金（注 1）	33,604.56	46,374.51	86,191.77
合计	415,233.60	330,270.08	326,186.27

注：其他货币资金主要为定期存单和保证金。

（2）应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款余额分别为 82,372.77 万元、24,929.97 万元和 48,846.17 万元，总体呈下降趋势，主要系公司加强对应收账款回款控制，经营活动回款逐渐改善所致。截至 2017 年末，发行人前 5 大应收账

款明细如下：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	坏账准备余额
舟山市普陀区财政局	关联方	17,733.27	2-3 年	36.20	0
舟山市普陀区人民政府征收与补偿管理办公室	非关联方	15,183.60	2-3 年	31.00	0
舟可供应链服务有限公司	非关联方	5,589.24	1 年以内	11.41	55.89
深圳市前海盈运达食品有限公司	非关联方	3,530.64	1 年以内	7.21	35.31
舟山市普陀区机关事务管理局	非关联方	2,000.00	1-2 年	4.08	0
合计	-	44,036.74	-	89.90	91.20

（3）预付款项

2015-2017 年末，发行人预付款项分别为 26,789.14 万元、16,488.05 万元和 30,605.17 万元，总体占比较小。截至 2017 年末，发行人前 5 大预付账款明细如下：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付账款总额的比例	年限
舟可供应链服务有限公司	非关联方	10,000.00	32.67	1 年以内
深圳市盈运达贸易有限公司	非关联方	6,008.17	19.63	1 年以内
上海天目进出口有限公司	非关联方	2,966.68	9.69	1 年以内
浙江舟山启明电力建设有限公司	非关联方	2,879.24	9.41	3 年以上
浙江宝晟建设有限公司	非关联方	2,636.42	8.61	3 年以上
合计		24,490.51	80.01	

（4）其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款余额分别为 310,106.59 万元、241,351.19 万元和 341,961.50 万元，主要系外部单位的借款和往来款。截至 2017 年末，发行人前 5 大其他应收款明细如下：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
------	------	------	----	------------------	----------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
浙江海洋租赁股份有限公司	借款	77,655.43	1 年以内	22.37	776.55
浙江永跃控股集团有限公司	本金	48,297.02	1 年以内	13.91	482.97
舟山市普陀区人民政府征收与补偿管理办公室	往来款	38,171.80	1 年以内	10.99	-
舟山市普陀区海洋与渔业局	往来款	26,633.31	1 年以内	7.67	-
舟山浙能置业有限公司	往来款	18,006.69	1 年以内	5.19	180.07
合计		208,764.26	-	60.13	1,439.59

(5) 存货

2015-2017 年末, 发行人存货余额分别为 1,402,576.47 万元、1,661,478.38 万元和 1,830,319.46 万元, 呈现稳定增长的态势。报告期内, 公司存货构成如下:

单位: 万元, %

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	22.24	0.00	5.01	0.00	-	-
库存商品	440,938.63	24.09	410,208.23	24.69	384,696.93	27.08
开发成本	1,389,184.55	75.90	1,251,079.17	75.30	1,035,465.74	72.90
低值易耗品	174.04	0.01	185.98	0.01	171.51	0.01
合计	1,830,319.46	100.00	1,661,478.38	100.00	1,420,334.18	100.00

发行人存货主要为土地开发、基础设施建设和保障房建设项目投入形成的库存商品和开发成本。发行人存货中的开发项目主要如下:

单位: 万元

项目	项目类型	建设周期	账面价值	是否为政府代建
29-9 地块	商业开发	6 年	18,332.01	否
儿童乐园	商业开发	5 年	7,411.40	否
内湖商业圈	商业开发	6 年	6,256.69	否

大健康产业园	园区开发	4 年	9,418.48	否
东港二期工程	片区开发	12 年	87,808.22	是
山坡地项目	土地开发	8 年	78,797.63	是
东南涂围垦	土地开发	6 年	30,121.47	是
鲁家峙整岛开发	土地开发	10 年	226,613.32	是
半升洞项目	土地开发	8 年	152,670.82	是
城北片区安置项目	棚户区改造	6 年	58,167.15	否
沈家门片区棚户区项目	棚户区改造	6 年	100,292.46	是
银亿海悦庭	安置房	5 年	7,137.48	否
安置房三期（二）	安置房	6 年	6,318.64	是
安置房一期项目	安置房	8 年	42,427.24	是
安置房二期项目	安置房	7 年	38,201.31	是
第四期保障性住房	安置房	7 年	31,992.12	是
中央财政小农水建设项目	基础设施	5 年	9,578.88	是
滨海大道普陀段	基础设施	6 年	129,616.28	是
东海中路改造工程	基础设施	3 年	7,681.06	是
全民健身中心一期（体育中心）	文体设施	5 年	28,876.88	是
蜈蚣岙料场	石料开采	6 年	12,862.29	否
合 计			1,090,581.83	

截止 2017 年末，发行人存货中土地资产共 31 宗，总面积为 5,582.52 亩，账面价值合计为 407,544.71 万元。发行人存货中的土地资产情况如下：

序号	取得方式	土地证号	坐落	土地用途	使用权类型	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	舟普国用(2012)第 T0094 号	东港开山区土地	商业住宅用地	出让	315.55	81,680.00	258.85	评估法	否	否
2	政府注入	舟普国用(2012)第 T0090 号	桃花镇塔湾土地	商业住宅用地	出让	443.77	43,075.79	97.07	评估法	否	否
3	政府注入	舟普国用(2012)第 T0093 号	茶壶甩村张家沙土地	商业住宅用地	出让	143.98	34,380.00	238.78	评估法	否	否
4	政府注入	舟普国用(2012)第 T0091 号	桃花镇乌石子土地	商业住宅用地	出让	592.85	29,595.34	49.92	评估法	否	否
5	政府注入	舟普国用(2012)第 T0098 号	登步乡利柱山土地	商业住宅用地	出让	814.33	28,773.17	35.33	评估法	否	否
6	政府注入	舟普国用(2012)第 T0095 号	登步乡东升畈地块土地	商业住宅用地	出让	709.69	27,081.90	38.16	评估法	否	否
7	政府注入	舟普国用(2012)第 T0097 号	勾山应家湾土地	城镇住宅用地	出让	107.09	25,570.00	238.78	评估法	否	否
8	政府注入	舟普国用(2012)第 T0096 号	登步乡竹山大厂土地	商业住宅用地	出让	285.71	8,237.62	28.83	评估法	否	否
9	政府注入	舟普国用(2012)第 T0092 号	登步乡深坑土地	住宅用地	出让	121.36	4,038.72	33.28	评估法	否	否
10	政府划拨	舟普国用(2014)第 01172 号	东港二期 32-7 地块	文体娱乐用地	划拨	19.68	78.73	4.00	成本法	否	是
11	招拍挂	舟普国用(2013)第 03727 号	东港商务中心周边区域 29-9 地块	商务金融用地	出让	14.52	7,073.38	487.12	成本法	否	是
12	招拍挂	舟普国用(2013)第 00653 号	鲁家峙岛后泥山嘴地块	文体娱乐用地	出让	37.09	22,600.05	319.29	成本法	是	是
13	招拍挂	舟普国用(2014)第 04101 号	鲁家峙后泥山嘴地块	文体娱乐用地	出让	33.06			成本法		是
14	招拍挂	舟普国用(2015)第 00470 号	鲁家峙岛后泥山嘴地块	文体娱乐用地	出让	0.63			成本法		是

序号	取得方式	土地证号	坐落	土地用途	使用权类型	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
15	政府注入	舟普国用(2013)第 T0064 号	展茅北部工业园区晓辉畈	工业用地	出让	184.93	5,425.00	29.34	评估法	是	否
16	政府注入	舟普国用(2013)第 T0065 号	展茅北部工业园区晓辉畈	工业用地	出让	226.42	6,641.00	29.33	评估法	是	否
17	政府注入	舟普国用(2013)第 T0066 号	展茅北部工业园区晓辉畈	工业用地	出让	110.96	3,255.00	29.33	评估法	是	否
18	政府注入	舟普国用(2013)第 T0067 号	展茅北部工业园区晓辉畈	工业用地	出让	142.62	4,183.00	29.33	评估法	是	否
19	政府注入	舟普国用(2013)第 T0068 号	展茅北部工业园区茅洋畈	工业用地	出让	179.66	5,270.00	29.33	评估法	是	否
20	政府注入	舟普国用(2013)第 T0069 号	展茅北部工业园区茅洋畈	工业用地	出让	228.60	6,705.00	29.33	评估法	是	否
21	政府注入	舟普国用(2013)第 T0070 号	展茅北部工业园区茅洋畈	工业用地	出让	251.73	7,384.00	29.33	评估法	是	否
22	政府注入	舟普国用(2013)第 T0071 号	展茅北部工业园区茅洋畈	工业用地	出让	205.69	6,033.00	29.33	评估法	是	否
23	政府注入	舟普国用(2013)第 T0072 号	展茅北部工业园区茅洋畈	工业用地	出让	230.61	6,765.00	29.33	评估法	是	否
24	政府注入	舟普国用(2013)第 T0089 号	勾山街道南岙	城镇住宅用地	出让	34.00	33,559.00	246.67	评估法	否	否
25	政府注入	舟普国用(2013)第 T0090 号	勾山街道南岙	城镇住宅用地	出让	34.00			评估法	否	否
26	政府注入	舟普国用(2013)第 T0091 号	勾山街道南岙	城镇住宅用地	出让	34.00			评估法	否	否
27	政府注入	舟普国用(2013)第 T0092 号	勾山街道南岙	城镇住宅用地	出让	34.05			评估法	否	否
28	招拍挂	舟普国用(2016)第 02944 号	城北片区 D-03 地块	批发零售用地	出让	14.61	10,140.01	220.75	成本法	否	是
29	招拍挂	舟普国用(2016)第 02924 号	城北片区 E-06-2 地块	其他商服用地	出让	6.99			成本法	否	是

序号	取得方式	土地证号	坐落	土地用途	使用权类型	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
30	招拍挂	舟普国用(2016)第 02923 号	城北片区 E-06-01 地块	其他商服用地	出让	6.05			成本法	否	是
31	招拍挂	舟普国用(2016)第 02943 号	城北片区 C-11 地块	商务金融用地	出让	18.29			成本法	否	是
合计						5,582.52	407,544.71	73.00	-	-	-

（6）长期股权投资

2015-2017 年末，发行人长期股权投资余额分别为 64,139.12 万元、91,731.48 万元和 56,087.64 万元。2017 年末，发行人长期股权投资较 2016 年末减少了 35,643.84 万元，降低 38.86%，主要系发行人对浙江舟山旅游集团有限公司的股权投资从长期股权投资调整至可供出售金融资产所致。

（7）投资性房地产

2015-2017 年末，发行人投资性房地产分别为 290,726.45 万元、284,218.48 万元和 291,697.24 万元。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加了 7,478.76 万元，主要原因系投资性房产公允价值变动所致。发行人投资性房地产主要由普陀国资用于出租的商铺、办公楼等房产，舟山水产城用于出租的国际水产城摊位、商铺和办公楼以及普陀城投集团用于出租的东港商务中心等构成。

公司的投资性房地产资产均处于普陀主城区范围，周边具有活跃的房地产交易市场，为更加准确计量投资新房地产账面价值，经公司董事会审议通过，自 2016 年起公司将该投资性房地产的会计政策由原来采用成本模式进行后续计量变更为采用公允价值模式进行后续计量。

（8）固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产余额分别为 138,526.22 万元、298,453.67 万元和 301,439.47 万元，占非流动资产的比例分别为 18.79%、34.19%和 33.05%。2016 年末，发行人固定资产较 2015 年增加了 159,927.45 万元，增长 115.45%，主要是由于房屋及建筑物转入和增加所致。报告期内，发行人固定资产的具体构成如下：

单位：万元，%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	289,287.19	95.97	290,918.82	97.48	130,179.64	93.97

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
专用设备	1,185.40	0.39	2,311.17	0.77	2,636.80	1.90
运输设备	9,156.33	3.04	3,175.43	1.06	3,354.49	2.42
电子设备及其他	1,810.54	0.60	2,048.25	0.69	2,355.30	1.70
合计	301,439.47	100.00	298,453.67	100.00	138,526.22	100.00

发行人固定资产主要由房屋及建筑物构成。2015-2017 年末，房屋及建筑物分别占固定资产总额的 93.97%、97.48%和 95.97%。

(9) 在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程余额分别为 140,145.65 万元、75,158.39 万元和 89,443.16 万元。2016 年末，发行人在建工程余额较 2015 年末减少 64,987.26 万元，同比下降 46.37%，主要系公司舟山希尔顿酒店项目工程完工后转入固定资产所致。发行人在建工程主要为公司接受政府委托代建的道路、渔港和码头等基础设施工程。2017 年末，发行人在建工程主要如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设周期	账面余额	政府代建项目
白沙岛海洋牧场工程	渔业开发	5 年	682.05	否
十二五标准渔港	基础设施	10 年	6,787.76	是
鲁家峙文化创意园区	园区开发	6 年	24,654.11	否
舟山市普陀区朱家尖车客渡码头工程	基础设施	5 年	9,657.72	是
朱家尖车客渡码头站场兼旅游集散中心配套陆域填海工程	基础设施	5 年	8,539.64	是
舟山市普陀区六横台门客运码头改建工程	基础设施	6 年	2,231.56	是
普陀区登步鸡冠码头扩建工程	基础设施	4 年	1,173.78	是
普陀区桃花上船跳货运码头工程	基础设施	5 年	1,657.27	是
普陀区东极东福山大岙交通码头工程	基础设施	4 年	1,343.89	是
普陀区桃花茅草屋客运码头改扩建工程	基础设施	3 年	1,851.80	是

项目名称	项目类型	建设周期	账面余额	政府代建项目
普陀区六横大岙车渡码头改扩建工程	基础设施	4 年	2,195.67	是
普陀区六横佛渡车渡码头工程	基础设施	3 年	1,074.05	是
普陀区朱家尖老佃房交通码头工程	基础设施	3 年	804.32	是
舟山市六横沙岙至涨起港公路改建工程	基础设施	4 年	4,090.25	是
普陀区虾峙栅棚至河泥槽公路改建工程	基础设施	4 年	2,020.47	是
普陀区勾山至芦花公路 II 标段	基础设施	4 年	3,591.86	是
普陀区朱家尖西岙车客渡码头至庙南公路工程	基础设施	3 年	1,212.34	是
南溪山矿山项目	石料开采	5 年	10,389.35	否
其他	-	-	2,323.57	-
合计	-	-	86,281.46	-

(10) 无形资产

2015-2017 年末,发行人的无形资产分别为 35,429.99 万元、34,357.94 万元和 44,154.71 万元,占非流动资产的比例较低,主要为土地使用权。截至 2017 年末,发行人无形资产中共有土地资产 14 宗,总面积为 404.74 亩,账面价值合计 42,434.16 万元,具体情况如下所示:

序号	取得方式	土地编号	坐落	证载使用权用途	证载使用权类型	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	舟普国用(2006)第 5-23 号	平阳村土地	住宅用地	出让	0.30	17.48	58.27	成本法	否	否
2	招拍挂	舟普国用(2014)08505 号	酒店宾馆-东港街道海洲路 777 号 1 幢	住宿餐饮用地	出让	29.20	10,000.45	342.48	成本法	是	是
3	招拍挂	舟普国用(2014)08507 号	酒店宾馆-东港街道海洲路 777 号 3 幢	住宿餐饮用地	出让	7.74	2,186.85	282.54	成本法	是	是
4	招拍挂	舟普国用(2015)第 05753 号	普陀区东港街道海珠北路 111 号阳光 365 商场 1 幢	批发零售用地	出让	6.82	2,768.36	405.92	成本法	否	是
5	招拍挂	舟普国用(2015)第 05754 号	普陀区东港街道海珠北路 111 号阳光 365 商场 2 幢	批发零售用地	出让	3.69	1,499.68	406.42	成本法	否	是
6	招拍挂	舟普国用(2015)第 05752 号	普陀区东港街道海珠北路 87 号阳光 365 商场 3 幢	批发零售用地	出让	10.95	4,445.28	405.96	成本法	否	是
7	招拍挂	舟普国用(2016)第 00144 号	普陀区东港区海印路 567 号	交通运输用地	划拨	5.16	105.43	20.43	成本法	否	是
8	招拍挂	舟普国用(2015)第 07108 号	内湖 A 幢	批发零售用地	出让	9.47	3,748.17	395.79	成本法	否	是
9	招拍挂	舟普国用(2015)第 07106 号	内湖 B 幢	批发零售用地	出让	9.99	3,954.97	395.89	成本法	否	是
10	协议出让	舟普国用(2013)第 00495 号	普陀区勾山街道观矸头	工业用地	出让	19.84	1,863.72	93.94	成本法	否	是
11	招拍挂	浙(2018)普陀区不动产权第 0010164 号	浙台(舟山普陀)经贸合作区启动区块 B-05 地块	港口码头用地	出让	70.07	3,308.44	47.22	成本法	否	是
12	招拍挂	浙(2017)普陀区不动产权第 0017651 号	浙台(舟山普陀)经贸合作区启动区块 B-01 地块(宗海)	其他商服用地	出让	190.48	7,834.91	41.13	成本法	否	是
13	政府注入	舟国用(2003)字第 161 号	定海临城街道双阳村	港口码头用地	出让	15.76	237.98	15.10	成本法	否	是
14	政府	舟山市普陀区国用(2004)第	沈家门街道中弄村	交通运输	出让	25.27	462.44	18.30	成本法	否	是

	注入	5-545 号									
合计						404.74	42,434.16	104.84	-	-	-

2、负债状况分析

近年来，发行人负债总额随经营规模增长而增加。最近三年末，发行人负债总额分别为 1,842,856.08 万元、2,058,190.02 万元和 2,316,124.43 万元，年均复合增长率为 12.11%。2015-2017 年，发行人负债构成如下：

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
短期借款	65,360.00	2.82	136,280.00	6.62	136,425.00	7.40
应付票据	26,548.17	1.15	8,000.00	0.39	84,064.67	4.56
应付账款	31,248.78	1.35	37,126.67	1.80	14,884.69	0.81
预收款项	102,893.71	4.44	105,770.72	5.14	103,742.96	5.63
应付职工薪酬	933.91	0.04	705.86	0.03	1,274.22	0.07
应交税费	8,015.61	0.35	5,932.89	0.29	5,240.67	0.28
应付利息	10,011.46	0.43	8,184.11	0.40	6,681.37	0.36
应付股利	1,434.40	0.06	6,330.40	0.31	5,791.60	0.31
其他应付款	304,110.52	13.13	83,597.30	4.06	216,088.88	11.73
一年内到期的非流动负债	114,080.00	4.93	95,200.00	4.63	122,040.00	6.62
其他流动负债	124.73	0.01	-	-	-	-
流动负债合计	664,761.29	28.70	487,127.94	23.67	696,234.05	37.78
长期借款	1,032,875.02	44.59	813,458.29	39.52	767,312.56	41.64
应付债券	336,273.89	14.52	311,566.54	15.14	168,615.45	9.15
长期应付款	197,824.03	8.54	312,476.00	15.18	140,246.67	7.61
专项应付款	72,184.12	3.12	123,825.96	6.02	68,171.77	3.70
递延收益	452.15	0.02	-	-	-	-
递延所得税负债	11,753.92	0.51	9,735.29	0.47	2,275.58	0.12
非流动负债合计	1,651,363.14	71.30	1,571,062.08	76.33	1,146,622.03	62.22
负债合计	2,316,124.43	100.00	2,058,190.02	100.00	1,842,856.08	100.00

从负债结构来看，发行人负债以非流动负债为主。最近三年末，发行人非流动负债分别为 1,146,622.03 万元、1,571,062.08 万元和 1,651,363.14

万元，占发行人负债总额的比例分别为 62.22%、76.33%和 71.30%。

报告期内，发行人流动负债主要由其短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。以上四项负债合计占流动负债总额的 83.06%、86.39%和 88.22%。非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成，2015-2017 年末，以上三项负债合计占非流动负债总额的 93.85%、91.50%和 94.89%。

（1）短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款分别为 136,425.00 万元、136,280.00 万元和 65,360.00 万元，占流动负债的比例分别为 19.59%、27.98%和 9.83%。2017 年度，发行人短期借款余额较 2016 年度减少 70,920.00 万元，降低 52.04%，主要原因系发行人质押借款与保证借款减少所致。2017 年末，发行人短期借款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年期末余额
质押借款	8,000.00
抵押借款	35,710.00
保证借款	20,700.00
信用借款	950.00
合计	65,360.00

（2）应付票据

2015-2017 年末，发行人应付账款分别为 84,064.67 万元、8,000.00 万元和 26,548.17 万元，为商业承兑汇票和银行承兑汇票。报告期内，2017 年末应付票据较 2016 年末大幅增加 18,548.17 万元，增长 231.85%，主要系银行承兑汇票大幅增加。

（3）应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款分别为 14,884.69 万元、37,126.67 万元和 31,248.78 万元，主要系应付土地款和工程款项。报告期内，2016 年末应付账款余额随着发行人业务扩张出现明显增长。

（4）预收款项

2015-2017 年末，发行人预收款项分别为 103,742.96 万元、105,770.72 万元和 102,893.71 万元，主要系预收房地产项目销售款项、安置房项目建设款项以及其他项目款项等。报告期内，随着项目建设规模增加，预收账款余额持续保持较大规模。

（5）其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款分别为 216,088.88 万元、83,597.30 万元和 304,110.52 万元，分别占流动负债总额的 31.04%、17.16%和 45.75%，主要系与其他单位间的暂借款和往来款。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末大幅增加 220,513.22 万元，增长 263.78%，主要系公司对普陀区国土局、舟山交通投资集团有限公司等单位的其他应付款增加。截至 2017 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

债权人	年末余额（万元）	未偿还或结转的原因
浙江海洋租赁股份有限公司	5,000.00	未到结算期
合计	5,000.00	-

（6）一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 122,040.00 万元、95,200.00 万元和 114,080.00 万元，主要为一年内到期的抵押借款、保证借款和应付债券，总体波动不大。

（7）长期借款

长期借款系发行人负债中最重要的组成部分，包括保证借款、抵押借款、质押借款和信用借款等。2015-2017 年末，发行人长期借款的余额分别为 767,312.56 万元、813,458.29 万元和 1,032,875.02 万元，保持稳定增长趋势，主要原因系为满足项目建设资金需求导致向银行等金融机构的借款大幅增加所致。截至 2017 年末，公司长期借款按照借款类型明细如下：

单位：万元

项目	2017 年期末余额
质押借款	116,463.02
抵押借款	349,000.00
保证借款	540,112.00
信用借款	27,300.00
合计	1,032,875.02

(8) 应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券的余额分别为 168,615.45 万元、311,566.54 万元和 336,273.89 万元。2016 年应付债券余额出现大幅增加主要原因系发行人及其子公司东港投资集团于 2016 年度分别发行 7.00 亿元和 10.00 亿元的公司债券，2017 年应付债券余额出现增加主要原因系发行人子公司东港投资集团于 2017 年度发行了 5 亿元的公司债券。截至 2017 年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限（年）	发行金额	账面余额
16 东港债	2016 年 6 月 3 日	3+2	50,000.00	49,490.96
16 港投债	2016 年 8 月 8 日	3+2	50,000.00	49,490.96
14 普陀国资债	2014 年 6 月 20 日	8	170,000.00	118,209.18
16 普陀 01	2016 年 6 月 23 日	3	70,000.00	69,745.77
17 东港 01	2017 年 8 月 25 日	3+2	50,000.00	49,337.03
合计			390,000.00	336,273.89

(9) 长期应付款

2015-2017 年末，发行人长期应付款分别为 140,246.67 万元、312,476.00 万元和 197,824.03 万元。2017 年末，发行人长期应付款余额较 2016 年末减少 114,651.97 万元，同比降低 36.69%，主要原因系对原有银行、信托基金等的债务置换减少了 132,256.00 万元。截至 2017 年末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2017 年末余额
浙江海洋租赁股份有限公司	1,783.33
平安国际金融租赁有限公司	5,000.00

项目	2017 年末余额
浙江物产融资租赁有限公司	3,300.01
汉鼎宇佑融资租赁有限公司	5,100.00
普陀区财政局债务置换	103,170.00
国开发展基金有限公司	30,432.82
中国农发重点建设基金有限公司	5,090.00
浙江省创新发展投资有限公司	8,016.81
舟山市普陀区财政局	35,931.06
合计	197,824.03

(10) 专项应付款

2015-2017 年末，发行人专项应付款余额分别为 68,171.77 万元、123,825.96 万元和 72,184.12 万元，分别占非流动负债总额的 5.95%、7.88% 和 4.37%。报告期内，2017 年末的专项应付款比 2016 年末同比减少 41.71%，主要系半升洞地块旧城改造工程、东港一期基础设施改造提升工程、东港隧道、永兴隧道改造工程等项目专项资金结转所致。

3、所有者权益状况分析

报告期内，发行人所有者权益结构如下：

单位：万元、%

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	85,000.00	6.53	85,000.00	7.64	85,000.00	7.94
资本公积	931,419.15	71.53	763,199.92	68.56	735,993.29	68.78
其他综合收益	-	-	21.92	0.00	-	-
盈余公积	2,553.54	0.20	2,210.07	0.20	2,019.20	0.19
未分配利润	153,046.47	11.75	143,926.67	12.93	130,683.04	12.21
少数股东权益	130,045.27	9.99	118,884.33	10.68	116,414.70	10.88
所有者权益合计	1,302,064.43	100.00	1,113,242.91	100.00	1,070,110.23	100.00

2015-2017 年末，发行人所有者权益分别为 1,070,110.23 万元、1,113,242.91 万元和 1,302,064.43 万元，呈现稳步增长态势，年均复合增长率为 10.31%。截止 2017 年末，发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，分别占所有者权益的 6.53%、71.53%和 11.75%。2017 年末，发行人所有者权益较上年增加 188,821.52 万元，主要来自资本

公积的增加，主要原因系舟山市普陀区财政局豁免了债权置换债务 14.39 亿元所致。

4、发行人其他资产情况

根据中审会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司资产、收入和偿债资金来源等情况的说明》，截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入公司的情况；不存在政府将储备土地作为资产注入公司的情况。

（三）营运能力分析

项目	2017 末/度	2016 末/度	2015 末/度
存货（万元）	1,830,319.46	1,661,478.38	1,402,576.47
资产总额（万元）	3,618,188.86	3,171,432.93	2,912,966.31
应收账款周转率（次/年）	2.74	1.15	0.60
存货周转率（次/年）	0.03	0.02	0.02
总资产周转率（次/年）	0.03	0.02	0.02

上述财务数据计算公式如下：

- 1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额；

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 0.60 次/年、1.15 次/年和 2.74 次/年，呈逐年上升趋势，主要原因系发行人加强与外部单位间应收款项的回收和管理从而使得应收账款规模得到合理控制，周转速度加快。

2015-2017 年，发行人存货周转率分别为 0.02 次/年、0.02 次/年和 0.03 次/年，存货周转率偏低，主要原因系发行人所从事的土地开发及基础设施建设业务具有投资规模大、建设周期长、资金回收慢的特点，符合行业实际情况。近几年投资规模逐渐增加，建设项目尚未完工，存货规模持续增加，从而造成存货周转速度较慢。

2015-2017 年，发行人总资产周转率分别为 0.02 次/年、0.02 次/年和 0.03 次/年，整体水平偏低，主要是因为最近几年加大了投资规模，从而导致总

资产规模持续增长，限制了总资产周转率的提高。

未来几年，随着发行人目前建设项目的陆续完工，预计将产生稳定的营业收入，有助于逐步改善公司的存货周转率和总资产周转率，提高公司的营运能力。

（四）盈利能力分析

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入（万元）	100,950.81	61,917.89	47,644.40
主营业务成本（万元）	52,477.26	31,311.21	25,236.95
政府补助收入（万元）	10,914.11	1,593.40	13,394.52
利润总额（万元）	26,358.79	27,585.71	8,205.30
净利润（万元）	18,429.21	16,432.61	6,511.06
归属于母公司所有者净利润（万元）	9,860.27	13,962.98	10,653.58
主营业务收入与政府补贴收入比（倍）	9.25	38.86	3.56
主营业务收入毛利率（%）	48.02%	49.43%	47.03%
净资产收益率（%）	1.53%	1.51%	0.67%

2015-2017 年度，发行人主营业务收入分别为 47,644.40 万元、61,917.89 万元和 100,950.81 万元。2016 年，当地房地产市场回暖，土地出让面积和价格均出现上升，土地出让收入较上年大幅增长。2017 年，随着当地土地出让及房产销售价格的稳步提升，公司的房地产项目、商业开发项目和保障房陆续销售，同时公司新增水产品贸易业务收入，使得公司营业收入大幅上升。报告期内，发行人主营业务收入主要由土地开发收入、资产经营业务收入、服务业务收入和贸易业务收入构成。未来，随着普陀区进行国有资产整合重组，推进国有企业市场化经营，发行人将逐渐形成城市综合开发、基础设施建设、保障房建设、文化旅游运营、海洋高新产业投资等业务板块。预计未来几年随着东港新区综合开发，城北片区、半升洞和沈家门棚户区改造项目、希尔顿酒店等项目的建设和运营，发行人土地开发收入、棚户区改造业务收入、基础设施建设业务收入、酒店旅游业务收入将成为营业收入重要的组成部分。2015-2017 年度，发行人获得的政府补助收入分别为 13,394.52 万元、1,593.40 万元和 10,914.11 万元，各年度营业收

入与政府补助之比均大于 7:3。

2015-2017 年度，发行人实现的利润总额分别为 8,205.30 万元、27,585.71 万元和 26,358.79 万元；归属于母公司所有者净利润分别为 10,653.58 万元、13,962.98 万元和 9,860.27 万元，三年平均归属于母公司净利润为 11,492.28 万元，预计足以支付本次债券一年的利息。

报告期内，发行人主营业务收入毛利率和净资产收益率均稳步上升，分别由 2015 年的 47.03%和 0.67%上升至 2017 年的 48.02%和 1.53%。其主要原因是普陀区受到国家级舟山群岛新区政策影响，波音飞机完工和交付中心等重大项目陆续落户，推动了区域经济发展和土地出让市场好转，导致土地出让价格出现较大幅度的提高。公司的土地开发业务毛利润率显著提高，从 2015 年的 22.44%增加至 2017 年的 70.87%。

（五）偿债能力分析

项目		2017 年末	2016 年末	2015 年末
短期偿债能力指标	流动比率（倍）	4.07	4.72	3.12
	速动比率（倍）	1.32	1.31	1.11
长期偿债能力指标	资产负债率（%）	64.01	64.90	63.26
	EBITDA（万元）	57,592.42	60,660.81	39,882.37
	EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.68	1.26	0.74

1、短期偿债能力分析

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 3.12 倍、4.72 倍和 4.07 倍，流动比率总体呈上升趋势；速动比率则分别为 1.11 倍、1.31 倍和 1.32 倍，速动比率有所上升。流动比率上升主要是因为发行人通过项目贷款、债券发行的方式融资，导致公司货币资金、项目开发支出等流动资产规模持续增加，同时流动负债规模出现下降。速动比率上升主要原因是随着发行人业务的不断扩张，通过银行、信托等金融机构的贷款有所增加，导致流动资产中的货币资金大幅增加所致。

综上所述，发行人流动比率保持较高水平，且总体呈上升趋势；速动

比率也有所上升且维持在合理水平。同时，发行人货币资金余额较为充沛，经营现金回款情况较好。因此，发行人短期偿债能力良好，能为本期债券的偿付提供有力保障。

2、长期偿债能力分析

2015-2017 年末，发行人资产负债率分别为 63.26%、64.90%和 64.01%，总体维持在较高水平，主要是因为近几年发行人项目投资力度加大，负债规模较大。报告期内，发行人资产负债率仍然保持在相对合理的水平，财务状况稳健，长期偿债能力良好。

同时，随着公司业务规模的不断扩张，2015-2017 年，发行人 EBITDA 分别达到 39,882.37 万元、60,660.81 万元和 57,592.42 万元，以 EBITDA 计算的利息保障倍数分别为 0.74 倍、1.26 倍和 0.68 倍，显示出发行人较为良好的利息偿还能力。

综上所述，发行人按期偿付利息的能力较强，债务保障程度较高，长期偿债能力良好。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	738,451.91	222,223.85	162,040.09
经营活动现金流出小计	704,799.10	523,221.35	225,113.88
经营活动产生的现金流量净额	33,652.80	-300,997.50	-63,073.79
投资活动现金流入小计	8,404.92	13,933.73	14,538.11
投资活动现金流出小计	34,802.99	151,918.65	83,403.63
投资活动产生的现金流量净额	-26,398.07	-137,984.92	-68,865.52
筹资活动现金流入小计	548,367.58	1,112,991.22	60,322.00
筹资活动现金流出小计	464,148.05	649,718.29	662,646.48
筹资活动产生的现金流量净额	84,219.53	463,272.93	103,594.26
期末现金及现金等价物余额	381,629.04	290,154.77	265,864.27

1、经营活动现金流量分析

从经营活动看，发行人最近三年经营活动产生的现金流量净额分别为 -63,073.79 万元、-300,997.50 万元和 33,652.80 万元。报告期内，发行人经

营活动现金流量净额波动较大，且整体呈现较大金额净流出，波动较大主要系由于经营性相关往来款支出和收回波动造成，经营活动产生的现金流量净额为负主要随着公司承担的棚户区和安置房建设项目的大力推进，使得项目建设支出持续增加，购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

2、投资活动现金流量分析

从投资活动看，发行人最近三年投资活动产生的现金流量净额分别为-68,865.52 万元、-137,984.92 万元和-26,398.07 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人购建房产、土地、海域使用权等的投资支出增加，及发行人支付其他与投资活动有关的现金增加，包括对浙江中奥能源有限公司、浙江永跃控股集团有限公司和浙江海洋租赁股份有限公司的投资款和暂借款。

3、筹资活动现金流量分析

从筹资活动看，发行人最近三年筹资活动产生的现金流入分别为103,594.26 万元、463,272.93 万元和 84,219.53 万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正，主要系随着公司日常经营活动及项目建设、安置保障性住房开发等项目的不断推进，为保障项目建设资金，公司取得各类金融机构的借款、发行公司债券等持续增加。

综上所述，发行人各项财务指标基本处于合理水平。资产结构较为合理但是流动性较弱；随着业务发展，负债规模持续增长；运营和盈利能力较强，偿债能力较为良好，债务偿还风险较低；随着近年来项目建设和对外资金往来等资金支出较多，导致经营活动和投资活动现金净流出规模较大，相关资金缺口主要依赖于外部融资解决，考虑到公司在建项目后续资金需求较大，未来仍将面临较大的资金压力。

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债明细

截至 2017 年末，发行人未偿还的有息负债主要由短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款（融资租赁）构成。具体如下表所示：

单位：万元

有息负债项目	2017 年末余额
短期借款	65,360.00
一年内到期非流动负债	114,080.00
长期借款	1,032,875.02
应付债券	339,000.00
长期应付款（融资租赁）	15,183.35
合计	1,566,498.37

截至 2017 年末，发行人未偿还前十大有息负债明细如下表所示：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	“14 普陀国资债”企业债债券持有人	债券	144,500.00	7.18%	2014/6/20-2022/6/20	信用
2	中国农业银行舟山市普陀支行	贷款	75,000.00	5.24%	2017/3/6-2031/12/29	保证
3	“16 普陀 01”公司债券债券持有人	债券	70,000.00	5.14%	2016/6/23-2019/6/23	信用
4	中国工商银行舟山普陀支行	贷款	62,264.00	4.99%	2016/10/14-2026/6/20	保证
5	中国工商银行舟山普陀区支行	贷款	55,000.00	4.90%	2016/6/22-2025/12/20	保证
6	国家开发银行浙江省分行	贷款	54,800.00	4.15%	2015/12/25-2040/12/24	保证
7	中国农业发展银行舟山普陀支行	贷款	51,900.00	5.51%	2015/9/23-2030/9/9	保证
8	“17 东港 01”公司债券债券持有人	债券	50,000.00	5.68%	2017/8/25-2022/8/25	信用
9	“16 东港债”公司债券债券持有人	债券	50,000.00	5.40%	2016/6/3-2021/6/3	信用
10	“16 港投债”公司债券债券持有人	债券	50,000.00	3.80%	2016/8/8-2021/8/8	信用
合计			663,464.00			

（二）偿债压力测试

本期债券发行完成后，将引起发行人每年有息负债偿还金额的变化，

在债券存续期内的债券存续期有息负债偿还压力测算以下假设基础上发生：

- 1、本期债券募集资金净额为 7 亿元；
- 2、本期债券发行 2018 年 12 月 31 日完成。

在上述前提假设下，在本期债券存续期内每年发行人需偿还的有息负债情况如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年 份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿还规模	307,374.09	105,000.00	189,050.00	154,940.00	0	0	116,000.00	122,612.00
其中：银行借款偿还规模	201,574.09	75,500.00	14,550.00	62,440.00	0	0	116,000.00	122,612.00
信托计划偿还规模	6,800.00	0	49,000.00	0	0	0	0	0
已发行债券偿还规模	95,500.00	25,500.00	125,500.00	92,500.00	0	0	0	0
其他债务偿还规模	3,500.00	4,000.00	0	0	0	0	0	0
本期债券偿还规模	0	0	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	17,500.00
合 计	307,374.09	105,000.00	199,550.00	165,440.00	10,500.00	10,500.00	126,500.00	140,112.00

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人对外担保余额为 169,203.26 万元，占公司 2017 年末所有者权益的比重为 12.99%，其中对民营企业的担保余额合计为 34,500.00 万元。发行人对外担保情况如下表所示：

单位：万元

担保单位	被担保方	担保类型	担保金额	担保事项	担保期限	反担保措施
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	舟山市六横国有资产投资经营有限公司	保证担保	100,000.00	项目贷款	2017.1-2031.1	无
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	舟山市六横开发建设投资有限公司	保证担保	18,500.00	项目贷款	2012.10-2022.10	无
舟山市普陀区	舟山市普陀国	保证担保	5,600.00	项目贷款	2014.4-2019.4	无

担保单位	被担保方	担保类型	担保金额	担保事项	担保期限	反担保措施
国有资产投资经营有限公司	有粮食收储有限公司					
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	舟山市普陀区虾峙顺联商贸有限公司	抵押担保	4,603.26	抵押物担保	2015.6-2020.6	无
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	浙江省舟山市海宇围垦开发有限公司	保证担保	6,000.00	项目贷款	2017.3-2019.3	无
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	浙江欧华造船股份有限公司	保证担保	33,000.00	项目贷款	2016.4-2017.12	有
舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	浙江永跃控股集团有限公司	保证担保	1,500.00	项目贷款	2017.7-2020.7	有
合计		-	169,203.26	-	-	-

发行人不存在为其他企业发行债券提供担保、互保、连环担保的行为。

五、发行人受限资产情况

截至 2017 年末，发行人主要受限资产明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	62,645.31	定期存单质押、保证金
应收账款	88,000.00	贷款质押
项目预期收益权	50,000.00	贷款质押
固定资产	299,278.29	贷款抵押
合计	499,923.60	

六、发行人关联交易情况

（一）关联担保情况

截至 2017 年末，发行人关联担保情况如下所示：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
舟山市六横开发建设投资有限公司	18,500.00	2012 年 10 月 19 日	2022 年 10 月 19 日
合计	18,500.00		

（二）关联方应收应付款项

1、关联方应收款项

截至 2017 年末，发行人关联方应收款项如下：

单位：万元

关联方其他应收款	金额	关联方性质
舟山市普陀金土地投资开发有限公司	2,811.41	联营企业
舟山浙能置业有限公司	18,006.69	联营企业
舟山国际沙雕有限公司	1,650.00	联营企业
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	22,468.11	联营企业
合计	44,936.21	

2、关联方应付款项

截至 2017 年末，发行人关联方应付款项如下：

单位：万元

关联方其他应付款	金额	关联方性质
普陀区财政局	9,694.96	母公司
舟山市普陀金土地投资开发有限公司	1,062.61	联营企业
舟山市朱家尖金海湾土地开发有限公司	13.50	联营企业
合计	10,771.07	

七、发行人 2015-2017 年末经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2015-2017 年度经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2015-2017 年度经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行未兑付的债务融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已公开发行业未兑付的公司债券情况如下：

单位：万元

债券简称	债券类型	发行规模	债券余额	发行日期	债券期限	债券利率
14 普陀国资债 (母公司)	企业债券	170,000.00	119,000.00	2014 年 6 月 20 日	8 年	7.18%
16 港投债 (控股子公司)	小公募	50,000.00	50,000.00	2016 年 8 月 8 日	3+2 年	3.80%
17 东港 01 (控股子公司)	小公募	50,000.00	50,000.00	2017 年 8 月 25 日	3+2 年	5.68%
18 东港 01 (控股子公司)	小公募	50,000.00	50,000.00	2018 年 10 月 17 日	3+2 年	6.60%

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已非公开发行业未兑付的公司债券情况如下：

单位：万元

债券简称	债券类型	发行规模	债券余额	发行日期	债券期限	债券利率
16 普陀 01 (母公司)	私募债	70,000.00	70,000.00	2016 年 6 月 23 日	3 年	5.14%
16 东港债 (控股子公司)	私募债	50,000.00	50,000.00	2016 年 6 月 3 日	3+2 年	5.40%
18 浙普陀国资 ZR001 (母公司)	债权融资 计划	10,000.00	10,000.00	2018 年 10 月 11 日	3 年	7.00%

截至 2017 年末，发行人及其子公司通过信托计划和融资租赁融资情况如下：

融资方式	借款单位	融资余额 (万元)	起止日期	利率(%)	担保措施
信	渤海国际信托	49,000.00	2016.1-2021.1	6.50	保证担保

融资方式	借款单位	融资余额 (万元)	起止日期	利率(%)	担保措施
托计划	华能贵诚信托有限公司	20,000.00	2015.6-2018.5	7.40	保证担保
	上海爱建信托有限责任公司	6,800.00	2016.2-2019.2	5.30	质押担保
融资租赁	平安国际融资租赁有限公司	5,000.00	2015.9-2020.9	5.70	无
	汉鼎宇佑融资租赁有限公司	5,100.00	2016.4-2019.4	4.99	保证担保
	浙江海洋租赁股份有限公司	1,783.33	2015.6-2018.6	6.15	保证担保
	浙江物产融资租赁有限公司	3,300.01	2015.6-2018.6	6.15	保证担保

发行人上述债务融资工具未发生延迟支付利息及本金的情况，未出现过已发行的债务融资工具到期未偿还及未付息的情形。

二、前次企业债券募集资金使用情况

14 普陀国资债募集资金约定用于普陀区第三期保障性住房项目、普陀区第四期保障性住房项目、舟山国际水产城提升改造工程项目、海天大道（普陀段）改造工程项目、展茅上潘孙至勾山南岙公路工程项目、六横蛟头至龙山公路工程项目、六横杜庄至台门公路工程项目、朱家尖大洞岙至西岙（南沙）公路建设工程项目、329 国道舟山普陀勾山至小干连接线工程项目。截至本募集说明书签署日，14 普陀国资债募集资金已使用完毕，并按照约定用于上述项目。

16 普陀 01 债券募集资金约定用于偿还各类融资、借款和补充流动资金。截至本募集说明书签署日，债券募集资金已全部使用完毕，用于补充母公司及子公司流动资金、偿还借款。

16 东港债和 16 港投债募集资金约定用于补充营运资金和偿还银行借款。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，全部用于补充流动资金和偿还银行借款。

17 东港 01 募集资金约定用于偿还银行借款。截至本募集说明书签署

日，募集资金已全部使用完毕，募集资金已用于偿还银行借款。

18 东港 01 募集资金约定用于偿还银行借款。截至本募集说明书签署日，募集资金已使用 49,070.00 万元，用于偿还银行借款，剩余募集资金 180.00 万元。

18 浙普陀国资 ZR001 募集资金约定用于偿还银行借款。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金已用于偿还银行借款。

第十二条 募集资金用途

本期债券共募集资金 7 亿元，其中 6 亿元用于舟山市普陀区城北旧城改造项目，剩余 1 亿元用于补充公司流动资金。募投项目实施主体为发行人子公司舟山市普陀港福开发建设有限公司，本期债券募集资金投向明细如下：

单位：万元

项目名称	投资规模	项目主体	拟使用募集资金	占总投资比例
舟山市普陀区城北旧城改造项目	213,700.00	舟山市普陀港福开发建设有限公司	60,000.00	28.08%
补充流动资金	-	-	10,000.00	-
合计	-	-	70,000.00	-

注：舟山市普陀港福开发建设有限公司为发行人的控股子公司，发行人持有其约 92.99% 的股权。

一、募集资金投资项目情况

（一）项目背景

舟山市普陀区位于舟山群岛本岛，特殊的海岛地理位置导致镇域规模普遍偏小，基础设施和公共服务设施水平较差，城镇道路、供水、燃气、供暖、绿化、垃圾处理、污水处理等设施建设滞后，镇区道路标准不高，城市基础设施功能不全、档次不高，公共服务水平较低，不但制约了镇域人口的进一步集聚，也成为镇域产业壮大的瓶颈。近年来普陀区经济发展处在加速扩张期，对于发展用地的需要更加急迫，建设用地供需矛盾日益突出。

为加快推进舟山群岛新区作为我国首个国家级群岛新区的建设步伐，按照《浙江舟山群岛新区发展规划》的目标定位，通过旧城区“三改一拆”、旧城改造、城乡结合部改造等举措，加快推进城市有机更新，努力拓展城市发展空间，提高普陀区城市人口综合承载和集聚能力，提升城市品质。

未来几年，通过普陀区城北旧城改造项目建设，将有效改善普陀城北片区中城中村“脏、乱、差”，基础设施不齐全，土地利用率低、人居环境差等发展问题，将城北片区建设成普陀区主要聚居区，具有山水特质的城市综合性居住区，成为普陀区海上花园城的重要组成部分。因此，本项目的建设对于舟山市和普陀区具有重要的社会意义和经济效益。

（二）项目建设内容

本项目主要建设内容为在舟山普陀区城北片区 A-05 地块、C-06 地块、大岭下地块新建安置性住房，并配建便民服务中心。

项目总用地面积 231,216.90 平方米（约 346.8 亩），总建筑面积 398,095.51 平方米。其中，A-05 地块安置房用地面积 53,709.52 平方米，总建筑面积 168,058.65 平方米，建设安置房 1,121 套；C-06 地块安置房用地面积 46,476.01 平方米，总建筑面积 83,622.80 平方米，建设安置房 893 套；大岭下地块安置房用地面积 112,601.10 平方米，总建筑面积 117,295.06 平方米，建设安置房 767 套，总计建设 2,781 套安置房；配建便民服务中心用地面积 18,430.27 平方米，总建筑面积 29,119.00 平方米。

根据《浙江省 2013-2017 年城市棚户区改造规划》，本项目的 A-05 地块、C-06 地块、大岭下地块的安置房建设工程已列入浙江省城市棚户区改造计划。根据舟山市各年度目标责任书及新开工棚户区改造项目计划，A-05 地块安置房有 1,100 套，C-06 地块安置房有 889 套，大岭下地块安置房有 567 套，总计 2,556 套安置房已列入浙江省棚户区改造项目计划，剩余 225 套安置房已列入舟山市普陀区棚户区改造计划。

（三）项目建设主体

本次债券募集资金投资项目由发行人子公司普陀港福开发负责具体实施，其经营范围包括组织实施普陀城区北部片区开发建设，承揽政府性基本建设项目和行政事业及国有企业等单位的基本建设项目，农业综合开发

经营，建筑材料、金属材料、石材销售。目前，普陀港福开发已陆续开发建设舵岙村安置小区、刘家湾安置小区、大岭下安置小区、新塘村安置小区等安置房项目。

普陀港福开发成立于 2003 年 9 月 15 日，注册资本为 10,180.00 万元，统一社会信用代码 91330903753992104P，法定代表人为赵军波。普陀港福公司的控股股东为发行人，持有其 92.99% 的股份。

（四）项目审批情况

本项目符合国家产业政策和行业发展方向，已获得普陀区政府各相关部门出具的发改、用地、环保、规划、节能等批复手续，募投项目的建设合法、合规。本项目不存在强拆、强建情况。具体情况如下所示：

项目批文类型	审批机构	批准文号	批准时间
舟山市普陀区重大事项社会稳定风险评估报告评审表	中共舟山市普陀区委维护社会稳定工作领导小组办公室	-	2016 年 4 月 25 日
建设项目选址意见书	舟山市规划局普陀分局	选字第 F2016-005 号	2016 年 5 月 6 日
关于舟山市普陀区城北旧城改造项目用地的预审意见	舟山市国土资源局普陀分局	舟普土资预〔2016〕21 号	2016 年 8 月 9 日
关于舟山市普陀区城北旧城改造项目环境影响报告的审批意见	舟山市普陀区环境保护局	普环审〔16005〕号	2016 年 8 月 10 日
关于舟山市普陀区城北旧城改造项目可行性研究报告的批复	舟山市普陀区发展和改革局	普发改投资〔2016〕8 号	2016 年 8 月 17 日
建设用地规划许可证	舟山市规划局普陀分局	2016-F0941023 号	2016 年 8 月 31 日
节能审查意见书	舟山市普陀区住房和城乡建设局	浙建节 33090009032016000016 号	2016 年 12 月 6 日

（五）项目建设规模及进度

本项目总投资为 213,700.00 万元，其中建设投资 192,100.00 万元，建设期利息 21,600.00 万元。项目所需资金由建设单位通过自有资金、银行借款和企业债券等融资方式筹集。本项目拟使用本期债券募集资金 60,000.00 万元，占总投资规模的 28.08%。

根据浙财建[2016]76号文件，本项目 C-06 地块安置房工程和大岭下地块安置房工程分别获得 2016 年保障性安居工程配套基础设施中央基建资金 3,800 万元、3,400 万元，共计 7,200 万元；根据浙财建[2017]56 号文件，本项目 A-05 地块安置房工程获得 2017 年保障性安居工程配套基础设施中央基建资金 2,000 万元。

本项目建设周期为 36 个月，已于 2016 年 8 月开工建设，预计 2019 年全部完工。截至 2018 年 11 月末，本项目资本金全部落实，已根据批准的建设进度逐年到位，目前已累计投入建设资金 7.86 亿元，已投资建设完成 36.78%。其中，大岭下地块与 C-06 地块安置房已完成基础工程，正在分批次建设地上主体工程；A-05 地块安置房已完成前期审批手续，进入现场施工阶段；便民服务中心已完成前期审批手续，现正在进行桩基、场地平整等基础工程。

（六）项目拆迁安置情况

本项目为棚户区拆迁安置项目，主要涉及舟山市普陀区城北片区新塘、吴家岙、观仟头、刘家湾、徐家、大岭下等城中村拆迁改造安置，以及旧城区 C、D 级危旧房改造安置。本项目拆迁户为中低收入城镇居民，涉及拆迁改造户数 1,891 户，拆迁人口 6,972 人，其中 1,790 户共 6,600 人进行货币补偿后由政府提供安置房源进行集中安置，101 户共 372 人进行货币补偿后自由支配购买商品住房。为满足集中安置需要，该项目计划建设安置房 2,781 套，住房建筑面积 27.51 万平方米，人均安置面积 42 平方米，全部用于旧城区和危旧房改造等拆迁户的集中安置。

本项目为棚户区改造异地安置，待 A-05 地块、C-06 地块、大岭下地块安置房交付入住以后，进行新塘、吴家岙、观仟头、刘家湾、徐家、大岭下等城中村以及旧城区 C、D 级危旧房拆迁工作，目前尚未进入拆迁实施阶段。针对征收拆迁工作已经进行征迁项目重大决策社会稳定风险评估，

认为该项目风险等级较低,可以实施,不存在强拆和强建等违法违规行为。

本项目安置房交付入住后,上述城中村和危旧房征收拆迁工作由普陀区人民政府征收与补偿管理办公室总体负责,由沈家门街道办事处和东港街道办事处具体实施。根据《舟山市普陀区城北旧城改造项目房屋征收补偿安置方案》,拆迁的原房由具有相应资质的评估机构按市场价评估确定的价值进行补偿。征收拆迁资金由普陀区统筹纳入财政年度预算。拆迁补偿不属于本项目的建设内容。

本项目安置房用地为国有划拨住宅用地,便民服务中心用地为国有出让商业用地,可直接用于项目建设。

(七) 项目社会效益和经济效益分析

1、社会效益

舟山群岛新区是我国首个国家级群岛新区、长三角城市群组成部分。国务院批复的《浙江海洋经济发展示范区规划》指出,舟山的未来发展定位为建设群岛型花园城市。然而由于舟山市普陀区特殊的地理位置,导致镇域规模普遍偏小,基础设施和公共服务设施水平较差,严重制约了镇域人口的进一步集聚,也制约了大项目的落户,成为镇域产业壮大的瓶颈。普陀城北片区范围北起兴普大道北侧山体,南至岭陀山,西至新塘村,东至应家湾水库,规划人口规模为 6 万人,规划总面积 3.83 平方公里,是普陀旧城区的有机延伸部分,也是建设群岛型花园城市的重要关键点。通过本项目的实施,将能彻底改变城北片区中城中村“脏、乱、差”,基础设施不齐全,土地利用率低下、人居环境差等发展问题,将有利于加快城北片区新型城镇化建设,提高城北片区城市综合承载能力,促进更多的渔民、农民向城镇转移、集聚,加快城北片区人口聚集,提高普陀城镇化水平,促进普陀城市健康发展;将有助于把城北片区建设成为生态环境优美,配套设施完善的生态型、高品味、特色化的城市综合居住区,成为普陀区海

上花园城的重要组成部分。

2、经济效益

本项目安置房部分主要面向普陀区城北片区棚户区改造和危旧房改造的拆迁户进行销售，按照房屋市场价格给予折扣优惠；配建便民服务中心主要面向商业用房拆迁户进行销售和出租。

本项目收入主要包括安置房出售收入、车位出售收入及经营用房出租、出售收入。项目收入与成本情况具体如下：

（1）安置房出售收入

参照当前项目周边在售住宅楼盘——融信·九号府（高层、小高层，位于城北 D-09 地块）住宅销售均价 10,500 元/平方米；绿水康庭小区住宅销售均价 17,500 元/平方米（以低层和多层住宅为主，位于城北兴普大道东段），根据项目拆迁安置政策，安置房价格原则上按照房产市场价值给予相应的折扣优惠政策，A-05 地块和 C-06 地块安置住宅均为高层、小高层，按综合均价 7,800 元/平方米出售，总住宅面积约 180,317.00 平方米，可实现销售收入约 140,647.24 万元；大岭下地块安置住宅大部分为多层、低层，预计按综合均价 9,000 元/平方米出售，住宅面积约 94,793.00 平方米，可实现销售收入约 85,313.70 万元。安置房总计可实现销售收入约 225,960.94 万元。

（2）车位出售收入

参照目前舟山普陀区在售楼盘的可售停车位销售价格大部分为 8-12 万/个，项目安置房小区的室内停车位和地下停车位售价均按 6 万元/个测算，三个安置小区室内停车位和地下停车位总计 1,830.00 个，预计可实现车位销售收入 10,980.00 万元。

（3）经营性用房收入

便民服务中心经营性用房主要面向商业用房拆迁户进行销售和出租，

参照周边的杉杉·普陀天地目前在售商铺一楼均价约 40,000 元/平方米，二楼均价约 20,000 元/平方米；位于普陀城北新区兴北东路 508 号的欧风商街在售商铺均价约 16,000 元/平方米的市场价格行情，并考虑到城北片区未来三年商业发展趋势，配建经营性用房预计按均价 24,000 元/平方米出售，出售经营性用房面积约 12,122.00 平方米，出售商业部分可实现销售收入约 29,092.80 万元。

另外，便民服务中心中的农贸市场和百货超市等经营性用房用于出租，可产生稳定的出租收入。出租价格参照普陀区类似功能经营用房的租金水平测算，如普陀区沈家门东河菜市场商铺租金为 7 元/平方米·日、沈家门新街店铺租金为 8.3 元/平方米·日，本项目经营性用房租金均按 7 元/平方米·日测算。经测算，本项目经营用房出租面积为 9,659.00 平方米，在全部出租的情况下经营用房的出租收入为 2,434.07 万元/年。

（4）运营成本和税费

本期债券存续期内，项目运营成本主要包括人员工资及保险福利费 2,800.00 万元、维护与维修费 1,932.00 万元、服务成本 1,180.69 万元和销售费用 2,822.78 万元，合计 8,735.47 万元。

本期债券存续期内，项目应缴税费主要包括增值税总计 7,039.40 万元，房产税总计 2,056.46 元，城建税总计 492.76 万元，教育费附加总计 351.98 万元，所得税总计 5,905.58 万元，合计 15,846.18 万元。

（5）项目净收益

经测算，本期债券存续期 2019-2026 年，项目可实现营业收入为 281,124.97 万元，扣除项目运营管理成本 8,735.47 万元和增值税税金及附加 15,846.18 万元，可实现净收益 256,543.32 万元。在本期债券存续期内，项目净收益足以覆盖项目总投资和债券本息总额，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	数量 (m²、个)	单价 (元)	合计 (万元)	债券存续期年序							
					2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
A-05 地块	安置房出售收入	112,103.00	7,800.00	87,440.33	26,232.10	17,488.07	17,488.07	8,744.03	8,744.03	8,744.03	-	-
	车位出售收入	1,077.00	60,000.00	6,462.00	1,938.60	1,292.40	1,292.40	646.20	646.20	646.20	-	-
	小计	-	-	93,902.33	28,170.70	18,780.47	18,780.47	9,390.23	9,390.23	9,390.23	-	-
C-06 地块	安置房出售收入	68,214.00	7,800.00	53,206.91	15,962.08	10,641.38	10,641.38	5,320.69	5,320.69	5,320.69	-	-
	车位出售收入	390.00	60,000.00	2,340.00	702.00	468.00	468.00	234.00	234.00	234.00	-	-
	小计	-	-	55,546.91	16,664.08	11,109.38	11,109.38	5,554.69	5,554.69	5,554.69	-	-
大岭下 地块	安置房出售收入	94,793.00	9,000.00	85,313.70	25,594.11	17,062.74	17,062.74	8,531.37	8,531.37	8,531.37	-	-
	车位出售收入	363.00	60,000.00	2,178.00	653.40	435.60	435.60	217.80	217.80	217.80	-	-
	小计	-	-	87,491.70	26,247.51	17,498.34	17,498.34	8,749.17	8,749.17	8,749.17	-	-
配建便 民服务 中心	经营用房出售收入	12,122.00	24,000.00	29,092.80	8,727.84	5,818.56	5,818.56	2,909.28	2,909.28	2,909.28	-	-
	经营用房出租收入	9,659.00	2,520.00	15,091.23	-	1,217.03	1,703.85	2,434.07	2,434.07	2,434.07	2,434.07	2,434.07
	小计	-	-	44,184.03	8,727.84	7,035.59	7,522.41	5,343.35	5,343.35	5,343.35	2,434.07	2,434.07
项目营业收入合计				281,124.97	79,810.13	54,423.78	54,910.60	29,037.44	29,037.44	29,037.44	2,434.07	2,434.07
项目运营成本合计				8,735.47	798.30	1,396.72	1,404.58	1,147.67	1,148.84	1,150.02	844.67	844.67
税金及附加合计				15,846.18	4,487.03	1,956.51	2,539.88	1,688.32	2,001.96	2,315.68	428.40	428.40
项目净收益合计				256,543.32	74,524.80	51,070.55	50,966.14	26,201.45	25,886.64	25,571.74	1,161.00	1,161.00

八、债券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及管理。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。本期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，专门用于公司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

公司综合财务室负责本期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。财务审计部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。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。

九、发行人相关承诺

发行人承诺：本次债券募投项目收入优先用于偿还本次债券；按相关要求披露债券资金使用情况、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；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 投资者保护条款

为有效保障本期债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与温州银行股份有限公司舟山分行签署了《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》、《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

一、 债权代理协议

为保障全体债券持有人的最大利益，发行人聘请温州银行股份有限公司舟山分行担任本期债券的债权代理人，并同意接受温州银行股份有限公司舟山分行的监督，在本期债券存续期内，温州银行股份有限公司舟山分行应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及部门规章、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

以下内容仅列明本期债券《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）温州银行股份有限公司舟山分行

住所：浙江省舟山市定海区环城南路 343 号

负责人：陈伯忠

联系人：黄贤烁

联系地址：舟山市定海区环城南路 343 号

邮政编码：316000

电话：0580-8866012

传真：0580-8866062

（二）债权代理协议主要事项

1、发行人的权利和义务

（1）发行人应按期向债券持有人支付本次债券本息及其他应付相关款

项。

(2) 发行人应对债权代理人履行协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本次债券存续期限内，根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

(3) 一旦发现发生《债权代理协议》规定的违约事件应立即书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

(4) 发行人出现下列情形之一时应及时通知债权代理人：

- ① 预计难以按期偿付利息或本金；
- ② 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ③ 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ④ 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ⑤ 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ⑥ 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- ⑦ 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- ⑧ 本次债券被暂停或终止转让交易；
- ⑨ 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形；

(5) 本次债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

(6) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人

的干预。发行人应指定专人负责处理与本次债券相关的事务。

(7)《募集说明书》中约定的其他义务。

2、债权代理人的权利和义务

(1) 债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

(2) 当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

(3) 预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

(4) 发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人大会决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(5) 债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人大会决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

(6) 债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人大会，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人大会决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人大会决议的具体落实。

(7) 如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债权代理协议》第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(8) 债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本次债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而

获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(9) 债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

(10) 债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行，但就其履行《债权代理协议》项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外。

(11) 债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

3、债券持有人的权利和义务

(1) 债券持有人有权按照约定期限取得本次债券的利息、收回本金。

(2) 债券持有人对影响本次债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

(3) 债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

(4) 债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

(5) 债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

(6) 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

(7) 债券持有人有权监督债权代理人并有权按照《债权代理协议》第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

(8) 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

(9) 债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(10) 债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事

务，不应干预或影响发行人的经营活动。

(11) 除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本次债券的本金和/或利息。

二、 债券持有人会议规则

为了保护 2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订本次债券持有人会议规则。

(一) 债券持有人会议

(1) 债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

(2) 债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

(3) 与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

(4) 债权人代理人及/或发行人应遵守相关法律法规及《债券持有人会议规则》的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

(5) 债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

(二) 债券持有人会议的召开

(1) 出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》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；

(2) 下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

- ①发行人提议；
- ②单独或合并持有本次债券 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。

(3) 下列机构或人士可提出债券持有人会议议案：

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。

(4) 债券持有人会议的召集

①债券持有人会议由发行人或本次债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。

若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有 20%以上面值的本次债券持有人及合并持有 20%以上面值的本次债券持有人有权召集并主持；

②会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，并应于会议召开前 15 日以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。

若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本次债券总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本

次债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行；

③发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议的表决和决议

（1）债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

（2）债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

（3）须经超过本次债券二分之一有表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

（4）债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

第十四条 偿债保障措施

本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本期债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循保障措施的约定和偿债计划的安排，保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

一、本期债券的偿债资金来源

（一）发行人良好的经营状况和较强的盈利能力是本期债券按时偿付的基础

发行人经营情况良好，并处于稳步发展态势，经营收入稳定可靠。公司收入主要来源于土地开发整理收入、资产经营业务收入、服务业务收入和贸易业务收入等。2015-2017 年度，发行人主营业务收入分别为 47,644.40 万元、61,917.89 万元和 100,950.81 万元；归属于母公司所有者净利润分别为 10,653.58 万元、13,962.98 万元和 9,860.27 万元，三年平均归属于母公司净利润为 11,492.28 万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人实力雄厚，盈利能力较强，并具有良好的偿债能力，可以有效保障本期债券按期足额偿付。

另外，发行人主要从事土地开发整理、资产经营业务、服务业务等业务，具有经营收入稳定增长的特点，按照区政府确定的公司发展规划，作为普陀区重要的建设主体，未来政府将注入更多国有资产，以扩大发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，承接优质新项目，经营性收入和现金流可稳定增长，将有利支撑本期债券的偿还。

（二）发行人良好的融资能力是本期债券按期偿付的有力保障

目前，发行人各项业务开展顺利，资本实力雄厚，财务结构合理，盈利能力良好，加之强有力的政府支持，使得发行人具有较高的信誉水平。

发行人与中国工商银行、中国农业银行、中国农业发展银行、国家开发银行、中国建设银行、中国银行、杭州银行、浙商银行等国内主要商业银行均保持着良好的合作关系，融资能力较强。本期债券发行后，发行人将加强与各商业银行的业务联系，并通过强化规范管理，提升运营效率，加大信息披露力度，进一步提升信誉水平和融资能力。

（三）募集资金投资项目的稳定收益是本期债券按期偿付的重要来源

本期债券募集资金拟用于舟山市普陀区城北旧城改造项目。根据本项目可行性研究报告编制机构测算，本项目建设完成后产生的营业收入主要包括安置房销售收入、车位出售收入和经营用房出租出售收入。在本期债券存续期内，本项目可实现营业收入为 281,124.97 万元，扣除项目运营成本 8,735.47 万元和税金及附加 15,846.18 万元，可实现净收益 256,543.32 万元。在本期债券存续期内，项目净收益足以覆盖项目总投资和债券本息总额。在债券存续期内，募投项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

年份	项目营业收入	项目运营成本	应缴税金及附加	项目净收益
2019 年	79,810.13	798.30	4,487.03	74,524.80
2020 年	54,423.78	1,396.72	1,956.51	51,070.55
2021 年	54,910.60	1,404.58	2,539.88	50,966.14
2022 年	29,037.44	1,147.67	1,688.32	26,201.45
2023 年	29,037.44	1,148.84	2,001.96	25,886.64
2024 年	29,037.44	1,150.02	2,315.68	25,571.74
2025 年	2,434.07	844.67	428.40	1,161.00
2026 年	2,434.07	844.67	428.40	1,161.00
合计	281,124.97	8,735.47	15,846.18	256,543.32

（四）发行人名下拥有的优质可变现资产为本期债券的偿付提供重要保证

发行人拥有充足的土地资产和经营性房产，在必要时，发行人可以有计划地出让部分土地、房产等优质资产，以补充偿债资金，保证债券按期足额还本付息。发行人土地及房产均已办理所有权证，土地资产和房产账面价值公允，不存在资产减值、跌价的风险。在公司遇到偿债压力时，可通过变现土地及房产的方式筹集偿债资金。

（五）政府的大力支持为本期债券的偿付提供支撑

发行人作为普陀区主要的国有资产运营主体，对于完善区域营商环境、引领整个舟山市普陀区经济社会发展具有重要作用。2015-2017 年发行人分别获得财政补贴收入 13,394.52 万元、1,593.40 万元和 10,914.11 万元。未来舟山市普陀区政府将继续保持对发行人基础设施建设项目的支持。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）偿债计划概况

本期债券发行规模为 7 亿元，在存续期内每年付息一次，为降低本金偿付风险，本期债券设置了提前偿还条款，具体偿还方案为：在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7、8 个计息年度末分别偿付本金的 15%、15%、15%、15%、15%、25%。本金提前偿还条款的设置，大大缓解了发行人到期一次还本的大额偿债支出压力，有效降低了本金偿付风险。

（二）偿债资金专户

发行人在温州银行股份有限公司舟山分行建立了偿债资金专户，用以存放本期债券每年所需偿还的利息及本金。发行人将在每个付息/兑付日的前五个工作日，将当期应付利息及本金款项足额存入偿债资金专户，以确保债券本息的及时支付。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的

特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行适当调整。为确保本期债券如期付息，到期兑付，发行人制定了长、短期偿债计划及保障措施，在每年利息支付前确保付息资金进入偿债账户。

（四）偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为保证本期债券本息按期足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将安排专门人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

综上所述，发行人的偿债保障措施合法、到位，能够充分保证本期债券本金和利息的足额、按时偿付。

三、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人为本期债券债券持有人聘请了债权代理人，发行人与温州银行股份有限公司舟山分行签订了《债权代理协议》，温州银行股份有限公司舟山分行作为本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼，代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

为了保护本期债券债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人与温州银行股份有限公司舟山分行签订了《债券持有人会议规则》，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，从而保障本期债券投资者的利

益。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第十五条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国家宏观经济运行状况、金融政策、国际环境变化以及债券市场供求关系的变化等因素影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券采用固定利率形式，债券期限为 8 年，期限较长，可能跨越多个经济周期。在本期债券的存续期内，利率的波动可能使本期债券实际投资收益和价值具有一定的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、公司所处的行业状况和资本市场状况等外部环境和公司本身的生产经营状况的不可控因素影响，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

公司计划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。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

由于公司是以土地开发和资产经营为主营业务的企业，上述业务受宏观经济波动和经济周期影响较大。未来经济发展速度的放缓或者波动都会影响发行人的整体现金流量，从而影响项目的开发进程，最终影响本期债券的偿付。

2、产业政策风险

公司主要从事土地开发和资产经营业务，国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成公司所处行业的运营模式发生变化。随着《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）和《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等文件的发布，进一步规范要求地方政府对违规担保进行清理，加强融资平台的管理，并规范PPP和政府出资的各类型基金，规范政府购买服务流程，建立健全地方政府举债融资机制。上述政策的发布不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人作为舟山市普陀区重要的国有资本运营主体，盈利主要来源于土地开发整理收入、资金经营业务收入、服务业务收入和贸易业务收入等，存在受到普陀区政府干预的可能，会对公司的战略规划、经营决策、治理结构等造成影响。另外，公司业务范围较为广泛，下属子公司较多，对于下属子公司的管理造成一定困难，对于公司的业务经营、财务管理、内部控制等提出了挑战。

2、募集资金投资项目风险

本期募集资金拟用于舟山市普陀区城北旧城改造项目和补充流动资金，已经过严格的论证，取得了发改、用地、环评、规划、节能、稳评等合法

手续，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到当地政府的大力支持。但是募投项目总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，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，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

3、合规使用债券资金风险

虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

4、公允价值变动损益和政府补助金额较大的风险

2015-2017年，公司分别实现营业利润-11,982.69万、25,577.23万元和15,182.37万元，其中2016年公司投资性房地产当年度形成公允价值变动收益29,838.84万元，对公司营业利润的影响较大，但未来投资性房地产价值变动存在一定不确定性。此外，2015-2017年公司分别获得政府补助13,394.52万元、1,593.40万元和10,914.11万元，受政府财政安排等因素影响，呈明显波动性。

5、发行人对浙江欧华造船股份有限公司担保的代偿风险

发行人为浙江欧华造船股份有限公司向中国进出口银行浙江分行的银行借款提供了最高额不超过3.6亿元的保证担保，实际借款金额为3亿元。截至本募集说明书签署日，发行人对浙江欧华造船股份有限公司担保的上述3亿元债务已发生违约，上述担保已被列为不良类担保，虽浙江欧华造船股份有限公司为该笔担保提供了房产、土地和股权抵质押等形式的反担保措施，发行人仍存在一定的代偿风险。

（四）评级报告关注的事项

1、在建项目投资规模增加风险

截至2017年末，公司存货中的开发项目和在建工程账面价值分别为138.92亿元和8.94亿元，在建和拟建项目投资规模较大。近几年，随着逐步落实舟山群岛海洋新区建设任务，普陀区基础设施建设规模不断扩大，公司承担的基础设施建设任务逐渐加重，在建项目规模也随之不断增加，导致投资支出规模持续增长，公司面临较大的资金压力。

2、有息负债规模增长风险

近几年，随着公司在建项目投资支出规模的持续增长，公司有息负债规模进一步增长，整体负债水平处于相对较高水平。未来几年，公司面临较大的债务偿付压力。如果受国家宏观经济环境、产业政策等因素影响，公司不能及时从经营活动中获取足额的收益和现金流入，可能会对公司债务偿付产生一定影响。

3、公司资产流动性风险

公司资产规模实现持续稳定增长，截至2017年末，公司资产中存货和应收类款项合计占比为61.39%，存货主要由开发成本构成，相关资产变现能力较弱，公司整体资产流动性一般；此外，公司其他应收款中对民营企业的借款规模较大，未来需关注其他应收款的回收风险。

4、对外担保的风险

截至2017年末，发行人对外担保余额为169,203.26万元，占公司2017年未经审计所有者权益的比重为12.99%，其中对民营企业的担保余额合计为34,500.00万元。若被担保方经营情况恶化，偿还债务出现困难，公司作为担保方将承担相应担保代偿责任，直接影响公司的偿债能力。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平的确定已充分考虑了对债券存续期内可能存在的

利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，提高本期债券的流动性，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理利率风险的手段。

2、偿付风险对策

公司经营情况良好、财务状况稳健，现金流充裕，并已为本期债券偿付制订了切实可行的偿付计划。在此基础上，公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力，尽可能降低本期债券的偿付风险。从长远来看，公司会在普陀区保障房建设和基础设施建设中日益发挥重要作用，政府对公司的支持也将进一步强化，也会有效保障本期债券的按时偿付。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险对策

公司所在行业和经济周期存在着较强的相关性。随着舟山群岛新区开发开放正式上升为国家战略，公司迎来了良好的发展契机，在一定程度上抵消了经济周期的影响。此外，公司将依托综合实力，采取多元化等经营策略，以降低经济周期对经营业绩和盈利能力的负面影响。

2、产业政策风险对策

公司作为舟山市普陀区土地开发和资产经营的运营主体，一直以来严格遵守国家有关法律法规，不存在由政府部门违规提供担保行为，按照要求执行政府购买服务流程，运用企业债券、公司债券等融资工具规范融资。

针对未来政策变动风险，公司将进一步跟踪政府的政策导向，加强对国家政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的政策环境。并根据国家有关政策的变化相应地调整公司发展策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，积极开拓新的业务领域，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽可能降低政策变动风险对公司经营带来的不确定影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、经营管理风险对策

公司将加强与政府部门的沟通和协调，通过国有资产重组推动市场化转型，厘清政府与企业间的权责关系，形成独立自主、自负盈亏的经营体系。同时，公司将进一步完善内部控制机制，加强对于各子公司和业务条线的监督和管理，通过市场化招聘方式优化人员组成和提高管理水平，提高公司整体的管理和运营实力。

2、募集资金投资项目风险对策

公司将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。公司还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期保质保量竣工。

3、合规使用债券资金风险对策

本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

4、公允价值变动损益和政府补助金额较大风险对策

目前，公司的投资性房地产出租情况良好，当地房地产市场稳定向好，未发现明显资产减值的情形。未来，公司将根据当地房地产市场变化采取谨慎合理的评估方法，真实反映投资性房地产的价值。同时，公司继续强化主营业务发展，顺利推进完成在建项目的完工进度，增强主营业务的盈利能力。

公司承担部分基础设施建设和棚户区改造等职能，能够合理利用和享受符合相关政策的政府补助。政府补助根据政策变化具有一定的波动，公司将与政府部门加强沟通，积极研究和利用相关政策申请财政补助，并减少政府补助的波动影响。

5、发行人对浙江欧华造船股份有限公司担保的代偿风险对策

发行人对浙江欧华造船股份有限公司提供了最高额 3.6 亿元的保证担保，截至本募集说明书出具日，发行人对浙江欧华造船股份有限公司实际担保本金余额为 3 亿元，上述担保已被列为不良类担保。浙江欧华造船股份有限公司为该笔担保提供了房产、土地和股权抵质押等形式的反担保措施，反担保措施较为充足，且反担保总额可以覆盖发行人所担保金额。此外，发行人将积极与借款银行进行磋商解决方案，并将达成初步意向。

（四）评级报告关注事项的应对措施

1、在建项目投资规模增加风险对策

公司在项目建设过程中将加强工程管理，保障项目按时完成工程进度，从而顺利实现项目收入，减轻项目投资带来的资金压力。同时，公司也积极争取各级政府及各大金融机构的大力支持，为公司的融资活动提供了有力保障。近年来，公司获得了一些政府补助，并与各大国有银行和地方商业银行等金融机构均建立了密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于公司保持持续的融资能力。

2、有息负债规模增长风险对策

目前公司资产规模较大，经营盈利情况较好，公司会持续关注公司有息债务的变化及偿付风险，公司会采取稳健的财务政策及经营策略，有效控制公司的债务风险，确保公司稳定健康的发展。同时，公司未来会积极争取政府项目补贴，降低公司项目建设的风险和公司财务压力。

3、公司资产流动性风险对策

公司将强化自身营运能力，加强项目管理，按期完成项目的建设移交工作，增强与欠款单位的协调和做好应收类款项催收工作，提高存货周转率和应收账款周转率。同时，公司未来将积极对其所拥有的土地、房产和其他资产等不动产进行确权管理，提高资产的利用效率，提高资产的流动能力。

4、对外担保的风险

公司主要向当地国有企业提供对外担保，违约风险较小。为民营企业提供对外担保，公司一般要求对方提供相应的房地产抵押等反担保措施，可以降低违约代偿所造成的损失。公司将严格控制对外担保的金额以及持续对被担保企业进行持续关注与评估，最大限的降低由于对外担保导致的代偿风险。

第十六条 信用评级

一、本期债券的信用评级及评级报告内容概要

经中证鹏元资信评估股份有限公司¹基于对公司的运营环境、经营状况、盈利能力、发展前景等因素综合评估确定，发行人长期主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了本期债券偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券违约风险很低。

（一）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年，普陀区分别实现地区生产总值 352.15 亿元、395.27 亿元和 394.51 亿元，按可比价格计算，近三年增速均保持在 9.0%以上，较好的外部环境为公司发展提供了良好基础。

2、公司主营业务持续性较好。作为普陀区重要的土地综合开发、基础设施建设主体，截至 2017 年末，区域内未来可供整理并出让的土地约 8,162 亩，公司主要代建基础设施和自主运营项目计划总投资合计 154.66 亿元，已投资 98.77 亿元，业务持续性较好。

3、公司服务和贸易板块收入增长较快，业务多元化发展。2016 年，公司服务板块新增酒店业务；2017 年，公司新增水产品贸易业务，服务收入和贸易收入近三年复合增长率分别为 73.43%和 206.71%，2017 年占营业收入的比重分别为 18.68%和 17.36%，公司业务多元化发展。

4、公司获得的外部支持力度较大。2015-2017 年，普陀区政府通过资产注入、股权划转等方式，累计增加公司资本公积 41.61 亿元，公司资本实力显著提高；同期，公司合计获得政府补助 2.59 亿元，对公司盈利形成

¹ 2018 年 11 月 5 日，鹏元资信评估有限公司更名为中证鹏元资信评估股份有限公司。

了一定补充。

（二）关注

1、公司整体资产流动性一般，且需关注其他应收款的回收风险。截至 2017 年末，公司资产中存货和应收类款项合计占比为 61.39%，存货主要由开发成本构成，相关资产变现能力较弱，公司整体资产流动性一般；此外，公司其他应收款中对民营企业的借款规模较大，未来需关注其他应收款的回收风险。

2、公司在建项目投资规模较大，面临较大的资金压力。截至 2017 年末，公司主要在建项目总投资合计 154.66 亿元，未来尚需投资超过 55.93 亿元，项目建设所需资金主要依赖于外部融资解决，公司面临较大的资金压力。

3、公司有息债务规模持续增长，面临较大的债务偿付压力。截至 2017 年末，公司有息债务规模为 163.39 亿元，近三年复合增长率为 10.86%；此外，公司资产负债率为 64.01%，EBITDA 利息保障倍数为 0.67，整体经营债务负担较重，公司面临较大的债务偿付压力。

4、公司对外担保金额较大，存在一定的或有负债风险。截至 2017 年末，公司对外担保金额为 16.92 亿元，占 2017 年末所有者权益的比重为 12.99%，其中对民营企业的担保金额合计为 3.45 亿元。公司对外担保金额较大，存在一定的或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和中证鹏元资信评估股份有限公司的评级业务管理制度，中证鹏元资信评估股份有限公司将在本期债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在中证鹏元资信评估股

份有限公司认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司及相关监管部门。

二、发行人信用评级情况

发行人发行的“14 普陀国资债”由鹏元资信评估有限公司进行信用评级并在债券存续期内每年出具定期跟踪评级报告。根据鹏元资信评估有限公司出具的《2014 年舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》（鹏信评[2018]跟踪第[828]号 01），发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

除此以外，发行人不存在委托其他资信评级机构对公司进行主体评级的情况。

三、发行人银行授信情况

发行人与各大金融机构积累了长期、良好的合作关系，从未发生过任何形式的违约行为，拥有较高的市场声誉和较强的间接融资能力。截至 2017 年末，公司获得银行授信额度总计 175.39 亿元，其中已使用银行授信额度为 141.07 亿元，尚余银行授信 34.32 亿元。具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	交通银行	2,900.00	2,900.00	0.00
2	农商行	42,900.00	42,900.00	0.00
3	工商银行	276,000.00	248,264.00	27,736.00
4	中国银行	44,790.00	38,790.00	6,000.00
5	民生银行	64,710.00	64,710.00	0.00
6	光大银行	20,000.00	7,950.00	12,050.00
7	农业银行	166,400.00	121,400.00	45,000.00
8	中信银行	70,000.00	70,000.00	0.00
9	浙商银行	95,000.00	95,000.00	0.00
10	浙江稠州商业银行	7,500.00	7,500.00	0.00

11	杭州银行	72,300.00	57,648.00	14,652.00
12	华夏银行	38,000.00	30,500.00	7,500.00
13	农发行	457,000.00	240,900.00	216,100.00
14	国开行	166,000.00	166,000.00	0.00
15	农业银行	135,386.00	121,200.00	14,186.00
	国开行			
16	温州银行	15,000.00	15,000.00	0.00
17	建设银行普陀支行	50,000.00	50,000.00	0.00
18	民泰银行	2,000.00	2,000.00	0.00
19	恒丰银行	28,000.00	28,000.00	0.00
合计		1,753,886.00	1,410,662.00	343,224.00

四、发行人信用记录

根据鹏元资信评估有限公司出具的《舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司征信报告》，发行人最近三年的信贷记录和商业往来记录中，不存在违约情况，公司的社会责任记录和司法记录中亦不存在合同违约、重大诉讼、仲裁或行政处罚等重大违法违规情形。

第十七条 法律意见

发行人聘请浙江民鸿律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规及规范性文件的规定，出具了《关于 2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券之法律意见书》。发行人律师认为：

一、发行人为在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本期发行的主体资格；

二、发行人的董事会、出资人已批准同意本期发行，发行人本期发行已取得必要的授权和批准，并已取得国家发改委的核准；

三、本期发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人行为不存在违法违规；

五、本期发行已经具备企业债券评级资格的评级机构的信用评级，本期债券的信用评级符合法律、法规及规范性文件关于发行债券信用评级的规定；

六、本期发行所募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合法律、法规及规范性文件的有关规定；

七、本期发行的中介机构具备相关中介机构资格，符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定；

八、本期发行的《募集说明书》引用的本法律意见书的内容是适当的，引用法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上所述，律师认为，发行人符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法

律、法规和规范性文件的规定的企业债券发行条件；发行人近三年不存在违法违规行为；《募集说明书》引用的本法律意见书的内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。本期发行已取得内部必要的授权和批准，并已取得国家发改委对本期发行的核准，可以发行本期债券。

第十八条 其他应说明的事项

一、**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承担。

二、**上市安排：**本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关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。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2015-2017 年经审计的财务报告；
- (四) 《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (五) 《2018 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；
- (六) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查询地址及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司

住所：舟山市普陀区沈家门街道北安路 88 号

法定代表人：黄海群

联系人：张燕

联系地址：舟山市普陀区昌正街 169 号

电话：0580-3062860

传真：0580-3062965

邮编：316100

（二）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716 室

法定代表人：陆建强

联系人：郑伟强、钱一超

联系地址：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

电话：0571-87811057

传真：0571-87828004

邮编：310003

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、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。

附表一：2019 年第一期舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司公司债券发行网点表

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债券业务部	杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室	郑伟强	0571-87811057
广东省	中山证券有限责任公司投资银行事业部	深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层	彭雯	0755-82520746
上海市	国融证券股份有限公司投资银行部	上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 18 楼	李科东	021-50908728

注：标注“▲”的发行网点为本次债券上交所发行部分的发行网点。

附表二：发行人 2015-2017 年未经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	4,152,336,017.61	3,302,700,793.88	3,261,862,694.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	500,000.00		
应收账款	488,461,689.02	249,299,702.02	823,727,749.93
预付款项	306,051,671.04	164,880,497.78	267,891,431.68
应收利息	20,996,284.96		
应收股利	335,350.00		
其他应收款	3,419,614,965.06	2,413,511,919.62	3,101,065,928.82
存货	18,303,194,555.45	16,614,783,834.08	14,025,764,677.29
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	368,335,732.49	239,391,079.21	275,332,494.91
流动资产合计：	27,059,826,265.63	22,984,567,826.59	21,755,644,976.66
非流动资产：			
可供出售金融资产	794,378,578.51	353,532,633.52	348,532,633.52
持有至到期投资	200,000,000.00	200,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	560,876,375.72	917,314,783.42	641,391,201.11
投资性房地产	2,916,972,438.02	2,842,184,839.00	2,907,264,509.71
固定资产	3,014,394,735.19	2,984,536,688.49	1,385,262,234.94
在建工程	894,431,579.06	751,583,935.10	1,401,456,477.10
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	441,547,138.18	343,579,368.47	354,299,857.38
开发支出			
商誉	203,914,518.57	226,898,994.57	226,898,994.57
长期待摊费用	12,680,287.53	25,298,794.49	23,462,127.94
递延所得税资产	82,866,716.95	84,831,467.16	85,450,108.22
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,122,062,367.73	8,729,761,504.22	7,374,018,144.49
资产总计：	36,181,888,633.36	31,714,329,330.81	29,129,663,121.15
负债及所有者权益			
流动负债：			
短期借款	653,600,000.00	1,362,800,000.00	1,364,250,000.00
应付票据	265,481,733.33	80,000,000.00	840,646,666.67
应付账款	312,487,809.50	371,266,698.29	148,846,865.00
预收账款	1,028,937,120.10	1,057,707,152.23	1,037,429,611.95
应付职工薪酬	9,339,072.31	7,058,634.50	12,742,242.30
应交税费	80,156,054.07	59,328,886.74	52,406,702.51

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付利息	100,114,606.65	81,841,086.03	66,813,677.93
应付股利	14,344,000.00	63,304,000.00	57,916,000.00
其他应付款	3,041,105,228.72	835,972,967.78	2,160,888,752.10
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,140,800,000.00	952,000,000.00	1,220,400,000.00
其他流动负债	1,247,308.00		
流动负债合计:	6,647,612,932.68	4,871,279,425.57	6,962,340,518.46
非流动负债:			
长期借款	10,328,750,159.11	8,134,582,886.38	7,673,125,613.65
应付债券	3,362,738,925.81	3,115,665,371.23	1,686,154,485.32
长期应付款	1,978,240,318.10	3,124,760,024.51	1,402,466,666.67
长期应付职工薪酬			
专项应付款	721,841,207.90	1,238,259,552.43	681,717,699.97
预计负债			
递延收益	4,521,548.48		
递延所得税负债	117,539,193.13	97,352,930.38	22,755,820.63
其他非流动负债			
非流动负债合计:	16,513,631,352.53	15,710,620,764.93	11,466,220,286.24
负债合计:	23,161,244,285.21	20,581,900,190.50	18,428,560,804.70
股东权益			
实收资本	850,000,000.00	850,000,000.00	850,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	9,314,191,531.64	7,631,999,210.70	7,359,932,925.77
减: 库存股			
其他综合收益		219,219.00	
专项储备			
盈余公积	25,535,380.84	22,100,707.92	20,191,980.49
未分配利润	1,530,464,732.98	1,439,266,710.58	1,306,830,428.02
归属于母公司股东权益合计:	11,720,191,645.46	9,943,585,848.20	9,536,955,334.28
少数股东权益	1,300,452,702.69	1,188,843,292.11	1,164,146,982.17
股东权益合计:	13,020,644,348.15	11,132,429,140.31	10,701,102,316.45
负债和股东权益总计:	36,181,888,633.36	31,714,329,330.81	29,129,663,121.15

附表三：发行人 2015-2017 年度经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,091,207,918.89	679,459,946.73	503,362,046.41
其中：营业收入	1,091,207,918.89	679,459,946.73	503,362,046.41
二、营业总成本	1,012,898,554.01	723,530,912.06	553,673,459.80
其中：营业成本	529,314,189.55	322,950,834.18	255,676,386.19
税金及附加	35,407,902.23	27,409,635.67	18,983,754.18
销售费用	84,223,751.00	73,082,227.74	49,657,780.23
管理费用	247,297,702.84	255,041,896.39	216,947,054.20
财务费用	103,082,385.34	105,153,669.96	35,200,415.45
资产减值损失	13,572,623.05	-60,107,351.88	-22,791,930.45
加：公允价值变动损益	80,745,051.00	298,388,439.00	-78,165,141.03
投资收益	-10,857,023.01	-2,235,364.84	8,649,700.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,432,575.64		
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益	3,626,356.01	3,690,209.01	
其他收益			
三、营业利润	151,823,748.88	255,772,317.84	-119,826,853.60
加：营业外收入	114,774,056.58	23,486,009.81	216,691,641.57
减：营业外支出	3,009,939.89	3,401,179.46	14,811,830.55
四、利润总额	263,587,865.57	275,857,148.19	82,052,957.42
减：所得税费用	79,295,789.24	111,531,028.25	16,942,402.70
五、净利润	184,292,076.33	164,326,119.94	65,110,554.72
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润	98,602,695.32	139,629,810.00	106,535,804.33
少数股东损益	85,689,381.01	24,696,309.94	-41,425,249.61
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润	184,292,076.33	164,326,119.94	65,110,554.72
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	-219,219.00	219,219.00	
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-219,219.00	219,219.00	
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-219,219.00	219,219.00	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-219,219.00	219,219.00	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			

5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	184,072,857.33	164,545,338.94	65,110,554.72
归属于母公司股东的综合收益总额	98,383,476.32	139,849,029.00	106,535,804.33
归属于少数股东的综合收益总额	85,689,381.01	24,696,309.94	-41,425,249.61

附表四：发行人 2015-2017 年度经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,732,814,829.35	676,814,142.57	481,936,135.60
收到的税费返还	5,157,512.75	104,500.00	3,995.44
收到其他与经营活动有关的现金	5,646,546,731.20	1,545,319,888.27	1,138,460,780.96
经营活动现金流入小计	7,384,519,073.30	2,222,238,530.84	1,620,400,912.00
购买商品、接受劳务支付的现金	3,358,327,334.92	4,163,451,429.73	1,484,638,327.39
支付给职工以及为职工支付的现金	153,392,268.70	133,983,326.93	123,122,962.07
支付的各项税费	115,945,553.94	112,507,869.30	94,934,845.98
支付其他与经营活动有关的现金	3,420,325,876.67	822,270,920.80	548,442,687.05
经营活动现金流出小计	7,047,991,034.23	5,232,213,546.76	2,251,138,822.49
经营活动产生的现金流量净额	336,528,039.07	-3,009,975,015.92	-630,737,910.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			320,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,472,000.00	380,000.00	4,360,400.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	82,577,229.14	1,238,976.40	720.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		21,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		116,718,273.90	140,700,000.00
投资活动现金流入小计	84,049,229.14	139,337,250.30	145,381,120.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	343,035,685.10	352,914,250.00	695,308,644.67
投资支付的现金	2,078,076.08	5,000,000.00	-61,972,358.08
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	2,916,127.85	1,161,272,218.83	200,700,000.00
投资活动现金流出小计	348,029,889.03	1,519,186,468.83	834,036,286.59
投资活动产生的现金流量净额	-263,980,659.89	-1,379,849,218.53	-688,655,166.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	21,645,794.65	150,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		150,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,768,180,000.00	7,404,580,221.31	7,466,403,380.33
发行债券收到的现金	500,000,000.00	1,700,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	193,850,047.50	1,875,331,978.42	196,004,000.00
筹资活动现金流入小计	5,483,675,842.15	11,129,912,199.73	7,662,407,380.33
偿还债务支付的现金	3,441,228,197.27	5,369,512,948.58	5,467,118,107.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,011,007,336.43	464,850,274.69	556,126,686.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		190,000.00	

支付其他与筹资活动有关的现金	189,244,995.82	662,819,724.38	603,220,000.00
筹资活动现金流出小计	4,641,480,529.52	6,497,182,947.65	6,626,464,794.19
筹资活动产生的现金流量净额	842,195,312.63	4,632,729,252.08	1,035,942,586.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	914,742,691.81	242,905,017.63	-283,450,490.94
加：期初现金及现金等价物余额	2,901,547,711.66	2,658,642,694.03	2,942,093,184.97
六、期末现金及现金等价物余额	3,816,290,403.47	2,901,547,711.66	2,658,642,694.03