

---

# 2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资 有限公司公司债券募集说明书



温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

主承销商



东方花旗证券有限公司

2019 年 3 月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商声明

主承销商按照有关法律法规的要求，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、律师声明

本期债券经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期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、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《温州市瓯

海经济开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

## 六、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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 七、本期债券基本要素

债券名称	2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券
发行总额	人民币壹拾伍亿元整（¥1,500,000,000.00）。
债券期限	本期债券期限为 7 年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。
债券利率	本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
发行方式	本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。
发行对象及范围	在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。
发行价格	债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
发行期限	2019 年 3 月 11 日至 2019 年 3 月 12 日。
债券担保	本期债券由温州市城市建设投资集团有限公司担保。
信用级别	经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA。

## 目 录

声明及提示.....	I
目 录.....	III
释 义.....	1
第一条 债券发行依据 .....	3
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	4
第三条 发行概要.....	8
第四条 认购与托管 .....	11
第五条 债券发行网点 .....	13
第六条 认购人承诺 .....	14
第七条 债券本息兑付办法 .....	16
第八条 发行人基本情况 .....	18
第九条 发行人业务情况 .....	28
第十条 发行人财务情况 .....	46
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	70
第十二条 募集资金用途 .....	71
第十三条 偿债保证措施 .....	87
第十四条 债券持有人保护条款 .....	93
第十五条 风险与对策 .....	97
第十六条 信用评级 .....	104
第十七条 法律意见 .....	106
第十八条 其他应说明的事项 .....	108
第十九条 备查文件 .....	109

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

**发行人、公司、瓯海经投：**指温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司。

**担保人、温州城投：**指温州市城市建设投资集团有限公司

**本期债券：**指由温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司拟发行的总额 15 亿元人民币的“2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券”。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**《募集说明书》：**指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商及簿记管理人：**指东方花旗证券有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**监管银行：**指中国民生银行股份有限公司温州分行

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

**余额包销：**指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

**计息年度：**指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

**报告期：**2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**债权登记日：**发行人在中国债券信息网或上海交易所网站上刊登付息或还本公告时根据托管机构相关规定确定的债权登记日。

**债权代理人：**指中国民生银行股份有限公司温州分行。

**《债权代理协议》：**指《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

**《募集资金账户监管协议》：**指《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》。

**《偿债账户监管协议》：**指《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券偿债账户监管协议》。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

**《公司章程》：**指《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司章程》。

**工作日：**指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**元：**指人民币元。

**瓯海城投：**浙江瓯海城市建设投资有限公司。

**瓯海新城：**温州市瓯海新城建设开发有限公司。

## 第一条 债券发行依据

发行人于 2017 年 8 月 17 日召开董事会，审议通过了关于申请发行本期债券发行的决议，并同意在债券发行完成后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

温州市瓯海区国有资产管理办公室于 2018 年 1 月 2 出具《关于同意温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司申请发行公司债券的批复》，同意发行人申请发行本期债券。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕218 号文件核准公开发行。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

住所：浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室

法定代表人：王森

联系人：诸迎春

联系地址：浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室

联系电话：0577-55571581

传真号码：0577-86362207

邮政编码：325036

### 二、承销团成员

#### (一) 主承销商：东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：宋岩伟、丁凝、崔宇龙

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

#### (二) 副主承销商：江海证券有限公司

住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号

法定代表人：孙名扬

联系人：贾丽慧

联系地址：哈尔滨松北区创新三路 833 号江海证券 12 楼

联系电话：0451-85863708

传真：0451-85863719

邮政编码：150028

**(二) 分销商：中原证券股份有限公司**

住所：河南省郑州市郑东新区商务外环路 10 号

法定代表人：菅明军

联系人：晏敏

联系电话：010-58301868

传真：010-58301558

联系地址：北京市西直门西环广场 T3 座 21 层 B5-B7 室

邮政编码：100000

**三、托管人**

**(一) 中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

**四、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：吴卫星

联系人：方毅、朱弘

联系地址：武汉市武昌区中北路 31 号知音广场 16 层

联系电话：027-82814094

传真：027-82816985

邮政编码：430071

**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：孙璞、张瑾、张源

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座

7 层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100082

**六、发行人律师：北京市衡基律师事务所**

住所：北京市朝阳区秀水街 1 号建外外交公寓 7-1-103

负责人：贺正生

联系人：贺正生、方超

联系地址：北京市朝阳区秀水街 1 号建外外交公寓 7-1-103

电话：010- 65889108

传真：010- 65889150

邮政编码：100020

**七、监管银行、债权代理人：中国民生银行股份有限公司温州分**

行

营业场所：温州市瓯海区三垟乡吕家岸村周子垟亨哈绿色食品开发与销售管理中心大厦 1、4-5、12 层

负责人：徐文华

联系人：王炳和

联系地址：温州市瓯海区三垟乡吕家岸村周子垟亨哈绿色食品开发与销售管理中心大厦 1、4-5、12 层

联系电话：0577-89592330

传真号码：0577-88903302

邮政编码：325000

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司。

**二、债券名称：**2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券（简称“19 瓯海经投债”）。

**三、发行总额：**不超过 15 亿元。

**四、债券期限：**本期债券期限为 7 年期。

**五、债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**六、债券形式：**实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

**七、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**八、发行范围及对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行，在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**九、还本付息方式：**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；分次还本。从第 3 个计息年度开始，逐年分

别按照发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十、发行价格：**本期债券面值人民币 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。

**十一、簿记建档时间：**本期债券的簿记建档日为 2019 年 3 月 8 日。

**十二、发行期限：**本期债券的发行期限为 2019 年 3 月 11 日至 2019 年 3 月 12 日的 2 个工作日。

**十三、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 3 月 11 日。

**十四、起息日：**自 2019 年 3 月 11 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 11 日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**本期债券计息期限为自 2019 年 3 月 11 日至 2026 年 3 月 10 日止。

**十六、付息日：**2020 年至 2026 年每年的 3 月 11 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）为上一个计息年度的付息日。

**十七、兑付日：**2022 年至 2026 年每年的 3 月 11 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）。

**十八、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**由东方花旗证券有限公司担任本期债券主承

销商，由江海证券有限公司担任本期债券副主承销商，由中原证券股份有限公司担任本期债券分销商。

**二十一、债券担保：**本期债券由温州市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十二、债券评级：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

**二十三、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

**二十四、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开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结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团

成员联系，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、经办人身份证件及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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规定进行债券的转让和交易。

## 第五条 债券发行网点

本期债券采取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、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

- 一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。
- 二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意中国民生银行股份有限公司温州分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销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转让承继无异议；

(二) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2020 年至 2026 年每年的 3 月 11 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支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金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第 3 年即 2022 年起至 2026 年，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。每年还本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）。兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由本期债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。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

名 称：温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

住 所：浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室

成立时间：2011 年 9 月 6 日

法定代表人：王森

注册资本：84,897.99 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

信息披露事务负责人：王森

联系电话：0577-55571581

传真号码：0577-86362207

经营范围：对瓯海区建设项目投资及管理；建材销售；制造、加工眼镜（限下设分支机构经营），销售眼镜（不含隐形眼镜）、锁具；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、发行人历史沿革

2011 年 9 月 6 日，温州市瓯海区人民政府下发《关于同意授权区财政局投资设立温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司的批复》（温瓯政发〔2011〕73 号），同意由温州市瓯海区财政局设立温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司，瓯海经投注册资本 500.00 万元，由温州市瓯海区财政局以货币形式出资。瓯海经投于 2011 年 9 月 6 日在温州市工商行政管理局瓯海分局注册成立。

2011 年 8 月 25 日，温州中源会计师事务所出具温中会验字〔2011〕第 090 号验资报告，经审验，截至 2011 年 8 月 25 日，发行人已收到

温州市瓯海区财政局缴纳的注册资本 500.00 万元，此次注册资本全部为货币出资。

2013 年 5 月 8 日，发行人股东由温州市瓯海区财政局变更为温州市瓯海区国有资产管理办公室，温州市瓯海区国有资产管理办公室持股比例为 100%。

2016 年 12 月 15 日，发行人股东温州市瓯海区国有资产管理办公室决定将公司注册资本由 500.00 万元增加至 15,602.14 万元，此次注册资本增资全部为实物出资。2016 年 12 月 1 日，温州中源资产评估有限公司出具温中源资评字（2016）192 号评估报告书，对位于瓯海区娄桥街道社叶村标准厂房进行评估，最终评估价值为 15,102.14 万元。

2017 年 12 月 21 日，发行人股东温州市瓯海区国有资产管理办公室决定将公司注册资本由 15,602.14 万元增加至 84,897.99 万元，此次注册资本增资全部为实物出资。

发行人现持有温州市瓯海区市场监督管理局批准取得企业法人营业执照，统一社会信用代码 91330304582658493C 。

### 三、股东情况

温州市瓯海区国有资产管理办公室以货币和实物共计出资 84,897.99 万元，占股权比例 100.00%，为发行人唯一股东。温州市瓯海区人民政府为发行人的实际控制人。

### 四、公司治理和组织结构

发行人已按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构并制定了《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。根据《公司章程》规定，公司不设股东会，设立了董事会、监事会和经理。公司董事长为公司的

法定代表人，总经理由董事长兼任。

### （一）公司治理

#### 1、出资人

公司不设股东会，由出资人温州市瓯海区国有资产管理办公室行使股东会职权，出资人依照公司法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派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) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (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、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程。

#### 2、董事会

公司设董事会，成员为五人，其中职工代表董事一人由公司职工代表大会民主选举产生；非职工代表董事四人，由温州市瓯海区国有资产管理办公室委派。董事长由温州市瓯海区国有资产管理办公室从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 向温州市瓯海区国有资产管理办公室报告工作；

- (2) 执行温州市瓯海区国有资产管理办公室的决定；
- (3) 决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的方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (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，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

公司设监事会，成员五人，其中非职工代表监事三人，由温州市瓯海区国有资产管理办公室委派；职工代表监事两人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一人，由温州市瓯海区国有资产管理办公室从监事会成员中指定。

监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

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) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管

理人员提起诉讼。

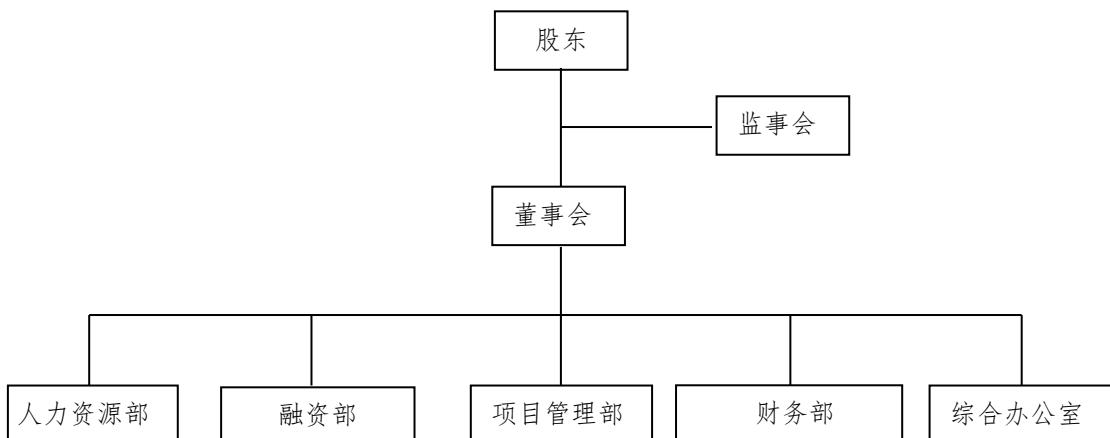
#### 4、经理

公司设总经理，由董事长兼任。总经理对董事会负责，依法行使下列职权：

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

#### (二) 组织结构

温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司下设财务部、人力资源部、融资部、项目管理部、综合办公室等职能部门，各部门职责明确、运转良好。截至 2017 年 12 月 31 日，公司组织结构图如下：



#### (三) 往来款项管理制度

公司制定了《往来款项管理制度》，规定了发生往来款项的决策

程序，确保公司自身的资金、资产安全。根据《往来款项管理制度》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

1、公司拟与自然人发生的往来款项金额在 5 万元以上的，应先行向公司财务部门备案，无异议后方可签署有关协议。

2、公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额占本公司最近一期净资产值的 0.5% 至 5% 之间的，应由业务部门向财务部门提交资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行。

3、公司拟与非关联方企业或单位达成的往来款项总额高于本公司最近一期净资产值的 5% 的，应向公司财务部门提交书面资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东会审议通过后方可进行。

4、公司拟与关联方企业或单位达成的往来款项按照《关联方交易管理制度》的规定执行。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《往来款项管理制度》和《关联方交易管理制度》的规定执行决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人或其他第三方违规侵占的情形。

#### （四）关联交易定价机制

1、本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其它业务往来企业同等对待。

2、本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

3、本公司同关联方之间提供其它劳务服务的价格，有国家定价

的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理利润原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加利润”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

## 五、发行人主要子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司有 3 家。具体情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股 比例
1	温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司	50.00	100%
2	温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	5,000.00	100%
3	温州市新龙商贸业建设投资有限公司	500.00	100%

### （一）温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司

温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司成立于 2005 年 08 月 16 日，经营范围为自有厂房出租、招商投资咨询、经济信息咨询；销售建材。

截至 2017 年末，温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司总资产为 20,906.29 万元，总负债 17,424.78 万元，净资产为 3,481.51 万元，2017 年度未实现营业收入，实现净利润-125.19 万元。

### （二）温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司

温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司成立于 2013 年 06 月 14 日，经营范围为房地产开发与经营；建设项目投资和管理；国有资产投资；建筑材料销售。

截至 2017 年末，温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司总资产为 224,848.56 万元，总负债 113,540.23 万元，净资产为 111,308.33 万元，2017 年度未实现营业收入，实现净利润-78.52 万元。

### （三）温州市新龙商贸业建设投资有限公司

温州市新龙商贸业建设投资有限公司成立于 2012 年 07 月 17 日，

经营范围为对商贸业改造项目的投资及管理；商务活动策划；会展服务；物业管理；休闲观光项目策划；销售建材。

截至 2017 年末，温州市新龙商贸建设投资有限公司总资产为 63,924.09 万元，总负债 35,894.39 万元，净资产为 28,029.70 万元，2017 年度实现营业收入 8,790.86 万元，净利润 1,290.00 万元。

## 六、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事会成员

王淼，男，汉族，1986 年 11 月出生，硕士研究生学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司董事长、总经理、财务负责人，兼任瓯海经济开发区管委会新居民所常务副所长。曾任职于鹿城区水心街道清明桥社区、瓯海经济开发区管委会企管部和瓯海经济开发区管委会办公室。

高明云，男，汉族，1963 年 8 月出生，大专学历，群众。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司董事，兼任大学科技园建设办公室副主任。曾任职于南白象建筑社、瓯海县第二建筑公司、省联建公司温州分公司和东瓯建设集团公司；

金雷，男，汉族，1973 年 12 月出生，大专学历，群众。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司董事，兼任瓯海经济开发区管理委员会科员。曾任职于瞿溪镇街道办和瓯海区高新产业园区。

徐顺册，男，汉族，1979 年 6 月出生，大学学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司董事，兼任瓯海区财政局国资办国资科办事员。曾任职于瞿溪镇人民政府、瞿溪财政所和梧田财政所。

诸玉生，男，汉族，1976 年 6 月出生，大学学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司董事，兼任浙江瓯海城

市建设投资有限公司综合科科长、会计、区财政局财务监督与分配科办事员。曾任职于温州市建筑工程公司、瓯海区会计核算中心和瓯海区财政局。

## 2、监事会成员简历

黄祥敏，男，汉族，1968 年 10 月出生，本科学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司监事，兼任瓯海经济开发区管委会办事员。曾任职于海军后勤某部。

林松静，男，汉族，1972 年 3 月出生，大专学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司监事，兼任瓯海经济开发区管委会市政园林管理科科员。参加工作至今，任职于温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司和瓯海经济开发区管理委员会市政园林管理科。

戴显春，男，汉族，1962 年 1 月出生，大专学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司监事，兼任瓯海经济开发区管委会企业管理部科员。参加工作至今，任职于温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司和瓯海经济开发区管理委员会企业管理部。

王亮，男，汉族，1980 年 9 月出生，本科学历，中共党员。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司监事，兼任瓯海区人大办公室科员。曾任职于瓯海区审计局和瓯海区财政局。

郑温如，女，汉族，1977 年 11 月出生，本科学历，群众。现任温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司监事，兼任瓯海区财政局经营管理与考核科科长。曾任职于瓯海区财政局预算科、瓯海区区级财政资金会计核算中心、瓯海区预算外资金收缴中心和瓯海区工程预算（决）算审核中心。

## 3、高级管理人员简历

王淼，发行人总经理及财务负责人，参见董事介绍。

高明云，发行人副总经理，参见董事介绍。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是温州市瓯海区最重要的国有企业之一，主要业务包括瓯海经济开发区相关区域的土地开发整理、基础设施建设和保障房建设项目，是瓯海区人民政府重点构建的综合性融资、建设主体。发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

### 一、发行人的主营业务情况

报告期内，发行人的主营业务包括土地开发整理、项目代建、租赁业务，土地开发整理、项目代建为公司主要的收入来源。2015-2017年，发行人分别实现营业收入 71,351.78 万元、76,545.27 万元和 79,032.26 万元。发行人 2015 年至 2017 年营业收入、成本和利润情况如下：

**发行人 2015 年至 2017 年营业收入及构成**

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建项目收入	69,214.84	87.58%	74,577.30	97.43%	64,790.40	90.80%
土地整理收入	8,791.35	11.12%	0.00	0.00%	4,732.00	6.63%
租赁收入	1,026.07	1.30%	1,967.98	2.57%	1,829.38	2.56%
<b>合计</b>	<b>79,032.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>76,545.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>71,351.78</b>	<b>100.00%</b>

数据来源：发行人 2015-2017 年度审计报告

**发行人 2015 年各板块主营业务收入、成本和利润情况**

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	64,790.40	56,339.48	8,450.92	13.04%
土地整理收入	4,732.00	3,811.88	920.12	19.44%
租赁收入	1,829.38	1,428.63	400.74	21.91%
<b>合计</b>	<b>71,351.78</b>	<b>61,579.99</b>	<b>9,771.79</b>	<b>13.70%</b>

数据来源：发行人 2015-2017 年审计报告

### 发行人 2016 年各板块主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	74,577.30	66,855.49	7,721.81	10.35%
土地整理收入	-	-	-	-
租赁收入	1,967.98	1,409.92	558.05	28.36%
合计	<b>76,545.27</b>	<b>68,265.41</b>	<b>8,279.86</b>	<b>10.82%</b>

数据来源：发行人 2015-2017 年审计报告

### 发行人 2017 年各板块主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目收入	69,214.84	61,503.19	7,711.65	11.14%
土地整理收入	8,791.35	7,545.91	1,245.44	14.17%
租赁收入	1,026.07	1,634.21	-608.15	-59.27%
合计	<b>79,032.26</b>	<b>70,683.32</b>	<b>8,348.94</b>	<b>10.56%</b>

数据来源：发行人 2015-2017 年审计报告

### （一）基础设施项目代建

2015-2017 年，发行人分别实现基础设施项目代建收入 64,790.40 万元、74,577.30 万元和 69,214.84 万元，分别实现毛利润 8,450.92 万元、7,721.81 万元和 7,711.65 万元，毛利率分别为 13.04%、10.35% 和 11.14%。报告期内发行人基础设施项目代建业务营业收入和毛利润基本保持稳定，盈利能力良好。未来随着发行人基础设施建设业务不断成熟，该板块业务毛利率将保持稳定。

### （二）土地开发整理

2015-2017 年，发行人分别实现土地开发整理收入 4,732.00 万元、0 万元和 8,791.35 万元，分别实现毛利润 920.12 万元、0 万元和 1,245.44 万元，毛利率分别为 19.44%、0% 和 14.17%。根据发行人与温州市瓯

海区人民政府土地储备中心签订的《土地委托整理开发合同》，温州市瓯海区人民政府土地储备中心每年按发行人土地开发整理实际投资总额上浮 20%左右确认发行人土地整理收入，并将相关土地出让收入按上述金额返还至发行人作为工程款。

## 二、发行人主营业务经营模式

### (一) 基础设施项目代建

基础设施建设是发行人发展较为平稳的主营业务。根据温州市瓯海区政府的授权，发行人与温州市瓯海区财政局签署《项目委托代建（管）协议》对瓯海区政府拟建设的重点项目进行建设和管理。发行人代瓯海区政府进行协议约定项目的基础设施建设或综合配套开发，获取项目建设成本并收取管理费。项目建设成本包括公司项目建设过程中发生的建设成本及进行融资发生的资金成本；管理费为公司代政府建设项目所要求的合理回报，一般按照项目成本的 15%左右收取。上述工程建设成本及管理费收入经由政府相关部门指定工程审计机构评审认定后，按照工程项目进度进行拨付，并在下一个会计年度前结清。在具体项目实施过程中，发行人从区政府及相关政府部门处获得项目建设许可，对建设项目进行前期的规划和设计，并报请政府批准后，通过公开招标方式与具有相关资质的工程施工公司签订工程合同，来完成项目建设。

#### 发行人主要基础设施代建项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	大学科技园综合建设项目	5.34	3.52	0.66	-
2	梧白片区基础设施建设项目	2.36	2.26	2.71	2.40
3	瓯海经济开发区工业园区 开发项目	3.72	3.39	1.42	1.10
4	呈祥路道路工程	2.84	1.15	1.30	0.51

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
5	纵二路市政工程	2.91	1.47	1.62	0.80
6	瓯海经济开发区基础设施及配套工程项目	4.86	3.95	3.85	2.69
	<b>合计</b>	<b>22.03</b>	<b>15.74</b>	<b>11.56</b>	<b>7.5</b>

## (二) 土地开发整理

根据温州市瓯海区人民政府和温州市瓯海区财政局授权，温州市瓯海区人民政府土地储备中心与发行人签订的《土地委托整理开发合同》，发行人负责对合同指定的地块进行开发整理。发行人自行承担前期土地开发整理成本，温州市瓯海区人民政府土地储备中心每年按发行人土地开发整理实际投资总额上浮 20%左右，确认发行人土地整理收入。相关土地开发整理完成后，发行人将完成整理后的净地移交至政府相关部门进行“招拍挂”出让。完成土地出让后，温州市瓯海区财政局将相关土地出让收入按上述金额返还至发行人作为土地开发整理工程款。报告期内发行人主要土地开发整理业务运营情况如下：

### 发行人主要土地开发整理项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	瓯海经济开发区仙岩工业基地地块	0.39	0.19	0.23	0.23
2	梧田慈湖科技园地块	0.57	0.38	0.47	0.47
3	仙岩地块	0.37	0.18	-	-
	<b>合 计</b>	<b>1.33</b>	<b>0.75</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>

## (三) 保障性住房建设业务

为推进瓯海区城镇化建设进程，改善瓯海区居民住房条件，发行人承担了瓯海区内大量的保障房建设项目及其配套基础设施建设任务。发行人在建保障房项目主要为瓯海区内因棚户区改造、道路建设、工业厂房建设所涉及的拆迁安置项目，建设前期资金来源主要为发行

人自有资金、外部融资和财政拨款。项目竣工验收后，按还建价格向安置对象销售，实现成本回收。目前发行人在建的安置房项目均处于施工阶段，预计自 2018 年起可实现住宅销售收入、商铺销售收入和地下车位销售收入。

### 三、发行人所在行业现状和前景

#### (一) 土地整理行业

##### 1、我国土地整理行业现状与前景

城市土地整理是指在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。一般由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，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。土地整理开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。根据国土资源部公布的《2016 年国土资源公报》，2015 年，国有建设用地供应 51.80 万公顷(777.00 万亩)，同比减少 2.9%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为 12.08 万公顷、3.46 万公顷、7.29 万公顷和 28.97 万公顷，同比分别下降 3.2%、6.9%、11.7% 和增长 0.2%。四

类用地分别占国有建设用地供应总量的 23.3%、14.1%、6.7% 和 55.9%。

2017 年末我国城市化率达 58.52%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。同时，随着国家逐步放开对房地产行业的调控，房地产行业有望迎来一段新的快速发展期，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

## 2、温州市土地整理行业现状与前景

温州市地处浙江省交通枢纽地区，工农业和创新产业水平发达，区位优势明显。温州市土地开发整理，是加强耕地保护、提高土地综合利用效益的一项重要工作。

根据《温州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，完成“十三五”投资目标任务，需要大量可利用土地作为支撑。因此，温州市将坚持在土地利用总体规划确定的建设用地范围内安排建设项目；完善土地利用机制，实行土地集约化、市场化运作，健全土地资源保护、储备、使用机制，合理有序开发利用土地资源。可以预计，未来随着工业经济进一步提速、城市人口的增加、加之温州市范围内环境治理的大力推进，温州市范围内用地需求将进一步增长，土地开发整理行业未来前景良好。

## 3、瓯海区土地整理行业现状与前景

瓯海区坚持规划先行，进一步强化规划在全区发展中的引领作用，组织编制了《瓯海区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》以及城镇化建设相关规划。瓯海区将着重推进中心城区和经济开发区的空间结构优化。着力构建新型城镇体系，促进公共服务资源均衡配置，集中力量开发核心地块。高效利用建设空间，科学划定并合理控制城市边界，积极盘活存量建设用地，优先利用现有低效建设用地、闲置

地和废弃地，提供土地利用效率。

## （二）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

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据国家统计局发布的数据，截至 2017 年末，中国城镇化率达到 58.52%，城镇常住人口达 8.1 亿。从 2000 年到 2017 年，中国城镇化率由 36.20% 提高到 58.52%，城镇人口由 4.6 亿增加到 8.1 亿，净增 3.5 亿人。《中国城市发展报告》预计，到 2030 年，我国城镇化率将达到 65% 左右。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国

特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。在 2013 年 12 月召开的中央城镇化工作会议上，指出城镇化是现代化的必由之路。推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。会议提出了推进城镇化的主要任务，包括：（1）推进农业转移人口市民化；（2）提高城镇建设用地利用效率；（3）建立多元可持续的资金保障机制；（4）优化城镇化布局和形态；（5）提高城镇建设水平；（6）加强对城镇化的管理。城镇化是长期的历史进程，要科学有序、积极稳妥地向前推进。新型城镇化要找准着力点，有序推进农村转移人口市民化，深入实施城镇棚户区改造，注重中西部地区城镇化。要实行差别化的落户政策，加强中西部地区重大基础设施建设和引导产业转移。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。

## 2、温州市基础设施建设行业现状和前景

温州市是我国民营经济最活跃、市场经济最发达的地区之一。但温州市的市政基础设施相对滞后，目前仍处于半城市化阶段，与其经济发展水平不匹配，成为制约温州可持续发展的重要因素。为加快温州市的城市化进程，改善投资环境，完善配套基础设施，实现对区域经济发展的有力支持，温州市近年来在市政基础设施方面进行了大量

投入。2017 年，温州市固定资产投资比上年增长 11.90%。机场 T2 航站楼基本建成，绕城高速西南线全线通车，市域铁路 S1 线 S2 线、甬台温高速复线、龙丽温高速瑞文段等加速推进，杭温高铁一期顺利开工，完成交通投资 351 亿元，创历史新高。鳌江干流治理水头段、乐柳虹平原、瑞平平原等防洪排涝工程开工建设。完成 17 座城镇污水处理设施提标改造，市区西片污水处理厂二期扩建工程、西向生态填埋场建成投用。

“十三五”期间，温州市固定资产投资预计年均增长 10%以上。温州市将围绕打造全国性综合交通枢纽城市的定位，全面推进交通“六大工程”，着力形成多元立体、互联互通、安全便捷、绿色智能的现代综合交通体系。加快推进滨江商务区、中央绿轴、高教新区等亮点区块建设，实质性启动建设三垟城市湿地公园，着手规划建设市民中心、温州美术馆等一批功能性项目。全面提升公用设施、市政道路、绿化养护、城市家具等方面的标准，打造精品建筑、精致街区、精美公园。谋划推进温瑞大道二期和南段快速路、瓯江路东延等 46 条骨干道路规划建设，有序实施市区 18 条道路综合整治。规划建设瑞安东新产城融合示范带、永嘉三江商务区等城市新区，支持中心城镇完善基础设施和公共配套。

### 3、瓯海区基础设施建设行业现状和前景

2017 年瓯海区完成固定资产投资 436.01 亿元，增长 13.4%。全年投资项目 724 个，下降 9.7%，其中新开工项目 314 个，下降 32.5%。重点板块建设方面，区政府高标准编制“四大组团”“七大社区”规划，完成 9 个重点区块城市设计和 16 项控规编制。中心区面貌日新月异，农商行大楼、总商会大厦建成投用，市人民医院新院开诊，中央商务区 9 幢大楼基本建成，夜景工程全面投用。高铁新城产城融合

综合开发项目启动实施，君廷大酒店等 12 项重点工程加快推进，动车南站东广场完成改造。交通市政建设方面，104 国道西过境桐岭段等 19 条道路建成通车；中心路等 20 条道路加快推进；繁荣路等 13 条道路开工建设；瓯海大道西延三期等 27 条道路深化前期，外联内畅的交通路网逐步形成。完成 11 个旧住宅区停车场改造，建成公交停靠站 12 个，新增社区巴士 2 条、公共停车泊位 5359 个，停车难问题逐步缓解。水利工程方面，桃源水库建成投用，温瑞平原西片排涝、仙湖调蓄工程等省重点项目开工建设。电力设施不断完善，220 千伏城西变建成投用，110 千伏马桥变、泊岙变开工建设。城市综合整治方面，新增绿地 1966 亩，新建、改造滨水公园 16 个，主塘河南湖段绿道实现贯通。完成福州路等 17 条道路综合整治、23 座桥梁接坡改造、18 公里电力电讯综合管线落地，改造 4 个旧住宅区、62 家旧市场。特别是累计完成了 30 家农贸市场的改造升级，并同步推行场内场外一体化管理。

未来随着瓯海区经济的进一步发展，经济结构进一步优化，瓯海区的基础设施建设将进入新的时期。随着城市化进程的推进，瓯海区的城市覆盖区域和城镇人口将不断增加，城市基础设施建设的需求和投入也将不断扩大，城市基础设施建设行业将进入高速发展阶段。

发行人在瓯海经济开发区乃至瓯海区基础设施建设领域发挥着重要作用，获得了温州市、瓯海区政府的有力支持，因此发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

### （三）保障性住房建设行业现状及前景

#### 1、我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾十分突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的

战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。

2015 年，国务院出台《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），制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划：2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷；文件还提出推动政府购买棚改服务，创新融资体制机制。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。

保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发

展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

## 2、温州市保障性住房建设行业现状及前景

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，温州市政府积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，以去库存为目标，切实打通保障性住房与商品房通道。2016年，温州市在住房保障方面取得显著成果，市区开工建设保障性安居房2万套，竣工1万套，交付8000套。根据温州市人民政府公布的《2017年政府工作报告》，温州市将重点抓好社会保障工作，同步推进旧住宅区、旧片区改造提升，计划完成全市81个行政村、3.1万户签约和旧房拆除。2017年全市新开工安置房4.5万套、531万平方米，竣工1.2万套、142万平方米。

## 3、瓯海区保障性住房建设行业现状及前景

瓯海区住房保障各项工作将建立以公租房为主，限价房、人才公寓、村改居住房等其他保障性住房相结合的住房保障体系。

同时，瓯海区坚持安置优先，大力推进货币化安置和政府购买服务；积极推进户籍制度改革，加快农民工市民化；推动发行人与房开企业融资合作，化解房地产库存，稳定房地产市场；有序推进城区老旧危楼改造，将城市空地变成公共空间和城市绿地。

2015年瓯海区建成拆迁安置房38万平方米、交钥匙1741套，归集住房公积金4.35亿元。2016年住房保障不断加强，新开工建设安置房92万平方米、竣工126.3万平方米，实现交钥匙5538套，归集住房公积金4.5亿元。“十二五”期间，累计建成安置房、保障房281万平方米。

2017年，瓯海区将全面开展“安置提速提质年”行动，科学规划并

着力推进梧白新区等七大社区连片改造、集中安置；优化货币安置政策，提高货币安置率，妥善做好特殊人群临时过渡工作；坚持按商品房建设标准，计划开工建设安置房 149 万平方米，建成 50 万平方米，交钥匙 4500 套。

未来，瓯海区人民政府将着力推进城镇棚户区改造工作，统筹推进瓯海区保障性住房的发展，加大城区历史文化街区建筑保护和开发力度。由此可见，瓯海区保障性住房行业具有较为广阔的前景。作为瓯海区保障性住房建设实施的重要主体，发行人在该行业将具有较大的发展空间。

#### （四）发行人在行业中的地位和优势

##### 1、发行人行业地位分析

温州市瓯海区国有资产经营与管理的重要主体为发行人、瓯海新城和瓯海城投。发行人业务主要集中在瓯海区范围内的城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设；瓯海新城业务主要集中在瓯海中心城区的基础设施建设、土地开发整理和保障性住房的建设；瓯海城投业务主要集中在瓯海区中心区之外的地域以及城乡接合部的基础设施建设和土地开发整理。

截至 2017 年末，温州市瓯海区共发行债券 3 只，总规模为 53 亿元，内容如下表所示：

序号	发行人名称	债券简称	发行规模 (亿元)	发行时间
1	浙江瓯海城市建设投资有限公司	15 瓯海城投债	16	2015.04.23
2	浙江瓯海城市建设投资有限公司	16 瓯海专项债	17	2016.01.20
3	温州市瓯海新城建设开发有限公司	16 瓯海新城债	20	2016.10.26

截至 2017 年末，发行人总资产为 856,566.27 万元，总负债为 226,662.88 万元，所有者权益分别为 629,903.39 万元，营业收入为 79,032.26 万元，归属于母公司所有者的净利润为 16,666.74 万元。

截至 2017 年末，瓯海新城总资产为 974,702.96 万元，总负债为 397,015.22 万元，所有者权益分别为 577,687.73 万元，营业收入为 41,236.39 万元，归属于母公司所有者的净利润为 15,922.29 万元。

截至 2017 年末，瓯海城投总资产为 3,174,471.66 万元，总负债为 1,986,766.79 万元，所有者权益分别为 1,187,704.87 万元，营业收入为 135,144.88 万元，归属于母公司所有者的净利润为 26,435.04 万元。

发行人的成立与运作，使瓯海区的投融资模式由传统的政府行为，转变为“政府引导、社会参与、市场运作”的运作模式，解决了瓯海区基础设施建设、运营及维护中资金不足的问题，发行人为瓯海区的基础设施和保障性住房建设、提升居民生活水平做出了重要贡献。

## 2、发行人的竞争优势

发行人作为瓯海区建设基础设施重要的投融资和建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

### (1) 瓯海区人民政府对发行人提供了强有力政策支持

发行人作为瓯海区重要的基础设施建设实施主体以及国有资产运营主体，成立以来受到区政府及瓯海经济开发区管理委员会的大力支持，在政策上享受区政府及瓯海经济开发区管理委员会制定的土地收益返还、收费减免等一系列优惠政策。此外，发行人在营运过程中受到了区政府及瓯海经济开发区管理委员会的大力支持。2015-2017 年，发行人分别获得瓯海区财政局财政补贴 0.80 亿元、1.23 亿元和 1.05 亿元。区政府在政策以及资金上的支持，为发行人提供了广阔的发展空间。

### (2) 发行人的城市基础设施项目建设经验丰富

作为瓯海区的基础设施建设公司，发行人在长期投资建设与运营

的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源，打造了一批精品工程。通过近几年的精心运营，发行人在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

### （3）银企合作优势

发行人作为瓯海区的投融资主体，拥有良好的商业信用，目前无任何逾期贷款。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与中国银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司等众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行、政策性银行的良好合作，发行人的经营发展得到了有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。截至 2018 年 9 月末，发行人合计获得银行授信 260,300.00 万元，已使用 221,060.00 万元。

## 四、发行人地域经济情况及未来发展规划

发行人是瓯海区内最重要的基础设施和保障房建设主体以及国有资产运营主体，承担着瓯海区及瓯海经济开发区内主要城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目，业务具有一定的区域垄断性，并一直受到地方政府的大力支持。随着瓯海区及瓯海经济开发区内基础设施建设项目和保障性住房建设项目的建设规模不断扩大、建设需求不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。发行人的业务情况与温州市以及瓯海区的经济、财政情况等经营环境息息相关。

### （一）温州市经济概况

温州市位于我国东南沿海，是我国首批对外开放的 14 个沿海城

市之一，也是浙江省四大中心城市之一，是浙南地区的经济、文化、科技、金融和交通中心，也是我国沿海 20 个主枢纽港和 45 个公路主枢纽城市之一。全市现辖鹿城、龙湾、瓯海、洞头 4 区，瑞安、乐清 2 市和永嘉、平阳、苍南、文成、泰顺 5 县。

温州市是我国民营经济发展的先发地区。改革开放以来，温州市的民营经济已经发展成为中国最具活力的经济发展模式，为当地经济发展做出了突出的贡献。近年来，为实现经济的可持续发展，温州市通过发展实体经济进行产业结构调整，通过加强工业建设以及增加对高新技术企业的投资进行产业转型升级。2017 年，温州市经济总量位列浙江省第 3 位，经济结构调整和产业转型升级已取得初步成效。

温州是国家历史文化名城，2017 年实现地区生产总值 5453.2 亿元，增长 8.4%，增速连续三年居全省前三位；一般公共预算收入 465.4 亿元，增长 7.2%；城乡居民人均可支配收入分别为 51866 元和 25154 元，分别增长 8.5% 和 9.4%，城乡居民收入比进一步缩小。全年固定资产投资 4178.5 亿元，比上年增长 11.9%。其中国有投资 1613.4 亿元，增长 12.5%；民间投资 2545.9 亿元，增长 11.7%。在固定资产投资中，第一产业投资 73.7 亿元，比上年下降 15%；第二产业投资 965.3 亿元，增长 7.2%，其中工业投资 963.8 亿元，增长 7.0%；第三产业投资 3139.5 亿元，增长 14.2%。

未来随着城市规模的不断扩大，经济建设的进一步提升，温州市的经济发展将保持稳健的发展态势，并对浙江省经济和社会的发展产生重要影响。

## （二）瓯海区经济概况

瓯海区是温州市四大城区之一，是温州中心城市“东拓南连西扩”的重要平台，是温州新型城市化的主阵地和城市的重要门户。全区国

土面积 466 平方公里，辖 1 个镇、12 个街道、1 个省级经济开发区，2017 年末户籍人口 446,731 人。改革开放以来，瓯海区形成了以民营经济为主体，以轻工特色产业为主导的区域经济发展格局。目前，瓯海拥有“中国锁都”、“中国眼镜生产基地”等国家级特色产业基地以及高新技术产业园、总部经济园、文化创意产业园等特色园区，形成了以鞋革、服装、眼镜、锁具、汽摩配件、五金电器等为支柱的产业体系，并培育了浙江皮革市场、温州家具市场、温州汽车城等一大批大规模高档次的专业市场，是温州市的先进制造业基地之一。

全年实现地区生产总值（GDP）531.91 亿元，按可比价计算（下同），同比增长 8.9%。按户籍人口计算，人均地区生产总值 119,067 元，增长 7.4%。其中，第一产业增加值 6.40 亿元，增长 1.4%；第二产业增加值 264.49 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 261.02 亿元，增长 10.8%。三次产业比重由去年同期的 1.4:51.0:47.6 调整为 1.2:49.7:49.1，第三产业比重比上年提高 1.5 个百分点。

总的来看，瓯海区商业发展基础良好，活跃程度较高，财政实力不断增强且收入结构不断优化，财政平衡能力有所增强。未来瓯海区经济发展的良好前景和稳定的财政收入对公司代建项目投资回款提供了有力的支持。

### （三）发行人未来经营发展规划

#### 1、盘活存量资产，拓展经营领域，提高资本运营能力

作为瓯海区重要的投融资主体，发行人将整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以土地开发整理、基础设施建设为主，以地产开发、资产经营与租赁为辅的多元化经营的发展方略。在管理方面，发行人将以发行债券为契机，完善公司的运营结构与财务管理制度。

## 2、推进瓯海区及瓯海经济开发区基础设施建设工程

未来，发行人将围绕瓯海区的城市规划与部署，大力推进土地一级开发整理、基础设施项目建设以及资本运营等重点工作，为瓯海区的经济社会发展提供要素支持。2017 年，发行人将在保证现有工程的施工进度与施工质量的基础上，争取瓯海区及瓯海经济开发区建设项目建设中规划路网等工程的立项开工，并继续推进道路、管网、绿化以及场地平整等工作。

## 3、完善公司档案管理及内控制度

随着社会主义市场经济的不断发展，企业的市场竞争也变得越来越激烈，风险因素与日俱增。为提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，提高公司的市场竞争力，发行人将积极推进公司内控管理工作。

为确保公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略，发行人将建立与经营管理相适应的信息系统，对于公司的财务、项目及其他重要资料建立电子、纸质两套资料同时管理，由专人负责将所有资料进行电子档扫描，留存电子档案，促进内部控制流程与信息系统的有机结合，实现对业务和事项的自动控制，减少和消除人为操纵的因素。与此同时，发行人将建立内部控制实施的激励约束机制，将相关部门和相关岗位人员实施内部控制的情况纳入考核体系，以促进内部控制的有效实施。

## 第十条 发行人财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015-2017 年度的财务报表出具了“大信审字〔2018〕第 2-01354 号”标准无保留意见的《审计报告》。以下所引用的财务数据，非经特殊说明，均引自经注册会计师审计的财务报告。

在阅读下文的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 年经审计的主要财务数据

#### (一) 发行人近三年主要财务数据

发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据及财务指标

单位：万元

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总计	856,566.27	672,983.32	548,568.36
负债合计	226,662.88	111,037.48	136,445.95
所有者权益合计	629,903.39	561,945.84	412,122.41
营业收入	79,032.26	76,545.27	71,351.78
营业成本	70,683.32	68,265.41	61,579.99
营业利润	6,177.71	7,299.87	7,324.10
利润总额	16,666.74	19,555.92	15,353.69
净利润	16,666.74	19,555.92	15,353.69
经营活动产生的现金流量净额	-226,519.11	-2,276.59	-65,287.11
投资活动产生的现金流量净额	-17,457.81	-5.68	-2.44
筹资活动产生的现金流量净额	136,060.00	106,331.65	19,756.97
现金及现金等价物净增加额	-107,916.92	104,049.38	-45,532.57
资产负债率	26.46%	16.50%	24.87%
流动比率	21.07	12.96	4.70
速动比率	7.03	5.21	1.22

项 目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
应收账款周转率	2.02	2.54	1.96
存货周转率	0.17	0.19	0.17
总资产周转率	0.10	0.13	0.13
净资产收益率	2.80%	4.02%	3.73%

- 注：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  
 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债  
 4、应收账款周转率=营业收入/平均期末应收账款余额（2015 年度使用期末数代替平均数）  
 5、存货周转率=营业成本/平均期末存货余额（2015 年度使用期末数代替平均数）  
 6、总资产周转率=营业收入/平均期末总资产余额（2015 年度使用期末数代替平均数）  
 7、净资产收益率=净利润/平均净资产（2015 年度使用期末数代替平均数）

**(二)发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表及 2018 年 9 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）**

**(三)发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表及 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表（见附表三）**

**(四)发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表及 2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）**

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 偿债能力分析

**发行人 2015-2017 年主要偿债能力数据及指标**

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产	749,276.38	590,323.60	479,429.68
存货	499,236.14	353,107.54	355,216.73
流动负债	35,562.88	45,537.48	102,095.95
流动比率	21.07	12.96	4.70
速动比率	7.03	5.21	1.22
资产负债率	26.46%	16.50%	24.87%

2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 24.87%、16.50% 和 26.46%。报告期内发行人资产负债率始终处于较低水平，均保持在 30% 以内，长期偿债能力较好，财务风险较低。

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 4.70、12.96 和 21.07，速动比率分别为 1.22、5.21 和 7.03。发行人 2017 年流动比率和速动比率较 2016 年继续稳步提升，主要是由于发行人流动负债规模进一步下降，且工程建设的持续资金投入导致流动资产有所增加。发行人 2016 年流动比率和速动比率较 2015 年大幅升高，主要是由于发行人在 2016 年改善债务期限结构，控制短期债务规模，流动负债大幅下降，造成发行人 2016 年流动比率较 2015 年大幅上升，进一步减轻了发行人短期偿债压力。未来随着发行人建设的工程项目不断确认收入并实现资金回流，发行人流动比率和速动比率会不断增加并显著减少发行人短期偿债压力。

总体看来，发行人资产具有良好的流动性，营业收入及利润水平较为稳健，具有较强的抵御市场风险能力，这为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。

## （二）营运能力分析

发行人 2015-2017 年主要营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	2.02	2.54	1.96
存货周转率	0.17	0.19	0.17
总资产周转率	0.10	0.13	0.13

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 1.96、2.54 和 2.02，符合行业特征。发行人 2017 年应收账款周转率出现较大幅度下降，主要是因为发行人近年来营业收入保持稳步增长态势，应收账款规模有所增加。未来随着发行人财务管理能力不断增强，可以有效控制应

收账款的增长，使得应收账款周转率得到相应改善。

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别为 0.17、0.19 和 0.17，符合行业特征。发行人报告期内存货周转率较低，主要是因为发行人存货主要为基础设施代建项目和安置性住房的开发成本，该类项目建设工期较长，阶段性完工后方可结转至营业成本，且发行人在报告期内业务规模进一步增加，造成存货规模增加，从而造成存货周转率降低。

2015-2017 年，发行人的总资产周转率分别为 0.13、0.13 和 0.10，符合行业特征。发行人报告期内总资产周转率保持稳定，但处于较低水平，主要是因为发行人报告期内总资产规模不断增长，发行人收入实现方式通常通过分期确认收入或分期销售实现资金回流，总回收期较长，每次资金回流金额相对较小，从而使总资产周转率整体处于较低水平。未来随着发行人工程项目不断竣工决算并确认收入，总资产周转率将得到显著改善。

总体来看，近三年发行人营运能力适中，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

### (三) 盈利能力分析

#### 发行人 2015-2017 年盈利情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	79,032.26	76,545.27	71,351.78
营业成本	70,683.32	68,265.41	61,579.99
营业利润	6,177.71	7,299.87	7,324.10
毛利率	7.82%	9.54%	10.26%
营业外收入	10,492.07	12,256.05	8,030.00
利润总额	16,666.74	19,555.92	15,353.69
归属于母公司所有者净利润	16,666.74	19,555.92	15,353.69

净资产收益率	2.80%	4.02%	3.73%
--------	-------	-------	-------

2015-2017 年，发行人的营业收入分别为 71,351.78 万元、76,545.27 万元和 79,032.26 万元，近三年营业收入稳定持续增长，主要是由于发行人部分基础设施代建业务和土地开发整理项目逐步完工结算，未来随着发行人进一步发展以及原有项目的陆续完工与结算，营业收入还有望进一步得到提高。

2015-2017 年，发行人营业收入的毛利率分别为 10.26%、9.54% 和 7.82%，近三年发行人营业收入毛利率呈持续下降趋势，但总体符合行业特征。未来随着发行人土地整理收入的逐步确认、业务规模的不断扩大以及财务管理体系逐步完善，毛利率将保持稳定。

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 3.73%、4.02% 和 2.80%，报告期内净资产收益率水平有所波动并小幅下降，主要是由于发行人 2017 年净资产规模进一步增长，导致净资产收益率有所下降。未来随着发行人业务规模的增长以及在建项目的完工与结算，发行人净资产收益率将得到进一步提升。

2015-2017 年，发行人的净利润分别为 15,353.69 万元、19,555.92 万元和 16,666.74 万元，报告期内发行人净利润呈波动上升趋势，保持在较好规模，随着业务规模的不断扩大以及在建项目的完工，获得政府支持力度进一步加大，未来发行人净利润有望得到进一步提升。

2015-2017 年，发行人获得财政补贴金额分别为 8,030.00 万元、12,254.00 万元和 10,492.05 万元。2015-2017 年，发行人营业收入占营业收入加营业外收入总和之比分别为 89.88%、86.20% 和 88.28%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）“偿债资金来源 70% 以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

总体来看，发行人主营业务突出，具备较强的盈利能力。随着瓯

海区城市化进程的进一步加快，发行人基础设施代建、土地开发整理以及保障房和安置房建设项目收入将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高。

#### （四）现金流量分析

发行人 2015-2017 年主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流入量	158,279.67	96,280.88	100,353.24
经营活动产生的现金流量净额	-226,519.11	-2,276.59	-65,287.11
投资活动产生的现金流量净额	-17,457.81	-5.68	-2.44
筹资活动产生的现金流量净额	136,060.00	106,331.65	19,756.97
现金及现金等价物净增加额	-107,916.92	104,049.38	-45,532.57

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -65,287.11 万元、-2,276.59 万元和-226,519.11 万元。2015 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-65,287.11 万元，主要是由于发行人基础设施项目代建以及土地开发整理业务保持较大规模支出，但收到相关工程的资金回流较少所致。发行人经营性现金流状况在 2016 年得到显著改善，主要是由于发行人在 2016 年用于工程项目资金规模较往年有所下降，以及工程项目往来款支出减少所致。2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额大幅下降，主要是由于随着发行人在建工程项目规模大幅扩张，与相关合作单位存在着大量工程垫付款及往来款增加所致。未来随着发行人账内工程开发项目不断竣工结算并实现资金回流，未来经营活动产生的现金流量净额将会显著增加。

2015-2017 年，发行人投资活动产生的净现金流量分别为-2.44 万元、-5.68 万元和-17,457.81 万元。2017 年发行人投资活动产生的净现金流量下降较多，主要是由于发行人在 2017 年有大量资金用于购建固定资产。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 19,756.97 万元、106,331.65 万元和 136,060.00 万元。报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额较大，主要是由于发行人在基础设施和安置房项目建设时不断进行资本投入，并通过多种融资方式筹得较多的资金。

### 三、发行人资产负债情况分析

#### (一) 发行人资产分析

##### 发行人 2015 至 2017 年资产构成情况

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：	-	-	-	-	-	-
货币资金	19,810.72	2.31%	118,727.64	17.64%	14,678.26	2.68%
应收账款	54,364.74	6.35%	23,851.19	3.54%	36,389.60	6.63%
预付款项	718.13	0.08%	17,304.93	2.57%	13,752.87	2.51%
其他应收款	175,146.66	20.45%	77,332.31	11.49%	59,392.23	10.83%
存货	499,236.14	58.28%	353,107.54	52.47%	355,216.73	64.75%
流动资产合计	<b>749,276.38</b>	<b>87.47%</b>	<b>590,323.60</b>	<b>87.72%</b>	<b>479,429.68</b>	<b>87.40%</b>
非流动资产：	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	70,973.83	8.29%	54,910.25	8.16%	56,246.82	10.25%
固定资产	27,101.95	3.16%	27,749.47	4.12%	12,891.86	2.35%
在建工程	9,214.10	1.08%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	<b>107,289.88</b>	<b>12.53%</b>	<b>82,659.72</b>	<b>12.28%</b>	<b>69,138.68</b>	<b>12.60%</b>
资产总计	<b>856,566.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>672,983.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>548,568.36</b>	<b>100.00%</b>

随着瓯海区棚户区改造、城市化进程的加快，城市基础设施建设投入逐年增长，发行人作为瓯海区国有资产运营主体以及基础设施建设主体，其资产规模持续快速增长。2015-2017 年，发行人总资产分别达到 548,568.36 万元、672,983.32 万元和 856,566.27 万元，复合增长率为 24.96%。截至 2017 年末，发行人流动资产合计 749,276.38 万

元，占总资产比重 87.47%，资产流动性较好，流动资产包括货币资金、预付账款、应收账款、其他应收款、存货，非流动资产合计 107,289.88 万元，占总资产比重 12.53%，非流动资产包括固定资产、投资性房地产及在建工程。各项主要资产情况具体分析如下：

### 1、货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金分别为 14,678.26 万元、118,727.64 万元和 19,810.72 万元，分别占总资产的 2.68%、17.64% 和 2.31%。发行人货币资金主要由现金和银行存款构成，其中银行存款占比较大。

### 2、应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款账面余额分别为 36,389.60 万元、23,851.19 万元和 54,364.74 万元，分别占总资产的 6.63%、3.54% 和 6.35%。发行人应收账款呈波动上升趋势，主要是由于发行人部分基础设施代建工程及土地开发整理项目完工结算后暂时未收回代建工程款。应收单位主要为温州市瓯海区财政局、浙江省瓯海经济开发区管理委员会、浙江国智科技产业开发有限公司等。发行人应收账款均为经营性应收款项，发行人 2017 年末应收账款余额情况如下：

#### 发行人 2017 年末应收账款余额情况

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	款项性质	回款计划	是否为经营性
1	瓯海区财政局	52,863.82	1 年以内	工程款	1 年内偿还	是
2	浙江省瓯海经济开发区管理委员会	773.98	1 年以内	工程款	1 年内偿还	是
3	浙江国智科技产业开发有限公司	734.47	1 年以内、1-2 年	工程款	1 年内偿还	是
合 计		54,372.28	-	-		

总体来看，发行人应收账款整体账龄不长，应收单位大部分均为

与发行人有业务往来的国有企业及政府有关部门，且应收单位已针对上述应收款项的回收做出安排，预计不会形成大规模坏账。

### 3、预付款项

2015-2017 年末，发行人预付款项金额分别为 13,752.87 万元、17,304.93 万元和 718.13 万元，分别占总资产的 2.51%、2.57% 和 0.08%。发行人 2016 年预付款项较 2015 年增幅较大，主要是由于发行人基础设施代建和土地开发整理业务规模逐年扩大，资金投入逐年增加，部分支付施工单位的资金暂未用于实际施工，故计入发行人相关工程的预付款项。发行人 2017 年末预付款项前五名情况如下：

发行人 2017 年末预付款项前五名余额情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	金额	占预付款项总额的比例
1	温州隆盛市政建设有限公司	工程款	178.11	24.80%
2	温州市四通建设工程有限公司	工程款	146.75	20.44%
3	温州市城建设计院	工程款	93.99	13.09%
4	武汉市政工程设计研究院有限责任公司	工程款	88.20	12.28%
5	浙江图盛输变电工程有限公司	工程款	47.85	6.66%
合 计		-	554.89	77.27%

### 4、其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款账面净值分别为 59,392.23 万元、77,332.31 万元和 175,146.66 万元，分别占总资产的 10.83%、11.49% 和 20.45%。报告期内发行人大量其他应收款产生的原因主要是由于发行人为发挥瓯海区国有资产运营主体职能，并促进瓯海区城市基础设施及保障性住房建设，与瓯海区政府相关部门及其他大型国有企业之间产生的垫付的工程款或者往来款。截至 2017 年末，发

人其他应收款余额前五名情况如下：

#### 发行人 2017 年末其他应收款余额前五名情况

单位：万元

序号	单位名称	金额	款项性质	账龄	占其他应收款总额的比例	回款计划
1	瓯海区财政局	46,274.73	往来款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、5 年以上	26.32%	3 年内偿还
2	温州市瓯海国有资产投资经营有限公司	30,000.00	往来款	1 年以内	17.07%	2 年内偿还
3	浙江瓯海铁路开发有限公司	15,000.00	往来款	1 年以内	8.53%	2 年内偿还
4	浙江省瓯海经济开发区管理委员会	11,261.68	往来款	1 年以内	6.41%	2 年内偿还
5	温州市瓯海高铁新城建筑工程有限公司	9,340.00	往来款	1 年以内	5.31%	2 年内偿还
<b>合计</b>		<b>111,876.41</b>	-	-	<b>63.64%</b>	-

2017 年末，发行人应收瓯海区财政局余额 46,274.73 万元，为临时资金往来款，发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 3 年内可以全部回款。

2017 年末，发行人应收温州市瓯海国有资产投资经营有限公司余额 30,000.00 万元，为临时资金往来款，发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 2 年内可以全部回款。

2017 年末，发行人应收浙江瓯海铁路开发有限公司余额 15,000.00 万元，为临时资金往来款，发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 2 年内可以全部回款。

2017 年末，发行人应收浙江省瓯海经济开发区管理委员会余额 11,261.68 万元，为临时资金往来款，发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 2 年内可以全部回款。

2017 年末，发行人应收温州市瓯海高铁新城建筑工程有限公司余额 9,340.00 万元，为临时资金往来款，发行人已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 2 年内可以全部回款。

2017 年末，发行人其他应收款账面价值合计为 175,146.66 万元，其中经营性款项余额为 70,204.35 万元，占比 39.94%；非经营性款项余额为 105,589.91 万元，占比 60.06%。非经营性其他应收款主要包括往来款，经营性其他应收款主要包含征地暂存款、保证金和代垫工程款等。

#### 截至 2017 年末其他应收款分类情况

单位：万元

时间	分类	期末余额	占比
2017 年末	非经营性	105,589.91	60.06%
	经营性	70,204.35	39.94%
	合计	<b>175,794.26</b>	<b>100.00%</b>

发行人严格按照《公司法》、《公司章程》、《往来款项管理制度》和《关联方交易管理制度》的规定执行决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被控股股东、实际控制人或其他第三方违规侵占的情形。

总体来看，发行人应收款项整体账龄不长，应收单位大部分均为与发行人有业务往来的国有企业及政府有关部门，且应收单位已针对上述应收款项的回收做出安排，预计不会形成大规模坏账。

## 5、存货

2015-2017 年末，发行人存货金额分别为 355,216.73 万元、353,107.54 万元和 499,236.14 万元。发行人报告期内存货金额较大，主要是瓯海区近年为改善区域内基础设施条件和居住环境，委托发行人承建大量基础设施建设项目，并鼓励发行人建设安置性住房，造成

发行人存货中基建项目待结算工程和安置房开发成本逐年增加。截至 2017 年末，发行人存货具体明细如下：

#### 发行人 2017 年末存货明细

单位：万元

项 目	账面余额	占比
土地整理	1,844.03	0.37%
开发成本	497,392.12	99.63%
合 计	<b>499,236.14</b>	<b>100.00%</b>

发行人存货中开发成本占比较大，具体情况如下：

#### 发行人 2017 年末存货开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面余额	是否为政府代建	建设期限
1	大学科技园综合建设项目	基建项目	29,422.55	是	2014.08-2019.08
2	瓯海区外国语学校一期、二期工程	基建项目	30,349.31	是	2016.11-2020.11
3	仙岩标准厂房项目	基建项目	14,857.56	是	2016.05-2019.08
4	瓯海经济开发区基础设施及配套工程项目	基建项目	5,978.86	是	2014.03-2018.07
5	瓯海区截污纳管工程	基建项目	15,451.40	是	2016.12-2019.08
6	双南线（瓯海段）一期改建工程	基建项目	8,591.77	是	2016.12-2019.05
7	瓯海经济开发区工业园区开发项目	基建项目	22,138.50	是	2016.09-2018.11
8	瓯海区绿化及景观带建设工程	基建项目	15,864.41	是	2017.04-2019.10
9	瓯海区任桥河整治工程	基建项目	20,964.46	是	2017.06-2020.07
10	吹台山隧道项目	基建项目	52,031.01	是	2015.07-2018.06
11	南湖市政配套工程	基建项目	10,853.25	是	2015.05-2019.10
12	广化南路（瓯海段）道路建设工程一期	基建项目	26,704.90	是	2017.05-2020.05
13	瓯海天长岭隧道复线及接线改建工程	基建项目	8,471.80	是	2017.04-2020.02

序号	项目名称	项目类型	账面余额	是否为政府代建	建设期限
14	瓯海区西山路(西山南路-站前路)道路改造工程	基建项目	3,161.22	是	2017.03-2019.04
15	南湖地块安置房项目	保障房	25,051.51	是	2016.03-2019.09
16	瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程	保障房	21,875.65	否	2016.12-2019.12
17	瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程	保障房	24,879.13	否	2016.12-2019.12
18	104国道南白象段城中村改造工程	保障房	8,278.21	否	2017.02-2020.02
19	南湖路安置房建设工程一期	保障房	20,856.74	否	2016.01-2019.01
20	南湖城中村安置房二期建设工程	保障房	14,350.85	否	2016.03-2019.03
21	南湖城市综合体安置房一期工程	保障房	12,580.34	是	2015.12-2018.05
22	拟开发土地	-	104,678.70	-	-
	合计		<b>497,392.12</b>	-	-

关于上述签署委托代建协议的基建工程项目和安置房建设项目，委托方为瓯海区财政局。未来瓯海区财政局将委托施工监理公司和审计单位对发行人承建的基建项目分施工标段进行决算，并分期结算。

其中，发行人存货中拟开发土地包含 3 宗国有出让用地使用权，该部分土地通过划拨方式取得，以评估法计入存货中。截至 2017 年末，发行人存货中拟开发土地金额为 104,678.70 万元，具体明细如下：

## 发行人 2017 年末存货拟开发土地明细

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	土地证号/宗地编号	用途	入账方式	使用权类型	坐落位置	取得方式	账面价值	面积	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	温国用(2013)第3-342283号	商务金融用地、城镇住宅用地	评估法	划拨	瓯海区南白象街道南湖村	划拨	49,723.30	38,435.00	1.29	是	否
2	温国用(2012)第3-294296号	城镇住宅用地	评估法	划拨	瓯海区南白象街道霞坊村	划拨	26,239.70	22,641.00	1.16	否	否
3	温国用(2014)第3-359544号	城镇住宅用地	评估法	划拨	瓯海区南白象街道南湖村	划拨	28,715.70	24,859.00	1.16	否	否
合计							<b>104,678.70</b>	-	-	-	-

## 6、投资性房地产

2015-2017 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 56,246.82 万元、54,910.25 万元和 70,973.83 万元，占总资产比例分别为 10.25%、8.16% 和 8.29%。发行人投资性房地产采用成本法进行后续计量，2016 年末账面价值下降系折旧所致。2017 年末投资性房地产账面价值增加是由于发行人当年新购置 17,470.46 万元的投资性房地产。截至 2017 年末，发行人投资性房地产的构成如下：

### 发行人 2017 年末投资性房地产明细情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
账面原值	74,259.12	867.18	75,126.30
累计折旧和累计摊销	4,020.66	131.81	4,152.47
减值准备	-	-	-
账面价值	70,238.46	735.37	70,973.83

### 发行人 2017 年末房屋及建筑物明细情况：

平方米、万元、万元/平方米

产权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
浙（2016）温州市不动产权第 0029835 号	瓯海经济开发区月乐西街 100 号	公共建筑用地/安心公寓	64,830.29	27,798.15	0.43	评估法	否	是
浙（2016）温州市不动产权第 0029837 号	瓯海区娄桥街道社叶村	城镇住宅用地、批发零售用地/宿舍	37,368.68	24,442.21	0.65	评估法	否	是
浙（2017）温州市不动产权第 0116270 号	瓯海区梧田街道东方南路 50 号	工业用地/工业	32,312.21	17,366.73	0.23	成本法	否	是
浙（2017）温州市不动产权第 0116175 号	瓯海区梧田街道东方南路 50 号	工业用地/工业	43,899.30			成本法	否	是

产权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
合计	-		178,410.48	69,607.09			-	-

2016 年 12 月温州市瓯海区政府国有资产管理办法室划入房产 631.37 万元、土地 735.37 万元，公司拟用于对外出租，截止 2018 年 4 月末，该部分资产的权属证书尚在办理中。

## 7、固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产账面价值分别为 12,891.86 万元、27,749.47 万元和 27,101.95 万元，占总资产比例分别为 2.35%、4.12% 和 3.16%。截至 2017 年末，发行人固定资产主要为房屋及建筑物、运输工具和电子设备，具体明细如下：

发行人 2017 年末固定资产明细情况

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	28,246.14	1,295.19	26,950.96
运输工具	12.98	12.33	0.65
电子设备	255.23	104.88	150.35
合计	28,514.35	1,412.40	27,101.95

发行人 2017 年末房屋建筑物明细情况如下：

平方米、万元、万元/平方米

产权证号	坐落	面积	账面价值	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
浙（2016）温州市不动产权第 0029451 号	瓯海经济开发区月乐西街 100 号	3,814.54	12,207.49	0.75	评估法	否	否
浙（2016）温州市不动产权第 0029776 号	瓯海经济开发区月乐西街 100 号	615.96			评估法	否	否
浙（2016）温州市不动产权第 0029782 号	瓯海经济开发区月乐西街 100 号	688.94			评估法	否	否

产权证号	坐落	面积	账面价值	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029783 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	987.88			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029790 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	1,050.98			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029817 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	987.86			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029819 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	1,050.98			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029820 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	987.86			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029824 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	1,050.98			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029827 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	987.86			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029828 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	1,050.98			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029829 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	987.86			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029832 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	982.45			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029834 号	瓯海经济开 发区月乐西 街 100 号	982.45			评估法	否	否
浙(2016) 温州市不动产权 第 0029836 号	瓯海区娄桥 街道社叶村	25,170.24	14,743.47	0.59	评估法	否	否
合计	-	-	<b>26,950.96</b>			-	-

## 8、在建工程

2017 年末，发行人在建工程为郭溪高新技术产业园一期，账面价值为 9,214.10 万元。

#### 发行人 2017 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	项目类型	账面余额	是否为政府代建	建设期限
郭溪高新技术产业园一期	基建项目	9,214.10	否	2017.07-2019.08
合计		9,214.10		

#### (二) 发行人负债情况分析

##### 2015-2017 年发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	-	0.00%	-	0.00%	5,500.00	4.03%
应付账款	2,459.68	1.09%	2,404.81	2.17%	2,398.68	1.76%
预收款项	496.62	0.22%	5,524.07	4.97%	1,720.36	1.26%
应付职工薪酬	7.35	0.00%	7.74	0.01%	5.88	0.00%
应交税费	7,851.47	3.46%	7,744.35	6.97%	5,499.78	4.03%
其他应付款	14,747.77	6.51%	21,506.51	19.37%	33,963.25	24.89%
一年内到期的非流动负债	10,000.00	4.41%	8,350.00	7.52%	53,008.00	38.85%
流动负债合计	<b>35,562.88</b>	<b>15.69%</b>	<b>45,537.48</b>	<b>41.01%</b>	<b>102,095.95</b>	<b>74.83%</b>
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
长期借款	191,100.00	84.31%	65,500.00	58.99%	34,350.00	25.17%
非流动负债合计	<b>191,100.00</b>	<b>84.31%</b>	<b>65,500.00</b>	<b>58.99%</b>	<b>34,350.00</b>	<b>25.17%</b>
负债合计	<b>226,662.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>111,037.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>136,445.95</b>	<b>100.00%</b>

2015-2017 年末，发行人负债合计分别为 136,445.95 万元、111,037.48 万元和 226,662.88 万元，呈现波动上升趋势。报告期内发行人负债总额有所上升，主要是由于发行人近年来业务规模持续扩大，

承担的基础设施和保障房建设项目资金需求逐年增加，从而使得筹资规模逐年上升，进而导致负债总额有所增加。

从负债结构方面看，截至 2017 年末，发行人流动负债合计为 35,562.88 万元，占总负债的比例为 15.69%。发行人流动负债主要由应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费和一年内到期的非流动负债等构成；截至 2017 年末，发行人非流动负债合计 191,100.00 万元，占负债合计的 84.31%，非流动负债全部为长期借款。各项主要负债情况具体分析如下：

### 1、应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款总额为 2,398.68 万元、2,404.81 万元和 2,459.68 万元，占负债总额比例分别为 1.76%、2.17% 和 1.09%。报告期内发行人应付账款金额较小，基本保持稳定，主要为应付浙江广宏建设有限公司的工程款。发行人 2017 年应付账款账龄情况如下所示：

发行人 2017 年末应付账款明细情况

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	94.74	3.85%
1 年以上	2,364.94	96.15%
合计	2,459.68	100.00%

### 2、预收款项

2015-2017 年末，发行人预收款项总额为 1,720.36 万元、5,524.07 万元和 496.62 万元，占负债总额比例分别为 1.26%、4.97% 和 0.22%。报告期内发行人预收账款波动较大，账龄主要在一年以内。发行人 2017 年预收款项账龄情况如下所示：

发行人 2017 年末预收款项明细情况

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	254.58	51.26%
1 年以上	242.04	48.74%
合计	<b>496.62</b>	<b>100.00%</b>

### 3、应交税费

2015-2017 年末，发行人应交税费余额分别为 5,499.78 万元、7,744.35 万元和 7,851.47 万元，分别占负债总额的 4.03%、6.97% 和 3.46%。以下为发行人应交税费的分类情况：

发行人 2017 年末应交税费明细情况

单位：万元

税种	2017 年末	2016 年末	2015 年末
增值税	6,557.25	1,943.39	-
营业税	-	4,799.93	4,824.37
城市建设税	818.34	500.76	337.71
教育费附加	289.61	214.61	144.73
地方教育费附加	193.07	143.07	96.49
房产税	0.06	142.58	96.49
其他税费	-6.86	0.00	-0.00
合计	<b>7,851.47</b>	<b>7,744.35</b>	<b>5,499.78</b>

### 4、其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款余额为 33,963.25 万元、21,506.51 万元和 14,747.77 万元，占负债总额比例分别为 24.89%、19.37% 和 6.51%。报告期内发行人其他应付款主要包括与相关合作方的资金拆借、保证金等，发行人 2017 年末账龄超过 1 年的大额其他应付款情况如下：

发行人 2017 年末账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	占比
1	温州市瓯海区广化路和双南线道路建设办公室	658.00	44.24%
2	安心工程指挥部	500.00	33.62%
3	仙岩镇下林村	329.30	22.14%
合计		<b>1,487.30</b>	<b>100.00%</b>

## 5、一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 53,008.00 万元、8,350.00 万元和 10,000.00 万元，分别占负债总额的 38.85%、7.52% 和 4.41%。发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的银行借款，具体情况如下。

### 发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	债权人名称	金额	借款起始日	兑付日	利率
1	华夏银行股份有限公司温州支行	5,000.00	2015-02-09	2018-02-09	7.50%
		5,000.00	2015-09-08	2018-09-08	7.50%
<b>合计</b>		<b>10,000.00</b>	-	-	-

## 6、长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款总额分别为 34,350.00 万元、65,500.00 万元和 191,100.00 万元，占负债总额比例分别为 25.17%、58.99% 和 84.31%。报告期内发行人长期借款呈快速增长趋势，主要是由于发行人近年来在建项目逐年增加，为满足工程项目资金需求筹集大量建设资金所致。2017 年末发行人长期借款具体明细如下：

### 2017 年末发行人长期借款具体明细

单位：万元

债权人名称	金额	借款起始日	兑付日	利率	担保人/抵押物/质押物
稠州商业银行温州瓯海支行	5,500.00	2016-06-19	2019-06-15	6.20%	浙江瓯海城市建设投资有限公司
浙商银行股份有限公司温州瓯海支行	1,000.00	2017-08-16	2020-08-15	6.30%	浙江瓯海城市建设投资有限公司
	10,000.00	2017-10-17	2020-10-15	7.03%	
	9,000.00	2017-09-01	2020-08-31	6.30%	
中国光大银行股份有限公司温州分行	1,000.00	2017-09-20	2025-09-19	6.95%	浙江瓯海城市建设投资有限公司
	9,000.00	2017-10-25	2025-09-19	6.95%	
中国民生银行股份有限公司温州分行	9,500.00	2017-09-30	2020-09-30	5.37%	温州市瓯海国有资产投资经营有限公司
恒丰银行股份有限	5,300.00	2017-08-30	2020-08-29	6.70%	温州市瓯海新城建设

债权人名称	金额	借款起始日	兑付日	利率	担保人/抵押物/质押物
公司温州支行					开发有限公司
昆仑信托有限责任公司（绍兴银行温州分行）	30,000.00	2017-07-28	2022-07-28	6.50%	浙江瓯海城市建设投资有限公司
宁波银行股份有限公司温州瓯海支行	20,000.00	2017-01-13	2022-01-13	5.80%	-
	28,000.00	2017-02-22	2022-01-13	5.80%	
浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司开发区支行	10,000.00	2016-11-29	2021-11-03	4.75%	浙江瓯海城市建设投资有限公司
	1,000.00	2017-01-13	2021-11-03	4.75%	
	1,000.00	2017-03-01	2021-11-03	4.75%	
	2,000.00	2017-03-10	2021-11-03	4.75%	
	1,000.00	2017-04-17	2021-11-03	4.75%	
	1,000.00	2017-05-25	2021-11-03	4.75%	
	1,000.00	2017-07-04	2021-11-03	4.75%	
	1,000.00	2017-08-04	2021-11-03	4.75%	
	2,000.00	2017-08-14	2021-11-03	4.75%	
华夏银行股份有限公司温州支行	1,000.00	2016-01-22	2019-01-22	7.50%	-
	2,000.00	2016-08-09	2019-08-08	6.10%	
	5,000.00	2016-11-01	2019-11-01	6.10%	
中国银行股份有限公司温州市瓯海区支行	12,000.00	2017-01-04	2019-12-15	5.70%	土地使用权【权证号：温国用（2013）第3-342283号】及地上建筑物
	22,800.00	2015-03-11	2019-12-15	6.90%	
合计	<b>191,100.00</b>	-	-	-	-

#### 四、债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

本期债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
银行借款年度偿还规模	4.83	3.48	2.00	7.80	-	-	1.00	0.50
信托计划年度偿还规模	-	-	-	-	-	-		
其他债务年度偿还规模	-	-	-	-	-	-		
存量有息负债年度偿还规模小计	<b>4.83</b>	<b>3.48</b>	<b>2.00</b>	<b>7.80</b>	—	—	<b>1.00</b>	<b>0.50</b>
本期债券年度偿还规模	-	-	-	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>
合计	<b>4.83</b>	<b>3.48</b>	<b>5.00</b>	<b>10.80</b>	<b>3.00</b>	<b>3.00</b>	<b>4.00</b>	<b>3.50</b>

#### 五、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人累计对外担保余额为 32,020.94 万元，担保类型为贷款担保。发行人不存在为其他企业债券提供担保的行为，同时亦不存在互保及连环保等违规行为，具体情况如下表所示：

#### 截至 2017 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保开始日	担保结束日	担保类型	担保方式
1	温州市瓯海双南建设投资有限公司	5,500.00	2016-01-22	2018-01-22	贷款担保	保证
2	温州市瓯海新城建设开发有限公司	5,500.00	2016-01-22	2018-01-22	贷款担保	保证
3	温州市丽岙新农村建设投资有限公司	5,000.00	2016-01-22	2018-01-22	贷款担保	保证
4	温州市瓯海新翔建设投资有限公司	6,000.00	2017-08-30	2020-08-29	贷款担保	保证
5	温州市新桥新农村建设投资有限公司	10,020.94	2017-09-29	2020-08-10	贷款担保	质押
合计		32,020.94	-	-	-	-

#### 五、受限资产情况

截至 2017 年末，发行人受限资产金额为 58,723.30 万元。发行人受限资产为进行融资时抵押的土地使用权温国用（2013）第 3-342283 号及地上建筑物，以及为温州市新桥新农村建设投资有限公司银行贷款质押的银行定期存单。具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	受限资产	抵押/质押用途	抵押资产金额
1	银行存款-定期存单质押	银行贷款	9,000.00
2	土地使用权温国用（2013）第 3-342283 号及地上建筑物	银行贷款	49,723.30
合计	-	-	58,723.30

#### 六、关联交易情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2015-2017 年审计报告，发行人在报告期内与关联方无采购商品、接

受劳务等关联交易情况。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司不存在已发行尚未兑付的资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。此外，发行人关于上述债务不存在违约或延期兑付本息的情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、本期债券募集资金使用概况

本期债券拟募集资金 150,000.00 万元，其中 25,000.00 万元拟用于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程，30,000.00 万元拟用于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程，15,000.00 万元拟用于 104 国道南白象段城中村改造工程，30,000.00 万元拟用于南湖路安置房建设工程一期，20,000.00 万元拟用于南湖城中村安置房二期建设工程，30,000.00 万元拟用于补充流动运营资金，具体情况如下：

#### 本期债券募集资金使用情况

单位：万元

序号	募投项目名称	总投资	拟使用 债券资金	拟使用债券资金 占总投资比例
1	瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程	89,765.00	25,000.00	27.85%
2	瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程	112,408.00	30,000.00	26.69%
3	104 国道南白象段城中村改造工程	39,591.00	15,000.00	37.89%
4	南湖路安置房建设工程一期	78,487.00	30,000.00	38.22%
5	南湖城中村安置房二期建设工程	50,780.00	20,000.00	39.39%
6	补充流动运营资金	-	30,000.00	-
合计	-	<b>371,031.00</b>	<b>150,000.00</b>	-

### 二、本期债券募投项目建设主体

本期债券募投项目建设主体均为温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司。

### 三、本期债券募投项目建设内容

#### (一) 瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程

瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程位于温州市梧田站南片区 B-53 地块，总用地 74.51 亩。项目总建筑面积 212,086 平方米，其中新建安置房住宅面积 155,941 平方米，占总建筑面积比例为 73.53%，配套商铺 12,573 平方米，占总建筑面积比例为 5.93%，物业用房、变配电用房等附属用房 4,645 平方米，占总建筑面积比例为 2.19%，地下停车库总建筑面积 38,927 平方米，占总建筑面积比例为 18.35%，。

瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程采用原址回迁的方式对拆迁户进行安置。该项目新建住宅 1,730 套，其中户型为 70-90 平方米有 955 套，户型为 90-110 平方米有 600 套，户型为 110-135 平方米有 175 套。该项目新建 25 幢 25 层高层住宅，8 幢 30 层高层住宅；新建设地下停车位 1,300 个。

本项目总投资为 89,765 万元，其中工程费用 68,033 万元，其它费用 14,877 万元(含土地出让金 9,490.20 万元)，预备费 2,487 万元，物业维修专项资金 1,558 万元，物业保修金 636 万元，建设期利息 2,173 万元。商业部分投资为 17992.20 万元，占总投资比例为 14.29%。

## (二) 瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程

瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程位于温州市丽岙街道王宅村、丽塘村，涉及仙丽片泊岙单元 A-13 地块、A-14 地块、A-15 地块，总用地 105.97 亩。项目总建筑面积 244,287 平方米，其中新建安置房住宅面积 173,220 平方米，占总建筑面积比例为 70.91%，配套商铺 18,952 平方米，占总建筑面积比例为 7.76%，物业用房、变配电用房、社区用房、社区医疗卫生站等附属用房 2,115 平方米，占总建筑面积比例为 0.87%，地下总建筑面积 50,000 平方米，占总建筑面积比例为 20.47%。

瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程采用原址回迁的方式对

拆迁户进行安置。该项目新建住宅 1,922 套，其中户型为 70-90 平方米有 1,050 套，户型为 90-110 平方米有 672 套，户型为 110-135 平方米有 200 套。该项目新建 25 幢 25 层高层住宅，14 幢 24 层高层住宅；新建设地下停车位 1,666 个。

本项目总投资为 112,408 万元，其中工程费用 80,542 万元，其它费用 23,531 万元(含土地出让金 13,871.2 万元)，预备费 3,122 万元，物业维修专项资金 1,749 万元，物业保修金 733 万元，建设期利息 2,732 万元。商业部分投资为 6,862.80 万元，占总投资比例为 6.96%。

### （三）104 国道南白象段城中村改造工程

104 国道南白象段城中村改造工程位于温州市瓯海区南白象街道，总用地 31.60 亩。项目总建筑面积 87,336 平方米，其中新建安置房住宅面积 63,106 平方米，占总建筑面积比例为 72.26%，配套商铺 7,010 平方米，占总建筑面积比例为 8.03%，物业等公建用房 1,220 平方米，占总建筑面积比例为 1.40%，地下总建筑面积 16,000 平方米，占总建筑面积比例为 18.32%。

104 国道南白象段城中村改造工程采用原址回迁的方式对拆迁户进行安置。该项目新建住宅 698 套，其中户型为 70-90 平方米有 368 套，户型为 90-110 平方米有 255 套，户型为 110-135 平方米有 75 套。该项目新建 2 幢 25 层高层住宅，13 幢 23 层高层住宅；新建设地下停车位 533 个。

本项目总投资为 39,591 万元，其中工程费用 28,130 万元，其它费用 8,490 万元（含土地出让金 5,006 万元），预备费 1,099 万元，物业维修专项资金 642 万元，物业保修金 262 万元，建设期利息 968 万元。商业部分投资为 2,540 万元，占总投资比例为 7.34%。

### （四）南湖路安置房建设工程一期

南湖路安置房建设工程一期位于温州市瓯海区梧埏新区南湖地段 D-2-4 地块南侧区域内，总用地 57.65 亩。项目总建筑面积 169,285 平方米，其中新建安置房住宅面积 119,872 平方米，占总建筑面积比例为 70.81%，配套商铺建筑面积 12,792 平方米，占总建筑面积比例为 7.56%，物业用房、变配电用房等公建用房建筑面积 1,621 平方米，占总建筑面积比例为 0.96%，地下室建筑面积为 35,000 平方米占总建筑面积比例为 20.68%。

南湖路安置房建设工程一期采用原址回迁的方式对拆迁户进行安置。该项目新建住宅 1,320 套，其中户型为 70-90 平方米有 720 套，户型为 90-110 平方米有 480 套，户型为 110-135 平方米有 120 套。该项目新建 14 幢 30 层高层住宅，7 幢 32 层高层住宅；新建设地下停车位 1,165 个。

本项目总投资为 78,487 万元，其中工程费用 56,484 万元，其它费用 15,800 万元(含土地出让金 9,425.20 万元)，预备费 2,166 万元，物业维修专项资金 1,209 万元，物业保修金 520 万元，建设期利息 2,308 万元。商业部分投资为 4,627.80 万元，占总投资比例为 6.70%。

### （五）南湖城中村安置房二期建设工程

南湖城中村安置房二期建设工程位于温州市瓯海区梧埏新区南湖地段 D-2-07 地块内，总用地 37.29 亩。项目总建筑面积 109,580 平方米，其中新建安置房住宅面积 75,808 平方米，占总建筑面积比例为 69.18%，配套商铺 9,215 平方米，占总建筑面积比例为 8.41%，物业等公建用房 1,057 平方米，占总建筑面积比例为 0.96%，架空层建筑面积 1,000 平方米，占总建筑面积比例为 0.91%，地下总建筑面积 22,500 平方米，占总建筑面积比例为 20.53%。

南湖城中村安置房二期建设工程采用原址回迁的方式对拆迁户

进行安置。该项目新建住宅 838 套，其中户型为 70-90 平方米有 450 套，户型为 90-110 平方米有 300 套，户型为 110-135 平方米有 88 套。该项目新建 15 幢 25 层高层住宅，2 幢 22 层高层住宅；新建设地下停车位 750 个。

本项目总投资为 50,780 万元，其中工程费用 35,954 万元，其它费用 10,830 万元（含土地出让金 6,654 万元），预备费 1,404 万元，物业维修专项资金 775 万元，物业保修金 329 万元，建设期利息 1,488 万元。商业部分投资为 3,352.00 万元，占总投资比例为 7.60%。

#### 四、本期债券募投项目开工手续获批情况及工程进度

##### （一）瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程

瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程总投资为 89,765 万元，该项目已于 2016 年 12 月开工，建设工期为 36 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 23,182 万元，完工进度为 25.83%，处于主体工程施工阶段。

该项目新建住宅 1,730 套，其中 500 套已纳入温州市瓯海区 2017 年保障性安居工程建设计划，600 套已纳入温州市瓯海区 2018 年保障性安居工程建设计划，630 套已纳入温州市瓯海区 2019 年保障性安居工程建设计划。目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程的规划意见	温规瓯函〔2016〕206 号	温州市规划局 瓯海分局	2016.11.09
2	关于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程的用地预审意见	温瓯预审〔2016〕135 号	温州市国土资源局 瓯海分局	2016.11.15
3	关于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程建设项目环境影响报告书的批复	温瓯环建〔2016〕202 号	温州市瓯海区 环境保护局	2016.12.05
4	关于《瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程社会稳定风险分析评估报告》的批复	温瓯维稳〔2016〕27 号	中共温州市瓯海区委 维护稳定工作领导小组办公室	2016.12.06

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
5	关于《瓯海区梧田街道林村城中村改造工程节能评估报告》的审查意见	温瓯发改审(2016) 253 号	温州市瓯海区发展和改革局	2016.12.06
6	关于《瓯海区梧田街道林村城中村改造工程可行性研究报告》的批复	温瓯发改审(2016) 271 号	温州市瓯海区发展和改革局	2016.12.12

## (二) 瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程

瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程总投资为 112,408 万元，该项目已于 2016 年 12 月开工，建设工期为 36 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 26,907 万元，完工进度为 23.94%，处于主体工程施工阶段。

该项目新建住宅 1,922 套，其中 550 套已纳入温州市瓯海区 2017 年保障性安居工程建设计划，470 套已纳入温州市瓯海区 2018 年保障性安居工程建设计划，902 套已纳入温州市瓯海区 2019 年保障性安居工程建设计划。目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程的规划意见	温规瓯函(2016) 201 号	温州市规划局 瓯海分局	2016.10.24
2	关于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程的用地预审意见	温瓯预审(2016) 122 号	温州市国土资源局 瓯海分局	2016.10.28
3	关于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程建设项目环境影响报告书的批复	温瓯环建(2016) 196 号	温州市瓯海区 环境保护局	2016.11.20
4	关于《瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程社会稳定风险分析评估报告》的批复	温瓯维稳(2016) 24 号	中共温州市瓯海区委 维护稳定工作领导小组办公室	2016.11.10
5	关于《瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程节能评估报告》的审查意见	温瓯发改审(2016) 223 号	温州市瓯海区 发展和改革局	2016.11.10
6	关于《瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程可行性研究报告》的批复	温瓯发改审(2016) 231 号	温州市瓯海区 发展和改革局	2016.11.21

## (三) 104 国道南白象段城中村改造工程

104 国道南白象段城中村改造工程总投资为 39,591 万元，该项目已于 2017 年 2 月开工，建设工期 36 个月，在建设过程中不存在强拆

强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 9,011 万元，完工进度为 22.76%，处于主体工程施工阶段。

该项目新建住宅 698 套，其中 146 套已纳入温州市瓯海区 2017 年保障性安居工程建设计划，200 套已纳入温州市瓯海区 2018 年保障性安居工程建设计划，352 套已纳入温州市瓯海区 2019 年保障性安居工程建设计划。目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于 104 国道南白象段城中村改造工程的规划意见	温规瓯函〔2016〕209 号	温州市规划局 瓯海分局	2016.12.21
2	关于 104 国道南白象段城中村改造工程的用地预审意见	温瓯预审〔2016〕142 号	温州市国土资源局 瓯海分局	2016.12.23
3	关于 104 国道南白象段城中村改造工程建设项目环境影响报告书的批复	温瓯环建〔2016〕228 号	温州市瓯海区 环境保护局	2016.12.26
4	关于《104 国道南白象段城中村改造工程社会稳定风险分析评估报告》的批复	温瓯维稳〔2016〕29 号	中共温州市瓯海区委 维护稳定工作领导小组办公室	2016.12.26
5	关于《104 国道南白象段城中村改造工程节能评估报告》的审查意见	温瓯发改审〔2016〕276 号	温州市瓯海区 发展和改革局	2016.12.27
6	关于《104 国道南白象段城中村改造工程可行性研究报告》的批复	温瓯发改审〔2016〕281 号	温州市瓯海区 发展和改革局	2016.12.28

#### （四）南湖路安置房建设工程一期

南湖路安置房建设工程一期总投资为 78,487 万元，该项目已于 2016 年 1 月开工，建设工期 36 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 23,023 万元，完工进度为 29.33%，处于主体工程施工阶段。

该项目新建住宅 1,320 套，其中 264 套已纳入温州市瓯海区 2016 年保障性安居工程建设计划，540 套已纳入温州市瓯海区 2017 年保障性安居工程建设计划，516 套已纳入温州市瓯海区 2018 年保障性安居工程建设计划。目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于南湖路安置房建设工程一期的规划意见	温规瓯函〔2015〕283 号	温州市规划局 瓯海分局	2015.11.20

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
2	关于南湖路安置房建设工程一期的用地预审意见	温瓯预审(2015) 161 号	温州市国土资源局瓯海分局	2015.11.20
3	关于南湖路安置房建设工程一期环境影响报告书的批复	温瓯环建(2015) 255 号	温州市瓯海区环境保护局	2015.11.30
4	关于《南湖路安置房建设工程一期社会稳定风险分析评估报告》的批复	温瓯维稳(2015) 36 号	中共温州市瓯海区委维护稳定工作领导小组办公室	2015.12.10
5	关于《南湖路安置房建设工程一期节能评估报告》的审查意见	温瓯发改审(2015) 169 号	温州市瓯海区发展和改革局	2015.12.11
6	关于《南湖路安置房建设工程一期可行性研究报告》的批复	温瓯发改审(2015) 187 号	温州市瓯海区发展和改革局	2015.12.22

### (五) 南湖城中村安置房二期建设工程

南湖城中村安置房二期建设工程总投资为 50,780 万元，该项目已于 2016 年 3 月开工，建设工期 36 个月，在建设过程中不存在强拆强建情况。截至 2018 年 9 月末，该项目已完成投资 15,734 万元，完工进度为 30.98%，处于主体工程施工阶段。

该项目新建住宅 838 套，其中 188 套已纳入温州市瓯海区 2016 年保障性安居工程建设计划，300 套已纳入温州市瓯海区 2017 年保障性安居工程建设计划，350 套已纳入温州市瓯海区 2018 年保障性安居工程建设计划。目前获得相关批复文件如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于南湖城中村安置房二期建设工程的规划意见	温规瓯函(2016) 47 号	温州市规划局瓯海分局	2016.01.08
2	关于南湖城中村安置房二期建设工程的用地预审意见	温瓯预审(2016) 8 号	温州市国土资源局瓯海分局	2016.01.15
3	关于南湖城中村安置房二期建设工程建设项目环境影响报告书的批复	温瓯环建(2016) 12 号	温州市瓯海区环境保护局	2016.01.21
4	关于《南湖城中村安置房二期建设工程社会稳定风险分析评估报告》的批复	温瓯维稳(2016) 6 号	中共温州市瓯海区委维护稳定工作领导小组办公室	2016.01.21
5	关于《南湖城中村安置房二期建设工程节能评估报告》的审查意见	温瓯发改审(2016) 173 号	温州市瓯海区发展和改革局	2016.01.25

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
6	关于《南湖城中村安置房二期建设工程可行性研究报告》的批复	温瓯发改审〔2016〕198号	温州市瓯海区发展和改革局	2016.02.22

## 五、本期债券募投项目的社会效益及必要性分析

近年来，伴随部分地区房价的上涨，低收入家庭住房保障不足，中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。

2015年6月，国务院出台《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》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，瓯海区积极抓好以棚户区改造为重点的保障性安居工程，力求进一步加大城市棚户区综合整治力度，改善棚户区居民居住条件。瓯海区深入贯彻国家和市政府文件精神，全力推进棚户区改造、不断加大配套设施建设和分配管理力度、完善住房保障的结构和方式。

瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程、瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程、104国道南白象段城中村改造工程、南湖路安置房建设工程一期和南湖城中村安置房二期建设工程项目实施符合国家有关产业政策，能够促进瓯海区经济社会协调发展、维护社会和谐稳定，有助于创造生态人居环境、构建和谐社会，有利于优化城乡结构，推进城乡一体化。

## 六、本期债券募投项目经济效益及资金回流分析

### (一) 瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程

瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程建成后对住宅、配套商铺和地下停车位进行全部销售，三年内销售完毕，每年的销售比例分别为50%，30%，20%。本项目共建成安置住宅155,941平方米，根据

瓯海区梧田街道拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按 4,000 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 62,376.40 万元住宅销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 12,573 平方米，可按 25,000 元/平方米价格对外销售，在本期债券存续期内可实现 31,432.50 万元销售收入，共建成停车位 1,300 个，可按 18 万元/个对外销售，在本期债券存续期内可实现 23,400.00 万元销售收入。

综上，瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程在本期债券存续期内财务净现值为 2,291.87 万元，内部收益率为 8.02%，合计可实现 117,208.90 万元销售收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 100,799.65 万元，可覆盖用于债券部分的利息并收回项目投资总额。

具体资金回流情况如下：

#### 瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	31,188.20	18,712.92	12,475.28	<b>62,376.40</b>
商铺销售	15,716.25	9,429.75	6,286.50	<b>31,432.50</b>
车位销售	11,700.00	7,020.00	4,680.00	<b>23,400.00</b>
收入合计	58,604.45	35,162.67	23,441.78	<b>117,208.90</b>
销售成本	4,688.36	2,813.01	1,875.34	<b>9,376.71</b>
增值税费	3,516.27	2,109.76	1,406.51	<b>7,032.53</b>
净收益	50,399.83	30,239.90	20,159.93	<b>100,799.65</b>

#### （二）瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程

瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程建成后对住宅、配套商铺和地下停车位进行全部销售，三年内销售完毕，每年的销售比例分别为 50%，30%，20%。本项目共建成安置住宅 173,220 平方米，根据瓯海区丽岙街道拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按

4,000 元/平方米还建均价对安置对象进行销售,2019 年起开始销售,2021 年内完成销售,在本期债券存续期内可实现 69,288.00 万元住宅销售收入;此外,该项目共建成配套商铺 18,952 平方米,可按 25,000 元/平方米价格对外销售,在本期债券存续期内可实现 47,380.00 万元销售收入,共建成停车位 1,666 个,可按 18 万元/个对外销售,在本期债券存续期内可实现 29,988.00 万元销售收入。

综上,瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程在本期债券存续期内财务净现值为 2,984.27 万元,内部收益率为 8.15%,合计可实现 146,656.00 万元销售收入,扣除销售成本及相关税费后,可实现净收益 126,124.16 万元,可覆盖用于债券部分的利息并收回项目投资总额。具体资金回流情况如下:

#### 瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程在本期债券存续期内资金回流情况

单位: 万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	34,644.00	20,786.40	13,857.60	69,288.00
商铺销售	23,690.00	14,214.00	9,476.00	47,380.00
车位销售	14,994.00	8,996.40	5,997.60	29,988.00
收入合计	73,328.00	43,996.80	29,331.20	146,656.00
销售成本	5,866.24	3,519.74	2,346.50	11,732.48
增值税费	4,399.68	2,639.81	1,759.87	8,799.36
净收益	63,062.08	37,837.25	25,224.83	126,124.16

#### (三) 104 国道南白象段城中村改造工程

104 国道南白象段城中村改造工程建成后对住宅、配套商铺和地下停车位进行全部销售,三年内销售完毕,每年的销售比例分别为 50%, 30%, 20%。该项目共建成安置住宅 63,106 平方米,根据瓯海区南白象街道拆迁安置补偿实施方案,该部分安置住宅可按 3,800 元/平方米还建均价对安置对象进行销售,2019 年起开始销售,2021

年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 23,980.28 万元住宅销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 7,010 平方米，可按 25,000 元/平方米价格对外销售，在本期债券存续期内可实现 17,525.00 万元销售收入，共建成停车位 533 个，可按 18 万元/个对外销售，在本期债券存续期内可实现 9,594.00 万元销售收入。

综上，104 国道南白象段城中村改造工程在本期债券存续期内财务净现值为 1,090.78 万元，内部收益率为 8.24%，合计可实现 51,099.28 万元销售收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 44,456.37 万元，可覆盖用于债券部分的利息并收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

#### 104 国道南白象段城中村改造工程在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	11,990.14	7,194.08	4,796.06	23,980.28
商铺销售	8,762.50	5,257.50	3,505.00	17,525.00
车位销售	4,797.00	2,878.20	1,918.80	9,594.00
收入合计	25,549.64	15,329.78	10,219.86	51,099.28
销售成本	1,788.47	1,073.08	715.39	3,576.95
增值税费	1,532.98	919.79	613.19	3,065.96
净收益	22,228.19	13,336.91	8,891.27	44,456.37

#### （四）南湖路安置房建设工程一期

南湖路安置房建设工程一期建成后对住宅、配套商铺和地下停车位进行全部销售，三年内销售完毕，每年的销售比例分别为 50%，30%，20%。本项目共建成安置住宅 119,872 平方米，根据瓯海区南白象街道关于南湖片区拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按 4,200 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 50,346.24 万元

住宅销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 12,792 平方米，可按 25,000 元/平方米价格对外销售，在本期债券存续期内可实现 31,980.00 万元销售收入，共建成停车位 1,165 个，可按 18 万元/个对外销售，在本期债券存续期内可实现 20,970.00 万元销售收入。

综上，南湖路安置房建设工程一期在本期债券存续期内财务净现值为 2,679.85 万元，内部收益率为 8.75%，合计可实现 103,296.24 万元销售收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 88,834.77 万元，可覆盖用于债券部分的利息并收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

#### 南湖路安置房建设工程一期在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	25,173.12	15,103.87	10,069.25	50,346.24
商铺销售	15,990.00	9,594.00	6,396.00	31,980.00
车位销售	10,485.00	6,291.00	4,194.00	20,970.00
收入合计	51,648.12	30,988.87	20,659.25	103,296.24
销售成本	4,131.85	2,479.11	1,652.74	8,263.70
增值税费	3,098.89	1,859.33	1,239.55	6,197.77
净收益	44,417.38	26,650.43	17,766.95	88,834.77

#### （五）南湖城中村安置房二期建设工程

南湖城中村安置房二期建设工程建成后对住宅、配套商铺和地下停车位进行全部销售，三年内销售完毕，每年的销售比例分别为 50%，30%，20%。本项目共建成安置住宅 75,808 平方米，根据瓯海区南白象街道关于南湖村拆迁安置补偿实施方案，该部分安置住宅可按 3,900 元/平方米还建均价对安置对象进行销售，2019 年起开始销售，2021 年内完成销售，在本期债券存续期内可实现 29565.12 万元住宅销售收入；此外，该项目共建成配套商铺 9,215 平方米，可按 25,000

元/平方米价格对外销售，在本期债券存续期内可实现 23,037.50 万元销售收入，共建成地下停车位 750 个，可按 18 万元/个对外销售，在本期债券存续期内可实现 13,500.00 万元销售收入。

综上，南湖城中村安置房二期建设工程在本期债券存续期内财务净现值为 1,283.22 万元，内部收益率为 8.07%，合计可实现 66,102.62 万元销售收入，扣除销售成本及相关税费后，可实现净收益 56,848.25 万元，可覆盖用于债券部分的利息并收回项目投资总额。具体资金回流情况如下：

#### 南湖城中村安置房二期建设工程在本期债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	14,782.56	8,869.54	5,913.02	29,565.12
商铺销售	11,518.75	6,911.25	4,607.50	23,037.50
车位销售	6,750.00	4,050.00	2,700.00	13,500.00
收入合计	33,051.31	19,830.79	13,220.52	66,102.62
销售成本	2,644.10	1,586.46	1,057.64	5,288.21
增值税费	1,983.08	1,189.85	793.23	3,966.16
净收益	28,424.13	17,054.48	11,369.65	56,848.25

#### 七、本期债券募集资金管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划中进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责

处理本期债券到期后的偿债后续事宜。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

发行人财务审计部门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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。同时，根据本期债券《募集资金账户监管协议》，发行人及监管银行达成以下协议：

(一) 发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用。协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。

(二) 发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本期债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，监管银行应必须予以拒绝，并不付款；

(三) 监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

(四) 监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

(五) 发行人应当配合监管银行作为债权代理人时履行的必要的调查。

(六) 发行人及监管银行双方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》

等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

## 八、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。

发行人不承担政府融资职能，发行人本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、发行人偿债能力财务分析

短期偿债指标方面，2015-2017 年末，发行人的流动比率为 4.70、12.96 和 21.07，速动比率为 1.22、5.21 和 7.03。发行人流动比率和速动比率均大于 1，体现了发行人短期偿债压力较小，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，具有良好的抗风险能力。

长期偿债指标方面，2015-2017 年末，发行人的资产负债率分别为 24.87%、16.50% 和 26.46%。报告期内发行人资产负债率始终处于较低水平，均保持在 30% 以内，且随着资产规模迅速增长，资产负债率能够保持在较低水平，体现了较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人具有较好的长、短期偿债能力。随着瓯海区城市建设的进一步加快，发行人的主营业务规模将稳定增长，盈利能力将不断提升，有利于提高抗风险能力，为本期债券本息偿付提供可靠的保障。

### 二、本期债券募投项目收益测算

本期债券募投项目包括瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程、瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程、104 国道南白象段城中村改造工程、南湖路安置房建设工程一期和南湖城中村安置房二期建设工程。其中，瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程建设安置房住宅面积 155,941 平方米，配套商铺 12,573 平方米，物业用房、变配电用房等附属用房 4,645 平方米，地下停车库总建筑面积 38,927 平方米；瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程建设安置房住宅面积 173,220 平方米，配套商铺 18,952 平方米，物业用房、变配电用房、社区用房、社区医疗卫生站等附属用房 2,115 平方米，地下总建筑面积 50,000 平方米；104 国道南白象段城中村改造工程建设安置房住宅面积 63106

平方米，配套商铺 7010 平方米，物业等公建用房 1220 平方米，地下总建筑面积 16000 平方米；南湖路安置房建设工程一期建设安置房住宅面积 119,872 平方米，配套商铺建筑面积 12,792 平方米，物业用房、变配电用房等公建用房建筑面积 1,621 平方米，地下室建筑面积为 35,000 平方米；南湖城中村安置房二期建设工程安置房住宅面积 75,808 平方米，配套商铺 9,215 平方米，物业等公建用房 1,057 平方米，架空层建筑面积 1000 平方米，地下总建筑面积 22,500 平方米。具体建设情况如下：

#### 本期债券募投项目主要建设内容

单位：平方米

项目名称/科目	总建筑面积	住宅面积	商业面积	停车位 (个)	其他配套公建
瓯海区梧田街道林村城中村改造工程	212,086	155,941	12,573	1,300	4,645
瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程	244,287	173,220	18,952	1,666	2,115
104 国道南白象段城中村改造工程	87,336	63106	7010	533	1220
南湖路安置房建设工程一期	169,285	119,872	12,792	1,165	1,621
南湖城中村安置房二期建设工程	109580	75,808	9,215	750	1000

本期债券募投项目在债券存续期内合计可形成 235,556.04 万元还建住宅销售收入，151,355.00 万元配套商铺销售收入和 97,452.00 万元停车位销售收入，扣除销售成本和相关税费后，可实现 417,063.21 万元净收益，具体情况如下：

#### 本期债券募投项目在债券存续期内资金回流情况

单位：万元

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
住宅销售	39,955.68	101,795.75	62,675.68	31,128.94	235,556.04

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	债券存续期总计
商铺销售	27,508.75	64,674.00	39,904.75	19,267.50	<b>151,355.00</b>
车位销售	17,235.00	41,832.00	25,788.60	12,596.40	<b>97,452.00</b>
收入合计	84,699.43	208,301.75	128,369.03	62,992.84	<b>484,363.04</b>
销售成本	6,775.95	16,408.64	10,116.22	4,937.23	<b>38,238.05</b>
增值税费	5,081.97	12,498.10	7,702.14	3,779.57	<b>29,061.79</b>
净收益	72,841.51	179,395.00	110,550.66	54,276.04	<b>417,063.20</b>

综上，本期债券募投项目在债券存续期内的息税摊销前收益足以覆盖本期债券募投项目总投资额，具有良好的经济效益，为本期债券的按时还本付息提供了根本保障。

### 三、本期债券增信措施

温州城投为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

#### (一) 担保人基本情况

名 称：温州市城市建设投资集团有限公司

住 所：浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 17 楼

法定代表人：林世南

注册资本：800,000.00 万元人民币

经营范围：砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。

#### (二) 担保人资信状况

2018 年 6 月 26 日，经大公国际资信评估有限公司出具的《信用等级通知书》（大公报 SD〔2018〕464 号），温州城投主体级别为 AA+，评级展望为稳定。

### (三) 担保人财务数据

担保人 2017 年的合并财务报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字（2018）第 5-00064 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2017 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### 1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	6,239,736.75	5,565,397.26	4,851,851.32
所有者权益合计	2,446,463.14	2,229,629.85	1,858,305.99
资产负债率(%)	60.79	59.94	61.70
营业收入	262,650.21	189,806.16	195,932.69
利润总额	83,745.31	59,653.70	47,723.71
净利润	61,062.78	45,743.69	34,933.47
经营活动产生的现金流量净额	215,874.77	185,115.34	-131,471.83

#### 2、担保人财务报表

担保人 2015-2017 年经审计合并资产负债表、利润表、现金流量表分别详见附表五、六、七。

#### (四) 累计担保余额

截至 2018 年 3 月末，担保人累计对外担保余额为 74.84 亿元。

#### (五) 担保人发行债券情况

截至 2017 年末，担保人已发行未到期的债券情况如下：

证券名称	发行期限 (年)	票面 利率	发行日期	发行规模 (亿元)	证券类别
16 温城 专项债 01	7	4.05%	2016 年 1 月 25 日	10	企业债
16 温城 专项债 02	7	5.00%	2016 年 4 月 26 日	30	企业债

#### (六) 担保函主要内容

担保人对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券（以国家发改委最后批准期限为准），发行面额总计为人民币 150,000 万元（以国家发改委最后批准金额为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### 四、本期债券偿债保障措施及相关说明

本期债券偿债保障措施主要为募投项目收益和发行人经营收益。此外，发行人有效地风险控制机制可以为本期债券偿还提供制度保障，监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

**（一）发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息提供了根本保证**

2015-2017 年，发行人逐年实现营业收入 71,351.78 万元、76,545.27 万元和 79,032.26 万元；逐年获得财政补贴 8,030.00 万元、12,254.00 万元和 10,492.05 万元；逐年实现归属于母公司所有者的净利润 15,353.69 万元、19,555.92 万元和 16,666.74 万元，年均实现净利润 17,192.12 万元，足以支付本期债券单年利息，这为本期债券的

按时还本付息奠定了坚实的基础。

## （二）募投项目的资金回流为本期债券还本付息提供了进一步保障

本期债券募投项目包括瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程、瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程、104 国道南白象段城中村改造工程、南湖路安置房建设工程一期和南湖城中村安置房二期建设工程，预计项目建成后，在本期债券存续期内可实现还建住宅销售收入 235,556.04 万元，151,355.00 万元配套商铺销售收入和 97,452.00 万元停车位销售收入。扣除销售成本和相关税费后，可实现 417,063.21 万元净收益，足以涵盖募投项目建设总投资总额以及本期债券本息，具有良好的经济效益及现金流入。

## （三）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

## （四）监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制

发行人聘请中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券的监管银行，并开立偿债账户用于偿债资金的接收、存储及划转。监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制。

## 第十四条 债券持有人保护条款

发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

### 一、发行人偿债计划

为了充分保障本期债券投资者的利益，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，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

#### (一) 偿债账户管理

根据《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券资金监管协议》的约定，发行人将在中国民生银行股份有限公司温州分行开立偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。本期债券存续期内，发行人在每个付息日前 10 日内将该年度应付债券利息划入专项偿债账户，在兑付日前 10 日内将应兑付本金和利息划入专项偿债账户。

为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘中国民生银行股份有限公司温州分行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。

#### (二) 具体偿债计划

发行人已设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排，并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

## 1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

## 2、偿债计划财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

①基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。

②补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，其中包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

## （三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，

中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

## 二、债券持有人会议

(一) 根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、决定变更债权代理人；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、修改《债券持有人会议规则》；

7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

8、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

(二) 根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；

2、拟修改《债券持有人会议规则》；

3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；

- 4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- 5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- 8、发行人提出债务重组方案的；
- 9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；
- 10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

### (三) 召集债券持有人会议的机构或人士

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开；
- 2、本期债券的债权代理人书面提议召开；
- 3、单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

## 第十五条 风险与对策

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

### 一、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，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批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的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

##### 3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

##### 4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不

利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

此外，本期债券募投项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，除此之外还有各类不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

## 5、违规使用债券资金的风险

本期债券拟募集资金 150,000.00 万元，其中 25,000.00 万元拟用于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程，30,000.00 万元拟用于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程，15,000.00 万元拟用于 104 国道南白象段城中村改造工程，30,000.00 万元拟用于南湖路安置房建设工程一期，20,000.00 万元拟用于南湖城中村安置房二期建设工程，30,000.00 万元拟用于补充流动运营资金。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

## 6、偿债保障措施相关风险

本期债券偿债保障措施主要依赖于发行人自身盈利、募投项目产生的收入和健全的公司治理。当地政策和市场的变化会发行人收入和公司治理结构产生影响，从而对本期债券偿债保障产生影响。

### （二）与发行人相关的风险

#### 1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控

制失误将对发行人盈利产生不利影响。

## 2、发行人在建项目资金周转风险

发行人基础设施建设和保障房建设投资规模较大，随着发行人基础设施建设、保障房建设和土地开发整理等项目的推进，未来面临较大的筹资压力。

## 3、发行人资产流动性风险

发行人资产中存在大量对政府及相关国有企业应收款项，该部分资产回收速度较慢，存在一定流动性风险。此外，发行人资产中变现能力较弱的存货占比很大，资产流动性较差。

## 4、发行人流动性补充能力风险

截至 2018 年 9 月末，发行人合计获得银行授信 260,300.00 万元，已使用 221,060.00 万元，未使用 39,240.00 万元，发行人未使用银行授信额度规模较小，流动性补充能力较弱。

## 5、发行人应收款项回收风险

发行人 2017 年末账内其他应收款为 175,146.66 万元，其中应收金额较大的为瓯海区财政局、温州市瓯海国有资产投资经营有限公司、浙江瓯海铁路开发有限公司、浙江省瓯海经济开发区管理委员会和温州市瓯海高铁新城建筑工程有限公司，款项性质均为资金往来款，未来可能存在回收不及时情况。

## （三）政策风险

### 1、产业政策风险

发行人主要从事城乡基础设施建设投资业务，该项业务现阶段符合国家政策方向，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动。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。

## **2、经济周期风险**

城乡基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

## **3、发行人所在地政府财政风险**

近年来，受体制调整及房地产市场波动影响，瓯海区政府性基金收入波动较大，未来将继续受房地产市场波动等因素影响，具有一定的不确定性。

## **二、风险对策**

### **(一) 与本期债券有关风险的对策**

#### **1、利率风险的对策**

本期债券采用固定利率，考虑到在债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平，对利率风险进行了一定程度的风险补偿，保证投资人获得固定的投资收益。此外，本期债券拟在发行结束后申请在银行间市场上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### **2、流动性风险的对策**

本期债券发行结束后，发行人将尽快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相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

#### **3、兑付风险的对策**

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是瓯海区保障房建设、城市基础设施建设的实施主体，随着瓯海区城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源，同时，将在现有基础上进

一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

#### **4、募投项目投资风险对策**

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

#### **5、违规使用债券资金的风险对策**

发行人与中国民生银行股份有限公司温州分行签署《募集资金使用专项账户监管协议》，由中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

#### **6、偿债保障措施相关风险对策**

为维护全体债券持有人的合法权益，保障抵押资产的安全，发行人与中国民生银行股份有限公司温州分行签署《债权代理协议》，由中国民生银行股份有限公司温州分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

### **(二) 与发行人业务相关的风险对策**

#### **1、经营管理风险对策**

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务

特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

## 2、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人作为瓯海区国有资产的运营主体以及基础设施的建设主体，在承建基础设施建设项目时，会得到瓯海区人民政府有力的资金支持。此外，本期债券募投项目在债券存续期内合计可形成 235,556.04 万元还建住宅销售收入，151,355.00 万元配套商铺销售收入和 97,452.00 万元停车位销售收入，扣除销售成本和相关税费后，可实现 417,063.21 万元净收益，该部分收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

## 3、发行人资产流动性风险对策

截至 2017 年末，发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

发行人应收账款和其他应收款主要应收对象为政府及相关国有企业，为妥善解决发行人对瓯海区政府相关部门及国有企业的应收款项的回收，各应收单位已确定还款计划。

发行人存货主要为发行人对一系列保障房项目以及基础设施建设项目的前期土地开发整理投入和工程施工成本，该部分资产变现能力较弱。为此，发行人将加强企业管理能力，提高工程质量、控制开发成本、缩短工程周期，预计在 2019-2021 年期间将逐步收回大部分开发成本。同时，发行人将充分整合、挖掘城市可利用资源，通过对国有资本的有效运营，盘活资产，按照企业发展规律实行可持续发展，稳步提高企业运营能力，提高存货周转率和总资产周转率，进而提高资产流动性和资产质量。

#### **4、发行人流动性补充能力风险对策**

发行人将不断加深与各商业银行、政策性银行等金融机构的合作，扩大公司授信额度，同时积极争取瓯海区政府补助，保证公司的健康发展，防范流动性不足。

#### **5、发行人应收款项回收风险对策**

发行人为保证其他应收款项中大额往来款的及时回收，已经安排专人与对方联系，加快催收进度，预计 2-3 年内完成资金回流。

### **(三) 政策风险对策**

#### **1、产业政策风险对策**

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

#### **2、经济周期风险对策**

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而真正实现可持续发展。

#### **3、发行人所在地政府财政风险对策**

瓯海区政府性基金收入主要包括土地出让收入，因此，瓯海区人民政府将根据国家宏观政策调控区内土地供应政策以及土地出让价格，从土地供求关系和住房市场需求潜力两个维度入手，使瓯海区土地出让价格保持稳定。同时，瓯海区将积极招商引资，发展实体经济，使税收收入在财政收入中占比稳步提高，以减小由于基金收入波动对瓯海区财政收入带来的影响。

## 第十六条 信用评级

### 一、本次发行信用评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）评定发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。东方金诚评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

### 二、评级报告的内容摘要

#### （一）优势

瓯海区经济保持较快发展，形成了服饰、鞋革、金属制品等主导产业，经济实力较强；

发行人主要从事瓯海经开区基础设施建设、安置房建设和土地开发整理等业务，业务具有较强的区域专营性；

发行人在资产注入和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持；

温州城投对本期债券按期偿还本息提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有较强的增信作用。

#### （二）关注

发行人在建项目投资规模较大，面临较大的筹资压力；

发行人资产中变现能力较弱的存货占比比较大，资产流动性较差；

近年来发行人经营性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动的依赖较大。

### 三、跟踪评级安排情况

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在本期债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报

告以及其他相关资料。发行人如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司主体及本期债券信用等级。

发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况时，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至发行人提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2018 年 9 月末，发行人合计获得银行授信 260,300.00 万元，已使用 221,060.00 万元。具体情况如下：

序号	授信银行	授信额度	借款余额
1	浙商银行温州瓯海支行	32,000.00	30,000.00
2	民生银行温州分行	10,000.00	9,500.00
3	光大银行温州分行	30,000.00	30,000.00
4	恒丰银行温州分行	6,000.00	5,260.00
5	绍兴银行温州分行	30,000.00	30,000.00
6	稠州银行温州瓯海分行	5,500.00	5,500.00
7	宁波银行温州瓯海支行	48,000.00	48,000.00
8	浙江温州瓯海农村合作银行开发区支行	20,000.00	20,000.00
9	温州银行营业部	11,000.00	10,000.00
10	中国银行瓯海支行	23,000.00	8,000.00
11	华夏银行温州瓯海支行	44,800.00	24,800.00
合计		<b>260,300.00</b>	<b>221,060.00</b>

#### 五、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约的情况。

## 第十七条 法律意见

北京市衡基律师事务所担任本期债券的发行人律师。根据北京市衡基律师事务所出具的《关于 2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券的法律意见书》，北京市衡基律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

- 1、发行人系依照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，经营合法，不存在应当终止或解散的情形，具备本期债券发行的主体资格。
- 2、发行人就本期债券发行履行了法律和《公司章程》规定的内部审核程序，已获得现阶段所必需的合法有效批准和授权。
- 3、发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券、企业债券发行的实质性条件。
- 4、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，募集资金投资项目业经有权部门或机构批准、核准或备案，募集资金使用规模符合法律法规的规定。
- 5、本期债券偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。
- 6、发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本期债券。
- 7、发行人目前不存在尚未了结的或可预见的、对财务状况和业务经营有重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。
- 8、发行人编制的《募集说明书》及其摘要在重大法律事项上不存在因虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

9、发行人本期债券发行尚需根据现行法律、法规、规范性文件的规定获得国家发改委核准。

综上所述，本所认为，发行人具备本次债券发行的主体资格，发行人本次债券发行符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及规范性文件所规定的实质条件。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 二、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。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关主管机关对本期债券批准文件;
- (二) 《2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 大信会计师事务所出具的发行人 2015-2017 年经审计的财务报告及及未经审计的 2018 年三季度财务报表;
- (五) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 北京市衡基律师事务所为本期债券发行出具的《法律意见书》;
- (七) 《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》;
- (八) 《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券偿债账户监管协议》;
- (九) 《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券债权代理协议》;
- (十) 《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

### 二、查询方式

- (一) 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:

1、温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

住所：浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室

法定代表人：王淼

联系人：诸迎春

联系地址：浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室

联系电话：0577-55571581

传真号码：0577-86362207

邮政编码：325036

2、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：宋岩伟、丁凝、崔宇龙

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153888

传真号码：021-23153509

邮政编码：100033

(二) 投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn>

如对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 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券发行  
网点表**

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	东方花旗证券有限公司▲	固定收益销售部	北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层	史鑫	021-23153888
2	江海证券有限公司	固定收益销售部	哈尔滨松北区创新三路 833 号江海证券 12 楼	贾丽慧	0451-85863719
2	中原证券股份有限公司	固定收益销售部	北京市西直门西环广场 T3 座 21 层 B5-B7 室	晏敏	010-58301868

## 附表二：

**发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表  
及 2018 年 9 月末未经审计的合并资产负债表**

单位：元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	393,575,234.46	198,107,155.06	1,187,276,360.32	146,782,551.71
应收账款	377,572,107.37	543,647,350.46	238,511,874.93	363,895,990.65
预付款项	18,908,016.98	7,181,266.98	173,049,280.18	137,528,713.43
其他应收款	954,356,148.24	1,751,466,644.79	773,323,059.54	593,922,298.25
存货	5,916,624,365.57	4,992,361,416.25	3,531,075,415.79	3,552,167,268.66
<b>流动资产合计</b>	<b>7,661,035,872.62</b>	<b>7,492,763,833.54</b>	<b>5,903,235,990.76</b>	<b>4,794,296,822.70</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	701,324,534.45	709,738,267.66	549,102,530.68	562,468,186.77
固定资产	268,208,865.33	271,019,540.57	277,494,664.22	128,918,626.48
在建工程	223,034,408.33	92,141,023.32		
开发支出	256,921,850.95			
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,449,489,659.06</b>	<b>1,072,898,831.55</b>	<b>826,597,194.90</b>	<b>691,386,813.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,110,525,531.68</b>	<b>8,565,662,665.09</b>	<b>6,729,833,185.66</b>	<b>5,485,683,635.95</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	299,800,000.00	-	-	55,000,000.00
应付账款	24,688,919.85	24,596,758.45	24,048,139.10	23,986,827.49
预收款项	19,040,124.23	4,966,162.82	55,240,667.77	17,203,587.33
应付职工薪酬	19,146.52	73,455.92	77,399.93	58,769.52
应交税费	57,741,390.65	78,514,744.86	77,443,496.43	54,997,781.80
其他应付款	794,410,442.97	147,477,681.15	215,065,069.39	339,632,549.28
一年内到期的非流动负债	155,000,000.00	100,000,000.00	83,500,000.00	530,080,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,350,700,024.22</b>	<b>355,628,803.20</b>	<b>455,374,772.62</b>	<b>1,020,959,515.42</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,725,800,000.00	1,911,000,000.00	655,000,000.00	343,500,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,725,800,000.00</b>	<b>1,911,000,000.00</b>	<b>655,000,000.00</b>	<b>343,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,076,500,024.22</b>	<b>2,266,628,803.20</b>	<b>1,110,374,772.62</b>	<b>1,364,459,515.42</b>
<b>所有者权益（股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	875,580,866.08	848,398,440.00	156,021,440.00	5,000,000.00
资本公积	4,437,131,362.38	4,823,624,626.34	5,003,093,585.84	3,851,439,972.84
盈余公积	56,540,694.81	56,540,694.81	41,064,780.58	21,447,442.97
未分配利润	664,772,584.19	570,470,100.74	419,278,606.62	243,336,704.72
归属于母公司所有者权益合计	6,034,025,507.46	6,299,033,861.89	5,619,458,413.04	4,121,224,120.53
少数股东权益		-		
<b>所有者权益（股东权益）合计</b>	<b>6,034,025,507.46</b>	<b>6,299,033,861.89</b>	<b>5,619,458,413.04</b>	<b>4,121,224,120.53</b>

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
负债和所有者权益 (股东权益) 总计	<b>9,110,525,531.68</b>	<b>8,565,662,665.09</b>	<b>6,729,833,185.66</b>	<b>5,485,683,635.95</b>

## 附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表  
及 2018 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>252,290,267.11</b>	<b>790,322,589.70</b>	<b>765,452,734.58</b>	<b>713,517,780.87</b>
减：营业成本	215,732,632.65	706,833,171.62	682,654,135.00	615,799,885.89
税金及附加	969,897.69	3,197,311.37	3,773,269.13	25,397,373.48
销售费用	200,000.00	366,500.00	624,251.20	106,355.00
管理费用	4,583,224.36	12,492,007.19	6,057,446.12	6,110,572.88
财务费用	-70,205.46	251,691.42	-648,619.02	-7,107,501.32
资产减值损失	-607,744.45	5,404,807.55	-6,475.98	-29,937.83
加：其他收益	61,994,572.22			
<b>二、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>	<b>93,477,034.54</b>	<b>61,777,100.55</b>	<b>72,998,728.13</b>	<b>73,241,032.77</b>
加：营业外收入	10,013.91	104,920,657.50	122,560,511.77	80,300,000.00
减：营业外支出		30,349.70	0.39	4,101.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>	<b>93,487,048.45</b>	<b>166,667,408.35</b>	<b>195,559,239.51</b>	<b>153,536,931.77</b>
减：所得税费用		-		
<b>四、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>93,487,048.45</b>	<b>166,667,408.35</b>	<b>195,559,239.51</b>	<b>153,536,931.77</b>
归属于母公司所有者的净利润	93,487,048.45	166,667,408.35	195,559,239.51	153,536,931.77
少数股东损益		-		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>93,487,048.45</b>	<b>166,667,408.35</b>	<b>195,559,239.51</b>	<b>153,536,931.77</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,487,048.45	166,667,408.35	195,559,239.51	153,536,931.77

## 附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表  
及 2018 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	115,667,161.32	446,835,314.12	271,877,617.10	212,799,369.85
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,738,160,359.57	1,135,961,390.35	690,931,172.19	790,733,041.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,853,827,520.89</b>	<b>1,582,796,704.47</b>	<b>962,808,789.29</b>	<b>1,003,532,411.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	645,379,338.59	670,817,685.79	517,011,094.68	683,552,726.51
支付给职工以及为职工支付的现金	1,397,686.66	2,283,852.28	877,936.75	335,081.25
支付的各项税费	18,145,783.09	22,941,172.48	5,170,789.33	2,058,263.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,179,007,252.17	3,151,945,099.40	462,514,861.97	970,457,419.81
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,843,930,060.51</b>	<b>3,847,987,809.95</b>	<b>985,574,682.73</b>	<b>1,656,403,490.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,897,460.38</b>	<b>-2,265,191,105.48</b>	<b>-22,765,893.44</b>	<b>-652,871,079.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,266.38	174,578,099.78	56,797.95	24,370.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>147,266.38</b>	<b>174,578,099.78</b>	<b>56,797.95</b>	<b>24,370.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-147,266.38</b>	<b>-174,578,099.78</b>	<b>-56,797.95</b>	<b>-24,370.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-		
取得借款收到的现金	399,929,611.11	1,448,000,000.00	445,000,000.00	265,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,940,086.18	88,100,000.00	892,496,500.00	174,080,010.40
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>420,869,697.29</b>	<b>1,536,100,000.00</b>	<b>1,337,496,500.00</b>	<b>439,180,010.40</b>
偿还债务支付的现金	200,400,000.00	175,500,000.00	274,180,000.00	241,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,751,811.89	-	-	10,279.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>235,151,811.89</b>	<b>175,500,000.00</b>	<b>274,180,000.00</b>	<b>241,610,279.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>185,717,885.40</b>	<b>1,360,600,000.00</b>	<b>1,063,316,500.00</b>	<b>197,569,730.82</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>195,468,079.40</b>	<b>-1,079,169,205.26</b>	<b>1,040,493,808.61</b>	<b>-455,325,718.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额	108,107,155.06	1,187,276,360.32	146,782,551.71	602,108,270.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>303,575,234.46</b>	<b>108,107,155.06</b>	<b>1,187,276,360.32</b>	<b>146,782,551.71</b>

## 附表五：

## 担保人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	437,142.60	504,652.06	404,484.66
应收账款	4,512.11	4,597.25	3,073.55
预付款项	45,206.99	54,521.38	51,692.04
应收利息	121.34		2.93
其他应收款	1,873,103.84	1,522,860.81	1,527,315.05
存货	1,918,471.32	1,704,282.26	1,353,150.50
其他流动资产	13,376.59	8,961.93	1,422.46
<b>流动资产合计</b>	<b>4,291,934.81</b>	<b>3,799,875.68</b>	<b>3,341,141.19</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	81,284.37	81,284.37	46,262.46
长期股权投资	13,155.81	8,949.35	9,631.11
投资性房地产	280,965.83	217,892.23	202,217.55
固定资产	124,165.39	167,377.02	183,464.68
在建工程	921,396.25	1,272,851.61	1,063,348.09
无形资产	14,482.13	15,343.17	4,002.06
长期待摊费用	675.02	717.54	715.65
递延所得税资产	1,056.51	1,106.29	1,068.52
其他非流动资产	510,620.64		
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,947,801.95</b>	<b>1,765,521.58</b>	<b>1,510,710.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,239,736.75</b>	<b>5,565,397.26</b>	<b>4,851,851.32</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	26,500.00	149,100.00	176,991.00
应付账款	245,640.33	215,576.96	170,255.07
预收款项	227,747.00	182,485.78	178,757.24
应付职工薪酬	2,396.49	2,288.88	2,340.63
应交税费	77,799.79	55,934.45	42,870.39
应付利息	19,050.00	14,005.48	
其他应付款	423,450.46	720,486.02	352,010.10
一年内到期的非流动负债	341,488.00	613,400.00	450,500.00
其他流动负债		100,000.00	
<b>流动负债合计</b>	<b>1,364,072.07</b>	<b>2,053,277.57</b>	<b>1,378,234.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,305,111.00	851,000.00	1,580,765.00
应付债券	398,653.27	398,273.35	
长期应付款	725,437.27	27,500.00	28,700.00
专项应付款		5,716.49	5,845.63
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,429,201.54</b>	<b>1,282,489.84</b>	<b>1,615,310.63</b>

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
负债合计	<b>3,793,273.61</b>	<b>3,335,767.42</b>	<b>2,993,545.33</b>
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	1,342,456.03	1,186,685.51	861,105.34
盈余公积	23,898.19	17,062.36	11,528.04
未分配利润	280,108.92	225,881.98	185,672.61
归属于母公司所有者权益合计	<b>2,446,463.14</b>	<b>2,229,629.85</b>	<b>1,858,305.99</b>
少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计	<b>2,446,463.14</b>	<b>2,229,629.85</b>	<b>1,858,305.99</b>
负债和所有者权益(或股东权益)总计	<b>6,239,736.75</b>	<b>5,565,397.26</b>	<b>4,851,851.32</b>

## 附表六：

## 担保人 2017 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	<b>262,650.21</b>	<b>189,806.16</b>	<b>195,932.69</b>
营业收入	262,650.21	189,806.16	195,932.69
营业总成本	<b>199,269.78</b>	<b>148,425.03</b>	<b>148,601.96</b>
营业成本	173,946.19	117,874.94	113,108.85
营业税金及附加	3,060.08	4,601.13	4,368.65
销售费用	44.76	183.26	5.83
管理费用	23,212.33	24,107.70	24,379.51
财务费用	-627.80	726.59	493.40
资产减值损失	-365.77	931.41	6,245.73
其他经营收益	<b>697.63</b>	<b>-541.75</b>	<b>133.22</b>
投资收益	697.63	-541.75	133.22
资产处置收益	16.44		
其他收益	18,874.92		
营业利润	<b>82,969.42</b>	<b>40,839.38</b>	<b>47,463.95</b>
加： 营业外收入	973.64	18,988.63	339.50
减： 营业外支出	197.75	174.31	79.73
利润总额	<b>83,745.31</b>	<b>59,653.70</b>	<b>47,723.71</b>
减： 所得税	22,682.53	13,910.01	12,790.24
净利润	<b>61,062.78</b>	<b>45,743.69</b>	<b>34,933.47</b>
持续经营净利润	61,062.78		
归属于母公司所有者的净利润	61,062.78	45,743.69	34,933.47
综合收益总额	<b>61,062.78</b>	<b>45,743.69</b>	<b>34,933.47</b>
归属于母公司普通股东综合收益总额	61,062.78	45,743.69	34,933.47

## 附表七：

## 担保人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	264,589.81	189,806.16	197,332.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	877,392.34	886,205.88	703,631.60
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,141,982.15</b>	<b>1,076,012.04</b>	<b>900,964.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	164,745.71	117,874.94	124,113.24
支付给职工以及为职工支付的现金	14,885.89	19,477.59	16,020.22
支付的各项税费	18,677.69	19,969.23	
支付其他与经营活动有关的现金	727,798.09	733,574.93	892,302.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>926,107.38</b>	<b>890,896.69</b>	<b>1,032,436.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>215,874.77</b>	<b>185,115.34</b>	<b>-131,471.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益收到的现金	1,151.02	1,496.75	133.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.44	11.93	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,167.46</b>	<b>1,508.68</b>	<b>133.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	160,503.90	121,617.95	103,574.19
投资支付的现金	4,680.00	44,021.91	48,262.46
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>165,183.90</b>	<b>165,639.86</b>	<b>151,836.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-164,016.44</b>	<b>-164,131.18</b>	<b>-151,703.43</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	866,500.00	403,750.00	705,156.00
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>866,500.00</b>	<b>903,750.00</b>	<b>705,156.00</b>
偿还债务支付的现金	845,301.00	756,007.00	631,491.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,944.88	102,525.74	95,554.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>955,245.88</b>	<b>858,532.74</b>	<b>727,045.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-88,745.88</b>	<b>45,217.26</b>	<b>-21,889.76</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-36,887.54</b>	<b>66,201.43</b>	<b>-305,065.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额	465,515.61	399,314.17	704,379.20

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
六、期末现金及现金等价物余额	428,628.06	465,515.61	399,314.17