

2019 年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产 投资集团有限公司公司债券 募集说明书

发行人

舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司



主承销商



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

二〇一九年一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会及出资人已批准本次债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺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、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商财通证券股份有限公司按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本次债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、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做出的任何决定，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对本次债券各项权利义务的约定。凡认购、受让并持有本

次债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》、《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。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本次债券基本要素

债券名称：2019年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券（简称“19舟山蓬莱债01”）。

发行总额：8亿元人民币。

债券期限和利率：本次债券为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）。本次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，在本次债券存续期内固定不变。本次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：本次债券面值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：本次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。承销方式：承销团余额包销。

还本付息方式：本次债券设本金提前偿付条款，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。本次债券每年付息一次，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：本次债券采用簿记建档、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发行相结合的发行方式。

发行对象：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）；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）。

债券担保：本次债券无担保。

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

流动性安排：本次债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，经批准后安排本次债券在合法的证券交易场所交易流通。

债权代理人/监管银行：温州银行股份有限公司舟山分行。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
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	75
第十一条 已发行尚未兑付的债券	131
第十二条 募集资金的用途	134
第十三条 偿债保障措施	149
第十四条 投资人保护条款	155
第十五条 风险揭示	172
第十六条 信用评级	181
第十七条 法律意见	184
第十八条 其他应说明的事项	186
第十九条 备查文件	187

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、本公司、公司、蓬莱国投：指舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司。

本期债券：2019年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团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：指由主承销商为本期债券发行组织的，由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期债券，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期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

债权代理人、监管银行、温州银行舟山分行：指温州银行股份有限公司舟山分行。

审计机构、会计师：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师：指浙江泽凡律师事务所。

评级机构、资信评级机构：指中证鹏元资信评估股份有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

国土资源部：指中华人民共和国国务院下属国土资源部。

住建部：指中华人民共和国住房和城乡建设部。

交通部：指中华人民共和国交通运输部。

中债登：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债券持有人会议规则》：指《2018年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司（债券发行人）与温州银行股份有限公司舟山分行（债权代理人）关于2018年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

债券持有人：指持有2019年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券的投资者。

岱山县政府：指岱山县人民政府。

岱山县国资委：指岱山县国有资产管理委员会。

蓬莱交通：指浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司。

物产民爆：指岱山县物产民爆器材专营有限公司。

顺安民爆：指岱山县顺安民爆物品运输有限公司。

海蓝城建：指岱山县海蓝城市建设开发有限公司。

竹屿开发：指岱山县竹屿新区开发建设有限公司。

临港开发：指浙江省岱山临港经济开发有限公司。

促淤围投：指岱山县促淤围涂投资有限公司。

海宏港口：指舟山海宏港口投资开发有限公司。

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕18号文件批准公开发行。

本期债券业经舟山市发展和改革委员会审核，并出具了舟发改财金〔2017〕4号转报文。

本期债券发行的相关议案已经由发行人董事会于2017年5月8日审议通过，并由发行人股东岱山县国有资产管理委员会于2017年5月29日出具《岱山县国有资产管理委员会关于对舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司<关于申请发行公司债券的请示>的批复》，同意发行本期债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司

住所：舟山市岱山县高亭镇人民路 50 号 6 楼

法定代表人：刘锡波

联系人：夏雪年

联系地址：舟山市岱山县高亭镇人民路 50 号 6 楼

联系电话：0580-4479159

传真：0580-4482978

邮政编码：316200

二、主承销商/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：华海波、陈抱、狄芊芊、俞弘烨

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

联系电话：0571-87821425

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

三、分销商：中山证券有限责任公司

注册地址：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

通讯地址：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

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、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：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100140

（二）中国证券登记公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

法定代表人：高斌

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

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A24 层

法定代表人：姚庚春

经办会计师：侯胜利、逯文君

联系地址：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A24 层

电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮编：100037

七、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：刘思源

联系人：杨培峰

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 428 号由由世纪广场 3 号楼
3C

电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮编：200127

八、发行人律师：浙江泽凡律师事务所

住所：浙江省岱山县高亭镇人民路 85 号 3 楼

负责人：马剑哲

经办律师：马剑哲、厉孝国

联系地址：浙江省岱山县高亭镇人民路 85 号 3 楼

联系电话：0580-4961220

传真：0580-4961220

邮编：316200

九、债权代理人/监管银行：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

法定代表人：陈伯忠

联系人：周良增

联系地址：浙江省舟山市定海区环城南路 343 号

联系电话：0580-8866015

传真：0580-8866092

邮政编码：316000

第三条 发行概要

一、**发行人：**舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券（简称“19 舟山蓬莱债 01”）。

三、**发行总额：**8 亿元人民币。

四、**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。

五、**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发行相结合的发行方式。

六、**发行对象：**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）；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）。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记公司上海分公司登记托管；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）公开发行人部分在中央国债登记公司登记托管。

八、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。

九、发行期限：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分和通过上海证券交易所发行部分的发行期限均为 1 个工作日，即 2019 年 1 月 30 日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 1 月 29 日。

十一、发行首日： 2019 年 1 月 30 日。

十二、起息日：自 2019 年 1 月 30 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 30 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券自 2019 年 1 月 30 日至 2027 年 1 月 29 日止。

十四、还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，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。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2027 年每年的 1 月 30 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自 2022 年起至 2027 年每年的 1 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作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及其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、债券担保：本期债券无担保。

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

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十二、税务提示：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年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团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人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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托管记载，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。认购本期债券上海证券交易所发行部分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

本期债券通过主承销商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）公开发行人和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）公开发行人。具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

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的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

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各项权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者认购本期债券即被视为同意温州银行股份有限公司舟山分行作为债权代理人代表全体债权人与发行人签订《债权代理协议》，接受该文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

三、凡认购本期债券的投资者均视作同意《债券持有人会议规则》；

四、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，在经有关主管部门同意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、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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；

六、本期债券发行结束后一个月内，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；

七、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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）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）本期债券在存续期限内每年支付利息一次，付息日为 2020 年至 2027 年每年的 1 月 30 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）。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 30 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

企业名称：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司

成立日期：1999 年 1 月 19 日

注册资本：人民币壹亿元

法定代表人：刘锡波

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：舟山市岱山县高亭镇人民路 50 号 6 楼

经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理，土地整理、开发，滩涂围垦，港口疏浚，港口建设。

发行人是舟山群岛新区岱山区域内重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。公司业务范围涉及城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房建设与销售等多个领域，为舟山群岛新区建设的主要平台公司之一，在舟山群岛新区社会和经济的发展过程中起到重要作用。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字〔2018〕第 215016 号审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 1,517,555.89 万元，负债总额为 709,176.37 万元，所有者权益为 808,379.53 万元，资产负债率为 46.73%。2017 年度，发行人实现营业收入 88,741.12 万元，净利润 18,854.20 万元，归属于

母公司所有者的净利润 19,069.52 万元。

二、历史沿革

舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司前身为岱山县国有资产投资经营有限公司，系根据岱山县人民政府《关于同意成立岱山县国有资产投资经营有限公司的批复》（岱政发〔1998〕93 号），由舟山市岱山县财政局出资设立的国有独资公司，初始注册资本 800 万元，上述出资业经岱山会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（岱会师验字〔1999〕3 号）。

2003 年 5 月，根据舟山市岱山县人民政府《关于岱山县国有资产投资经营有限公司股东变更及增资的决定》（岱政发〔2003〕60 号），同意将舟山市岱山县财政局持有的发行人股权无偿转让给舟山市岱山县国有资产管理委员会；同意舟山市岱山县国有资产管理委员会以净资产方式对发行人进行增资，增资后注册资本为 1 亿元。上述出资事宜业经岱山众信会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（岱众会验〔2003〕26 号）。

2012 年 12 月，根据舟山市岱山县国有资产管理委员会办公室岱国资委〔2012〕38 号文件，为贯彻国家大力发展建设舟山群岛新区的战略方针，同意公司更名为舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司，经营范围变更为授权范围内的国有资产投资、经营、管理，土地整理、开发。

目前，发行人持有岱山县工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 9133092173320932XB 的《企业法人营业执照》，注册资本为

10,000.00 万元。经营范围包括授权范围内的国有资产投资、经营、管理，土地整理、开发，滩涂围垦，港口疏浚，港口建设。

三、股东情况

公司唯一股东为舟山市岱山县国有资产管理委员会，实际控制人为舟山市岱山县国有资产管理委员会。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司根据《公司法》及有关法律、法规的规定和现代企业制度的要求，制定了《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司章程》。公司建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，明确了董事会及董事长、总经理等各级职权，形成集中控制、分级管理、全责分明的管理机制，确保公司经营高效有序。公司目前治理结构如下：

1、股东

根据《公司法》规定，公司不设股东会，由舟山市岱山县国有资产管理委员会行使出资人权利。公司出资人依法享有下列权力：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换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的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (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) 修改公司章程。

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为五人，由舟山市岱山县国有资产管理委员会委派，董事任期三年，任期届满，可以连委连任。董事会设董事长一人，由舟山市岱山县国有资产管理委员会在董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 负责向舟山市岱山县国有资产管理委员会报告工作；
- (2) 执行舟山市岱山县国有资产管理委员会的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制订公司的基本管理制度。

3、监事会

公司依法设立监事会，监事会成员五名，由舟山市岱山县国有资产管理委员会委派，其中两名为职工代表，由公司职工代表大会选举产生，监事任期三年，任期届满，可连委连任。监事会设主席一人，由舟山市岱山县国有资产管理委员会在监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

(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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

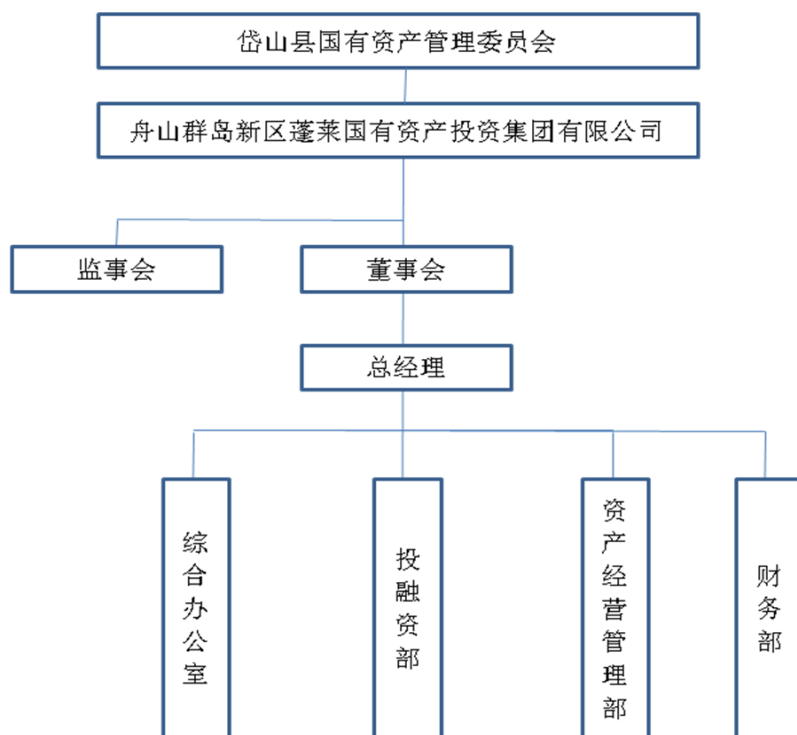
(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向舟山市岱山县国有资产管理委员会提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(二) 组织结构

发行人下设四个业务职能部门，各部门在公司运营开展中保持相互独立又协作的关系，组织结构图如下：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并范围的主要子公司基本情况如下：

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	岱山县中心渔港开发有限公司	全资子公司	200.00	100.00
2	浙江省岱山县博海经济开发有限公司	全资子公司	300.00	100.00
3	浙江秀山岛风景旅游开发有限公司	全资子公司	500.00	100.00
4	浙江岱衢港开发有限公司	全资子公司	2,000.00	100.00
5	岱山县岱北经济开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00
6	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	全资子公司	6,810.00	100.00
7	岱山县蓬莱出租汽车有限责任公司	全资子公司(6) 1之子公司	150.00	100.00

¹ (6) 表示本表序号 6 的浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司，本表中其他带 () 表示的涵义类同，以下不

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
8	浙江省岱山东方港口开发有限公司	全资子公司(6) 之子公司	5,400.00	100.00
9	岱山县灯塔博览园开发有限公司	全资子公司	200.00	100.00
10	岱山县物产民爆器材专营有限公司	全资子公司	55.00	100.00
11	岱山县顺安民爆物品运输有限公司	全资子公司	30.00	100.00
12	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	全资子公司	8,000.00	100.00
13	岱山县竹屿新区开发建设有限公司	全资子公司 (12) 之子公司	100.00	100.00
14	浙江省舟山市蓝箭检测有限公司	控股子公司	100.00	50.00
15	岱山县众益市场开发经营有限公司	全资子公司	685.00	100.00
16	岱山县金源水利水务投资有限公司	全资子公司	1,000.00	100.00
17	岱山县绿源海水淡化有限公司	全资子公司 (16) 之子公司	50.00	100.00
18	岱山瀛洲远洋渔业有限公司	全资子公司	50.00	100.00
19	浙江省岱山蓬莱远洋渔业有限公司	全资子公司	200.00	100.00
20	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	全资子公司	7,000.00	100.00
21	浙江省岱山经济开发区环海经济开发有限公司	全资子公司 (20) 之子公司	6,000.00	100.00
22	浙江省岱山环海物流有限公司	全资子公司 (20) 之子公司	5,000.00	100.00
23	舟山市中新水利有限公司	全资子公司 (20) 之子公司	6,000.00	100.00
24	浙江省岱山县江南山投资开发有限公司	全资子公司	1,000.00	100.00
25	浙江省岱山县官山投资开发有限公司	全资子公司	1,000.00	100.00

再赘述。

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
26	岱山县粮食收储有限公司	全资子公司	391.90	100.00
27	岱山县蓬莱旅游开发建设有限公司	全资子公司	4,176.00	100.00
28	岱山县海潮商贸有限公司	全资子公司 (27) 之子公司	20.00	100.00
29	岱山县促淤围涂投资有限公司	全资子公司	10,000.00	100.00
30	岱山县蓬莱保安服务有限公司	全资子公司	500.00	100.00
31	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	全资子公司	16,000.00	100.00
32	舟山海宏港口投资开发有限公司	全资子公司	8,000.00	100.00
33	岱山县存德永福陵园有限公司	全资子公司	500.00	100.00
34	舟山群岛新区岱山中屹城市建设综合发展有限公司	全资子公司	10,000.00	100.00
35	岱山县绿洲肉食品厂	全资子公司	540.00	100.00
36	岱山县兴昌肉食品厂	全资子公司	11.90	100.00
37	浙江省岱山县鱼山大桥投资开发有限公司	全资子公司	2,000.00	100.00
38	浙江省岱山交投工程建设有限公司	全资子公司	1,000.00	100.00
39	浙江省岱山交投客运服务有限公司	全资子公司	300.00	100.00
40	浙江省岱山交投汽车运输有限公司	全资子公司	430.00	100.00
41	岱山交通旅行社	全资子公司	30.00	100.00
42	浙江省岱山交投机动车检测有限公司	全资子公司	300.00	100.00
43	浙江自由贸易试验区衢北围垦开发有限公司	全资子公司	2,000.00	100.00
44	岱山交投客运联营实业有限公司	全资子公司	70.70	100.00
45	岱山县环岛商贸有限公司	全资子公司	50.00	100.00

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
46	岱山县瀛泰小城市建设开发有限公司	全资子公司	5,000.00	100.00

六、主要子公司情况

(一) 浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司

浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司成立于 2003 年 7 月 21 日，目前注册资本 6,810 万元，统一社会信用代码 913309217530079795，法定代表人为宋健，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：港口、土地、公路、桥梁的开发建设，其他交通相关项目的开发，建筑材料销售。

蓬莱交通的主营业务为交通运输项目的开发建设，该公司主要负责岱山县域范围内的港口、土地、公路、桥梁等建设项目。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 65,889.71 万元，净资产 36,138.05 万元；2017 年度公司实现营业收入 43.59 万元，净利润为 403.59 万元。

(二) 岱山县物产民爆器材专营有限公司

岱山县物产民爆器材专营有限公司成立于 1998 年 12 月 10 日，目前注册资本 55 万元，统一社会信用代码 91330921704658193G，法定代表人为陈舟森，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：民爆器材销售，化工产品（除化学危险品及易制毒品）、水泥、钢材销售。

物产民爆的主营业务为民爆器材的销售，该公司主要负责岱山县域范围内民用爆炸物品的对外销售业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 5,247.15 万元，净资产 4,087.33 万元；2017 年度，公司实现营业收入 14,976.47 万元，净利润 2,215.87 万元。

（三）岱山县顺安民爆物品运输有限公司

岱山县顺安民爆物品运输有限公司成立于 2009 年 7 月 16 日，目前注册资本 30 万元，统一社会信用代码 91330921692370802L，法定代表人为陈舟森，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：货运：经营性危险货物运输、配送。

顺安民爆的主营业务为民爆物品的货物运输及配送，该公司主要负责岱山县域范围内民用爆炸物品的对外运输及配送业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 3,067.48 万元，净资产 2,692.31 万元；2017 年度，公司实现营业收入 2,701.91 万元，净利润 1,528.20 万元。

（四）岱山县海蓝城市建设开发有限公司

岱山县海蓝城市建设开发有限公司成立于 2006 年 9 月 11 日，目前注册资本 8,000 万元，统一社会信用代码 9133092179337292X0，法定代表人为田辉，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：房地产开发、销售，市政公用基础设施建设、市政公用设施管理，城市重点项目建设，建设项目的代建，土地开发利用，房屋出租，建材销售。

海蓝城建的主营业务为保障性质住房的建设，该公司主要负责岱山县域范围内的保障性安居工程建设项目。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 325,903.22 万元，净资产 140,824.25 万元；2017 年度，公司实现营业收入 6,739.97 万元，净利润为 7,525.40 万元。

（五）岱山县竹屿新区开发建设有限公司

岱山县竹屿新区开发建设有限公司成立于 2003 年 6 月 26 日，目前注册资本 100 万元，统一社会信用代码 91330921751913206J，法定代表人为董惊雷，海蓝城建为其唯一股东。公司经营范围包括：园区开发，建筑材料销售，土地整理与开发，房屋出租，城市基础设施建设。

竹屿开发的主营业务为岱山县竹屿新区内土地整理、园区开发及城市基础设施建设。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 90,439.60 万元，净资产 84,784.48 万元；2017 年度，公司实现营业收入 20,802.74 万元，净利润为 19,878.04 万元。

（六）浙江省岱山临港经济开发有限公司

浙江省岱山临港经济开发有限公司成立于 2007 年 6 月 27 日，目前注册资本 7,000 万元，统一社会信用代码 91330921663917266Q，法定代表人为李世峥，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：开发区综合开发；土地整理；区内标准厂房出让、租赁；滩涂围垦（凭有效资质经营）；建材销售。

临港开发的主营业务为临港经济开发区内土地、标准厂房的建设以及开发区内的滩涂围垦。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 201,808.32 万元，净资产 150,182.06 万元；2017 年度公司实现营业收入 35,627.71 万元，净利润为 2,619.07 万元。

（七）岱山县促淤围涂投资有限公司

岱山县促淤围涂投资有限公司成立于 2012 年 9 月 27 日，目前注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码 91330921054249004L，法定代表人为沈飞腾，发行人为其唯一股东。公司经营范围包括：滩涂围垦项目投资，滩涂围垦，码头泊位建造，旅游项目开发，水产养殖，建筑材料销售。

促淤围投的主营业务为滩涂围垦项目、码头泊位、旅游项目等投资开发以及部分水产养殖和建材销售。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 70,857.16 万元，净资产 6,598.16 万元；2017 年度公司无营业收入，净利润为-1,936.53 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

序号	姓名	现任职务	性别	出生年月	任职期限
1	刘锡波	董事长、总经理	男	1968 年 11 月	2015.8-2018.8
2	项东波	董 事	女	1970 年 2 月	2015.8-2018.8
3	夏海滨	董 事	男	1972 年 7 月	2015.8-2018.8
4	袁欣芝	董 事	女	1976 年 2 月	2017.9-2018.8
5	马兆儿	董 事、财务总监	男	1970 年 4 月	2017.9-2018.8
6	石浩飞	监事会主席	男	1961 年 9 月	2015.8-2018.8
7	夏雪年	监 事	男	1964 年 2 月	2015.8-2018.8
8	钱润广	监 事	男	1965 年 2 月	2015.8-2018.8

序号	姓名	现任职务	性别	出生年月	任职期限
9	王满波	监 事	男	1981 年 10 月	2017.9-2018.8
10	邱 芬	监 事	女	1975 年 1 月	2015.8-2018.8

（一）董事会成员

刘锡波，男，1968 年 11 月出生，中共党员，本科，会计师、注册税务师，无境外居留权。历任岱山县地税局高亭征管局副局长、岱山县地税局高亭税务分局副局长、岱山县地税局征收管理科副科长、岱山县地税局征收管理科科长、岱山县地税局桥头税务分局局长。现任公司董事长、总经理。

项东波，女，1970 年 2 月出生，群众，本科，会计师，无境外居留权。历任岱山县财政局财政法规科副科长，岱山县财政局企财科科长。现任公司董事。

夏海滨，男，1972 年 7 月出生，中共党员，本科，经济师，无境外居留权。历任岱山县财政局企财科科员。现任公司董事。

袁欣芝，女，1976 年 2 月出生，中共党员，本科，无境外居留权。历任岱山县财政局农业和农业税收管理科副科长、岱山县财政局企业科副科长、岱山县财政局企业科科长，现任公司董事。

马兆儿，男，1970 年 4 月出生，群众，本科，无境外居留权。历任秀山镇地税分局副局长，岱山县财政局预算科副科长，现任公司董事、财务总监。

（二）监事会成员

石浩飞，男，1961 年 9 月出生，中共党员，大专，会计师，无

境外居留权。历任岱山县审计局审计科长，岱山县财政局国资监督科科长。现任公司监事会主席。

夏雪年，男，1964年2月出生，中共党员，中专，会计师，无境外居留权。历任岱东镇供销社会计，现任公司财务科科长、监事。

钱润广，男，1965年2月出生，中共党员，本科，会计师，无境外居留权。历任岱山县财政局监察科科长，现任公司监事。

王满波，男，1973年10月出生，中共党员，本科，无境外居留权。历任岱山县财政局基层财政管理科科长、农业科科长、农业综合开发办公室主任，现任公司监事。

邱芬，女，1975年1月出生，中共党员，本科，经济师，无境外居留权。曾任岱山县财政局预算科副科长，岱山县财政局预算执行局副局长、国库支付科科长。现任公司监事。

（三）高级管理人员

刘锡波，详见董事简历。

马兆儿，详见董事简历。

（四）除监事夏雪年外，公司其他董事、监事、高管均为公务员，上述公务员兼职均经岱山县国有资产管理委员会批准任命，且上述公务员均未在公司领取薪酬，均属于兼职未领薪。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司是舟山群岛新区的主要城市投资建设和资产运营管理平台之一，近年来主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房建设与销售等业务，业务发展多元化，盈利渠道不断拓宽。报告期内，公司报告期内营业收入、成本和毛利情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2017 年				
城市基础设施建设	35,303.19	31,619.38	3,683.81	10.43%
土地开发整理	20,916.25	826.16	20,090.09	96.05%
民用爆炸用品销售与运输	17,670.46	11,021.22	6,649.24	37.63%
保障性住房销售	6,184.28	4,435.71	1,748.57	28.27%
原水销售	956.36	1,569.11	-612.75	-64.07%
粮食代储	1,509.79	1,814.65	-304.86	-20.19%
屠宰及加工服务费	204.65	182.36	22.30	10.89%
其他	5,996.13	4,254.47	1,741.67	29.05%
合计	88,741.12	55,723.06	33,018.06	37.21%
2016 年				
城市基础设施建设	70,181.13	62,195.96	7,985.17	11.38%
土地开发整理	4,638.22	250.53	4,387.69	94.60%
民用爆炸用品销售与运输	15,072.51	9,350.30	5,722.21	37.96%

保障性住房销售	4,644.49	5,013.90	-369.41	-7.95%
原水销售	561.10	1,008.08	-446.98	-79.66%
粮食代储	1,052.26	1,348.80	-296.54	-28.18%
屠宰及加工服务费	480.14	221.92	258.22	53.78%
其他	6,663.98	4,842.04	1,821.94	27.34%
合计	103,293.84	84,231.54	19,062.30	18.45%
2015 年				
土地开发整理	10,087.68	942.84	9,144.83	90.65%
民用爆炸用品销售与运输	4,467.58	3,051.11	1,416.47	31.71%
保障性住房销售	735.05	561.32	173.74	23.64%
原水销售	643.99	1,205.37	-561.38	-87.17%
粮食代储	1,116.59	1,320.78	-204.19	-18.29%
屠宰及加工服务费	640.38	443.34	197.05	30.77%
其他	4,158.50	2,061.59	2,096.90	50.42%
合 计	21,849.77	9,586.35	12,263.42	56.13%

营业收入分析：2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司营业收入分别为 21,849.77 万元、103,293.84 万元和 88,741.12 万元。2015 年度、2016 年度、2017 年度，公司营业收入主要来自于城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房销售，上述四类业务占总收入比例超过 90%。2016 年营业收入较 2015 年大幅增加，主要系公司城市基础设施建设收入增加所致。2017 年度营业收入较 2016 年度有所下降，主要系公司城市基础设施建设收入减少所致。

毛利分析：2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司毛利分别为 12,263.42 万元、19,062.30 万元和 33,018.06 万元。2016 年度和 2017 年度，公司毛利主要来自于城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房销售，而原水销售、粮食代储业务均为亏损业务。2017 年度，公司毛利较 2016 年度大幅增加，主要系公司土地开发整理业务毛利较高且该项业务收入 2017 年度大幅增加所致。

毛利率分析：2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司综合毛利率分别为 56.13%、18.45%和 37.21%，2016 年公司毛利率较 2015 年大幅下降，主要系公司城市基础设施建设毛利率较低且收入占比提高所致，2017 年的综合毛利率较 2016 年有所上升，主要系土地开发整理业务毛利率较高且该项业务收入占比提高所致。2016 年保障性住房销售业务毛利率同比下滑 31.59 个百分点，主要系政府指导售价较低、工程建设成本上升等因素叠加所致，2017 年保障性住房销售业务毛利率恢复至之前水平。

二、发行人业务经营模式

（一）土地开发整理业务

发行人土地整理业务由自身及子公司岱山县竹屿新区开发建设有限公司（以下简称“竹屿开发”）负责。根据发行人与岱山县人民政府签订的《土地整理委托协议》，发行人负责对东沙镇、岱山经济开发区以及竹屿新区等区域内的土地进行开发整理，包括土地、拆迁、补偿、安置以及平整开发等工作。

发行人土地开发整理业务的具体经营模式为：公司对土地进行一级开发整理，开发完成的土地移交岱山县国土资源局，通过招、拍、挂系统进行交易。土地出让后，实现的土地出让收入的 75% 由岱山县财政局返还给至公司。公司将返还的土地出让金确认为土地整理收入。

2015-2017 年，发行人开发整理完成并通过招、拍、挂系统出让的土地分别为 311,339 平方米、20,712 平方米和 54,870.23 平方米，公司获得土地开发整理收入分别为 10,087.68 万元、4,638.22 万元和 20,916.25 万元。具体明细如下：

单位：平方米、万元

年份	出让地块	出让面积	出让总价款	确认收入
2017 年	岱山县经济开发区内，岱山县污水处理厂一期西侧	5,183.00	151.34	113.51
	衢山大道西侧，恒丽府第南侧	46,458.23	27,642.51	20,731.88
	欣欣路北侧，竹屿 35KV 变电站以南	3,229.00	94.48	70.86
	合 计	54,870.23	27,888.33	20,916.25
2016 年	高亭镇欣欣路南侧	269.00	141.10	105.82
	高亭镇板井潭村	147.00	34.68	26.01
	高亭镇小深水，环城北路西侧	400.00	635.99	476.99
	开发区盐业博物馆西侧 01D 号地块	10,965.00	3,737.15	2,802.86
	高亭镇鱼山村	674.00	518.07	388.55
	竹屿新区 A9 地块	189.00	53.92	40.44
	竹屿新区 A9 地块	515.00	149.24	111.93
	秀山乡秀南村	7,263.00	841.90	631.42
	秀山乡信用社西侧	290.00	72.25	54.19
	合 计	20,712.00	6,184.30	4,638.21
2015 年	岱山县衢山镇观音路南侧，申东大酒店东南侧	4,423.00	536.65	402.49
	衢山镇皇坟社区下洞礁水库西侧	5,972.00	167.21	125.41

东沙镇工业基地 27 号地块	86,768.00	3,123.65	2,342.74
东沙镇工业基地 28 号地块	115,182.00	4,146.55	3,109.91
岱山县经济开发区徐福大道以南	6,954.00	319.88	239.91
岱山县经济开发区，浪仇线南侧，现海星机械厂西南面	39,552.00	2,214.91	1,661.18
高亭镇顺福路西侧地块	5,238.00	743.09	557.32
高亭镇江南村地块	5,085.00	388.98	281.74
东沙镇新区北侧	42,165.00	1,822.61	1,366.96
合 计	311,339.00	13,463.15	10,087.68

（二）城市基础设施建设业务

发行人城市基础设施建设业务由自身和子公司浙江省岱山临港经济开发有限公司、浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司负责。依据发行人与岱山县人民政府签订的《城市基础设施代建协议》，发行人承担代建岱山县内的道路、桥梁、码头等城市基础设施建设的工作，公司代政府进行区内的基础设施综合配套开发，并按照项目建设成本加成 15% 获取相应的代建收入。

发行人作为岱山县区域内基础设施建设业务的重要实施主体，近年来承担了岱山县一大批重要的基础设施建设项目。2017 年度，发行人确认的城市基础设施建设收入明细如下：

单位：万元

项目名称	确认成本	确认收入 (含税)	确认收入 (不含税)	加成比例
标准厂房	8,075.12	9,286.39	9,015.91	15%
业务用房工程	7,526.29	8,655.23	8,403.14	15%
综合配套用房工程	13,361.14	15,365.31	14,917.78	15%
服务区临时店铺工程	64.15	73.77	71.62	15%

摇星浦河道治理工程	1,007.24	1,158.32	1,124.59	15%
新建远航路与后勤服务区道路	541.28	622.47	604.34	15%
公共景观绿化工程	787.42	905.54	879.16	15%
其他	256.74	295.26	286.66	15%
合 计	31,619.38	36,362.29	35,303.19	

（三）保障性住房业务

发行人开展保障性住房建设业务主要由发行人子公司岱山县海蓝城市建设开发有限公司（以下简称“海蓝城建”）负责。海蓝城建的营业范围中包括房地产开发、销售，城市重点项目建设，建设项目的代建，土地开发利用，房屋出租。

发行人依据岱山县人民政府旧城改造、保障性住房建设规划，对岱山县人民政府指定地块进行征地、拆迁后，负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等各类保障性住房的建设。项目建设完成后，向符合条件的拆迁户、中低收入以下居民进行销售，廉租房、公租房按照岱山县当地政府发布的申购办法办理入住手续。

2015-2017 年，发行人实现的安置房与经济适用房业务收入分别为 735.05 万元、4,644.49 万元和 6,184.28 万元，毛利率分别为 23.64%、-7.95%和 28.27%。

（四）民爆用品销售与运输业务

公司开展民爆用品销售与运输业务的主体是发行人子公司岱山县物产民爆器材专营有限公司和岱山县顺安民爆物品运输有限公司经营。其中，岱山县物产民爆器材专营有限公司依法取得《民用爆炸

物品销售许可证》（浙 MB 销许证字-012-3），是舟山市岱山县唯一具有民用爆炸物品销售经营资格的企业；岱山县顺安民爆物品运输有限公司取得《道路运输经营许可证》（浙交运管许可舟岱字 330921001402 号），为第一类经营性危险货物运输公司，负责岱山县民爆器材的销售配送工作。

岱山县区域内民用爆炸用品销售与运输业务基本由发行人独家经营，主要产品为采矿及基础建设所需的民用爆破炸药和雷管，该业务主要利润来源系通过民爆物品贸易赚取价差以及服务费等。

2015-2017 年度，发行人民爆用品销售情况如下：

单位：万元

项目	炸药		雷索		收入合计
	数量（吨）	销售收入	数量（万束）	销售收入	
2015 年	4,036.00	4,278.14	14.80	189.44	4,467.58
2016 年	13,556.00	11,289.79	127.00	1,323.37	12,613.16
2017 年	15,998.64	13,221.00	107.07	1,108.00	14,329.00

（五）原水销售业务

发行人的原水销售业务系将原水初步净化后销售给下游自来水公司，原水来自于水库供水和海水淡化两种渠道。其中，水库供水由子公司岱山县金源水利水务投资有限公司开展，该公司拥有小高亭、枫树等水库，最高取水量为 500 万吨；海水淡化由子公司岱山县绿源海水淡化有限公司负责。

2015-2017 年度，发行人实现原水销售业务收入 643.99 万元、561.10 万元和 956.36 万元，占营业收入的 2.95%、0.54%和 1.08%。

（六）粮食代储业务

粮食代储业务由其下属子公司岱山县粮食收储有限公司开展，主要负责岱山县的粮食收储及国有粮油的储藏及销售工作，主要经营的产品有早籼谷、晚粳谷以及大豆油等品种。粮食收储公司拥有田龙山、何家岙、尖峰脑、倭井潭和天后宫等五个仓库，并租赁小长坑、长岙岗、老虎山、天后宫、马鞍山和岛斗库等五个仓库。

2015-2017 年度，发行人实现粮食代储业务收入 1,116.50 万元和 1,052.26 万元和 1,509.79 万元，占营业收入的 5.11%、1.02% 和 1.70%。

（七）其他业务

发行人其他业务主要包括市场租赁业务、旅游业务、交通运输和保安服务等业务。其他业务是发行人主营业务的重要补充，2015-2017 年度，发行人实现其他业务收入 4,158.50 万元、6,663.98 万元和 5,996.13 万元，占营业收入的 19.03%、6.45% 和 6.76%。

五、发行人所在行业情况

（一）土地开发整理行业

1、行业现状和前景

（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。

2011 年以来，我国加大了房地产市场的调控力度，受此影响全国土地价格有较为明显的下降，2012 年全国土地供应量和价格均价处于近几年的较低水平。2013 年政府强调更趋市场化的调控手段，大型房企回归一二线城市，土地供求量、价格升至自 2010 年以来最高水平。根据国土资源部发布的《2015 中国国土资源公报》显示，2014 年，我国出让国有建设用地 22.14 万公顷，出让合同总价款 2.98 万亿元，同比分别减少 20.2%和 13.3%。其中，招标、拍卖、挂牌出让土地面积 20.44 万公顷，占出让总面积的 92.3%；招标、拍卖、挂牌出让合同价款 2.86 万亿元，占出让合同总价款的 96.0%。2014 年，国有建设用地供应 53.36 万公顷，同比减少 17.7%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.48 万公顷、3.71 万公顷、8.26 万公顷和 28.91 万公顷，同比分别减少 16.5%、26.1%、20.9%和 15.9%。

2014 年，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，提出了对用地要加强规划引导，强调布局优化，强化标准控制，发挥市场配置作用，盘活存量土地等意见。面对国际国内各种积极变化和不确定

因素的增多，党中央、国务院审时度势，提出了“稳增长、调结构、促转变”的发展战略，采取了包括土地政策在内的一系列措施，土地市场方面表现出积极变化。随着土地开发整理制度的不断完善，我国土地开发整理行业规模逐渐扩大，建设用地供应保持增长势头。总体而言，土地市场呈现出“总体趋于稳定、局部回归理性、结构更趋优化”的态势。因此，我国土地一级开发行业的发展面临着较好的机遇。

（2）舟山群岛新区及岱山县土地开发整理行业现状和前景

舟山群岛新区的设立及其“围绕长三角打造较强国际竞争力的世界级城市群”的战略定位，对舟山群岛新区的土地开发整理工作提出更高要求。妥善处理舟山群岛新区北部土地资源保护和保障的矛盾，成为影响舟山群岛新区发展的重要因素之一。

岱山县由 404 个海岛组成，是舟山群岛的重要组成部分，其土地规划具有一定特殊性。2012 年年初，浙江省国土资源厅及舟山市国土资源局下达给岱山县新增建设用地计划指标 694.70 亩（耕地 226.8 亩），2012 年 10 月，岱山县已全部提前完成报批工作，报批新增建设用地指标 845.5 亩，其中，农用地 693.2 亩（耕地 370.6 亩），保障了风电组装基地、东沙工业基地二期、闸口安置房项目以及道路等重点基础设施和新农村建设等 67 个项目用地需求，土地开发整理工作圆满收官。

《岱山县土地利用总体规划（2006-2020）》在土地整理复垦开发规划中提出，要积极推进土地整理，加大废弃建设用地复垦力度，做到“占补平衡”有余。在土地整理规划工作中，要积极开展田、水、路、林和村的综合整治，通过土地整理新增耕地 17.00 公顷；在土地开发

工作中，以保护和改善生态环境为前提，依据土地利用条件，有计划、有步骤的推进低丘缓坡、滩涂等后备资源开发利用，规划期内，通过开发共新增耕地 272.00 公顷。可见，舟山群岛新区北部的土地开发整理工作任重道远。

2、土地开发整理行业特征

土地开发整理是在国家鼓励、政策支持、资金投入的前提下，以政府制定的土地利用总体规划和专项规划为依据而进行的。因此，在土地开发整理行业中，政府行为起主导作用。同时，在土地开发整理的过程中，又涉及诸多组织和个人产权关系的调整和利益分配等问题，广泛涉及法律、社会、经济、自然科学技术等多个领域。

土地整理行业具有较强的周期性，与国民经济之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降等现象。近几十年来，我国经济呈现快速发展的势头。虽然近两年经济走势有所回落，但是增长幅度仍然较大。因此，土地开发整理行业发展仍然处于上升周期。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

土地开发整理行业主要受国土资源部监管。国土资源部主要负责土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用，承担优化配置国土资源、规范国土资源权属管理、规范国土资源市场秩序等责任，并依法征收资源收益，规范、监督资金使用，

拟订土地、矿产资源参与经济调控的政策措施，推进国土资源科技进步。

国土资源部国家土地总督察办公室向地方派驻国家土地督察局，代表其履行监督检查职责。另外，县级以上地方人民政府设置有国土资源厅、国土资源局等地方土地管理部门，负责贯彻执行全国国土资源发展战略和规划、相关法律、法规、规章和政策，并组织拟订辖区内土地发展战略规划，制定地方土地、矿产等自然资源和地质环境管理的政策。

（2）相关法规及政策

序号	名称	来源
1	《中华人民共和国土地管理法》	2004 年第二十八号主席令
2	《国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法》	国土资发〔2003〕122 号
3	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国发〔2004〕28 号
4	《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》	国土资发〔2008〕138 号
5	《全国土地整治规划（2011-2015 年）》	国土资发〔2012〕55 号
6	《土地利用总体规划编制审查办法》	国土资源部令第 43 号

4、影响发展的有利和不利因素

对于土地开发整理行业来说，其发展受我国经济增长速度以及城市化进程的影响较大。近几十年来，受益于我国经济的持续快速增长，土地开发整理行业也实现了快速发展。最近两年，虽然受国际经济环境不景气与国内经济结构转型升级的双重影响，我国经济增速明显放缓，但是经济总体增速仍远高于世界平均水平。预计未来我国经济将继续以中高速水平持续增长。另一方面，我国正处于加速城镇化建设阶段，未来城市土地的需求仍然旺盛，城市土地价格整体仍将保持上升的趋势，土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

不利因素主要体现为人多地少、后备资源不足以及保护与开发兼顾要求加强两个方面。我国人口众多，人均可用土地面积小，加上前期部分地区对土地的粗放利用，土地后备资源不足的问题逐步突显。对此，中央提出“在保护中开发，在开发中保护”的要求，在促进经济发展的同时保证资源可持续利用。在这样的大背景下，土地开发整理项目的审批会更加严格，对项目实施企业的经营管理与技术要求将更为严苛。

5、关联行业

土地开发与整理行业的下游是房地产、道路等相关基础设施建设行业。当前，城市土地资源的有效开发整理是带动和培育新的经济增长点，充分发挥城市经济聚集效益的重要手段。同时，土地开发整理是旧城改造、棚户区改造和保障房建设系统工程中的重要组成部分，这些行业受到政府政策大力支持，对于改善市民居住环境、提高开发区土地集约化利用率及提高城市品位意义重大。

（二）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业现状和前景

（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。

目前，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

1998-2015 年，我国城市化率以每年 1.50%-2.20%的速度增长。截至 2015 年末，我国城市化率达到 56.10%，有超过一半的人口居住在城镇，这标志着我国社会形态由乡村型转变为城市型，是中国社会结构的一个历史性变化。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30%以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.50 亿人，城镇人口达到 8.10-8.40 亿人，城镇化率达到 56.00%-58.00%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70.00%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

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。国家“十二五”规划纲要指出：“完善城市化布局和形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小

城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展”。国家发改委《产业结构调整指导目录（2011）》也指出要鼓励城市基础设施建设的发展。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），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划建议》，“十三五”期间，我国将拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。据国务院发展研究中心预计，到 2050 年我国城市化率将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

（2）舟山群岛新区及岱山县城市基础设施建设行业现状和前景

2011 年 6 月，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，成为继上海浦东新区、天津滨海新区和重庆两江新区后的我国又一个国家级新区，也是首个以海洋经济为主题的国家级新区。

国务院将舟山群岛新区定义为海洋经济发展的先导区、海洋综合开发试验区及长三角地区经济发展的重要增长极，构筑“一体、两翼、三圈、诸岛”的空间格局。

《浙江舟山群岛新区发展规划》（以下简称“《发展规划》”）认

为，舟山群岛新区发展优势明显，同时也存在着重大交通基础设施建设滞后、土地等基础要素制约等问题，因此，加强舟山群岛新区建设需坚持陆海联动，加强综合协调，统筹布局交通、水利、能源、信息、防灾减灾等重大基础设施，为舟山群岛新区发展提供保障。“《发展规划》”中也提出支持设立“舟山群岛新区基础设施建设基金”。这些规定及政策的推出及实施，都为舟山群岛新区城市基础设施建设的发展前景奠定了主基调。

《浙江舟山群岛新区空间发展战略规划》提出，岱山本岛中心城镇是舟山群岛新区发展带的中心城镇，规划人口规模为 20 万。基于资源环境条件，按照产业功能布局，构建新区“一主、三副、八重点”的城镇体系，岱山岛即为“三副”之一。

“十一五”期间，舟山群岛新区中部及北部城乡一体化发展格局加快形成，城市化进程步伐稳健。其中，高亭老城区改造稳步推进，竹屿新区功能设施不断完善，衢山中心镇和长涂、秀山小城镇建设初具规模。与此同时，全县基础设施条件日臻完善，高亭-江南段疏港公路、环岛公路等重大工程相继完工，海水淡化、电力、防灾减灾等一批重大基础设施建成投运，生活垃圾无害化处理率达到 100%，城区污水处理率达到 70%，城乡面貌焕然一新。

根据《岱山县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称《岱山县“十三五”规划》），“十三五”期间，岱山将以交通工程为重点，打通陆岛交通大通道，完善能源、水利、信息设施网络建设布局合理、功能齐全、适度超前的基础设施一体化网络，为岱山经济社会发展提供强力支撑。推进舟山本岛至岱山（衢山）至上海的综

合交通大通道研究,加快推进宁波舟山港主通道(鱼山石化疏港公路)等区域性重大交通工程建设,全面提升岱山在区域综合交通格局中的地位。如期建成秀山大桥和鱼山大桥,积极开展秀山至定海疏港公路(青山大桥)、本岛至大长涂至小长涂等公路项目的前期研究,构建便捷岛际连接通道。加强重要航道、锚地、引航基地的规划建设。

根据《国家口岸发展“十三五”规划》,岱山港区岱山本岛北部临港工业基地件杂货通用码头、岱山港区岱山县鱼山岛绿色石化基地、岱山港区舟山惠生海洋工程有限公司秀山海工制造基地、岱山港区岱山县大长涂岛原油储运基地、衢山港区舟山港综合保税区衢山分区保税原油及成品油、化工品仓储和国际中转基地这五个重大项目正式列入国家“十三五”口岸发展规划,这些项目都对岱山县海岛基础设施建设获得政策扶持、拓展融资渠道有着积极作用。

发行人旗下多家子公司,如海蓝城建、蓬莱交通、临港公司、官山投资公司和江南山开发公司等承担着基础设施建设工程的投资、建设和经营。《岱山县“十三五”规划》中已奠定了“十三五”期间舟山群岛新区将重点进行城市交通工程基础设施建设投资的主基调,这些因素都为舟山群岛新区的城市基础设施建设及其相关行业发展创造优良环境。

2、城市基础设施建设行业特征

城市基础设施建设作为政府改善民生、刺激经济的手段之一,受经济周期影响较弱,具有一定的抗周期性,但与财政政策的“松紧”存在较为密切的相关关系。基础设施建设实施主体主要以本地企业为主,市场集中度较低,属于传统行业。

当前，我国基础设施建设仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。中国正处于快速城市化的关键时期，新型城镇化建设必将带动基础设施建设巨大投资需求，城市群建设对区域公共交通建设提出要求，中小城镇扩容促进原有基础设施水平提升和新建需求，加之近来相对宽松的财政政策环境，行业将进入新一轮增长阶段。

3、产业政策和监管体制

(1) 监管体制

城市基础设施建设行业主要由交通部和住建部监督管理。交通部拟订并组织实施公路、水陆、民航行业规划、政策和标准，承担涉及综合运输体系的规划协调工作，促进各种运输方式相互衔接等；住建部主要研究和拟定城乡发展规划，指导全国建筑活动、监督指导各类工程建设标准定额的实施，组织协调建设企业参与国际工程承包、建筑劳务合作等。

(2) 相关法规及政策

序号	名称	发布机构或文号
1	《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》	国发〔2014〕第 9 号
2	《国务院关于加强基础设施建设的意见》	国发〔2013〕第 36 号
3	《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》	国办发〔2013〕23 号
4	《建筑业发展“十二五”规划》	建市〔2011〕90 号
5	《住房和城乡建设系统开展工程建设领域突出问题专项治理工作方案》	建市〔2009〕255 号
6	关于印发《工业和信息化部工程建设领域突出问题专项治理工作方案》的通知	工信厅规〔2009〕244 号

7	关于印发贯彻落实扩大内需促进经济增长决策部署进一步加强工程建设招标投标监管工作意见的通知	发改法规〔2009〕1361 号
---	----------------------------------------------	------------------

4、影响发展的有利和不利因素

虽然近期我国经济出现一些波动，总体经济增长速度有所下滑，但是长期来看，我国经济还将持续保持中高速增长的气势，基础设施建设行业持续发展的经济环境良好。而且我国正处于全面建成小康社会的关键时期，城市建设、基础设施完善的需求还在不断提升。政策方面，为拉动国民经济持续健康发展、全面提高人民生活水平，对关乎国计民生的基础设施建设也有较大的支持力度。

然而，部分城市基础设施建设项目收益率低，对政府财政帮扶存在一定依赖，造成风险隐患。另外，由于城市基础设施建设项目由政府规划设计，且投资规模大、建设周期长，容易出现合规风险、资本金不足的风险、采购风险和建设风险。

5、关联行业

城市基础设施建设行业的下游主要包括交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及城市供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所涉及的方方面面。关联行业涉及面广，与经济社会发展、人民生活密切相关，持续发展潜力巨大。

（三）保障房行业

1、保障房行业现状和前景

（1）我国保障房行业现状和前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭建设的具有社会性质的特殊住房，目前包括棚户区改造住房、廉租、公共租赁经济适用和限价商品住房。棚户区改造是重大民生工程，它使亿万群众告别了低矮破旧的住房，搬入了新居。棚户区改造也是一个发展工程，它改变了城市面貌，提升了城市功能，拉动了经济增长，也促进了消费。为此国务院下发了《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》，明确了棚户区改造的总体要求和指导意见，提出 2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套，并且提出加快城镇棚户区改造、完善配套设施、推进农村危房改造的力度。

2016 年是“十三五”的开局之年，《政府工作报告》明确要求，全国计划新开工棚户区改造 600 万套，“十三五”期间棚户区改造的“硬骨头”项目越来越多，征收拆迁的难度也会更大；另一方面，由于一些地方财政收入的增速放缓，配套资金的难度也会增加。因此，保障房建设要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，建立购租并举的住房制度；大力发展住房租赁市场，推动住房租赁规模化、专业化发展；继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例，加大棚改配套设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

（2）舟山群岛新区及岱山县保障房行业现状和前景

由于舟山群岛新区早期开发建设的一些城镇住宅房屋由于技术标准偏低、设计施工水平不高、业主安全意识不强、历经自然灾害侵蚀等原因，使用寿命有所缩短，一批城镇危旧住宅由于年久失修存在

一定安全隐患，“十三五”期间，这些城镇危旧房亟需改造。

随着新型城市化推进、户籍制度改革和城乡公共服务均等化，住房保障范围和保障人群将逐步扩大，同时考虑“十三五”期间我市保障性住房申请条件的进一步放宽，因此，“十三五”时期，舟山群岛新区保障性住房供需矛盾一定程度上依旧存在。

“十三五”期间，在“一带一路”和长江经济带建设的背景下，是舟山群岛新区发展海洋经济的重要时期，同时也是舟山群岛新区建设江海联运服务中心的关键时期。因此，舟山群岛新区的建设需要大量的新就业职工、引进人才、外来务工人员。

“十三五”期间，舟山群岛新区保障性住房的潜在需求量依旧很大。但是，土地与资金的紧张使保障性住房建设带来一定的困难。一方面，舟山作为一个海岛城市，土地资源较少，舟山群岛新区不可能把大量耕地用地保障性住房建设，“十三五”规划期间的土地供给主要依靠存量挖掘，土地资源的紧张将直接导致保障性住房开发成本大幅度上升。另一方面，舟山群岛新区保障性住房建设的一般模式由政府划拨土地，国企开发建设，建设资金大部分源于财政拨款，地方财政作为保障性住房的投资主体就会面临巨大压力。

岱山县目前已基本建立了公共租赁住房、经济适用住房和城市棚户区改造所组成的“二房一改造”并举的多层次城镇住房保障体系。

2015 年初，岱山县实现廉租住房和公共租赁住房“统一建设、统一分配和统一管理”。新建廉租住房建设计划并入公共租赁住房年度建设计划，同时将 2014 年以前列入廉租住房建设计划项目继续建设，

建成后纳入公共租赁住房统一管理。

“十二五”期间，岱山县新开工公共租赁住房 1791 套，建筑面积共 7.64 万平方米；竣工 1275 套，建筑面积 5.37 万平方米；交付入住 966 套，建筑面积 4.29 万平方米。“十二五”期间，岱山县新开工经济适用房 138 套，建筑面积共 0.84 万平方米；销售 130 套，建筑面积 0.81 万平方米；竣工 222 套，建筑面积 1.34 万平方米；交付入住 130 套，建筑面积 0.81 万平方米。“十二五”期间，岱山县完成城市棚户区改造拆旧建新 1052 户，建筑面积 8.64 万平方米，其中货币安置户数为 320 户，建筑面积 3.21 万平方米，货币安置占城市棚户区改造拆旧建新中比例为 30%；新开工安置用房 139 套，建筑面积 1.08 万平方米。

2、保障房行业特征

保障性住房行业属于第三产业，是基础性产业，具有投资周期和产业链较长、波动性较强、受政策影响较大等特点。该行业为社会提供保障性住房和各项配套服务设施，为国民经济各行各业的发展提供最基本的物质条件，其发展状况与国民经济的发展水平密切相关，受宏观经济和国家调控政策的影响较大。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

保障性住房项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，受国家发改委、住建部、国土资源部等多个部门的监管。

住建部是保障房行业的主要监管部门，负责会同或配合发改委、

国土资源部等部门组织拟订市场监管政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出行业发展规划和产业政策，制定保障房开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。在地方行政中，保障房开发项目还需要地方国土资源局、发改委、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、园林局等监管部门的审批和监管。

（2）相关法规及政策

序号	名称	来源
1	《中华人民共和国城乡规划法》	2007 年第 74 号主席令
2	《城市规划编制办法》	建设部令第 146 号
3	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国办发〔2014〕36 号
4	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	建保〔2014〕91 号
5	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资厅发〔2015〕12 号
6	《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

4、影响发展的有利和不利因素

保障房市场的发展本质上是以城镇化过程中城市人口对住房需求为基础的。稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国保障房市场发展的主要因素。目前来看，我国经济逐步进入稳定的中高速增长“新常态”，人均可支配收入稳定增长，城镇化建设有序推

进，保障房市场未来发展仍有较大空间。

不利因素方面，由于前期经历了一个快速发展的阶段，我国保障房市场正处于结构性转变的关键时期。经过宏观政策的调控，行业供需矛盾趋于缓和，行业发展趋于理性，竞争开始加剧，从而对保障房的项目建设技术和经营管理水平提出了更高要求。

5、关联行业

保障房行业的上游行业主要有土地开发整理、金属采选、金属冶炼、非金属采选以及非金属制品业等，派生影响的行业有木材家具、交通运输设备制造业、商业零售业、金融保险业等。保障房的发展从上游带动水泥、机械、钢铁、玻璃等行业的发展，下游又促进家电、汽车等行业需求增长。另外，房产销售涉及商业零售业，投资贷款、购房贷款等活动又涉及银行等金融行业。

（四）民爆行业

1、行业现状和前景

（1）我国民爆行业现状和前景

2015 年，受民爆行业下游需求急剧下降等不利因素影响，民爆行业主要经济指标在 2013 年出现下降拐点后仍表现为负增长，行业利润大幅下滑，同比下降达 31.68%，全行业实现利润总额仅为 50.33 亿元。从主要民爆产品看，工业炸药产量完成 367.18 万吨，同比下降 14.97%，降幅同比扩大约 14%；工业雷管产量完成 12.3 亿发，同比下降 24.70%，降幅同比扩大约 19%。从全国市场分析，90%的省区民爆产品产销量均呈下降态势，其中天津、吉林、河北省市工业炸

药产量同比降幅超过 27%；新疆、河北、河南等省区工业雷产量同比降幅超过 40%；华北地区炸药产量同比降幅相对较大，约 20%左右。

从近 10 年行业经济统计数据分析，民爆行业生产总值、生产利润总额与工业炸药产量呈波动式发展，自 2013 年达到顶峰之后呈下滑趋势，2015 年生产利润降幅达 32.9%；工业雷管产量基本呈直线下滑趋势，年均降幅达 9.14%，随着我国爆破方式的转变和雷管可靠性等质量性能的不断提高，加之煤矿许用雷管市场需求萎靡，我国工业雷管下探趋势难以逆转。综合分析，民爆行业经济运行逐步处于低迷期。

民爆企业通过横向兼并发展，加快了整合重组步伐，规模化和集约化经营趋势愈加明显。如海峡科化与福建民爆重组；中国保利集团既去年增资控股贵州久联发展后今年上半年又积极推动与贵州盘江化工（集团）有限公司的资产整合；四川雅化集团也与山西金恒化工集团有限公司签订了重组合作框架协议，以期进一步扩大公司市场覆盖度和竞争力，实现强强联合。从集团企业拥有的产能统计数据看，工业炸药类生产企业前十名的产能约占到总产能的 30%左右。

按照技术进步指导意见和监管措施要求，民爆行业加快推进了民爆生产线技术升级，进一步减少了在线人数，健全完善了安全联锁和防传（殉）爆等安全防护措施，不断提高了民爆生产线本质安全水平。如部分工业炸药生产线已实现重点工序的智能监控，全线达到 5 人以下；基础雷管生产线全部实现人机隔离；部分起爆具等小品种生产线达到全线 4 人。与此同时，通过安全生产事故反思与警醒，大部分民

爆企业以安全生产标准化为重点强化了现场安全管理，并通过各种方式加强安全文化建设，企业安全生产决策机制开始由监管强制推动转向内在需求和安全需求驱动，如江南化工通过强化安全管控措施和信息化平台建设，不断提升不同生产地点的安全管理水准，增强了集团化安全风险管控能力。

在推进市场化进程中，民爆企业积极延伸上、下游产业链，稳步推进民爆生产与爆破服务一体化，为发展我国生产型服务业进行了有益探索。据统计数据，2015 年民爆企业实现爆破技术服务收入达 77.10 亿元，其中生产企业约占总爆破服务收入的 90%。

（2）舟山群岛新区民爆行业现状和前景

近年来，在浙江舟山群岛新区规划建设的带动下，炸药广泛用于矿山开采、海涂围垦、炸山填海、船坞建设、货运中转码头等重点工程的建设，使得舟山地区从原来的炸药用量几千吨上升到上万吨，民爆销售量在逐年增加；随着国家民爆技术进步指导意见的出炉，十二五期间将取消粉状炸药的生产，舟山乳化与粉状搭配使用的模式将被改变，中深孔爆破将全部使用乳化炸药，预计未来在一些大的工程项目上会推广使用乳化现场混装车，民爆经营结构需要及时调整。

《浙江舟山群岛新区发展规划》提出，要完善沿海基础设施网络，解决重大交通基础设施建设、土地等基础要素，需要在舟山进行大量的基建。完善综合交通网，规划建设宁波——舟山港六横梅山疏港公路等项目，建成主要大岛环岛公路，积极建设以宁波——舟山港为核心的海铁联运网络，优化港口集输运基础设施，加大国道改造力度。完善能源保障网，推进六横电厂、舟山电厂二期等电源工程建设，规

划建设 LNG 发电厂，完善独立海岛离网能源保障系统。完善海堤强化加固工程，加快沿海围垦区海堤建设，强化沿海平原防洪排涝配套设施。由此可见，舟山群岛新区建设将带来大宗货物物流基地和临港工业建设，大量的基础设施建设必能增加炸药直接需求，以及采石、水泥制造等炸药间接需求。此外，填海造陆、海底炸礁也带来了大量的炸药需求。预计 3-5 年将会是民爆恢复增长期和高峰期，用量也将从 1.2 万吨增长到 2 万吨，甚至 3 万吨。

2、民爆行业特征

民爆行业具有以下特点：准入壁垒高、整合力度大、利润有保障、运产销需凭照、基准定价管制、区域性较强、产能结构性过剩、产能利用率较低、产品结构更替中、一体化趋势蔓延。出于行业的特殊性，民爆产品市场一直呈现垄断性高、干扰因素小、盈利高的特征。另外，我国民爆产品许可产能整体过剩、区域性不平衡特征明显，民爆行业存在东部许可产能多、需求下滑，西部许可产能少、需求上升的区域性不平衡特征。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

工信部和公安部管制我国民爆行业从生产到销售、储运以及工程施工使用的全周期。工信部负责民用爆炸物品生产、销售的安全监督管理，核发《民用爆炸物品生产许可证》、《民用爆炸物品销售许可证》。公安机关负责民用爆炸物品公共安全管理和民用爆炸物品购买、运输、爆破作业的安全监督管理，监控民用爆炸物品流向，核发《民

用爆炸物品购买许可证》、《民用爆炸物品运输许可证》、《爆破作业单位许可证》、《爆破作业人员许可证》。住房与城乡建设部负责核发“爆破与拆除工程”专业承包资质。安全生产监督、铁路、交通、民用航空主管部门依照法律、行政法规的规定，负责做好民用爆炸物品的有关安全监督管理工作。

（2）相关法规及政策

序号	名称	来源
1	《民用爆炸物品安全管理条例》	2006 年国务院令 第 466 号
2	《民用爆炸物品销售许可实施办法》	国防科学技术工业委员会令 第 18 号
3	《民用爆炸物品科技管理办法》	工信安函〔2012〕137 号
4	《民用爆炸物品企业安全生产标准化管理通则》	工信部安〔2013〕20 号
5	《民用爆炸物品进出口管理办法实施细则》	工信部联安〔2013〕61 号
6	《民用爆炸物品生产企业门禁式定员监控系统安全技术条件》	工信安函〔2013〕119 号
7	《民用爆炸物品安全生产许可实施办法》	工信部令第 30 号

4、影响发展的有利和不利因素

（1）国家政策推动行业发展

有利因素方面，《民用爆炸物品安全管理条例》的实施和《民用爆炸物品行业“十二五”规划》颁布，使民爆行业进入了发展改革和结构优化升级的新局面。并且，国家将长期采取相关政策措施提升民用爆炸物品行业的业集中度，培育一批跨地区、跨领域经营且具备一体化服务能力的民爆企业集团，提高民用爆炸物品行业的市场化程度，

持续推动全行业技术进步，鼓励全行业加大研发投入并增强自主创新能力，提高全行业本质安全生产水平，不断优化产品结构调整。上述行业政策的实施将有利于推动民爆行业的整合与发展，有利于全行业提高生产效率，发挥规模效益，降低生产成本和安全风险。

作为工业体系的基础性行业，民用爆炸物品的需求与矿业开采、能源建设、建筑、交通建设、农林水利建设、地震勘探、基础设施建设以及国防建设等固定资产投资密切相关。目前我国经济保持良好增势，积极扩大内需，深化能源及矿产资源综合开采利用，加大铁路公路等基础设施建设，投资兴修水利工程，深入落实西部大开发战略，大力推进各区域振兴规划是我国长期基本经济政策，有力地保证了未来相当长一段时间内市场对民爆产品的需求，为民爆行业的可持续发展提供了良好的市场环境和广阔的市场空间。

不利因素方面，我国民爆行业中的专业研发机构不多，企业的科技创新能力及产品检测能力不足；产品技术、工艺和装备技术水平与国际先进水平相比有一定差距；工业炸药现场混装应用技术相对落后，生产技术、安全机理研究尚需进一步加强。受国内产品研发创新能力的限制，行业发展呈现出高附加值产品比重偏低的特点。其次，由于民用爆炸物品的生产、销售、购买、运输、爆破作业均受到国家严格的管控，并且产品的特殊性及其安全性亦要求其不宜远距离运输，因此民用爆炸物品大范围、远距离经营能力受到较大限制，统一开放的市场体系和市场化的定价机制尚未完全形成，使得地域分割现象较为严重。再次，我国对民用爆炸物品实行价格指导制度，对于大部分的民用爆炸物品生产厂是在发改委设定的指导价格上下一定幅度内

自主定价。由于国家指导价格的调整具有一定的时滞性，民用爆炸物品行业在遭遇外部环境的重大不利变化时较难作出及时灵活的价格调整，不利于提升企业的风险管理水平。

5、关联行业

从民爆行业上游看，2015 年硝酸铵市场需求整体低迷，产能过剩矛盾突出，每吨价格已回落到 1600 元 / 吨以下，为民爆行业提供了一定的利润空间。

从民爆行业下游看，2015 年我国基础设施投资保持了 18% 以上的增长，对民爆行业发展起到了一定支撑作用。特别是 2015 年以来国家加大了对中西部铁路、城市管网、重大水利工程、环保等基础设施建设的投资力度，对民爆行业必将带来利好；但综合分析近年运行情况，用于基础建设方面的炸药量仅占我国现有炸药总销量的 10% 左右，因此基础设施建设对民爆行业的拉动作用仍很有限。对于占我国民爆产品用量 80% 以上的矿山资源开采，因受煤炭、钢铁和建材等主要行业萎缩影响，去年以来将继续成为民爆行业低位运行的主要原因。尤其是，国外矿山企业利用成本优势逆势扩产进一步挤占了国内矿山企业的市场份额，在内外因素作用下，我国矿山投资出现明显下滑。综合分析，随着宏观经济增速换挡和经济结构调整加快，矿山开采的民爆产品需求可能进一步萎缩。

（五）发行人在行业中的地位

发行人是岱山县国有资产管理委员会直属的国有独资企业，自成立以来一直负责全县范围内国有资产的建设投资、经营管理，涉及道

路桥梁建设、水利、旅游、交通等多项业务，为岱山县经济社会的发展和综合实力水平的提升做出了卓越贡献。发行人凭借良好的业务能力、强大股东背景、有力的政策支持，在上述各业务领域内均处于主导地位。

目前，岱山县全县范围内仅发行人一家城市基础设施投融资经营国有企业。发行人的城市基础设施建设业务处于区域垄断地位。

近年来，随着发行人资产实力的持续增强、业务规模的不断扩大，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，发行人已成为岱山县资产总量最大、资产质地最优、综合实力最强的国有资产营运公司，区域优势十分明显，行业地位稳定。

（六）发行人的竞争优势

1、区域经济环境优势

舟山群岛新区处在我国东部海岸线和长江出海口的组合部，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。目前已形成海、陆、空三位一体的集疏运网络，其中普陀山机场开通了至北京、上海、厦门、晋江等多条航线；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；总长近 50 公里的舟山跨海大桥于 2009 年 12 月 25 日全线通车，使舟山本岛及附近小岛成为与大陆连接的半岛。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。

优良的经济环境、突出的区位优势为发行人提供了持续健康发展的坚实基础和后续保障。



2、政策支持优势

2011 年 6 月 30 日，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，群岛新区成为我国继上海浦东、天津滨海、重庆两江新区后第四个国家级新区，也是我国首个以海洋经济为主题的国家级新区。

2013 年 1 月 17 日，国务院批复《浙江舟山群岛新区发展规划》（国函〔2013〕15 号）。《发展规划》指出群岛新区将建设成为浙江海洋经济发展先导区、全国海洋综合开发试验区、长江三角洲地区经济发展重要增长极，并明确支持符合条件的企业在境内外证券市场上融资和发行企业（公司）债券、可转换债、短期融资券、中期票据

等债务融资工具。

2013 年 1 月 25 日，国家发改委下发《关于印发浙江舟山群岛新区发展规划的通知》（发改地区〔2013〕149 号），并明确提出在资金支持、项目布局、体制创新、政策实施等方面给予支持，为促进舟山群岛新区健康发展创造良好的政策环境。

作为舟山群岛新区的重要组成部分，和国家“一带一路”的“21 世纪海上丝绸之路”的排头兵，舟山群岛新区的建设为岱山县带来新的发展契机，也为发行人的持续快速发展提供了更大的舞台。

3、区域业务垄断优势

发行人作为岱山县国有资产管理委员会直属的国有独资企业，其城市基础设施建设、土地开发整理等业务在开发区内处于行业垄断地位。截至 2016 年末，公司共拥有全资子公司 37 家，控股子公司 1 家，参股公司 5 家，经营业务较为多样，如，城市建设、临港经济、民爆运输、交投开发、粮食收储、渔业、水利水务等诸多行业的全资子公司，拥有舟山群岛新区北部及各行业最优质资源。发行人所在行业受政府监管严格，且初始投资规模大、项目周期长，具有较高的行业壁垒。预计发行人可长期保持行业区域垄断地位，获得较为稳定的收益。

4、地方政府支持优势

公司主要从事舟山群岛新区岱山县内基础设施建设、土地整理开发、安置房建设等业务，地方政府在财政补贴、资本注入等方面给予了公司较大支持，2016 年公司共收到财政补贴收入 1.26 亿元，同期公司获得岱山县财政局资本投入 34.53 亿元，公司盈利水平及资本实

力均得到有效提升。

5、业务经验优势

自成立以来，发行人在土地开发整理、基础设施项目建设运营管理及安置房建设销售等方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具备明显的业务经验优势。

6、融资渠道优势

发行人承担了众多城市基础设施建设任务，保持较好的经营业绩和财务状况，充分发挥投融资平台的功能，具有良好的资信水平和畅通的融资渠道。自成立以来，发行人已多与中国银行、工商银行等多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，培育了良好的市场声誉。截至 2017 年 12 月 31 日，公司尚未使用的授信额度为 110,516.00 万元。

通畅的融资渠道将为发行人的业务开展和可持续发展提供有力的资金支持。

六、发行人地域经济情况

（一）舟山群岛新区概况

1、舟山群岛新区概况

2011 年 3 月，十一届全国人大四次会议审议通过的《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中，明确提出了重点推进浙江舟山群岛新区发展。

2011 年 6 月 30 日，舟山群岛新区被国务院正式批准设立（国函〔2011〕77 号），成为继上海浦东、天津滨海、重庆两江之后的我国第四个国家级新区，是首个以海洋经济为主题的国家级新区。舟山群岛新区与舟山市的行政区划一致，下辖两区两县，分别是定海区、普陀区、岱山县和嵊泗县。

2、舟山市经济概况

依托于自身区位和海洋性资源优势，近年来舟山市经济保持较快增长。2017 年，舟山市实现地区生产总值 1,219.00 亿元，按可比价计算，较上年增长 8.8%。其中，第一产业增加值 143.00 亿元，同比增长 5.1%；第二产业增加值 444.00 亿元，同比增长 9.7%；第三产业增加值 632.00 亿元，同比增长 8.7%；三次产业结构由上年的 10.6:39.8:49.6 调整为 11.7:36.5:51.8。按常住人口计算，人均地区生产总值 103,811.00 元，与全国人均地区生产总值的比值为 174.00%，显著高于全国平均水平。

工业经济仍是舟山市地方经济的重要组成，全年规模以上工业增加值比上年增长 11.0%。全市规模以上工业企业资产总计 1,653.20 亿元，实现利税总额 27.50 亿元；其中利润总额 6.90 亿元。规模以上工业中，高新技术产业总产值增长 15.8%，产值占规模以上工业的 32.1%；装备制造业总产值增长 12.6%，产值占规模以上工业的 45.4%；战略性新兴产业总产值增长 20.7%，产值占规模以上工业的 37.7%。规模以上工业新产品产值率 18.6%，比上年提高 2.3 个百分点。

第三产业方面，舟山市旅游资源较为丰富，2017 年接待国内外游客共计 5,507.20 万人次，较上年增长 19.4%，其中接待国际

游客 34.40 万人次，同比增长 1.5%；全年实现旅游总收入 806.70 亿元，同比增长 21.9%，增速明显高于第三产业增速，旅游业对地方经济增长的拉动作用明显。外贸经济方面，2017 年舟山市全年货物进出口总额 783.00 亿元，同比增长 12.4%，其中进口总额 398.90 亿元，同比增长 41.0%，出口总额 384.20 亿元，同比下降 7.2%。从产品种类看，全年水产品出口额 67.62 亿元，增长 15.5%；造船出口额 105.12 亿元，同比下降 24.3%；修船出口额 36.12 亿元，同比增长 16.5%；油品出口额 113.82 亿元，同比增长 32.7%。

固定资产投资仍是地方经济增长的重要驱动因素。2017 年，舟山市完成固定资产投资 1,450.30 亿元，较上年增长 15.0%，继续保持较快增速；其中，民间投资 673.10 亿元，增长 23.0%，占固定资产投资的 46.4%。分三次产业看，第二、三产业是主要的投资需求所在，其中第二产业投资 455.90 亿元，同比增长 33.8%；第三产业投资 984.20 亿元，同比增长 7.9%。房地产市场方面，2017 年舟山市房地产开发完成投资 209.40 亿元，较上年增长 21.8%，房屋竣工面积 179.70 万平方米，同比下降 10.4%，商品房销售面积 218.30 万平方米，同比增长 43.1%，年末商品房待售面积 108.5 万平方米，同比下降 9.1%。

2016-2017 年舟山市主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2017 年		2016 年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值	1,219.00	8.8%	1,228.51	11.3%
第一产业增加值	143.00	5.1%	130.00	7.9%

第二产业增加值	444.00	9.7%	489.34	11.2%
第三产业增加值	609.17	8.7%	609.17	12.1%
固定资产投资	1,450.30	15.0%	1,311.14	15.5%
社会消费品零售总额	505.70	10.6%	457.40	11.2%
进出口总额	783.00	12.4%	696.11	-4.2%
存款余额	2,008.50	4.8%	1,915.84	7.0%
贷款余额	1,721.60	13.1%	1,521.82	1.5%
人均 GDP（元）	103,811.00		106,364.00	
人均 GDP/全国人均 GDP	174.00%		197.64%	

资料来源：2016-2017 年舟山市国民经济和社会发展统计公报

（二）岱山县概况

1、岱山县基本概况

岱山县地处舟山群岛新区西北部，扼江海联运和长江“黄金水道”之要冲，是长三角对外开放的海上门户。全县由 404 个大小岛屿组成，总面积 5,242.00 平方公里，其中海域面积 4,915.50 平方公里，陆域面积 326.50 平方公里（含潮间带 57.40 平方公里），下辖衢山镇、高亭镇、东沙镇、岱西镇、长涂镇、岱东镇、秀山乡，截至 2016 年末全县户籍人口 18.51 万人，常住人口 20.36 万人。

岱山县海域资源丰富，渔场水域宽阔，海水产品年产量 30 万吨以上，是全国十大重点渔业县之一。2016 年岱山县海洋经济实现增加值 157.77 亿元，同比增长 12.0%（按可比价格计算，下同），占全县地区生产总值比重达 68.1%，较上年提高 2.1 个百分点；全年实现渔业总产值 76.82 亿元，比上年增长 8.2%，水产品总产量 43.99 万吨，比上年增长 7.1%，产品种类以蟹类、虾类、带鱼、小黄鱼为主。

2、岱山县经济概况

工业经济方面，2017 年岱山县实现工业增加值 60.27 亿元，同比增长 10.7%，工业发展较快，其中，建筑业发展增速回升明显，2015-2017 年增加值增速分别为 9.0%、6.9%和 12.0%，拉动 2017 年岱山县经济增长 1 个百分点，占第二产业比重较 2016 年提高 14.2 个百分点。

2017 年岱山县完成固定资产投资 295.11 亿元，同比增长 78.3%。2017 年投资规模大幅提升主要系当年舟山绿色石化基地、宁波舟山港主通道等一批重大项目得到大力推进，其中重大产业项目和重大基础设施完成投资 231.03 亿元和 41.11 亿元，分别增长 148.1%和 147.3%。此外，2017 年岱山县加大创新产业培育发展，全年高新技术产业完成投资 126.16 亿元，系 2016 年的 2.6 倍。

综合来看，岱山县地方经济实力稳步增强，2015-2017 分别实现地区生产总值 207.13 亿元、231.73 亿元和 204.58 亿元，分别同比增长 9.2%、11.4%和 9.3%，经济增速有所回落，三次产业结构由 2015 年的 15.7:51.4:32.9 调整为 2017 年的 19.8:40.2:40.0。2015-2017 年岱山县人均地区生产总值分别为 11.07 万元、12.47 万元和 11.15 万元，系同期全国人均水平的 2.24 倍、2.31 倍和 1.87 倍，地方经济发展水平较好。

2016 年-2017 年岱山县主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2017 年		2016 年	
	金额	同比增长	金额	同比增长
地区生产总值	204.58	9.3%	231.73	11.4%

海洋经济增加值	134.63	9.7%	157.77	12.0%
第一产业增加值	40.53	4.6%	36.88	7.2%
第二产业增加值	82.28	10.9%	116.55	12.0%
工业增加值	60.27	10.7%	102.92	13.0%
第三产业增加值	81.77	9.0%	78.30	12.3%
固定资产投资	295.11	78.3%	169.04	16.1%
港口货物吞吐量（万吨）	9,644.00	23.3%	7,820.00	49.4%
人均地区生产总值（万元）	11.15	-10.59%	12.47	12.2%

数据来源：2016-2017 年岱山县国民经济和社会发展统计公报

3、岱山县未来发展规划

《岱山县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期经济社会发展的总体目标是：举全县之力建设“新区核心 魅力岱山”，全面建成发展水平更高、群众获得感更强的小康社会。充分发挥岱山区位和深水岸线资源优势，主动承接国家战略，加快建设舟山江海联运服务中心核心区，着力提升海上开放门户地位，全面推进开放型经济转型。

进一步确立支柱产业地位，培育产业新增长点，加快传统产业提升，着力构建“3+3”现代海洋产业体系，力促岱山海洋经济发展持续走在全省前列，继续做大做强三大支柱产业：

（1）绿色石化。以基础化工原料为重点，延伸发展高端石化产品，打造大型石化原材料基地和炼化一体化基地，构建千亿产值绿色石化产业集群。大力发展炼油、芳烃及多元烯烃原料等石化基础产业，着力拓展石化中下游加工产业链，探索发展高技术含量、高附加值、低

资源消耗、安全可控的功能性化学品、化工新材料和生物质能源等产品。加快推进一、二期炼油基地主体工程 4000 万吨炼油及芳烃、乙烯等项目建设，实现一期竣工投产。

(2) 港航物流。围绕舟山江海联运服务中心建设，加快港深水岸线资源的整合开发，构建以“水水中转”为特色的大宗商品中转运输体系，谋划建设亚洲最大的转口贸易港。加快发展大宗商品储备，重点推进黄泽山和大长涂油品储备、衢山鼠浪湖铁矿石储备，提高国家战略物资安全保障能力。推进大宗商品交易平台建设，研究设立大宗商品期货交易所。提升发展航运服务，建立江海联运数据中心和云服务平台。以保税燃油供应为重点，拓展外轮供应服务和国际海事服务。鼓励航运金融产品和服务创新。加快培育航运龙头企业，推动中小航运企业兼并重组，实现集约化、规模化经营。鼓励和支持企业参与国家战略物资一程运输和两岸航运业务，拓展国际海运市场。力争到 2020 年，全县港口吞吐量达到 1.5 亿吨，海运总运力达到 100 万吨。

(3) 船舶海工。加快推动船舶修造、配拆、海工等临港产业向智能化、高端化和高附加值方向转变。协作建立江海联运船舶研发设计中心，加快江海直达船舶研制和推广应用。着力优化船舶产品结构，推进散货船、油船、集装箱船安全化、绿色化和智能化升级改造，研发建造满足国际造船新规范、新标准的特种船舶和高端船舶。鼓励船舶企业开展兼并重组，支持岱山本地船舶企业与国内外大型船舶企业合作，培育和引进具有国际竞争力的船舶制造企业。扶持金海重工等龙头企业，加快构建以龙头企业为引领，集研发设计、建造修理、配

套服务于一体的船舶产业集群。推进海洋工程自升式、半潜式海洋石油平台、海上油气预处理及陆上大型模块等一批主流海洋工程装备和关键配套设备的核心技术研发和产业化项目。力争到 2020 年，全县船舶海工制造业产值突破 550 亿元。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的合并财务报表。中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)对 2015 年度财务数据进行了审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(CHW 证审字〔2016〕0154 号)。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2016 年度财务数据进行了审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(中兴财光华审会字〔2017〕第 215018 号)。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对 2017 年度财务数据进行了审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(中兴财光华审会字〔2018〕第 215016 号)。

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的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2015-2017 年财务情况

(一) 发行人 2015-2017 年经审计的主要财务数据

单位:万元

资产负债表项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产合计	1,517,555.89	1,253,454.41	1,198,659.54
其中:流动资产	1,267,549.87	1,029,042.36	1,012,124.48
负债合计	709,176.37	469,717.71	781,185.90
其中:流动负债	177,489.14	136,457.67	138,610.57
所有者权益合计	808,379.53	783,736.70	417,473.63
利润表项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度

营业收入	88,741.12	103,293.84	21,849.77
营业成本	55,723.06	84,231.54	9,586.35
营业利润	14,377.36	-791.13	-3,038.76
补贴收入	10,761.96	12,611.29	16,294.09
利润总额	21,026.14	14,867.31	13,126.51
净利润	18,854.20	11,717.17	12,482.73
归属于母公司的净利润	19,069.52	10,963.55	12,493.02
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	-82,389.59	-6,778.79	-31,589.57
投资活动产生的现金流量净额	-2,001.62	-14,190.76	-20,627.06
筹资活动产生的现金流量净额	120,382.01	38,355.30	58,476.90
现金及现金等价物净增加额	35,990.80	17,385.75	6,260.27
期末现金及现金等价物余额	132,957.00	96,966.20	79,580.46

(二) 发行人 2015-2017 年主要财务指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	7.14	7.54	7.30
速动比率（倍）	2.35	2.23	2.23
资产负债率（%）	46.73	37.47	65.17
应收账款周转率 （次/每年）	2.55	3.00	0.55
存货周转率（次/ 每年）	0.07	0.12	0.01
总资产周转率（次/ 每年）	0.06	0.08	0.02
净资产收益率（%）	2.37	1.95	3.03

总资产收益率(%)	1.36	0.96	1.10
EBITDA (万元)	41,416.29	31,533.74	26,183.55
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.41	1.00	0.97

上述财务数据计算公式如下：

①资产负债率=负债总额/资产总额

②流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；存货周转率=营业成本/存货平均余额；总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

④净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；总资产收益率=净利润/总资产平均余额

⑤EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

二、发行人财务状况分析

(一) 发行人财务概况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,517,555.89 万元，所有者权益合计 808,379.53 万元，资产负债率为 46.73%。2017 年发行人实现营业收入 88,741.12 万元，营业利润 14,377.36 万元，净利润 18,854.20 万元。发行人 2015 年、2016 年、2017 年实现营业收入分别为 21,849.77 万元、103,293.84 万元、88,741.12 万元，实现净利润分别为 12,482.73 万元、11,717.17 万元、18,854.20 万元，归属于母公司的净利润分别为 12,493.02 万元、10,963.55 万元、19,069.52 万元。发行人最近三年归属于母公司均可分配利润为 14,175.36 万元，预计足以覆盖本期债券一年利息。公司目前财务状况、资产质量和盈利能力良好，能够保证本期债券按时还本付息。

(二) 资产和负债分析

1、资产构成分析

报告期内，公司财务报表资产的总体构成情况如下表所示：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
流动资产	1,267,549.87	83.53	1,029,042.36	82.10	1,012,124.48	84.44
非流动资产	250,006.03	16.47	224,412.05	17.90	186,535.06	15.56
资产总计	1,517,555.89	100.00	1,253,454.41	100.00	1,198,659.54	100.00

2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 1,198,659.54 万元、1,253,454.41 万元和 1,517,555.89 万元。报告期内，公司资产规模逐步提高，三年总计复合增长率为 6.07%，公司总资产整体保持稳定，每年随着公司经营性积累而逐步增长。

按照不同项目分析的公司具体资产情况如下：

(1) 流动资产分析

报告期内，公司流动资产结构如下表所示：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
货币资金	147,203.26	11.61	104,188.99	10.12	86,803.24	8.58
应收账款	45,661.58	3.60	24,065.84	2.34	44,856.82	4.43
预付款项	917.14	0.07	177.28	0.02	647.58	0.06
其他应收款	222,790.76	17.58	156,243.56	15.18	176,859.23	17.47

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
存货	850,814.13	67.12	724,258.20	70.38	702,934.41	69.45
其他流动资产	162.99	0.01	20,108.49	1.95	23.21	0.00
流动资产合计	1,267,549.87	100.00	1,029,042.36	100.00	1,012,124.48	100.00

报告期内，公司流动资产主要由存货、其他应收款、货币资金等构成，其中，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司存货占流动资产比例为 69.45%、70.38%和 67.12%，其他应收款项占流动资产比例分别为 17.47%、15.18%和 17.58%。

①货币资金

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，货币资金余额分别为 86,803.24 万元、104,188.99 万元和 147,203.26 万元，占流动资产的比例分别为 8.58%、10.12%和 11.61%。2017 年末，公司货币资金余额及占流动资产比例均较高，主要原因系公司于 2017 年新增银行贷款导致银行存款增加。

公司货币资金主要为银行存款，报告期内货币资金构成如下

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
库存现金	13.59	0.01	8.42	0.01	8.35	0.01

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
银行存款	129,893.41	88.24	96,957.78	93.06	79,572.11	91.67
其他货币资金	17,296.26	11.75	7,222.78	6.93	7,222.78	8.32
合 计	147,203.26	100.00	104,188.99	100.00	86,803.24	100.00

②应收账款

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司应收账款余额分别为 44,856.82 万元、24,065.84 万元和 45,661.58 万元，占流动资产的比例 4.43%、2.34%和 3.60%，公司应收账款占比总体不高。其中，应收岱山县财政局款项占总应收账款比例为 99.75%，主要为公司土地整理收入和城市基础设施建设项目收入确认的应收款项。

③其他应收款

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，其他应收款余额分别为 176,859.23 万元、156,243.56 万元和 222,790.76 万元，占流动资产的比例分别为 17.47%、15.18%和 17.58%。其他应收款主要为岱山县信用担保有限公司以及政府性部门的往来款，整体的可收回风险较低。

截至 2017 年末，公司前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比
1	岱山县信用担保有限公司	往来款	19,000.00	1-2 年	8.46%

2	岱山县土地储备与开发整理中心	往来款	14,485.00	1-5 年	6.45%
3	岱山县重点项目部	往来款	12,505.64	1 年以内；1-2 年	5.57%
4	浙江省岱山经济开发区管理委员会	往来款	14,431.38	1 年以内；1-4 年	6.42%
5	岱山县国土资源局	往来款	8,311.99	1 年以内；3-5 年；5 年以上；	3.70%
	合 计	-	68,734.12	-	30.60

④ 存货

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，存货余额分别为 702,934.41 万元、724,258.20 万元和 850,814.13 万元，占流动资产的比例分别为 69.45%、70.38%和 67.12%，整体保持相对稳定。发行人的存货主要由土地和城市基础设施项目开发成本两部分构成，截至 2017 年末，存货中土地资产的账面价值 227,631.39 万元，总面积 2,977,839.72 平方米。

(i) 截止 2017 年 12 月 31 日，存货中前五大城市基础设施建设项目明细如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	余额
1	岱山县官山至秀山公路秀山大桥工程	道路桥梁配套及绿化工程	2014/12 至 2018/12	是	101,711.89
2	岱山高亭牛轭至官山公路工程	道路桥梁配套及绿化工程	2012/1 至 2018/12	是	63,971.18

序号	项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	余额
3	环城北路三期工程	道路桥梁配套及绿化工程	2015/7 至 2019/4	是	35,051.13
4	岱山本岛北部（仇家门二期）促淤堤工程	促淤及围垦工程	2013/1 至 2018/12	是	31,764.58
5	大岙闸口地块改造	保障房及配套设施建设项目	2018/4 至 2020/12	是	31,637.28
	合 计	-	-		264,136.06

（ii）截止 2017 年 12 月 31 日，存货中土地明细如下：

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
1	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10103195 号	岱山县东沙镇司基村	2014/11/17	政府注入	出让	395.31	否	工业用地	8,405.00	评估	332.26	是
2	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303190 号	岱西镇前岸村	2014/11/17	政府注入	出让	421.88	否	工业用地	371,504.00	评估	15,672.92	是
3	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303206 号	岱山县岱西镇摇星浦村	2014/11/17	政府注入	出让	495.25	否	工业用地	36,155.00	评估	1,790.57	是
4	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303198 号	岱山县岱西镇摇星浦村	2014/11/17	政府注入	出让	495.25	否	工业用地	70,003.00	评估	3,466.88	是
5	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 20003207 号	岱山县秀山乡秀北村红岩	2014/11/17	政府注入	出让	708.40	否	住宅用地	244,361.00	评估	17,310.53	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
6	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 20003208 号	岱山县秀山乡秀北村红岩	2014/11/17	政府注入	出让	708.40	否	住宅用地	58,286.00	评估	4,128.98	是
7	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 01603182 号	岱西镇双合村	2014/11/17	政府注入	出让	910.80	否	其他商服用地	16,462.00	评估	1,499.36	是
8	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303184 号	岱西镇双合村	2014/11/17	政府注入	出让	910.80	否	其他商服用地	53,766.00	评估	4,897.01	是
9	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303200 号	岱山县岱西镇摇星浦村	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	170,817.00	评估	8,916.65	是
10	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003201 号	岱山经济开发区内	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	69,957.00	评估	3,651.76	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
11	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003186 号	岱山经济开发区	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	30,989.00	评估	1,617.63	是
12	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303193 号	岱山经济开发区内(盐业博物馆旁)	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	114,177.00	评估	5,960.04	是
13	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303192 号	岱山县岱西镇前岸村	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	14,461.00	评估	754.86	是
14	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303194 号	岱山县岱西镇前岸村	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	20,667.00	评估	1,078.82	是
15	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团	岱国用(2014)第 10603183 号	岱山县衢山镇小衢村	2014/11/17	政府注入	出让	216.00	否	工业用地	350,313.00	评估	7,566.76	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
	有限公司												
16	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 01403196 号	岱山县衢山镇龙亭村	2014/11/17	政府注入	出让	240.00	否	工业用地	42,013.00	评估	1,008.31	是
17	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10303199 号	岱山经济开发区内	2014/11/17	政府注入	出让	522.00	否	工业用地	52,302.00	评估	2,730.16	是
18	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003202 号	岱山县高亭镇黄官泥岙村	2014/11/17	政府注入	出让	2,492.00	否	商住用地	155,000.78	评估	38,626.19	是
19	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003211 号	岱山县高亭镇东海村舟山华纤厂西侧	2014/11/17	政府注入	出让	2,720.00	否	商住用地	58,000.00	评估	15,776.00	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
20	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003197 号	岱山县高亭镇板井潭村	2014/11/17	政府注入	出让	312.00	否	工业用地	65,082.00	评估	2,030.56	是
21	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003205 号	岱山县高亭镇闸口二村	2014/11/17	政府注入	出让	3,013.20	否	商住用地	13,800.00	评估	4,158.22	是
22	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003204 号	岱山县高亭镇闸口二村	2014/11/17	政府注入	出让	3,013.20	否	商住用地	48,666.91	评估	14,664.31	是
23	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用(2014)第 10003203 号	岱山县高亭镇浪激嘴村渔山新村	2014/11/17	政府注入	出让	1,646.40	否	商住用地	70,667.00	评估	11,634.61	是
24	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用(2008)第 20-92 号	岱山县经济开发区	2008/12/23	政府注入	出让	545.00	否	综合用地	66,666.00	评估	3,633.30	否
25	浙江省岱山县临港	岱国用(2008)	岱山县经济	2008/12/23	政府注	出让	545.00	否	综合	100,000.00	评估	5,450.00	否

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
	经济开发有限公司	第 20-93 号	开发区		入				用地				
26	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用(2009)第 20-114 号	岱山县经济开发区浪仇线北侧	2009/5/22	政府注入	出让	459.00	否	工业用地	291,675.00	评估	13,387.88	否
27	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用(2009)第 20-115 号	岱山县经济开发区浪仇线北侧	2009/5/27	政府注入	出让	459.00	否	工业用地	128,198.00	评估	5,884.29	否
28	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用(2009)第 20-116 号	岱山县经济开发区浪仇线北侧	2009/5/27	政府注入	出让	459.00	否	工业用地	74,667.00	评估	3,427.22	否
29	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用(2009)第 20-117 号	岱山县经济开发区浪仇线北侧	2009/5/22	政府注入	出让	459.00	否	工业用地	146,121.00	评估	6,706.95	否
30	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-028 号	高亭镇蓬莱路 187 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,849.99	否	商业用地	1,465.90	评估	564.37	否

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
31	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-027 号	高亭镇蓬莱路 189 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,850.06	否	商业用地	562.9	评估	216.72	否
32	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-037 号	高亭镇人民路 83 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,467.97	否	商业用地	1,086.60	评估	702.81	是
33	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-033 号	高亭镇人民路 50 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,467.95	否	商业用地	832.32	评估	538.34	否
34	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-024 号	高亭镇育才路 90 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,067.99	否	商业用地	1,501.42	评估	911.06	否
35	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-031 号	高亭镇沿港中路 59 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,850.00	否	商业用地	4,407.30	评估	1,696.81	否
36	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-029 号	高亭镇蓬园路 222 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,850.00	否	商业用地	2,776.00	评估	1,068.76	否
37	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-025 号	高亭镇人民支路 15 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,468.00	否	商业用地	635.22	评估	410.86	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
38	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-035 号	高亭镇蓬莱路 122 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,850.07	否	商业用地	687.00	评估	264.50	否
39	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-034 号	高亭镇育才路 61 号	2011/12/12	政府注入	出让	4,591.93	否	商业用地	562.90	评估	258.48	否
40	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-030 号	高亭镇蓬莱路 138 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,849.98	否	商业用地	1,075.20	评估	413.95	否
41	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-026 号	高亭镇山外路 195 号	2011/12/12	政府注入	出让	3,849.90	否	商业用地	504.87	评估	194.37	否
42	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-032 号	高亭镇人民路 81 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,468.00	否	商业用地	836.92	评估	541.32	是
43	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-023 号	高亭镇人民路 88 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,468.00	否	商业用地	8,470.34	评估	5,478.62	是
44	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011)第 020-036 号	高亭镇人民路 69 号	2011/12/12	政府注入	出让	6,468.03	否	商业用地	1,015.92	评估	657.1	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳 土地 出让 金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账价值 (万元)	是否 抵押
45	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2011) 第 020-011 号	高亭镇人民 路 35 号	2012/7/3	政府注 入	出让	6,659.00	否	商业 用地	543.22	评估	361.73	否
46	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	岱国用(2016) 第 10000548 号	高亭镇闸口 一村, 长河 路三期西侧	2016/3/21	招拍挂	出让	7,263.53	是	城镇 住宅 用 地, 批 发	7,694.00	成本	5,588.56	是
	合 计									2,977,839.72		227,631.39	

⑤其他流动资产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，其他流动资产余额分别为 23.21 万元、20,108.49 万元和 162.99 万元，2017 年末公司其他流动资产较上年末降幅较大，主要为公司购买的理财产品到期。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比
待抵扣进项税额	126.19	77.42%
预缴房产税	36.81	22.58%
合 计	162.99	100.00%

(2) 非流动资产

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、固定资产、在建工程 and 无形资产。报告期内，公司非流动资产构成如下：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
可供出售金融资产	62,982.03	25.19	56,754.42	25.29	54,723.76	29.34
长期股权投资	8,857.07	3.54	7,849.44	3.50	7,989.38	4.28
投资性房地产	17,917.82	7.17	18,552.08	8.27	-	-
固定资产	39,265.62	15.71	35,770.72	15.94	31,648.97	16.97
在建工程	66,317.03	26.53	56,875.65	25.34	42,974.20	23.04

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
无形资产	22,004.93	8.80	20,088.83	8.95	20,611.74	11.05
商誉	24,973.24	9.99	20,367.66	9.08	20,367.66	10.92
长期待摊费用	733.91	0.29	690.01	0.31	785.19	0.42
递延所得税资产	31.20	0.01	38.40	0.02	9.31	0.00
其他非流动资产	6,923.17	2.77	7,424.83	3.31	7,424.83	3.98
非流动资产合计	250,006.03	100.00	224,412.05	100.00	186,535.06	100.00

报告期内，公司非流动资产总额总体保持稳定。2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司非流动资产期末余额为 186,535.06 万元、224,412.05 万元和 250,006.03 万元，主要为公司在建工程、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、商誉等。

①可供出售金融资产

可供出售金融资产主要是公司持有的无法对被投资单位实施控制、共同控制或对被投资单位施加重大影响的权益工具。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司可供出售金融资产余额分别为 54,723.76 万元、56,754.42 万元和 62,982.03 万元，占非流动资产的比例分别为 29.34%、25.29%和 25.19%。报告期内，发行人可供出售金融资产整体结构、数量均保持稳定。

②长期股权投资

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司长期股权投资余额分别为 7,989.38 万元、7,849.44 万元和 8,857.07 万元，占非流动资产的比例分别为 4.28%、3.50%和 3.54%，均为公司具有重大影响的合营企业和联营企业。2017 年度，公司长期股权投资增加了 1,007.63 万元，系发行人收购了岱山山外凤景湾项目管理有限公司股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司长期股权投资的投资单位明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	账面价值
一、合营企业	
岱山县长涂渔港开发有限公司	45.55
二、联营企业	
舟山群岛新区蓬莱海洋产业投资有限公司	3,846.96
岱山蓬莱客运轮船有限公司	4,396.70
岱山山外凤景湾项目管理有限公司	567.86
合 计	8,857.07

③投资性房地产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司投资性房地产期末余额分别为 0 万元、18,552.08 万元和 17,917.82 万元，均为子公司岱山县海蓝城市建设开发有限公司购买后用于出租的商业用房，公司按照成本法计量。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司投资性房地产明细如下：

单位：万元

序号	权证编号	位置	证载用途	面积 (M ²)	入账价值 (万元)	入账方式 (成本法/评 估法)	抵押 情况	是否 出租
1	舟房权证定字第 1243148 号	定海区新天地内街 55 号	商业用房	198.96	538.27	成本法	已抵押	是
2	舟房权证定字第 1243147 号	定海区新天地内街 56 号	商业用房	155.48	420.63	成本法	已抵押	是
3	舟房权证定字第 1243149 号	定海区新天地内街 57 号	商业用房	102.10	316.53	成本法	已抵押	是
4	舟房权证定字第 1243118 号	定海区新天地内街 58 号	商业用房	149.41	379.76	成本法	已抵押	是
5	舟房权证定字第 1243156 号	定海区新天地内街 59 号	商业用房	26.18	145.68	成本法	已抵押	否
6	舟房权证定字第 1243150 号	定海区影剧院路 29 号	商业用房	102.70	310.47	成本法	已抵押	是
7	舟房权证定字第 1243166 号	定海区影剧院路 27 号	商业用房	135.92	335.00	成本法	已抵押	是
8	舟房权证定字第 1243086 号	定海区东海东路 29—10 号	商业用房	54.89	590.83	成本法	已抵押	是
9	舟房权证定字第 1243079 号	定海区东海东路 29—11 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
10	舟房权证定字第 1243087 号	定海区东海东路 29—12 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
11	舟房权证定字第 1243083 号	定海区东海东路 29—12 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
12	舟房权证定字第 1243082 号	定海区东海东路 29—14 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
13	舟房权证定字第 1243155 号	定海区东海东路 31—4 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
14	舟房权证定字第 1243117 号	定海区东海东路 31—5 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是
15	舟房权证定字第 1243151 号	定海区东海东路 31—6 号	商业用房	50.74	546.16	成本法	已抵押	是

序号	权证编号	位置	证载用途	面积 (M ²)	入账价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	抵押 情况	是否 出租
16	舟房权证定字第 1243170 号	定海区东海东路 31—10 号	商业用房	67.49	614.69	成本法	已抵押	是
17	舟房权证定字第 1243089 号	定海区芙蓉洲南路 58 号	商业用房	62.10	617.01	成本法	已抵押	是
18	舟房权证定字第 1243168 号	定海区芙蓉洲南路 54 号	商业用房	40.05	397.92	成本法	已抵押	是
19	舟房权证定字第 1243081 号	定海区芙蓉洲南路 52 号	商业用房	34.26	340.40	成本法	已抵押	是
20	舟房权证定字第 1243085 号	定海区芙蓉洲南路 50 号	商业用房	25.92	257.53	成本法	已抵押	是
21	舟房权证定字第 1243255 号	定海区新天地内街 52 号 301 室	商业用房	136.16	182.22	成本法	已抵押	是
22	舟房权证定字第 1243254 号	定海区新天地内街 52 号 302 室	商业用房	99.19	132.74	成本法	已抵押	是
23	舟房权证定字第 1243257 号	定海区新天地内街 52 号 303 室	商业用房	112.16	150.10	成本法	已抵押	是
24	舟房权证定字第 1243268 号	定海区新天地内街 52 号 304 室	商业用房	48.06	64.31	成本法	已抵押	是
25	舟房权证定字第 1243269 号	定海区新天地内街 52 号 305 室	商业用房	98.22	131.45	成本法	已抵押	是
26	舟房权证定字第 1243267 号	定海区新天地内街 52 号 306 室	商业用房	93.72	125.42	成本法	已抵押	是
27	舟房权证定字第 1243312 号	定海区新天地内街 52 号 307 室	商业用房	140.62	188.19	成本法	已抵押	是
28	舟房权证定字第 1243259 号	定海区新天地内街 52 号 308 室	商业用房	76.84	102.83	成本法	已抵押	是
29	舟房权证定字第 1243258 号	定海区新天地内街 52 号 309 室	商业用房	151.03	202.12	成本法	已抵押	是
30	舟房权证定字第 1243263 号	定海区新天地内街 52 号 402 室	商业用房	150.65	201.60	成本法	已抵押	是
31	舟房权证定字第 1243262 号	定海区新天地内街 52 号 403 室	商业用房	91.78	122.82	成本法	已抵押	是

序号	权证编号	位置	证载用途	面积 (M ²)	入账价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	抵押 情况	是否 出租
32	舟房权证定字第 1243266 号	定海区新天地内街 52 号 405 室	商业用房	135.81	181.75	成本法	已抵押	是
33	舟房权证定字第 1243264 号	定海区新天地内街 52 号 406 室	商业用房	77.91	104.26	成本法	已抵押	是
34	舟房权证定字第 1243245 号	定海区新天地内街 52 号 407 室	商业用房	75.37	100.86	成本法	已抵押	是
35	舟房权证定字第 1243256 号	定海区新天地内街 52 号 408 室	商业用房	32.78	43.87	成本法	已抵押	是
36	舟房权证定字第 1243260 号	定海区新天地内街 52 号 409 室	商业用房	146.45	195.98	成本法	已抵押	是
37	舟房权证定字第 1243270 号	定海区新天地内街 52 号 410 室	商业用房	50.91	68.13	成本法	已抵押	是
38	舟房权证定字第 1243310 号	定海区新天地内街 52 号 503 室	商业用房	163.97	243.11	成本法	已抵押	是
39	舟房权证定字第 1243246 号	定海区新天地内街 52 号 504 室	商业用房	106.58	158.03	成本法	已抵押	是
40	舟房权证定字第 1243304 号	定海区新天地内街 52 号 505 室	商业用房	147.34	218.46	成本法	已抵押	是
41	舟房权证定字第 1243305 号	定海区新天地内街 52 号 506 室	商业用房	76.35	102.17	成本法	已抵押	是
42	舟房权证定字第 1243261 号	定海区新天地内街 52 号 507 室	商业用房	85.20	114.02	成本法	已抵押	是
43	舟房权证定字第 1243272 号	定海区新天地内街 52 号 508 室	商业用房	33.02	44.19	成本法	已抵押	是
44	舟房权证定字第 1243303 号	定海区新天地内街 52 号 509 室	商业用房	159.27	245.35	成本法	已抵押	是
45	舟房权证定字第 1243271 号	定海区新天地内街 52 号 510 室	商业用房	150.69	210.36	成本法	已抵押	是
46	舟房权证定字第 1243307 号	定海区新天地内街 52 号 512 室	商业用房	93.62	138.81	成本法	已抵押	是
47	舟房权证定字第 1243036 号	定海区临城街道舟基大厦金岛路	办公用房	1,572.17	2,043.42	成本法	已抵押	是

序号	权证编号	位置	证载用途	面积 (M ²)	入账价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	抵押 情况	是否 出租
		20 号 2001 室						
48	舟房权证定字第 1252527 号	定海区定海东路 29 号	商业用房	24.56	244.02	成本法	已抵押	是
49	舟房权证定字第 1252530 号	定海区定海东路 29-1 号	商业用房	32.04	318.34	成本法	已抵押	是
50	舟房权证定字第 1252526 号	定海区定海东路 29-2 号	商业用房	50.74	504.14	成本法	已抵押	是
51	舟房权证定字第 1252533 号	定海区定海东路 29-3 号	商业用房	50.74	504.14	成本法	已抵押	是
52	舟房权证定字第 1252577 号	定海区定海东路 29-4 号	商业用房	50.74	504.14	成本法	已抵押	是
53	舟房权证定字第 1252659 号	定海区新天地内街 6 号	商业用房	36.61	192.10	成本法	已抵押	是
54	舟房权证定字第 1252657 号	定海区新天地内街 5 号	商业用房	36.61	192.10	成本法	已抵押	是
55	舟房权证定字第 1252654 号	定海区新天地内街 4 号	商业用房	36.61	192.10	成本法	已抵押	是
56	舟房权证定字第 1252642 号	定海区新天地内街 3 号	商业用房	36.61	192.10	成本法	已抵押	是
57	舟房权证定字第 1252534 号	定海区新天地内街 2 号	商业用房	32.45	170.27	成本法	已抵押	是
合 计				6,204.22	17,917.82			

④ 固定资产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司固定资产余额分别为 31,648.97 万元、35,770.72 万元和 39,265.62 万元，占非流动资产的比例分别为 16.97%、15.94%和 15.71%。

公司 2017 年末的固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值
房屋和建筑物	48,921.25	16,406.10	32,515.15
机器设备	3,738.17	2,813.26	924.90
运输设备	8,079.61	4,546.07	3,533.54
电子设备及其他	5,016.61	2,724.58	2,292.03
合计	65,755.63	26,490.01	39,265.62

⑤ 在建工程

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司在建工程余额分别为 42,974.20 万元、56,875.65 万元和 66,317.03 万元，占非流动资产的比例分别为 23.04%、25.34%和 26.53%。2017 年期末余额较 2016 年末增加了 9,441.38 万元，主要为公司对双剑涂围垦工程、高亭中心菜场、樱连门围垦工程、鱼山大桥工程、旅游及附加项目等项目持续投入。

截至 2017 年末，发行人在建工程前五大明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/道路等)	是否 政府代建	账面价值
1	双剑涂围垦工程	围垦工程	是	43,824.73
2	高亭中心菜场	菜场	否	8,113.26
3	樱连门围垦工程	围垦工程	是	4,254.69
4	鱼山大桥工程	桥梁工程	是	4,013.24
5	旅游及附加项目	旅游工程	否	2,536.27
	合计	-	-	62,742.19

⑥无形资产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司无形资产余额分别为 20,611.74 万元、20,088.83 万元和 22,004.93 万元，占非流动资产的比例分别为 11.05%、8.95%和 8.80%。2017 年末无形资产期末余额较 2016 年末增加了 1,916.10 万元，主要系新增土地使用权。

截至 2017 年 12 月 31 日，无形资产明细具体如下：

单位：万元

项目	账面价值
土地使用权	21,714.07
海域使用权	273.06
软件	17.80
合计	22,004.93

截至 2017 年 12 月 31 日，公司土地使用权明细如下：

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
1	舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司	岱国用 (2014) 第 10503188 号	长涂镇长西 二村	2014/11/17	政府 注入	出让	12.15	否	工业 用地	705,426.00	评估 法	857.42	是
2	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2003) 字第 13-1089 号	秀山乡海岙 村	2003/10/28	政府 注入	出让	39.17	否	综合 用地	15,140.00	评估 法	59.30	是
3	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2003) 字第 13-1090 号	秀山乡海岙 村	2003/10/28	政府 注入	出让	39.16	否	综合 用地	9,400.00	评估 法	36.81	否
4	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2003) 字第 13-1091 号	秀山乡海岙 村	2003/10/28	政府 注入	出让	39.17	否	综合 用地	30,720.00	评估 法	120.32	是
5	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2003) 字第 13-1094 号	秀山乡海岙 村	2003/10/28	政府 注入	出让	39.17	否	综合 用地	27,200.00	评估 法	106.53	是
6	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2003) 字第	衢山镇岛斗 村客运码头	2003/10/22	政府 注入	出让	39.17	否	综合 用地	32,000.00	评估 法	125.34	否

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
		13-1050 号	西北面										
7	浙江省岱山蓬莱交通开发有限公司	岱山国用 (2015) 第 20000959 号	秀山乡秀南村	2015/5/6	划拨	划拨	75.48	是	港口 码头 用地	59,517.00	成本 法	449.21	否
8	岱山县灯塔博览园开发有限公司	岱山国用 (2008) 第 13-1989 号	岱山县竹屿新村	2008/7/30	协议 转让	出让	168.08	是	公共 建筑 用地	2,635.00	成本 法	44.29	否
9	岱山县众益市场开发经营有限公司	岱山国用 (2004) 第 12-1040 号	高亭镇蓬莱路 30 号	2004/5/8	协议 转让	出让	692.02	是	商业 服务 业	2,217.00	成本 法	153.42	否
10	岱山县众益市场开发经营有限公司	岱山国用 (2010) 第 01303518 号	高亭镇星河路 56、58 号	2008/5/3	招拍 挂	出让	692.04	是	商业 用地	4,759.00	成本 法	329.34	否
11	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用 (2013) 第 01304406 号	浪仇线北侧， 骏翔船配东 侧	2013/11/25	招拍 挂	出让	426.31	是	住宅 用地	10,393.00	成本 法	443.06	否

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
12	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用 (2011) 第 01301916 号	浪仇线北侧, 现骏翔船配 南侧	2011/7/6	招拍 挂	出让	214.03	是	工业 用地	46,049.00	成本 法	985.59	否
13	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用 (2013) 第 01304404 号	浪仇线北侧, 骏翔船配东 侧	2013/11/25	招拍 挂	出让	528.07	是	住宅 用地	13,333.00	成本 法	704.08	否
14	浙江省岱山县临港经济开发有限公司	岱国用 (2013) 第 01304405 号	浪仇线北侧, 骏翔船配东 侧	2013/11/25	招拍 挂	出让	566.97	是	商务 金融 用地	7,523.80	成本 法	426.58	否
15	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2014) 第 10103333 号	东沙镇新区 北侧	2014/12/2	招拍 挂	出让	347.38	是	住宿 餐饮 用地	32,536.00	成本 法	1,130.24	是
16	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2014) 第 10103332 号	东沙镇新区 北侧	2014/12/2	招拍 挂	出让	347.34	是	商务 金融 用地	44,634.00	成本 法	1,550.30	是
17	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2014) 第	东沙镇新区 北侧	2014/12/2	招拍 挂	出让	347.37	是	商务 金融	36,098.00	成本 法	1,253.92	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
		10103334 号							用地				
18	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2014) 第 10103331 号	东沙镇新区 北侧	2014/12/2	招拍 挂	出让	347.37	是	住宿 餐饮 用地	36,904.00	成本 法	1,281.93	是
19	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2015) 第 10100584 号	东沙镇新区 北侧	2015/3/3	招拍 挂	出让	348.10	是	商务 金融 用地	57,098.00	成本 法	1,987.56	是
20	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2015) 第 10100579 号	东沙镇新区 北侧	2015/3/3	招拍 挂	出让	348.30	是	住宿 餐饮 用地	18,465.00	成本 法	643.13	是
21	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2015) 第 10100583 号	东沙镇新区 北侧	2015/3/3	招拍 挂	出让	348.10	是	商务 金融 用地	56,563.00	成本 法	1,968.94	是
22	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2015) 第 10100580 号	东沙镇新区 北侧	2015/3/3	招拍 挂	出让	348.13	是	住宿 餐饮 用地	42,165.00	成本 法	1,467.89	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
23	浙江省岱山县秀山投资开发有限公司	岱国用 (2015) 第 10100560 号	东沙镇新区 北侧	2015/3/3	招拍 挂	出让	329.31	是	商务 金融 用地	37,466.00	成本 法	1,233.79	是
24	岱山县交通建设工程有限公司	岱国用 (2004) 第 13-1158 号	东沙镇桥头 村	2014/7/28	政府 注入	出让	34.73	否	工业 用地	32,876.90	成本 法	114.18	是
25	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2004) 第 12 — 1352	高亭镇蓬莱 路 15 号	2004/7/30	政府 注入	划拨	717.47	否	交通 用地	2,953.00	评估 法	211.87	否
26	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2015) 第 10101023 号	东沙镇解放 路 51、53、 55	2015/6/22	政府 注入	划拨	210.00	否	公路 用地	7,000.00	评估 法	147.00	否
27	浙江省岱山汽车运输公司	浙(2017)岱 山县不动产 权第 0000289 号	长涂镇东剑 村	2017/1/6	政府 注入	划拨	307.78	否	公告 设施 用地	270.00	评估	8.31	否

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
28	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2004)第 13 —492 号	衢山镇樟套村	2002/11/20	政府注入	划拨	58.82	否	交通用地	170.00	评估法	1.00	否
29	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2002)第 3 —494	衢山镇樟套村	2002/11/20	政府注入	划拨	60.06	否	交通用地	166.50	评估法	1.00	否
30	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2002)第 13 —313	岱东镇庙沿村	2002/7/26	政府注入	划拨	65.99	否	住宅用地	738.00	评估法	4.87	否
31	浙江省岱山汽车运输公司	岱山国用 (2004)第 13 —455	秀山乡大坑村北浦	2002/11/6	政府注入	划拨	105.00	否	交通用地	1020.00	评估法	10.71	否
32	岱山县蓬莱旅游开发建设有限公司	浙 2016 岱山县不动产权 第 0000565 号	岱山县岱东镇后沙洋	2016/7/29	招拍挂	出让	11,949.12	是	其他商服用地	1024.00	成本法	1,223.59	是
33	岱山县蓬莱旅游开发建设有限公司	浙 2016 岱山县不动产权	岱山县岱东镇后沙洋	2016/7/29	招拍挂	出让	11,949.12	是	其他商服	1024.00	成本法	1,223.59	是

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	取证日期	土地取得方式	使用权类型	单价 (元/每平方米)	是否 缴纳土地 出让金	用途	使用权面积 (平方米)	入账 方式	入账 价值 (万元)	是否 抵押
		第 0000558 号							用地				
合 计										1,342,607.30		20,305.11	

注：

- 1、 无形资产中有账面价值为 96.60 万元的土地资产是粮储用地，位置在上山，由于位置特殊性，暂时不能办理土地证；
- 2、 无形资产汇总有账面价值为 1,312.36 万元的土地有关权证正在办理中。

⑦商誉

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司商誉余额分别为 20,367.66 万元、20,367.66 万元和 24,973.24 万元，占非流动资产比例分别为 10.92%、9.08%和 9.99%，为收购浙江省岱山东方港口开发有限公司、舟山海宏港口投资开发有限公司股权形成的商誉。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司商誉明细如下所示：

单位：万元

项目	账面价值
浙江省岱山东方港口开发有限公司	410.07
舟山海宏港口投资开发有限公司	19,957.59
浙江省自由试验贸易区衢北围垦开发有限公司	4,605.58
合 计	24,973.24

⑧长期待摊费用

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司长期待摊费用为 785.19 万元、690.01 万元和 733.91 万元，占非流动资产比例为 0.42%、0.31%和 0.29%，主要为旅游集散中心装修费、沿港中路至滨港路护岸修复工程装修费、东沙小岙民宿装修费等构成。

⑨其他非流动资产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司其他非流动资产期末余额分别为 7,424.83 万元、7,424.83 万元和 6,923.17 万元，占非流动资产比例为 3.98%、3.31%和 2.77%。截至 2017 年 12 月 31 日，其他非流动资产为岱山县海蓝城市建设开发有限公司预付的购房款。

⑩资产受限情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的部分资产被用于抵押，用于抵押的资产主要包括公司的部分土地使用权和房屋建筑物。相关情况如下表所示：

1、受限土地使用权资产

单位：万元

受限资产名称	期限	账面价值
岱国用（2016）第 10000548 号	2016/7/14-2019/5/30	5,588.56
浙（2016）岱山县不动产权第 0002518 号	2016/12/23-2027/12/21	4,974.50
岱国用（2014）第 10103331 号 至岱国用（2014）第 10103334 号	2014/12/11-2018/12/21	5,216.39
岱国用（2015）第 10100560 号	2015/6/29-2019/12/12.	1,233.79
岱国用（2015）第 10100579 号	2015/6/29-2019/12/12.	643.13
岱国用（2015）第 10100580 号	2015/6/29-2019/12/12.	1,467.89
岱国用（2015）第 10100583 号	2015/6/29-2019/12/12.	1,968.94
岱国用（2015）第 10100584 号	2015/6/29-2019/12/12.	1,987.56
岱国用（2014）第 10303200 号	2014/10/22-2022/10/21	8,916.65
岱国用（2014）第 10103195 号	2014/10/22-2022/10/21	332.26
岱国用（2014）第 10303190 号	2014/10/22-2022/10/21	15,672.92
岱国用（2014）第 10303206 号	2014/10/22-2022/10/21	1,790.57
岱国用（2014）第 10303198 号	2014/10/22-2022/10/21	3,466.88
岱国用（2014）第 20003208 号	2014/10/22-2022/10/21	4,128.98
岱国用（2014）第 20003207 号	2014/10/22-2022/10/21	17,310.53
岱国用（2014）第 10303184 号	2014/10/22-2022/10/21	4,897.01

岱国用（2014）第 01603182 号	2014/10/22-2022/10/21	1,499.36
岱国用（2014）第 10003201 号	2014/10/22-2022/10/21	3,651.76
岱国用（2014）第 10003186 号	2014/10/22-2022/10/21	1,617.63
岱国用（2014）第 10303193 号	2014/10/22-2022/10/21	5,960.04
岱国用（2014）第 10303192 号	2014/10/22-2022/10/21	754.86
岱国用（2014）第 10303194 号	2014/10/22-2022/10/21	1,078.82
岱国用（2014）第 10603183 号	2014/10/22-2022/10/21	7,566.76
岱国用（2014）第 01403196 号	2014/10/22-2022/10/21	1,008.31
岱国用（2014）第 10003197 号	2014/10/22-2022/10/21	2,030.56
岱国用（2014）第 10003205 号	2014/10/22-2022/10/21	4,158.22
岱国用（2014）第 10003204 号	2014/10/22-2022/10/21	14,664.31
岱国用（2014）第 10003211 号	2014/10/22-2022/10/21	15,776.00
岱国用（2014）第 10003203 号	2014/10/22-2022/10/21	11,634.61
岱国用（2014）第 10003202 号	2014/10/22-2022/10/21	38,626.19
岱国用（2014）第 10303199 号	2014/10/22-2022/10/21	2,730.16
岱国用（2014）第 10003209 号 至岱国用（2014）第 10003210 号	2014/10/22-2022/10/21	897.01
岱国用（2014）第 10503188 号	2014/10/22-2022/10/21	857.42
岱国用（2011）第 020-023 号	2015/2/1-2018/12/31	5,487.62
岱国用（2011）第 020-025 号	2015/2/1-2018/12/31	410.86
岱国用（2011）第 020-036 号	2015/2/1-2018/12/31	657.10
岱国用（2011）第 020-032 号	2015/2/1-2018/12/31	541.32
岱国用（2011）第 020-037 号	2015/2/1-2018/12/31	702.81
岱国用（2003）字第 13-1089 号	2017/10/18-2018/10/12	59.30

岱国用（2003）字第 13-1091 号	2017/10/18-2018/10/12	120.32
岱国用（2003）字第 13-1094 号	2017/10/18-2018/10/12	106.53
岱国用（2004）字第 13-1158 号	2017/7/5-2018/7/5	114.18
浙 2016 岱山县不动产权第 0000565 号	2017/6/15-2022/6/10	1,223.59
浙 2016 岱山县不动产权第 0000558 号	2017/6/15-2022/6/10	1,223.59
合 计	-	204,755.80

2、受限房屋建筑物资产

单位：万元

受限资产名称	期限	账面价值
投资性房地产（清单详见投资性房产清单）	2014/11/12-2022/10/21	17,917.82
舟房权证岱字第 5044940-5044942 号	2017/12/7-2018/12/7	510.38
舟房权证岱字第 5051627 号至舟房权证岱字第 5051646 号	2014/10/22-2022/10/21	464.69
舟房权证岱字第 5039154 号	2014/10/22-2022/10/21	201.52
舟房权证岱字第 5051626 号	2014/10/22-2022/10/21	58.88
合 计	-	19,153.29

3、其他受限资产

（1）受限货币资金

单位：万元

受限资产名称	期限	账面价值
货币资金（定期存单、保证金）	2016/1/29-2018/2/12	14,200.00

（2）股权质押

单位：万元

受限资产名称	期限	账面价值
舟山海宏港口投资开发有限公司股权质押	2014/12/12-2019/11/20	25,124.85

2、负债结构分析

报告期内，公司的负债结构如下表所示：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
流动负债	177,489.14	25.03	136,457.67	29.05	138,610.57	17.74
非流动负债	531,687.23	74.97	333,260.04	70.95	642,575.34	82.26
负债总计	709,176.37	100.00	469,717.71	100.00	781,185.90	100.00

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人负债总额分别为 781,185.90 万元、469,717.71 万元和 709,176.37 万元，其中，非流动负债总额分别为 642,575.34 万元、333,260.04 万元和 531,687.23 万元，占负债总额比例为 82.26%、70.95%和 74.97%，可见，公司主要采用长期债务融资方式。

2017 年末，公司负债较 2016 年末增加了 239,458.66 万元，增加了 50.98%，主要系银行贷款增加、其他应付款增加所致。发行人作为岱山县最大的平台公司，其肩负着城市基础设施建设的投融资工作，存在一定往来款。

从债务结构来看，发行人非流动负债占总体负债的比例较高，主

要原因是发行人所处行业的特性和其整体经营项目周期导致了其对长期资金的需求量很大。发行人在报告期内也不断增加非流动负债，调整公司整体债务结构，稳固公司财务结构。

（1）流动负债

报告期内，公司流动负债的结构如下表所示：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
短期借款	33,906.80	19.10	21,302.80	15.61	26,020.10	18.77
应付账款	4,577.02	2.58	3,860.99	2.83	4,718.82	3.40
预收款项	1,888.99	1.06	1,451.36	1.06	1,010.59	0.73
应付职工薪酬	1,001.57	0.56	65.71	0.05	47.44	0.03
应交税费	16,015.85	9.02	12,845.80	9.41	10,522.30	7.59
应付利息	2,505.66	1.41	2,541.01	1.86	754.17	0.54
其他应付款	72,777.45	41.00	22,152.21	16.23	85,038.54	61.35
一年内到期的 非流动负债	44,750.00	25.21	72,172.00	52.89	10,432.81	7.53
其他流动负债	65.79	0.04	65.79	0.05	65.79	0.05
流动负债合计	177,489.14	100.00	136,457.67	100.00	138,610.57	100.00

①短期借款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司短期借款 26,020.10 万元、21,302.80 万元和 33,906.80 万元，占流动负债比例为 18.77%、15.61%和 19.10%，均为银行短期贷款。

②应付账款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应付账款余额分别为、4,718.82 万元、3,860.99 万元和 4,577.02 万元，分别占流动负债总额的 3.40%、2.83%和 2.58%，主要系应付的工程款。报告期内，随着公司业务款项的结算，应付账款期末有小幅波动。

③预收款项

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人预收款项余额分别为 1,010.59 万元、1,451.36 万元和 1,888.99 万元，分别占流动负债总额的 0.73%、1.06%和 1.06%。2016 年末，公司预收款项较 2015 年末增加了 440.77 万元，增幅为 54.01%，主要系民爆预收款增加。2017 年末，公司预收账款较 2016 年末增加了 437.63 万元，增幅为 30.15%，主要系民爆预收款增加。

④应交税费

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应交税费期末余额为 10,522.30 万元、12,845.80 万元和 16,015.85 万元，占流动负债的比例为 7.59%、9.41%和 9.02%，2017 年末公司应交税费较 2016 年末增加了 3,170.05 万元，主要为增加的增值税、企业所得税所致。

⑤应付利息

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应付利息余额分别为 754.17 万元、2,541.01 万元和 2,505.66 万元，分别占流动负债总额的 0.54%、1.86%和 1.41%，均为公司已计提但尚未支付的短期借款和长期借款利息。

⑥其他应付款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，其他应付款余额分别为 85,038.54 万元、22,152.21 万元和 72,777.45 万元，占流动负债比例分别为 61.35%、16.23%和 41.00%。2016 年末，公司其他应付款较 2015 年末减少了 57,886.34 万元，减少了 72.32%，主要系应付财政局款项减少。2017 年末，公司其他应付款较 2016 年末增加了 50,625.24 万元，增加了 228.53%，主要系与其他单位的往来款项、代收代付款增加。

截至 2017 年 12 月 31 日，其他应付款按款项性质分类如下：

单位：万元

款项性质	金额
押金	355.57
代收代付款	30,428.49
质量保证金	642.59
往来款	41,350.79
合 计	72,777.45

截至 2017 年 12 月 31 日，其他应付款项前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	期末数	账龄
岱山县住建局	5,500.00	1 年以内，1-2 年
宁波舟山港集团有限公司	3,800.00	1 年以内
岱山县闸口二村经济合作社	3,044.42	1-2 年，2-3 年
中交第二航务工程局有限公司	2,317.53	1-2 年
岱山县闸口一村经济合作社	2,248.32	1-2 年，2-3 年，3 年以上
合 计	16,910.27	-

⑦一年内到期的非流动负债

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，一年内到期的非流动负债期末余额为 10,432.81 万元、72,172.00 万元和 44,750.00 万元，占流动负债比例为 7.53%、52.89%和 25.21%，截至到 2017 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债——长期借款余额为 29,750.00 万元，一年内到期的非流动负债——应付债券余额为 15,000.00 万元。

(3) 非流动负债

报告期内，公司非流动负债结构如下表所示：

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
长期借款	387,526.00	72.89	195,553.00	58.68	240,171.00	37.38
应付债券	112,228.78	21.11	126,977.35	38.10	100,078.02	15.57
长期应付款	267.20	0.05	4,522.27	1.36	95,752.75	14.90
专项应付款	28,620.67	5.38	149.19	0.04	200,974.27	31.28
其他非流动负债	3,044.58	0.57	6,058.24	1.82	5,599.31	0.87
非流动负债合计	531,687.23	100.00	333,260.04	100.00	642,575.34	100.00

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司非流动负债期末余额为 642,575.34 万元、333,260.04 万元和 531,687.23 万元。2016 年末，非流动负债较 2015 年末减少了 309,315.30 万元，主要系公司长期应付款和专项应付转为公司资本公积所致。2017 年末，非流动负债较 2016 年末增加了 198,427.19 万元，主要系公司长期借款增加所致。

①长期借款

2015年末、2016年末和2017年末，公司长期借款期末余额分别为240,171.00万元、195,553.00万元和387,526.00万元，主要为公司银行贷款等。2017年末长期借款较2016年末增加了191,973万元，增加了98.17%，主要系公司银行借款增加。

②应付债券

2015年末、2016年末和2017年末，公司应付债券期末余额分别为100,078.02万元、126,977.35万元和112,228.78万元，2015年末期末余额为“14舟山蓬莱债”，2016年末、2017年末期末余额为“16舟蓬01”、“14舟山蓬莱债”。

③长期应付款

2015年末、2016年末和2017年末，公司长期应付款项期末余额分别为95,752.75万元、4,522.27万元和267.20万元，占公司非流动负债比例为14.90%、1.36%和0.05%。2016年末，长期应付款较2015年末减少了95.28%，主要系长期应付财政局款项转为公司资本公积所致。2017年末，长期应付款较2016年减少了94.09%，主要系海洋租贷款到期结清。

④专项应付款

2015年末、2016年末和2017年末，公司专项应付款项期末余额为200,974.27万元、149.19万元和28,620.67万元，占非流动负债比例为31.28%、0.04%和5.38%。2016年末，公司专项应付款项较2015年末减少了200,825.08万元，主要系公司将专项应付款项转入资本公

积所致。2017 年末，公司专项应付款项较 2016 年末增加了 28,471.48 万元，主要系工程建设专项资金增加。

⑤其他非流动负债

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，其他非流动负债期末余额为 5,599.31 万元、6,058.24 万元和 3,044.58 万元，占非流动负债的比例为 0.87%、1.82%和 0.57%。

(2) 有息负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人前十大有息负债明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	剩余期限	担保情况
1	投资者（14 舟山蓬莱债）	企业债	84,188.15	6.98%	2014/10/22-2022/10/22	抵押
2	中国农业发展银行舟山市分行	保证、抵押借款	52,000.00	5.41%	2017/12/14-2031/2/28	保证和抵押
3	中国农业发展银行舟山市分行	保证、质押借款	50,000.00	5.41%	2015/9/24-2023/9/22	保证和质押
4	中国农业发展银行舟山市分行	保证、质押借款	50,000.00	5.41%	2015/9/24-2023/9/22	保证和质押
5	杭州银行舟山分行	保证借款	50,000.00	5.15%	2016/12/21-2019/12/19	保证
6	杭州银行舟山分行	保证借款	50,000.00	5.15%	2017/1/17-2019/12/19	保证
7	合格投资者（16 舟蓬 01）	非公开公司债	42,789.14	5.40%	2016/11/24-2021/11/24	-
8	浙商银行股份有限公司舟山分	保证、抵押借款	25,000.00	基准利率上浮	2015/6/29-2019/12/12	保证和

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	剩余期限	担保情况
	行			31.6%		抵押
9	华夏银行舟山分行	保证、抵押借款	20,000.00	6.03%	2016/3/22-2020/12/21	保证和抵押
10	杭州银行舟山分行	保证借款	18,000.00	7.80%	2017/10/9-2019/9/5	抵押
合 计			441,977.29	-	-	-

本期债券存续期内，发行人有息负债的压力测试情况如下表所示：

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	7.87	14.41	6.83	5.43	3.43	5.93	0.07	0.07	0.07
其中：银行借款偿还规模	6.37	8.61	5.33	3.93	0.93	5.93	0.07	0.07	0.07
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	1.5	1.5	1.5	1.5	2.5	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	4.30	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	4.50
合 计	7.87	14.41	6.83	8.13	6.13	8.63	2.77	2.77	4.57

3、所有者权益分析

报告期内，所有者权益结构如下：

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
实收资本	10,000.00	1.24	10,000.00	1.28	10,000.00	2.40
资本公积	665,380.27	82.31	658,716.63	84.05	304,024.74	72.82
盈余公积	5,771.04	0.71	5,771.04	0.74	5,771.04	1.38%
未分配利润	124,673.59	15.42	106,479.07	13.59	95,661.52	22.91
少数股东权益	2,554.63	0.32	2,769.95	0.35%	2,016.33	0.48
所有者权益合计	808,379.53	100.00	783,736.70	100.00	417,473.63	100.00

2015年末、2016年末和2017年末，发行人所有者权益合计分别为417,473.63万元、783,736.70万元和808,379.53万元。报告期内，发行人所有者权益的变化主要是由于资本公积、未分配利润等的变化而造成。

公司2016年增加的资本公积主要系公司长期应付款项、专项应付款项转入资本公积等形成。

（三）营运能力分析

项目	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率（次/每年）	2.55	3.00	0.55
存货周转率（次/每年）	0.07	0.12	0.01
总资产周转率（次/每年）	0.06	0.08	0.02

上述财务数据计算公式如下：

①应收账款周转率=营业收入/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=营业收入/总资产平均余额；

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 0.55 次/年、3.00 次/年和 2.55 次/年，2017 年公司应收账款周转率较 2016 年有所下降，主要系公司 2017 年营业收入有所下降以及公司应收账款增加所致。

报告期内，发行人存货周转率为 0.01、0.12 和 0.07，总资产周转率分别为 0.02、0.08 和 0.06，公司 2017 年存货周转率、总资产周转率较 2016 年有所下降，主要系公司营业收入、营业成本减少以及总资产增加所致。

总体看，发行人存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较低。但是从本公司所在行业前期投资数额大、建设周期长的特点来看，公司以上三项营运指标较为健康。

（四）盈利能力分析

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	88,741.12	103,293.84	21,849.77
营业利润	14,377.36	-791.13	-3,038.76
利润总额	21,026.14	14,867.31	13,126.51
净利润	18,854.20	11,717.17	12,482.73
营业毛利率（%）	37.21	18.45	56.13
净资产收益率（%）	2.37	1.95	3.03

上述财务数据计算公式如下：

①营业毛利率=1-主营业务成本/主营业务收入；

②净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人营业收入分别为 21,849.77 万元、103,293.84 万元和 88,741.12 万元，2017 年度营业收入较 2016 年度有所下降，主要系公司城市基础设施建设收入减少。

报告期内，公司营业收入、营业成本、毛利、毛利率明细如下：

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2017 年				
城市基础设施建设	35,303.19	31,619.38	3,683.81	10.43%
土地开发整理	20,916.25	826.16	20,090.09	96.05%
民用爆炸用品销售与运输	17,670.46	11,021.22	6,649.24	37.63%
保障性住房销售	6,184.28	4,435.71	1,748.57	28.27%
原水销售	956.36	1,569.11	-612.75	-64.07%
粮食代储	1,509.79	1,814.65	-304.86	-20.19%
屠宰及加工服务费	204.65	182.36	22.30	10.89%
其他	5,996.13	4,254.47	1,741.67	29.05%
合计	88,741.12	55,723.06	33,018.06	37.21%
2016 年				
城市基础设施建设	70,181.13	62,195.96	7,985.17	11.38%
土地开发整理	4,638.22	250.53	4,387.69	94.60%
民用爆炸用品销售与运输	15,072.51	9,350.30	5,722.21	37.96%
保障性住房销售	4,644.49	5,013.90	-369.41	-7.95%

原水销售	561.10	1,008.08	-446.98	-79.66%
粮食代储	1,052.26	1,348.80	-296.54	-28.18%
屠宰及加工服务费	480.14	221.92	258.22	53.78%
其他	6,663.98	4,842.04	1,821.94	27.34%
合计	103,293.84	84,231.54	19,062.30	18.45%
2015 年				
土地开发整理	10,087.68	942.84	9,144.83	90.65%
民用爆炸用品销售与运输	4,467.58	3,051.11	1,416.47	31.71%
保障性住房销售	735.05	561.32	173.74	23.64%
原水销售	643.99	1,205.37	-561.38	-87.17%
粮食代储	1,116.59	1,320.78	-204.19	-18.29%
屠宰及加工服务费	640.38	443.34	197.05	30.77%
其他	4,158.50	2,061.59	2,096.90	50.42%
合 计	21,849.77	9,586.35	12,263.42	56.13%

营业收入分析：2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司营业收入分别为 21,849.77 万元、103,293.84 万元和 88,741.12 万元。2016 年度、2017 年度，公司营业收入主要来自于城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房销售，上述四类业务占总收入比例超过 90%。2017 年度营业收入较 2016 年度有所下降，主要系公司城市基础设施建设收入减少所致。

毛利分析：2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司毛利分别为 12,263.42 万元、19,062.30 万元和 33,018.06 万元。2016 年度和 2017

年度，公司毛利主要来自于城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房销售，而原水销售、粮食代储业务均为亏损业务。2017 年度，公司毛利较 2016 年度大幅增加，主要系公司新增土地开发整理业务收入所致。

（五）偿债能力分析

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	7.14	7.54	7.30
速动比率（倍）	2.35	2.23	2.23
资产负债率（%）	46.73	37.47	65.17
EBITDA（万元）	41,416.29	31,533.74	26,183.55
EBITDA 利息倍数（倍）	1.41	1.00	0.97

上述财务数据计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

②资产负债率=负债总额/资产总额；

③EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

从短期偿债能力看，2015-2017 年，公司流动比率分别为 7.30、7.54 和 7.14，速动比率分别为 2.23、2.23 和 2.35，公司流动比率先缓慢上升后又缓慢下降，公司速动比率略上升，整体来看，报告期内公司流动资产、流动负债均保持稳定，整体波动较小。同时，公司流动比率、速动比率均远超过 1 倍，说明公司流动资产能够较好覆盖公司流动负债，且公司货币资金充足、经营活动现金流入较好，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力看，2015-2017 年发行人资产负债率分别为

65.17%、37.47%和 46.73%。2016 年末，岱山县为支持发行人做强做大、增强公司资本实力，将其对公司的长期应付款、专项应付款项转为公司的资本公积，2016 年末公司整体资产负债率降至较低水平。2017 年末，公司新增银行贷款，导致资产负债率上升。2015-2017 年，发行人 EBITDA 分别达到 26,183.55 万元、31,533.74 万元和 41,416.29 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97 倍、1.00 和 1.41 倍。报告期内，公司 EBITDA 逐年增加，保持稳定。

综上所述，发行人各项长短期偿债能力指标均保持在优良状态，偿债能力较强，对本期债券的到期按时偿付具有很强的保证能力。本期债券发行后，有利于进一步提高公司的偿债能力。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-82,389.59	-6,778.79	-31,589.57
投资活动产生的现金流量净额	-2,001.62	-14,190.76	-20,627.06
筹资活动产生的现金流量净额	120,382.01	38,355.30	58,476.90
现金及现金等价物净增加额	35,990.80	17,385.75	6,260.27
期末现金及现金等价物余额	132,957.00	96,966.20	79,580.46

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 79,580.46 万元、96,966.20 万元和 132,957.00 万元，公司货币资金充足。

1、经营活动现金流量分析

2015-2017 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 13,668.38 万元、34,685.65 万元和 36,165.52 万元，呈上升趋势；公司经营活动现金流入分别 114,799.43 万元、138,818.63 万元和 166,940.70 万元，同样呈上升趋势。2015-2017 年度，发行人经营性现金流净额分别为 -31,589.57 万元、-6,778.79 万元和 -82,389.59 万元，主要系报告期公司因主营业务前期投入较大，使得与经营活动相关的往来款支出较大。报告期内，发行人不断优化的经营性现金流入和经营性现金净流量均为本期债券的本息偿付提供了良好保障。

2、投资活动现金流量分析

2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流净额分别为 -20,627.06 万元、-14,190.76 万元和 -2,001.62 万元，报告期内，公司经营活动现金净流出均为负，主要系公司购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大量支出所致。

3、筹资活动现金流量分析

2015-2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 58,476.90 万元、38,355.30 万元和 120,382.01 万元。报告期内公司筹资活动现金保持较高数额的净流入，体现出公司现金获取能力较强，融资渠道较为畅通的特点。报告期内，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。总体上讲，公司良好的筹资能力将为公司新建项目的顺利实施以

及本期债券本息的及时偿付提供有力保障。

总体来看，发行人营运能力和管理水平逐步提升，盈利能力不断增强，负债率和相应风险指标处于合理水平，现金流量能够反映企业当前发展阶段和特点，长期和短期综合偿债能力较强，各方面风险可控。

三、发行人非经营性资产情况及相应处置措施

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）和《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理》（财预〔2010〕412 号）等相关文件的规定。

四、发行人对外担保情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人合并财务报表以外单位进行担保的情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保方式	到期限	反担保措施（如有）	被担保方公司性质
1	岱山县筑地土地开发有限公司	4,000.00	保证担保	2021/6/7	无	国有企业
2	浙江省岱山县第一人民医院	1,500.00	保证担保	2019/03/29	无	事业单位

3	浙江省岱山县第一人民医院	2,700.00	保证担保	2019/03/23	无	事业单位
4	岱山县衢山工业开发有限公司	1,910.00	保证担保	2018/09/14	无	国有企业
5	岱山县海港建设投资开发有限公司	1,500.00	保证担保	2019/02/06	无	国有企业
6	浙江省岱山县第二人民医院	295.00	保证担保	2018/7/15	无	国有企业
7	岱山县衢山自来水厂	500.00	保证担保	2018/8/20	无	国有企业
	合计	12,405				

上述被担保方经营情况良好，未出现债务违约迹象，且均为国有企业和事业单位，代偿风险较低。

五、发行人获得的银行授信情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司及子公司在银行的授信额度总额为 425,600.00 万元，其中已使用授信额度 315,084.00 万元，未使用额度 110,516.00 万元。

单位：万元

授信银行	授信金额	已使用额度	未使用额度
舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司			
浙商银行股份有限公司舟山分行	30,000.00	22,000.00	8,000.00
恒丰银行股份有限公司宁波分行	22,000.00		22,000.00
中国银行股份有限公司岱山支行	29,000.00	29,000.00	
岱山县海蓝城市建设开发有限公司			
绍兴银行股份有限公司舟山分行	4,750.00	4,750.00	

授信银行	授信金额	已使用额度	未使用额度
中国银行股份有限公司岱山支行	8,000.00	4,940.00	3,060.00
岱山县促淤围涂投资有限公司			
中国工商银行股份有限公司岱山支行	40,000.00	7,834.00	32,166.00
华夏银行股份有限公司舟山分行	30,000.00	30,000.00	
浙江省岱山县秀山投资开发有限公司			
浙商银行股份有限公司舟山分行	80,000.00	40,000.00	40,000.00
中国农业发展银行舟山分行	70,000.00	70,000.00	
岱山县众益市场开发经营有限公司			
中国银行股份有限公司岱山支行	10,800.00	5,510.00	5,290.00
岱山县农村信用合作联社融达信用社	1,500.00	1,500.00	
舟山群岛新区岱山中屹城市建设综合发展有限公司			
中国农业发展银行舟山市分行	98,000.00	98,000.00	
浙江秀山岛风景旅游开发有限公司			
中国农业银行岱山县支行	1,500.00	1,500.00	
岱山县绿洲肉食品厂			
岱山县农村信用合作联社	50.00	50.00	
合 计	425,600.00	315,084.00	110,516.00

六、发行人财务报告附表

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表及利润分配表和合并现金流量表（见附表二、附表三和附表四）。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行债券等情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已发行 1 只企业债、1 只非公开发行公司债、1 笔信托，详情如下：

（一）企业债券情况

1、债券名称：2014 年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限

公司公司债券。

2、债券简称：14 舟山蓬莱债。

3、计息期限：2014 年 10 月 22 日至 2022 年 10 月 21 日止。

4、债券期限及利率：债券为 8 年期固定利率债券，采用固定利率形式，票面年利率为 6.98%，在债券存续期内固定不变，债券采用单利按年计息。

5、债券规模：人民币 10 亿元。

6、还本付息方式：该只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。该只债券存续期内的第 3 至第 8 个计息年度末（即 2017 年至 2020 年），分别偿还债券发行总额的 15%、15%、15%、15%、25%。利息前两年单独支付，后 6 年随本金一同支付。

7、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，债券的信用等级为 AA+级。

经国家发展和改革委员会发改财金〔2014〕1980 号文件批准，发行人于 2014 年 10 月 21 日发行了 10 亿元的 2014 年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券（简称“14 舟山蓬莱债”）。发行人于 2015 年 10 月 22 日、2016 年 10 月 22 日、2017 年 10 月 22 日均按约履行了付息义务，不存在违约情形。该期债券募集资金已按照约定用途使用。

（二）非公开公司债券情况

1、债券名称：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司 2016 年非公开发行人公司债券（第一期）。

2、债券简称：16 舟蓬 01。

3、起息日：2016 年 11 月 24 日。

4、期限：5 年期，附第三年末投资者回售选择权。

5、利率：5.40%。

6、规模：人民币 4.3 亿元。

（三）信托融资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司共有 1 笔信托融资，规模合计 1.8 亿元，详情如下所示：

单位：万元

序号	融资方式	债权人	还款日	余额	利率
1	信托融资	中江国际信托股份有限公司	2019/1/14	18,000.00	6.7%
合 计				18,000.00	

至 2017 年末，除上述披露之外，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

第十二条 募集资金的用途

舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券获批18亿元，其中16亿元用于将用于岱山县城城中村拆迁安置小区项目（已纳入浙江省和岱山县棚户区改造计划），2亿元补充流动资金。本期发行8亿元全部用于项目建设。

该项目可行性研究报告编制单位为达华工程管理（集团）有限公司，具有甲级工程咨询资质。募集资金具体使用计划如下表所示：

募集资金用途	投资总额 (亿元)	项目主体	拟使用金 额(亿元)	募集资金 占项目总 投资比例
岱山县城城中村拆迁安置小区项目	25.80	岱山县海蓝城市建设开发有限公司	8.00	31.01%
合 计	25.80	-	8.00	31.01%

注：岱山县海蓝城市建设开发有限公司系发行人全资子公司。

一、募集资金投资项目

1、项目批复

该岱山县城城中村拆迁安置小区项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于同意舟山市岱山县城城中村拆迁安置小区项目可行性研究报告的批复》	岱发改投资(2017)55号	岱山县发展和改革委员会	2017年4月13日
《关于顺峰家园安置小区项目的用地预审意见》	岱国土预(2017)56号	岱山县国土资源局	2017年2月20日

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于长乐苑安置小区项目的用地预审意见》	岱国土预〔2017〕57号	岱山县国土资源局	2017年2月20日
《关于蒲门晓月安置小区项目的用地预审意见》	岱国土预〔2017〕58号	岱山县国土资源局	2017年2月20日
《顺峰家园安置小区建设项目选址意见书》	岱规<选>2017-009A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年1月6日
《长乐苑安置小区建设项目选址意见书》	岱规<选>2017-010A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年1月13日
《蒲门晓月安置小区建设项目选址意见书》	岱规<选>2017-011A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年1月7日
《长乐苑小区建设用地规划许可证》	地字第(2017)浙规证0910011A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年4月21日
《顺峰家园小区建设用地规划许可证》	地字第(2017)浙规证0910012A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年4月24日
《蒲门晓月小区建设用地规划许可证》	地字第(2017)浙规证0910013A号	岱山县住房和城乡建设局	2017年4月28日
《关于蒲门晓月安置小区项目初步审核意见》	岱环许初审〔2017〕5号	岱山县环境保护局	2017年4月26日
《关于顺峰家园安置小区项目初步审核意见》	岱环许初审〔2017〕6号	岱山县环境保护局	2017年5月3日
《关于长乐苑安置小区项目初步审核意见》	岱环许初审〔2017〕7号	岱山县环境保护局	2017年5月8日
《蒲门晓月安置小区节能审查意见书》	浙建节3309210921201700003	岱山县住房和城乡建设局	2017年5月16日
《长乐苑安置小区节能审查意见书》	浙建节3309210921201700004	岱山县住房和城乡建设局	2017年5月19日
《顺峰家园安置小区节能审查意见书》	浙建节3309210921201700005	岱山县住房和城乡建设局	2017年5月22日
岱山县人民政府关于报送《岱山县高亭镇城中村拆迁安置小区建设项目社会	岱政函〔2017〕80号	岱山县人民政府	2017年3月3日

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
稳定风险评估报告》的函			

2、项目概况

(1) 项目建设主体

该项目建设主体为岱山县海蓝城市建设开发有限公司，为发行人全资子公司。

(2) 项目建设规模和内容

岱山县城城中村拆迁安置小区项目由岱山县高亭镇的顺峰家园、长乐苑、蒲门晓月三个安置小区组成。项目总用地面积 192,580 平方米（约合 288.87 亩），项目总建筑面积 453,600 平方米，地上建筑面积 378,000 平方米，地下建筑面积 75,600 平方米；其中住宅建筑面积 352,000 平方米，配套底层商铺建筑面积 20,541 平方米，公共建筑面积 5,459 平方米。三个安置小区的具体情况如下：

顺峰家园项目选址于岱山县高亭镇的闸口地块，总用地面积 26,622 平方米，总建筑面积 70,058 平方米，地上建筑面积 55,920 平方米，地下建筑面积 14,138 平方米；其中住宅建筑面积 53,954 平方米，配套底层商铺建筑面积 1,130 平方米，公共建筑面积 836 平方米。顺峰家园计划建设 8 幢 11 层和 4 幢 5 层共 12 幢住宅楼，规划安置房 580 套，设有地下停车位 403 个。

长乐苑项目选址于岱山县高亭镇的大岙地块，总用地面积约 35,736 平方米，总建筑面积约 81,639 平方米，地上建筑面积约 61,630 平方米，地下建筑面积约 20,009 平方米；其中住宅建筑面积 51,980

平方米，配套底层商铺建筑面积 8,830 平方米，公共建筑面积 820 平方米。长乐苑计划建设 7 幢 18 层、3 幢 11 层和 2 幢 8 层共 12 幢住宅楼，规划建设安置房 566 套，设有地下停车位 430 个。

蒲门晓月项目选址于岱山县高亭镇的蒲门地块，总用地面积约 130,222 平方米，总建筑面积约 301,903 平方米，地上建筑面积约 260,450 平方米，地下建筑面积约 41,453 平方米；其中住宅建筑面积 246,066 平方米，配套底层商铺建筑面积 10,581 平方米，公共建筑面积 3,803 平方米。蒲门晓月计划建设 18 幢 24 层、8 幢 11 层和 2 幢 9 层共 28 幢住宅楼，规划建设安置房 2,736 套，设有地下停车位 1,886 个。

该项目主要用于岱山县城城中村棚户区改造拆迁居民安置，规划建设安置房 3,882 套，其中 235 套已纳入浙江省 2016 年棚户区改造计划，297 套已纳入浙江省 2017 年棚户区改造计划，剩余 3,350 套已全部纳入岱山县 2016-2018 年棚户区改造计划；规划建设底层商铺 20,541 平方米，公管用房 5,459 平方米，停车位 2,719 个，同时建设公用工程（供排水、电气安装、消防系统等）和室外工程（道路、地下管网、绿化配套等）等配套工程。

（3）项目总投资额

该项目总投资为 258,000 万元，其中包括项目建设投资费用 221,040 万元，建设期利息 36,960 万元。目前发行人尚未缴纳土地出让金和取得土地证，但在项目总投资中已经预留了土地出让金，其缴纳单价为 120 万元/亩，待缴纳的土地出让金总额为 34,664.40 万元。

同时，发行人将根据项目建设进程，届时履行相关土地出让手续，并缴纳土地出让金和办理相关土地权属证书。

岱山县城城中村拆迁安置小区项目的配套底层商铺建筑面积共 20,541 平方米，投资总额为 6,162.30 万元，占项目总投资额的比例为 2.39%。其中顺峰家园项目的配套底层商铺建筑面积 1,130 平方米，投资额为 339.00 万元，占顺峰家园项目总投资额的比例为 0.86%；长乐苑项目的配套底层商铺建筑面积 8,830 平方米，投资额为 2,649.00 万元，占长乐苑项目总投资额的比例为 5.52%；蒲门晓月项目的配套底层商铺建筑面积 10,581 平方米，投资额为 3174.3 万元，占蒲门晓月项目总投资额的比例为 1.86%。

3、项目建设背景及必要性

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》提出：推进浙江海洋经济发展示范区、福建海峡蓝色经济试验区和舟山群岛新区建设，加强上海、宁波—舟山、广州、深圳等沿海城市港口建设，成为“一带一路”特别是 21 世纪海上丝绸之路建设的排头兵和主力军。

近两年来，舟山群岛新区以国家级新区和“一带一路”为契机，不断优化人口和城镇体系布局，完善综合交通与市政设施，指引重点岛屿的规划建设，塑造花园城市结构与特色，社会和经济取得长足发展。

岱山县作为舟山群岛新区建设的桥头堡和主阵地，中国（浙江）自由贸易试验区离岛片区、舟山港综合保税区衢山片区、绿色石化产业基地、衢山港区鼠浪湖岛矿石中转码头、黄泽山石油中转储运、中

广核风电公司岱山 4#海上风电场等重大项目均位于该县区域内。为改善城市面貌，从而为上述重大项目提供优越投资环境，岱山县必须加快城中村建设和旧城改造，扎实推进“美丽县城”建设和中心城区的提升改造，着力打造全域全景的海上花园城。

本项目建设有助于加快岱山县旧城改造进程，是优化岱山本岛空间结构，提升城市品质的需要。更为重要的是，本项目实施后将有利于舟山群岛新区更好地融入、服务“一带一路”建设。因此，本项目的实施是十分必要的。

4、项目纳入保障房计划的情况

本项目共规划建设安置房 3,882 套，其中 235 套已纳入浙江省 2016 年棚户区改造计划，297 套已纳入浙江省 2017 年棚户区改造计划，剩余 3,350 套已全部纳入岱山县 2016-2018 年棚户区改造计划。

5、项目涉及的拆迁情况

项目建设过程中，项目建设用地涉及的拆迁工作及拟安置的拆迁户的拆迁工作由岱山县人民政府负责，相关拆迁费用由岱山县财政局承担。目前，项目所涉及的闸口地块已经动工；大岙地块已经基本完成拆迁工作，并已完成五通一平，可直接用于项目建设；蒲门地块正在拆迁中，预计 2018 年底完成拆迁工作。

6、项目进展情况

（1）项目实施进度安排

根据本项目的特点和工程量大小，在考虑当地施工水平和施工条

件的情况下，本项目建设工期为4年，即2017年1月至2020年12月底。

（2）项目实施情况

项目建设期4年，项目于2017年1月开始进行项目前期准备、工程勘察与设计等工作，截至2018年9月30日，已投入资金9,737万元。

7、项目效益分析

（1）经济效益

该募投项目的收益主要来源于住宅、商铺和车位的销售收入，规划建设安置房3,882套，已全部纳入浙江省和岱山县棚户区改造计划。本项目预计在项目的第5年（2021年）开始实现收益，分两年销售完毕，其中2021年的销售比例为95%，2022年的销售比例为5%。该项目在本期债券存续期内可实现销售收入310,570.20万元，扣除运营成本、税金及附加后项目净利润为295,397.20万元，完全能够覆盖项目总投资25.80亿元。

其中顺峰家园项目净收益42,156.93万元，完全覆盖顺峰家园项目投资额39,633.00万元；长乐苑项目净收益65,947.61万元，完全覆盖长乐苑项目投资额47,988.00万元；蒲门晓月项目净收益187,292.66万元，完全覆盖蒲门晓月项目投资额170,385.00万元。

详见下表：

岱山县城中心村拆迁安置小区项目净收益测算表

序号	项目	数量 (m ² 、个)	单价 (元)	合计 (万元)	债券存续期（2018 年-2025 年）							
					2018 年	2019 年	2020 年	2021 年（销 售比例 95%）	2022 年（销 售比例 5%）	2023 年	2024 年	2025 年
顺峰 家园	安置房等面积部 分营业收入	42,854.00	7,000.00	29,997.80	-	-	-	28,497.91	1,499.89	-	-	-
	安置房超面积部 分营业收入	11,100.00	8,000.00	8,880.00	-	-	-	8,436.00	444.00	-	-	-
	底层商铺出售收 入	1,130.00	25,000.00	2,825.00	-	-	-	2,683.75	141.25	-	-	-
	停车位出售收入	403	65,000.00	2,619.50	-	-	-	2,488.53	130.98	-	-	-
	小计	-	-	44,322.30	-	-	-	42,106.19	2,216.12	-	-	-
长乐 苑	安置房等面积部 分营业收入	43,480.00	7,500.00	32,610.00	-	-	-	30,979.50	1,630.50	-	-	-
	安置房超面积部 分营业收入	8,500.00	8,500.00	7,225.00	-	-	-	6,863.75	361.25	-	-	-
	底层商铺出售收 入	8,830.00	30,000.00	26,490.00	-	-	-	25,165.50	1,324.50	-	-	-
	停车位出售收入	430	70,000.00	3,010.00	-	-	-	2,859.50	150.50	-	-	-
	小计	-	-	69,335.00	-	-	-	65,868.25	3,466.75	-	-	-
蒲门 晓月	安置房等面积部 分营业收入	201,146.00	6,500.00	130,744.90	-	-	-	124,207.66	6,537.25	-	-	-
	安置房超面积部 分营业收入	44,920.00	7,500.00	33,690.00	-	-	-	32,005.50	1,684.50	-	-	-

	底层商铺出售收入	10,581.00	20,000.00	21,162.00	-	-	-	20,103.90	1,058.10	-	-	-
	停车位出售收入	1886	60,000.00	11,316.00	-	-	-	10,750.20	565.80	-	-	-
	小计	-	-	196,912.90	-	-	-	187,067.26	9,845.65	-	-	-
营业收入合计				310,570.20		-	-	295,041.69	15,528.51		-	-
运营成本合计	管理费用			2,005.00	401.00	401.00	401.00	401.00	401.00	-	-	-
	销售费用			3,106.00	-	-	-	1,950.00	155.00	-	-	-
税金及附加合计				10,062.00	-	-	-	9,559.00	503.00		-	-
项目净收益合计				295,397.20	-401.00	-401.00	-401.00	283,131.69	14,469.51	-	-	-
项目总投资额				258,000.00（净收益完全覆盖）								

顺峰家园项目净收益测算表

项目		数量	单价	合计	债券存续期（2018 年-2025 年）							
		（㎡、个）	（元）	（万元）	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 （销售比例 95%）	2022 年 （销售比例 5%）	2023 年	2024 年	2025 年
顺峰 家园	安置房等 面积部分 营业收入	42,854.00	7,000.00	29,997.80	-	-	-	28,497.91	1,499.89	-	-	-
	安置房超 面积部分 营业收入	11,100.00	8,000.00	8,880.00	-	-	-	8,436.00	444.00	-	-	-
	配套商铺 出售收入	1,130.00	25,000.00	2,825.00	-	-	-	2,683.75	141.25	-	-	-
	停车位出 售收入	403	65,000.00	2,619.50	-	-	-	2,488.53	130.98	-	-	-
顺峰家园营业收入合计				44,322.30	-	-	-	42,106.19	2,216.12	-	-	-
运营 成本	管理费用			286.14	57.23	57.23	57.23	57.23	57.23	-	-	-
	销售费用			443.26	-	-	-	421.10	22.16	-	-	-
税金及附加合计				1,435.97	-	-	-	1,364.17	71.80	-	-	-
顺峰家园项目净收益合计				42,156.93	-57.23	-57.23	-57.23	40,263.69	2,064.93	-	-	-
顺峰家园项目投资额				39,633.00（净收益完全覆盖）								

长乐苑项目净收益测算表

项目		数量	单价	合计	债券存续期（2018 年-2025 年）							
		（㎡、个）	（元）	（万元）	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 （销售比例 95%）	2022 年 （销售比例 5%）	2023 年	2024 年	2025 年
长乐苑	安置房等面积部分营业收入	43,480.00	7,500.00	32,610.00	-	-	-	30,979.50	1,630.50	-	-	-
	安置房超面积部分营业收入	8,500.00	8,500.00	7,225.00	-	-	-	6,863.75	361.25	-	-	-
	配套商铺出售收入	8,830.00	30,000.00	26,490.00	-	-	-	25,165.50	1,324.50	-	-	-
	停车位出售收入	430	70,000.00	3,010.00	-	-	-	2,859.50	150.50	-	-	-
长乐苑营业收入合计				69,335.00	-	-	-	65,868.25	3,466.75	-	-	-
运营成本	管理费用			447.62	89.52	89.52	89.52	89.52	89.52	-	-	-
	销售费用			693.42	-	-	-	658.75	34.67	-	-	-
税金及附加合计				2,246.35	-	-	-	2,134.03	112.32	-	-	-
长乐苑项目净收益合计				65,947.61	-89.52	-89.52	-89.52	62,985.95	3,230.24	-	-	-
长乐苑项目投资额				47,988.00（净收益完全覆盖）								

蒲门晓月项目净收益测算表

项目		数量	单价	合计	债券存续期（2018 年-2025 年）							
		（m²、个）	（元）	（万元）	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 （销售比例 95%）	2022 年 （销售比例 5%）	2023 年	2024 年	2025 年
蒲门晓月	安 置 房 等 面 积 部 分 营 业收入	201,146.00	6,500.00	130,744.90	-	-	-	124,207.66	6,537.25	-	-	-
	安 置 房 超 面 积 部 分 营 业收入	44,920.00	7,500.00	33,690.00	-	-	-	32,005.50	1,684.50	-	-	-
	配 套 商 铺 出 售 收入	10,581.00	20,000.00	21,162.00	-	-	-	20,103.90	1,058.10	-	-	-
	停 车 位 出 售 收 入	1886	60,000.00	11,316.00	-	-	-	10,750.20	565.80	-	-	-
蒲门晓月营业收入合计				196,912.90	-	-	-	187,067.26	9,845.65	-	-	-
运营 成本	管理费用			1,271.24	254.25	254.25	254.25	254.25	254.25	-	-	-
	销售费用			1,969.32	-	-	-	1,870.85	98.47	-	-	-
税金及附加合计				6,379.68	-	-	-	6,060.70	318.98	-	-	-
蒲门晓月项目净收益合计				187,292.66	-254.25	-254.25	-254.25	178,881.46	9,173.95	-	-	-
蒲门晓月项目投资额				170,385.00（净收益完全覆盖）								

（2）社会效益

近年来，岱山县将新型城镇化作为新区时代建设更加幸福美好新岱山的一个龙头性的大战略；坚持先进的城市建设理念，注重城市可持续发展，以县城建设为推进新型城镇化的突破口，全面深化“精致县城”建设。同时积极拓展投融资渠道，推动岱山县旧城改造。

岱山县城城中村拆迁安置小区项目有助于结合“三改一拆”、“五水共治”等行动，尽快摘掉“脏、乱、差”的帽子，改善岱山县的城市环境、美化岱山县城；从根本上改变人们的居住环境，完善各项配套设施，加速岱山县新型城镇化进程，有助于缓解岱山县及舟山群岛新区建设用地紧缺的压力。

同时，项目建成后还可以带动地块周边的服务业和商业，一方面整合了当地资源，另一方面改善了环境、集聚了人气。同时还可以增加商业、饮食服务、卫生、文化、社区、家政服务等社会服务行业网点，将解决一定的就业问题，形成连带效应，带动片区发展，加速岱山县经济的发展。

二、补充流动资金

发行人拟将本期债券募集资金中的2.00亿元用于补充公司流动资金，占本期债券募集资金总额的11.11%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）及《对发改办财金〔2015〕1327号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

三、发行人的相关承诺

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

四、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本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

公司财务科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。

第十三条 偿债保障措施

募投项目实施主体为发行人子公司，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情况、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、本期债券的偿债保障措施

（一）从财务结构分析，发行人财务结构稳健，长期、短期偿债能力强

短期偿债能力：2015-2017 年，公司流动比率分别为 7.64 倍、7.46 倍和 7.54 倍，速动比率分别为 2.26 倍、2.23 倍和 2.23 倍，公司流动比率先缓慢下降后又缓慢上升，公司速动比率略下降，整体来看，报告期内公司流动资产、流动负债均保持稳定，整体波动较小，因此公司流动比率、速动比率均保持较为稳定。同时，公司流动比率、速动比率均远超过 1 倍，说明公司流动资产能够较好覆盖公司流动负债，且公司货币资金充足、经营活动现金流入较好，公司短期偿债能力较强。

长期偿债能力：2015-2017 年发行人资产负债率分别为 65.17%、37.47%和 46.73%。2016 年末，岱山县为支持发行人做强做大、增强公司资本实力，将其对公司的长期应付款、专项应付款项转为公司的资本公积，2016 年末公司整体资产负债率降至较低水平。2017 年末，公司新增大量银行贷款，导致资产负债率上升。公司财务结构稳健，公司长期偿债能力较强。

公司 2015-2017 年，发行人 EBITDA 分别达到 26,183.55 万元、31,533.74 万元和 41,416.29 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97 倍、1.00 和 1.41 倍。报告期内，公司 EBITDA 逐年稳定增加，按期偿付利息的能力较强，债务保障程度较高。

（二）从盈利水平分析，发行人盈利能力强，且储备项目较多

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司净利润为 12,482.73 万元、11,717.17 万元和 18,854.20 万元，近三年平均净利润为 14,351.37 万元。可见，发行人三年平均净利润能覆盖本期债券的一年的利息。同时，公司在建项目等整体储备项目较多，未来收入、盈利水平能够得到有效保证。

随着岱山县整体经济，进入快速发展的轨道，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。发行人经营实力较强、利润水平良好，能够保障债券本息的按时偿付。

（三）资产规模分析，发行人资产结构良好，整体资产规模较大

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末，总资产期末余额为 1,198,759.71 万元、1,253,454.41 万元、1,517,555.89 万元。其中，流动资产为 1,012,124.48 万元、1,029,042.36 万元、1,267,549.87 万元，占总资产比例均超过 80%。公司整体资产规模较大，流动资产比例较高，资产结构良好。同时，报告期内，发行人净资产为 417,473.63 万元、783,736.70 万元、808,379.53 万元，公司累计发行额度未超过公司净资产的 40%。可见，公司较大的资产规模能够有效保证本期债券的如期支付。

（四）本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障

本期债券募集资金将用于岱山县城城中村拆迁安置住宅小区建设项目中的保障房及其配套设施的建设。该募投项目的收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。连续的资金回笼为本期债券按期偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

（五）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力补充

发行人具有良好的资信和较强的外部融资能力。作为岱山县内大型国有独资公司，发行人已与当地多家商业银行建立了稳固的合作关系。良好的资信水平，为公司拓宽融资渠道打下了坚实的基础。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

（六）本期债券采取多种措施全面保障投资者利益

为保证债券本息的按期足额偿付，公司将定期对项目进行考察、审计和评估，确保项目资产运行良好，获取预期收益。公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（七）本期债券存续期内的债券持有人会议制度为债券偿付提供了持续的动态保障

本期债券存续期内建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。温州银行股份有限公司舟山分行接受发行人聘任作为本期债券的债权代理人，签署了债券代理协议。在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、债券持有人会议规则等及时

履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

二、偿债计划安排

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

（一）本期债券的本金提前偿还条款

本期债券设本金提前偿付条款，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，减轻了发行人到期一次性还本的债务压力，降低了还本付息的违约风险，切实保护了投资者利益。同时，本期债券本息偿付时间明确，有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金，降低债券偿付风险。

（二）人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，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。

（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、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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调整。

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，发行人特为债券持有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，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

1、根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

（1）对是否同意发行人变更本期债券募集说明书的约定做出决议；

（2）对发行人发生减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产等情形时应采取的债权保障措施做出决议；

（3）对变更或解聘债权代理人做出决议；

（4）当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，做出相关决议；

（5）法律、法规规定的其他职权。

2、根据《债券持有人会议规则》，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人提议；

（2）单独或合并持有本期债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

（3）债权代理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债权人应在出现下列情形之一时，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) 变更或解聘债权人代理人；

(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。

第十四条 投资人保护条款

一、债权代理协议

2018年8月8日，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》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意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，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的承诺和权利

只要本期债券尚未偿付完毕，发行人承诺将严格遵守《债权代理协议》及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

1、发行人应按期向债券持有人支付本期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《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，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》第 7.1 条规定的违约事件（下称“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、在发行人出现下列情形之一时，应在 15 日内以《债权代理协议》第 10.4 条规定的方式通知债权代理人：

（1）预计到期无法偿付本期债券利息或本金；

（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）本期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、本期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期债券相关的事务。

7、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

（二）违约和救济

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）本期债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过 30 天仍未纠正；

（2）未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 天仍未纠正；

（3）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

2、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》第七条项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额 25%的债券持有人或债权人可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

3、措施

在宣布加速清偿后但在债权人取得相关法院判决前，持有未

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

4、其他救济方式

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

（三）债权代理人

1、债权代理人的职权和承诺

（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

债券持有人会议决议的授权范围内，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。在债券持有人会议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会议，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会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(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期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) 债权代理人对与本期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。

2、债权代理人变更

(1) 债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权代理人的职权范围或解除对债权代理人的聘任,并将更换债权代理人的决议内容书面通知债权代理人。

(2) 下列情况发生时应变更债权代理人:

1) 债权代理人不能按《债权代理协议》的约定履行受托管理义务;

2) 债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产;

3) 债权代理人不再具备任职资格;

4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人;

5) 如果根据法律法规相关规定或国家发改委允许,债权代理人可以提前 90 天书面通知发行人及全体债券持有人辞去债权代理人职务。

(3) 新的债权代理人必须符合下列条件:

1) 新的债权代理人符合国家发改委的有关规定;

2) 新的债权代理人已经披露与发行人的利害关系;

3) 新的债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(4) 就任何解任或辞任的决定而言，均应在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权代理人作为债权代理人在《债权代理协议》项下的权利和义务终止。如果在债券持有人会议确定的合理时间内，仍未找到新的债权代理人，则由根据 (5) 约定确定的临时债权代理人或根据债券持有人会议届时适用的规则指任的适格机构继任。

(5) 债权代理人在《债权代理协议》项下的职责和义务终止的，发行人有权指任适格机构作为《债权代理协议》项下临时债权代理人。发行人与临时债权代理人应在任命后 15 个工作日内召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适格的债权代理人。

(6) 在任何情况下，新任的债权代理人应得到债券持有人会议的确认，并与发行人另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为（如有）不承担责任。

(7) 在新的债权代理人被正式、有效地聘任或指任后，债权代理人应在 15 个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

- 1) 新的债权代理人符合国家发改委的有关规定；
- 2) 新的债权代理人已经披露与发行人的利害关系；
- 3) 新的债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(4) 就任何解任或辞任的决定而言，均应在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权代理人作为债权代理人在《债

权代理协议》项下的权利和义务终止。如果在债券持有人会议确定的合理时间内，仍未找到新的债权代理人，则由根据（5）约定确定的临时债权代理人或根据债券持有人会议届时适用的规则指任的适格机构继任。

（5）债权代理人在《债权代理协议》项下的职责和义务终止的，发行人有权指任适格机构作为《债权代理协议》项下临时债权代理人。发行人与临时债权代理人应在任命后 15 个工作日内召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适格的债权代理人。

（6）在任何情况下，新任的债权代理人应得到债券持有人会议的确认，并与发行人另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为（如有）不承担责任。

（7）在新的债权代理人被正式、有效地聘任或指任后，债权代理人应在 15 个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

二、募集资金与偿债资金专户监管协议

2018 年 8 月 8 日，发行人与温州银行股份有限公司舟山分行签订了《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》全文。

（一）募集资金监管账户

发行人同意在账户监管银行开设唯一的募集资金监管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。募集资金由托管账户划转至募集资金监管账户后，发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则账户监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报国家发展和改革委员会备案后，方可变更募集资金用途。

发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向账户监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给账户监管银行的预留印鉴相符的签章。发行人承诺向账户监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

账户监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者《募集资金与偿债资金专户监管协议》约定的，账户监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，账户监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集资金与偿债资金专户监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，账户监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知本期债券的主承销商、受托管理人和担保人。

（二）偿债账户

发行人在账户监管银行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，从募集资金投资项目收益及发行人经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及《募集资金与偿债资金专户监管协议》第十条另有约定的除外。

偿债账户设立后，在本期债券存续期间，利息偿债基金按年计提，发行人应在每年不晚于付息日前第 5 个工作日 17:00 前将本期债券应付的利息付至本协议项下偿债账户；最后一期利息和本金偿债基金应在不晚于债券到期日前第 10 个工作日 17:00 前付至本协议项下偿债账户。

监管银行应于本期债券每年付息日前第 5 个工作日，审查偿债账户中的资金是否能够足额支付当期利息；应于本期债券到期日前第 10 个工作日，审查偿债账户中的资金是否能够足额支付当期利息与本金之和。

如果发行人能按时足额将当期利息与/或本金付至偿债账户，且监管银行在本期债券的每年付息日前第 4 个工作日、债券到期日前 9 个工作日未发现偿债账户余额不足，则发行人应根据债券登记结算机构的付息通知，主动联系监管银行进行利息与/或本金的划付。监管银行接到发行人的盖有预留印鉴的付款指令后，应仔细核对该付款指令的真实有效性，包括收款方账户名称、付款日期、付息与/或兑付金额等必须与本协议项下的相关规定或债券登记结算机构的付息通

知相符。经核对证实后，监管银行应于债券上述每次付息日与/或兑付日与/或债券到期日前的第 3 个工作日 17:00 前将应付利息与/或本金资金一次性支付到债券登记结算机构指定的银行账户。

如果监管银行在本期债券每年付息日前第 5 个工作日和债券到期日前 10 个工作日发现偿债账户余额不足，监管银行应当立即通知发行人，并敦促发行人在付息日与/或兑付日前的第 3 个工作日 17:00 前以其自有资金或借贷资金补足。

（四）监管银行

在本期债券存续期内，账户监管银行应于每年公历一月的前五个工作日内，向发行人和本期债券主承销商出具募集资金监管报告，报告内容应包括监管账户资金存入情况、使用支取情况和账户余额情况。

三、持有人会议规则

为了保护本期债券持有人的合法权益，2018 年 8 月 8 日发行人与温州银行股份有限公司舟山分行签订了《持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

（一）总则

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。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。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。债券持有人单独行使权利的，不适用《持有人会议规则》的相关规定。债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营情况进行干涉。

债券持有人认购本期债券视为同意发行人和债权人签署的《债权代理协议》，并接受其中指定的债权人。债权人及/或发行人应遵守相关法律法规及《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。

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

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

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人提议；

(2) 单独或合并持有本期债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

(3) 债权代理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、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。

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

有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

（三）债券持有人会议的召开的程序

1、债券持有人会议由发行人或本期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。此外，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%以上面值的本期债券持有人及合并持有 20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

4、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，书面通知中应说明：

- （1）会议召开的时间、地点；
- （2）会议主持、列席人员；
- （3）出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- （4）债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- （5）债券持有人应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前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期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期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。

6、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。

7、债券持有人会议原则上应在发行人的公司所在地召开。

8、会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

（四）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、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、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。

4、债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

5、本期债券持有人会议决议须经出席会议的债券持有人所持表决权过半数通过方能形成有效决议。

6、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。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

11、就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额

的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决，不得采取通讯方式。

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）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人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，但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人的投资范围属于城市基础设施类行业，容易受到整体经济形势的影响。如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使募集资金投资项目的整体收益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、政策性风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设行业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策以及房地产政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人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

虽然发行人已经建立了较健全的内部控制和管理制度，但是随着公司经营资产规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制风险也随之增加，公司内部控制难以完全地把控到公司生产经营的所有环节，不能够完全避免因业务操作可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

2、项目运营风险

本期债券募集资金投资项目的投资规模较大，建设周期较长，产生效益周期较长，是受多方面因素影响的系统工程。在项目建设过程中，可能存在原材料价格和劳动力成本上涨、政府政策调整、自然不

可抗力等风险因素，影响项目建设的进度。在项目建设完成后，可能存在宏观经济波动和自身经营管理不善导致的运营风险，未来项目的收益与预期存在较大差异，从而使本期债券的还本付息受到一定的影响。

3、持续融资风险

公司负债规模较大，尤其是有息债务规模较大。随着公司在建项目的逐步开工建设，公司的资金压力有所加大；同时，公司的债务结构中银行贷款占较大比重，若今后银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

4、公司资产流动性较弱

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货期末余额为 850,814.13 万元，占总资产比重为 56.06%，2015 年度、2016 年度和 2017 年度，存货周转率分别为 0.01、0.12 和 0.07。可见，公司存货占总资产的比重较高，报告期内存货的周转较慢，且存货中大部分土地已抵押，公司整体资产流动性较弱。

5、公司经营业绩波动性风险

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司营业收入分别为 21,849.77 万元、103,293.84 万元和 88,741.12 万元，其中，城市基础设施建设收入分别为 0 万元、70,181.13 万元和 35,303.19 万元，土地开发整理收入分别为 10,087.68 万元、4,638.22 万元和 20,916.25 万元，民用爆炸用品销售与运输收入分别为 4,467.58 万元、15,072.51 万元和 17,670.46 万元。公司营业收入呈先上升后下降的趋势，而业务模块

则存在较大的波动性，城市基础设施建设收入下降，土地开发整理收入先下降后上升，民用爆炸用品销售与运输收入逐年上升。

6、公司业绩对财政补贴存在一定依赖的风险

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，公司营业利润为-3,038.76 万元、-791.13 万元和 14,377.36 万元，政府补贴收入分别为 16,294.09 万元、12,611.29 万元和 10,761.96 万元，净利润分别为 12,482.73 万元、11,717.17 万元和 18,854.20 万元。公司业绩对财政补贴存在一定依赖的风险。

7、公司财务风险

公司有息债务规模较大，债务偿付压力较大。截至 2017 年 12 月 31 日，公司负债总额为 709,176.37 万元，其中有息负债合计有 578,411.58 万元，占负债比例为 81.56%，公司有息债务规模较大。根据发行人有息负债的压力测试情况，公司主要负债偿付时间集中在 2018 年、2019 年和 2020 年，公司近三年内偿付压力较大。未来，公司可能存在资金周转不及时导致的公司财务风险。

8、或有事项风险

截至 2017 年 12 月末，公司对外担保余额合计为 1.48 亿元。公司主要担保对象为浙江省岱山汽车运输公司、浙江省岱山县第一人民医院、岱山县筑地土地开发有限公司、岱山县海港建设投资开发有限公司、岱山县衢山自来水厂、岱山县秀山乡自来水厂、浙江省岱山县第二人民医院。未来，可能存在被担保对象无法按期偿还债务而导致公司承担连带责任的风险。

9、政策风险

2017 年 4 月以来,《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知财预》(财预〔2017〕50 号)、《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)陆续出台,监管机构对地方政府举债、政府购买服务行为进一步规范。发行人主营业务涉及土地整理开发、基础设施建设等政府委托代建项目,可能存在受上述政策风险的影响。

二、风险对策

(一) 与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时,发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时,发行结束后,发行人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,以提高本期债券的流动性,分散可能的利率风险。

2、偿付风险的对策

目前,发行人运行稳健,经营情况和财务状况良好,现金流量充裕,具有良好的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强,发行人自身经营收入可覆盖本期债券发行的本息。同时,发行人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。发行人良好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

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

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（二）与发行人行业相关的风险对策

1、经济周期风险对策

我国经济在高速发展后，将进入一个新常态下的平稳运行。为避免经济增速放缓的影响，发行人将在岱山县人民政府的指导下，结合当地经济转型，实现经营战略的调整。同时，发行人，将提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对其盈利能力造成的不利影响。

2、政策性风险对策

发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。根据国家政策变化制定应对策略，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管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，提升公司的可持续发展能力，最大限度降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（三）与发行人行业相关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，丰富经营模式，加速应收款回款，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。随着发行人在城市建设和运营方面发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

2、项目运营风险对策

发行人投资建设项目均已进行详细周密的研究和论证，并获得相关管理部门的批准后方开工建设，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

3、持续融资风险对策

发行人将进一步完善和拓宽企业融资渠道，同时针对市场环境的变化做出相应的应对方案。发行人将继续维护同各大银行间的良好合作关系，以充分利用现有融资渠道。同时，积极开拓新的融资渠道，进行直接融资，避免公司融资渠道单一，进一步提高公司综合竞争力。

本期债券系发行人首次通过资本市场进行公开融资，也是发行人拓宽直接融资渠道的有益尝试。

4、公司资产流动性较弱对策

发行人资产流动性较弱主要系公司业务特征所决定。为应对公司流动性较弱的风险，发行人制定存货管理制度、项目建设管理制度等内部控制制度，加强委托代建项目的管理，加快项目建设进度，缩短项目建设周期，提高公司资产周转率。

5、经营业绩波动性风险对策

公司主营业务有城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障房项目建设等多元化业务。虽然公司各业务板块业绩存在一定的波动性，但公司业务总收入呈上升趋势。公司通过业务多元化，有效降低了个别业务业绩波动风险。此外，公司是舟山群岛新区的主要城市投资建设和资产运营管理平台之一，其城市基础设施建设、土地整理开发等业务在相关区域具有一定的垄断性，能够保障公司业务的长久性和持续性。

6、财政补贴依赖的风险对策

公司是舟山群岛新区岱山区域内重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。公司业务范围涉及城市基础设施建设、土地开发整理、民用爆炸用品销售与运输、保障性住房建设与销售等多个领域，为舟山群岛新区建设的主要平台公司之一，在舟山群岛新区社会和经济的发展过程中起到重要作用。财政补贴收入，是岱山县人民政府对公司主营业务发展的支持，也是公司业务相关性补贴收入，具有可持续性。同时，公司也不断进行业务多元化，各个业务板块齐

头并进，增强公司业务盈利水平。

7、财务风险对策

公司有息债务主要为公司银行贷款、企业债券、公司债券构成，大部分为工程项目贷款。为有效避免公司资金周转不及时导致的财务风险，公司将设置公司有息债务台账，明确各个时点到期债务时间，及时提早做足资金安排。同时，公司与多家金融机构存在长期、良好的合作关系。截至 2017 年 12 月 31 日，公司及子公司在银行的授信额度总额为 425,600.00 万元，其中已使用授信额度 315,084.00 万元，未使用额度 110,516.00 万元。在紧急时候，公司能够动用银行授信，解决资金周转问题。

8、或有事项风险对策

公司主要担保对象为医院、国有企业等，其偿付违约风险较低。同时，公司制定对外担保管理制度，并制定专人负责担保审批和日常管理，要求专人持续关注被担保对象的经营情况和偿债能力，把控担保风险。

9、政策风险对策

发行人将认真学习《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知财预》（财预〔2017〕50 号）、《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）等最新的法律法规，按照新的政策进一步规范公司行为。同时，公司积极开拓其他业务，通过收购、政府划拨注入的方式等并购市场化程度高的业务，分散公司业务，降低政策风险。

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（以下简称“鹏元”）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**，该级别反映了本期债券本期债券安全性很高，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。岱山县经济发展较快，2015-2017 年分别实现地区生产总值 207.13 亿元、231.73 亿元和 204.58 亿元，分别同比增长 9.2%、11.4%和 9.3%；分别实现公共财政收入 12.60 亿元、14.09 亿元和 15.52 亿元，年均复合增长 10.98%，区域经济和财政保持较快增长，继续为公司发展提供了良好基础。

2、公司业务可持续性较好。2016-2017 年公司实现营业收入 10.33 亿元和 8.87 亿元，较 2015 年度大幅增长，主要系新增城市基础设施建设收入，截至 2017 年末，公司在建基础设施项目较多，未来业务可持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度很大。2015-2017 年公司分别收到财政补贴收入 1.63 亿元、1.26 亿元和 0.85 亿元，2016-2017 年公司分别获得岱山县财政局资本性投入 35.47 亿元和 0.67 亿元，公司盈利水平及资本实力均得到有效提升。

（二）关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产主要由其他应收款和存货构成，2017 年末占资产总额的比重分别为 14.68%和 56.06%，由于其他应收款主要是与政府部门及下属企业间的往来款项，回收时间不确定，存货以土地和建设工程为主，且大部分土地资产已抵押，即时变现能力较弱，公司整体资产流动性较弱。

2、公司经营现金流持续净流出，后续面临较大资金压力。近年公司经营活动现金流净额持续为负，对外部融资依赖程度较高，考虑到截至 2017 年末基建项目与安置房项目尚需投资约 27.02 亿元，后续资金支出压力仍较大。

3、公司有息债务规模较大，面临较大债务压力。截至 2017 年末，公司有息债务合计 57.84 亿元，EBITDA 利息保障倍数较低，面临较大债务压力。

4、公司面临一定或有负债风险。截至 2017 年末，公司对外担保金额合计 1.48 亿元，占 2017 年末净资产比重为 1.83%，考虑到均未采取反担保措施，公司面临一定或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和鹏元的评级业务管理制度，鹏元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；不定期跟踪评级在鹏元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。

二、发行人信用记录

根据鹏元出具的《舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司发债企业征信报告》，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

本期债券的发行人律师浙江泽凡律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、本期债券发行已取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得各项授权和批准，该等已经取得的批准和授权合法有效。

二、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》和《公司章程》规定的需要终止的情形，不存在持续经营的法律障碍，具备本期债券发行的主体资格。

三、发行人具备本期债券发行的实质性条件。

四、发行人已聘用资信评级机构对本期债券的发行进行了信用评级，发行人资信状况良好。

五、截止本法律意见书出具之日，发行人均能遵守相关的法律、法规，在工商、税务、环保等方面不存在重大违法、违规的行为。

六、本期债券的募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于企业债券募集资金用途的其他规定。

七、发行人为本期债券发行所制作的《募集说明书》的相关内容和格式符合相关法律、法规和规范性文件的要求，引用法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

综上，律师认为本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2008〕7号文、发改办财金〔2010〕2881号文、发改办财金〔2012〕3451号文、发改办财金〔2015〕817号文、发改办财金〔2015〕3127号文等法律、法规及规范性文件规

定的各项条件和要求，不存在对发行人发行本期债券有重大影响的法律问题和法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人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。

二、税务提示

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金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2019年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团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年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (五) 《2018年舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团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、查阅地址

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：舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司

住所：舟山市岱山县高亭镇人民路 50 号 6 楼

法定代表人：刘锡波

联系人：夏雪年

联系地址：舟山市岱山县高亭镇人民路 50 号 6 楼

联系电话：0580-4479159

传真：0580-4482978

邮政编码：316200

（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, 1101,
1601-1615, 1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：华海波、陈抱、狄芊芊、俞弘烨

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

联系电话：0571-878221337、0571-87130332

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本期债券发行期限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 年第一期舟山群岛新区蓬莱国有资产投资集团有限公司公司债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	1	▲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	华海波	0571-87821338
				陈抱	0571-87826401
广东省	2	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 楼	彭雯	0755-82520746

附表二：

发行人 2015-2017 年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	1,472,032,580.48	1,041,889,873.55	868,032,407.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	456,615,806.24	240,658,441.54	448,568,245.86
预付款项	9,171,429.21	1,772,826.57	6,475,763.30
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2,227,907,637.69	1,562,435,551.03	1,768,592,257.79
存货	8,508,141,296.42	7,242,582,031.22	7,029,344,054.88
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	1,629,935.65	201,084,862.41	232,062.48
流动资产合计	12,675,498,685.69	10,290,423,586.32	10,121,244,791.99
非流动资产：			
可供出售金融资产	629,820,310.95	567,544,151.93	547,237,600.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	88,570,650.40	78,494,407.15	79,893,814.53
投资性房地产	179,178,204.66	185,520,795.98	-
固定资产	392,656,221.59	357,707,247.54	316,489,746.68
在建工程	663,170,342.34	568,756,533.17	429,742,023.05
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	220,049,293.72	200,888,329.44	206,117,371.79
开发支出		-	-

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商誉	249,732,449.73	203,676,646.54	203,676,646.54
长期待摊费用	7,339,092.48	6,900,077.00	7,851,902.48
递延所得税资产	312,015.36	383,983.36	93,137.88
其他非流动资产	69,231,670.51	74,248,324.51	74,248,324.51
非流动资产合计	2,500,060,251.74	2,244,120,496.62	1,865,350,567.46
资产总计	15,175,558,937.43	12,534,544,082.94	11,986,595,359.45
流动负债：			
短期借款	339,068,000.00	213,028,000.00	260,201,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	45,770,226.32	38,609,902.54	47,188,215.06
预收款项	18,889,927.94	14,513,600.95	10,105,924.64
应付职工薪酬	10,015,725.23	657,109.82	474,359.88
应交税费	160,158,483.96	128,457,956.99	105,222,993.63
应付利息	25,056,637.39	25,410,149.55	7,541,715.91
应付股利		-	-
其他应付款	727,774,472.13	221,522,064.47	850,385,437.29
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	447,500,000.00	721,720,000.00	104,328,100.00
其他流动负债	657,904.00	657,904.00	657,904.00
流动负债合计	1,774,891,376.97	1,364,576,688.32	1,386,105,650.41
非流动负债：		-	-
长期借款	3,875,260,000.00	1,955,530,000.00	2,401,710,000.00
应付债券	1,122,287,763.86	1,269,773,470.95	1,000,780,193.58
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	2,672,015.42	45,222,667.66	957,527,455.23
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款	286,206,736.55	1,491,916.78	2,009,742,669.24
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债	30,445,794.30	60,582,365.11	55,993,075.53
非流动负债合计	5,316,872,310.13	3,332,600,420.50	6,425,753,393.58

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
负债合计	7,091,763,687.10	4,697,177,108.82	7,811,859,043.99
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	6,653,802,650.39	6,587,166,325.59	3,040,247,386.44
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	57,710,446.64	57,710,446.64	57,710,446.64
未分配利润	1,246,735,878.41	1,064,790,675.76	956,615,203.49
少数股东权益	25,546,274.89	27,699,526.13	20,163,278.89
所有者权益合计	8,083,795,250.33	7,837,366,974.12	4,174,736,315.46
负债和所有者权益总计	15,175,558,937.43	12,534,544,082.94	11,986,595,359.45

附表三：

发行人 2015-2017 年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、营业收入	887,411,213.06	1,032,938,392.61	218,497,736.31
减：营业成本	557,230,623.39	842,315,353.04	95,863,514.96
营业税金及附加	17,132,743.83	14,104,473.92	3,560,593.21
销售费用	15,512,540.33	17,349,730.32	9,764,426.72
管理费用	66,311,043.10	67,750,927.13	54,143,047.57
财务费用	144,289,883.35	102,382,629.02	87,602,679.53
资产减值损失	-5,748,459.41	2,557,810.36	3,311,248.42
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	7,401,628.36	6,111,464.55	5,360,130.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	143,773,596.47	-7,411,066.63	-30,387,643.52
加：营业外收入	67,314,312.96	160,305,978.85	162,973,649.99
其中：非流动资产处置利得			860.00
减：营业外支出	826,496.41	4,221,847.62	1,320,898.93
其中：非流动资产处置损失		500,190.75	10,321.02
三、利润总额(损失以“-”号填列)	210,261,413.02	148,673,064.60	131,265,107.54
减：所得税费用	21,719,461.61	31,501,345.09	6,437,766.02
四、净利润(损失以“-”号填列)	188,541,951.41	117,171,719.51	124,827,341.52
其中：归属于母公司的净利润	190,695,202.65	109,635,472.27	124,930,237.81
少数股东损益	-2,153,251.24	7,536,247.24	-102,896.29
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(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		-	-

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		-	-
六、综合收益总额	188,541,951.41	117,171,719.51	124,827,341.52

附表四：

发行人 2015-2017 年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流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	361,655,188.38	346,856,455.44	136,683,776.62
收到的税费返还	22,686,051.98	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,285,065,808.27	1,041,329,814.27	1,011,310,508.98
经营活动现金流入小计	1,669,407,048.63	1,388,186,269.71	1,147,994,285.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,599,795,440.69	1,059,428,705.17	995,447,468.07
支付给职工以及为职工支付的现金	47,138,225.50	44,119,274.11	36,402,439.90
支付的各项税费	29,814,645.20	45,263,677.84	34,693,077.11
支付其他与经营活动有关的现金	816,554,655.53	307,162,524.26	397,346,994.63
经营活动现金流出小计	2,493,302,966.92	1,455,974,181.38	1,463,889,979.71
经营活动产生的现金流量净额	-823,895,918.29	-67,787,911.67	-315,895,694.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	200,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	2,810,753.81	6,111,464.55	575,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,050,495.95	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	148,178,143.73
投资活动现金流入小计	206,861,249.76	6,111,464.55	148,753,143.73
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,444,046.72	148,019,081.49	115,272,781.03
投资支付的现金	67,869,438.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,564,004.73	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	239,750,938.77
投资活动现金流出小计	226,877,489.45	148,019,081.49	355,023,719.80
投资活动产生的现金流量净额	-20,016,239.69	-141,907,616.94	-206,270,576.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
取得借款收到的现金	2,404,418,000.00	1,089,450,000.00	1,043,838,000.00
发行债券收到的现金		427,850,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	381,155,000.00
筹资活动现金流入小计	2,404,418,000.00	1,517,300,000.00	1,424,993,000.00
偿还债务支付的现金	837,195,330.28	815,411,100.00	568,921,785.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	293,402,557.28	318,335,905.52	271,302,250.49
支付其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	1,200,597,887.56	1,133,747,005.52	840,224,035.88
筹资活动产生的现金流量净额	1,203,820,112.44	383,552,994.48	584,768,964.12
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	359,907,954.46	173,857,465.87	62,602,693.94
加：期初现金及现金等价物余额	969,662,028.02	795,804,562.15	733,201,868.21
六、期末现金及现金等价物余额	1,329,569,982.48	969,662,028.02	795,804,562.15