

2019 年第一期舟山金建投资有限责任公司 公司债券募集说明书



主承销商



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

二〇一九年七月

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期债券募集说明书，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期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，对本期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

凡欲认购本期债券的投资者，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《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

本期债券依法发行后，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、本期债券基本要素

债券名称：2019 年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券（简称“19 舟山金建债 01”）。

发行总额：5 亿元人民币。

债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行价格：本次债券面值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个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%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7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所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：由重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为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 1 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：中国银行股份有限公司舟山定海支行。

监管银行：中国银行股份有限公司舟山定海支行、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	1
第二条 本期债券发行的有关机构	2
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	31
第十条 发行人财务情况	60
第十一条 已发行尚未兑付的债券	100
第十二条 募集资金的用途	101
第十三条 偿债保障措施	120
第十四条 投资人保护条款	133
第十五条 风险揭示	154
第十六条 信用评级	154
第十七条 法律意见	157
第十八条 其他应说明的事项	162
第十九条 备查文件	163

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、舟山金建：指舟山金建投资有限责任公司。

本次债券：指总额为5亿元人民币的2019年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券（简称“19舟山金建债01”）。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2019年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券募集说明书》。

主承销商、簿记管理人、财通证券：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商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《2018年舟山金建投资有限责任公司公司债券承销协议》。

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

债权代理人、中行定海支行：指中国银行股份有限公司舟山定海支行。

审计机构、会计师：指立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师：指浙江麦格律师事务所。

评级机构、资信评级机构、中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限

责任公司。

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年舟山金建投资有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《舟山金建投资有限责任公司（债券发行人）与中国银行股份有限公司舟山定海支行（债权代理人）关于2018年舟山金建投资有限责任公司公司债券之债权代理协议》。

债券持有人：指持有2019年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券的投资者。

金塘管委会：指舟山群岛新区金塘管理委员会。

金塘开投：指舟山市金塘开发建设投资有限公司。

保税物流：指浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司。

西堠开发：指舟山市西堠建设综合开发有限公司。

金塘城建：指舟山市金塘城乡开发建设有限公司。

定海国资：舟山市定海区国有资产经营有限公司。

定海城乡：舟山市定海区城乡建设集团有限公司。

定海建开：舟山市定海城区建设开发有限公司。

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〕212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〔2018〕2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2018年3月2日审议通过，并由发行人股东舟山群岛新区金塘管理委员会于2018年3月22日出具《舟山金建投资有限责任公司股东决定》，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：舟山金建投资有限责任公司

住所：舟山市定海区金塘新道东路 19 号

法定代表人：李晖

联系人：李晖

联系地址：舟山市定海区金塘新道东路 19 号

联系电话：0580-8041929

传真：0580-8041929

邮政编码：316033

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、侯晓晨

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：0571-87826322

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

三、分销商

（一）分销商：东亚前海证券有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

联系人：陈海遥

通讯地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场

电话：0755-21376999

传真：0755-21376999

（二）分销商：国盛证券有限责任公司

注册地址：江西省南昌市西湖区北京西路 88 号（江信国际金融大厦）

法定代表人：徐丽峰

联系人：王斌选、徐荣强

通讯地址：上海市浦东新区浦明路 868 弄保利国际中心 1 号楼 9 楼

电话：021-38934111

传真：021-38934111

（三）分销商：德邦证券股份有限公司

注册地址：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼

法定代表人：武晓春

联系人：袁磊

通讯地址：上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 26 楼

电话：021-68761616

传真：021-68765289

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：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

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门 5017 室-11

经办会计师：俞德昌、范能强

联系地址：宁波市江东北路 317 号和丰创意广场和庭楼 6 楼 606 室

电话：0574-27980902

传真：0574-27650711

邮编：315040

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：汪莹莹

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

八、发行人律师：浙江麦格律师事务所

住所：浙江省杭州市申花路 753 号剑桥公社 F 座 1006 座

经办律师：肖军、李帅

联系地址：浙江省杭州市申花路 753 号剑桥公社 F 座 1006 座

联系电话：0571-87382172

传真：0571-87382171

邮编：310030

九、债权代理人：中国银行股份有限公司舟山定海支行

住所：舟山市定海区金塘新道西路 97 号

法定代表人：刘晔

联系人：黄俊

联系地址：舟山市定海环城东路 96 号

联系电话：0580-2667177

传真：0580-2667175

邮政编码：316000

十、监管银行：中国银行股份有限公司舟山定海支行、温州银行股份有限公司舟山分行

（一）中国银行股份有限公司舟山定海支行

住所：舟山市定海区金塘新道西路 97 号

法定代表人：刘晔

联系人：黄俊

联系地址：舟山市定海环城东路 96 号

联系电话：0580-2667177

传真：0580-2667175

邮政编码：316000

(二) 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

十一、担保人：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

负责人：刘壮涛

联系人：邓可

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段 64 号 11 号楼 6 楼

电话：023-88280599

传真：023-88280500

邮编：401121

第三条 发行概要

一、**发行人：**舟山金建投资有限责任公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券（简称“19 舟山金建债 01”）。

三、**发行总额：**5 亿元人民币。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 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 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 7 月 26 日止。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 7 月 23 日。

十一、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 7 月 24 日。

十二、起息日：自 2019 年 7 月 24 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 24 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券自 2019 年 7 月 24 日至 2026 年 7 月 23 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 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%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 7 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 2026 年每年的 7 月 24 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 2026 年每年的 7 月 24 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：由重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA+。

二十一、流动性安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本次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，投资者投资本次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 年第一期舟山金建投资有限责任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

购买本次债券的投资者（包括本次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、本次债券的投资者接受本募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者认购本次债券即被视为同意中国银行股份有限公司舟山定海支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》，接受该文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

三、凡认购本次债券的投资者均视作同意《债券持有人会议规则》；

四、本次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、本次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，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、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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（包括本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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 2026 年每年的 7 月 24 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 个计息年度分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%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 2026 年每年的 7 月 24 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：舟山金建投资有限责任公司

成立日期：2014 年 3 月 27 日

注册资本：人民币 38,200 万元

法定代表人：李晖

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：舟山市定海区金塘新道东路 19 号

经营范围：国有资产经营管理；实业投资；城镇整体基础设施建设；市政公用工程施工；河湖治理及防洪设施工程建筑；土地整治；房地产开发经营等。

发行人成立于 2014 年 3 月，系经定海区人民政府批准设立的国有独资公司。公司作为舟山群岛新区内重要的国有资本运营和城市基础设施建设投资建设主体，承担着金塘经济功能区内的城市基础设施建设、土地开发整理、物流仓储等多个业务领域，在当地社会和经济发

展过程中起到重要作用。

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联审会字〔2019〕第 D-0318 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 668,700.29 万元，负债总额为 203,299.03 万元，所有者权益为 465,401.26 万元，资产负债率为 30.40%。2016 年度、2017

年度和 2018 年度，发行人实现营业收入 28,547.14 万元、39,608.83 万元和 36,344.51 万元，净利润分别为 13,841.73 万元、14,343.94 万元和 10,475.99 万元，三年平均净利润为 12,887.22 万元。

二、历史沿革

（一）2014 年 3 月，公司设立

根据舟山市定海区人民政府办公室《关于要求成立舟山市金建投资有限责任公司的请示》的批示（定办第 63 号），同意由浙江舟山群岛新区金塘管理委员会出资成立舟山市金建投资有限责任公司。2014 年 3 月，公司设立，注册资本为 30,000 万人民币。

2014 年 4 月 11 日，根据舟国发（2014）33 号文，将舟山市国有资产投资经营有限公司持有的舟山市金塘开发建设投资有限公司 51% 股权无偿转让给舟山金建投资有限责任公司，计入实收资本 10,200.00 万元。

2014 年 4 月 11 日，根据浙江舟山群岛新区金塘管理委员会会议纪要（2014）22 号文，浙江舟山群岛新区金塘管理委员会以两处土地使用权作价 3 亿元对公司进行实缴，其中 18,000.00 万元计入实收资本，12,000.00 万元计入资本公积。

2014 年 6 月 30 日，浙江舟山群岛新区金塘管理委员会以货币资金实缴注册资本 1,800.00 万元。

（二）2015 年 8 月，公司第一次增加注册资本

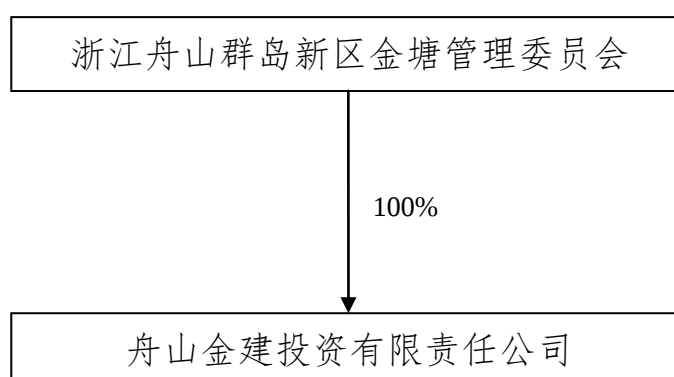
2015 年 8 月，经公司股东金塘管委会决议，舟山金建投资有限

责任公司增加注册资本 8,200.00 万元，变更后公司实缴注册资本变更为 38,200.00 万元。

此次变更已于 2015 年 8 月 14 日完成工商变更登记。

三、股东情况

浙江舟山群岛新区金塘管理委员会持有发行人 100% 的股份，公司股权结构图如下所示：



根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅于 2013 年 8 月印发的《关于创新浙江舟山群岛新区行政体制的意见》（浙委办发【2013】57 号），舟山群岛新区设立金塘功能经济区等 5 个功能经济区，在经济功能区设立管理委员会（以下简称委员会），经济功能区作为新区管委会的直属机构，赋予其相对独立的开发建设决策权和人事权、财政权。

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《舟山金建投资有限责任公司章程》。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、权责分明的管理机制，确保公司经营高效有序。公司目前治理结构如下：

1、股东

公司不设立股东会。金塘管委会作为出资人，行使股东会职权，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资、融资计划；
- (2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (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) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

(11) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(12) 审批公司投资担保管理制度，并监督实施；

(13) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为五人，由金塘管委会委派四名，由公司职工代表大会选举产生职工代表董事一名。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，不设副董事长，由金塘管委会从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

(1) 决定公司的经营计划和投资、融资方案；

(2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报金塘管委会审核；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人等经理层人员及其报酬事项；

(9) 制定公司投资担保管理制度，并报金塘管委会批准；

(10) 制定公司其他各项基本管理制度；

(11) 法律法规规定和金塘管委会授权的其他职权。

3、监事会

公司依法设立监事会，监事会成员五名，由金塘管委会委派三名，由公司职工代表大会选举产生职工代表监事二名。监事任期三年，任期届满，可连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

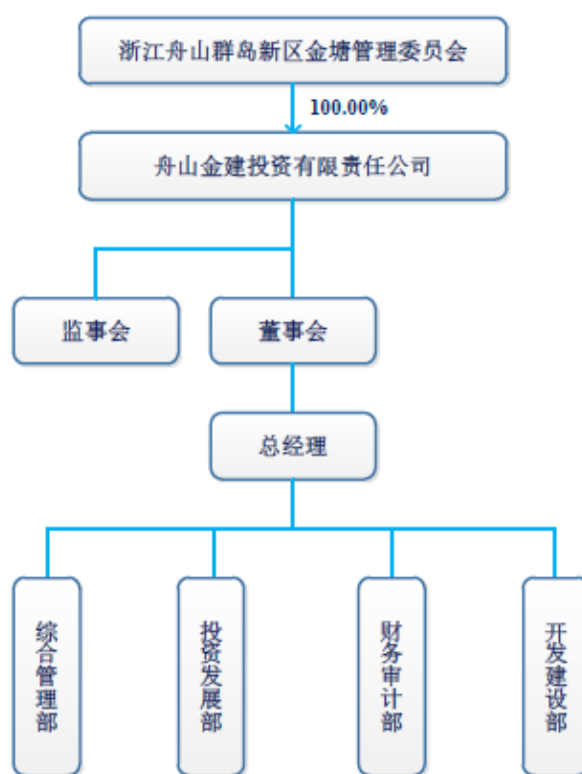
(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(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) 其他职权。

(二) 组织结构

发行人下设四个职能部门，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 2018 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）	直接持股比例	间接持股比例
1	舟山市金塘城乡开发建设有限公司	一级子公司	8,000.00	70.00%	30.00%
2	舟山市金塘开发建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	80.40%	-
3	舟山市西垵建设综合开发有限公司	二级子公司	10,000.00	5.10%	94.90%
4	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	一级子公司	21,000.00	85.71%	-
5	舟山市金辉园林绿化有限公司	二级子公司	200.00	-	100.00%
6	舟山市金财殡仪服务有限公司	一级子公司	50.00	100.00	-
7	舟山市金塘螺杆创意有限公司	二级子公司	800.00	-	100.00%

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本（万元）	直接持股比例	间接持股比例
8	舟山市金土地农业开发服务有限公司	一级子公司	100.00	100.00	-

六、主要子公司情况

（一）舟山市金塘开发建设投资有限公司

舟山市金塘开发建设投资有限公司成立于 2008 年 11 月 13 日，目前注册资本 50,000 万元，统一社会信用代码 9133090168168542X0，法定代表人为李晖，发行人持有其 80.40%的股权。公司经营范围包括：实业投资；政府授权范围内的土地收储，土地岸线整理；基础设施及公共设施建设；集装箱物流公共配套园区设施建设及投资开发；房地产开发经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 371,997.20 万元，净资产 271,753.43 万元；2018 年度公司实现营业收入 11,053.45 万元，净利润为 3,111.00 万元。

（二）浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司

浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司成立于 2011 年 8 月 23 日，目前注册资本 21,000 万元，统一社会信用代码 9133090158166842XT，法定代表人为李敏，为发行人的控股孙公司。公司经营范围包括：保税园区建设，土地开发、市政公用工程、房屋建筑工程、一般货物仓储，货物及技术进出口贸易，国际货运代理，代理报检业务，堆场及写字楼租赁管理，咨询服务，物流信息处理，系统设计开发。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 209,330.71 万元，净资产 126,480.58 万元；2018 年度，公司实现营业收入 5.81 万元，净利润-17.89 万元。

（三）舟山市西堠建设综合开发有限公司

舟山市西堠建设综合开发有限公司成立于 2006 年 6 月 14 日，目前注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码 91330901789681922Q，法定代表人为范敏婷，为发行人控股孙公司。公司经营范围包括：海涂围垦、工业区建设、港口综合开发、土地开发、土石方工程、建筑材料销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 45,309.69 万元，净资产 11,340.89 万元；2018 年度，公司实现营业收入 5,027.04 万元，净利润 107.70 万元。

（四）舟山市金塘城乡开发建设有限公司

舟山市金塘城乡开发建设有限公司成立于 2009 年 10 月 14 日，目前注册资本 8,000 万元，统一社会信用代码 913309016952755368，法定代表人为严敏，发行人直接持股 70%的股权，间接持股 30%的股权。公司经营范围包括：房地产开发经营、桥梁工程施工、市政公用工程施工、渔农村基础设施建设、建筑附属设施施工、土地综合利用、河道改造、实业投资（不含涉及前置审批的项目）。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 123,145.40 万元，净资产 22,012.40 万元；2018 年度，公司实现营业收入 20,023.43 万元，净利润为 2,081.52 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	是否兼任 公务员
1	李 晖	董事长、总经理	女	1984 年 11 月	2018 年 3 月至今	否
2	范敏婷	董事	女	1987 年 11 月	2018 年 3 月至今	否
3	李浩潇	董事	男	1980 年 6 月	2018 年 3 月至今	否
4	张春燕	董事	女	1983 年 8 月	2018 年 3 月至今	否
5	徐华忠	职工董事	男	1970 年 3 月	2018 年 3 月至今	否
6	张赛军	监事会主席	男	1968 年 3 月	2018 年 3 月至今	否
7	岑柳阳	监事	女	1991 年 1 月	2018 年 3 月至今	否
8	朱良鸿	监事	男	1962 年 4 月	2018 年 3 月至今	否
9	陈 钢	职工监事	男	1980 年 6 月	2018 年 3 月至今	否
10	倪伟国	职工监事	男	1963 年 12 月	2018 年 3 月至今	否
11	姚凤霞	财务总监	女	1985 年 4 月	2018 年 3 月至今	否

（一）董事会成员

李晖，女，1984 年 11 月出生，中共党员，本科，助理会计师，无境外居留权。历任舟山市定海区财政局会计核算中心前台会计、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局财务科科员、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局财务科副科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局财务科科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局资产管理科科长。现任公司董事长、总经理。

范敏婷，女，1987 年 11 月出生，群众，本科，助理理财规划师，无境外居留权。历任浙江省舟山市海宇围垦开发有限公司财务部财务、定海区城市社区卫生服务中心财务部财务、定海区中心医院财务部财务、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会经济发展局科员。现任公

司董事。

李浩潇，男，1980 年 6 月出生，中共党员，本科，工程师，无境外居留权。历任定海区交通运输局工程建设科科员、定海区交通运输局金塘分局工程建设管理科科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会规划建设与交通局交通工程科科长。现任公司董事。

张春燕，女，1983 年 8 月出生，中共党员、本科，无境外居留权。历任杭州胡庆余药业有限公司技术品质部 QC、定海城区东街道港北社区大学生村官、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会办公室综合科工作人员、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会办公室督查考核科副科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会办公室督查考核科科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会党群工作部组织人事科专职组织员、科长。现任公司董事。

徐华忠，男，1970 年 3 月出生，中共党员，大专，经济师，无境外居留权。历任中国水产舟山海洋渔业公司人力资源部主任科员，舟山市金塘开发建设投资有限公司业务经理、办公室主任、监事，舟山市是金辉园林绿化有限公司监事，现任舟山金建投资有限责任公司综合管理部部长、职工董事。

（二）监事会成员

张赛军，男，1968 年 3 月出生，中共党员，本科，无境外居留权。历任浙江舟山群岛新区金塘管理委员会经济管理科科长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会办公室总工会主席、行政科科长。现任公司监事会主席。

岑柳阳，男，1991 年 1 月出生，群众，本科，助理会计师，无境外居留权。历任中国农业银行舟山分行营业中心柜员、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局行政会计。现任公司监事。

朱良鸿，男，1962 年 4 月出生，中共党员，大专，会计师，无境外居留权。历任沥港冷库厂工作人员、沥港水产厂工作人员、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会财政局科长兼审计科副科长。现任公司监事。

陈钢，男，1980 年 6 月出生，中共党员，本科，助理工程师，无境外居留权。历任博世包装技术（杭州）有限公司工作人员、沥港旧城改造指挥部办公室工作人员、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会规划与交通局建设管理科副科长、舟山市金塘城乡开发建设有限公司董事长兼总经理，现任舟山金建投资有限责任公司开发建设部部长、职工监事。

倪伟国，男，1963 年 12 月出生，中共党员，高中，无境外居留权。曾任 38312 部队仪器班班长、金塘山潭渡运站客运管理站长、金塘水上客运中心客运管理主任、舟山市海晶海运有限责任公司行政管理副总经理、金塘船管站站长、浙江舟山群岛新区金塘管理委员会资产科管理员。现任公司职工监事。

（三）高级管理人员

李晖，详见董事简历。

姚凤霞，女，1985 年 4 月出生，中共党员，本科，无境外居留权。曾任浙江金星螺杆制造有限公司财务部会计。现任公司财务总监。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为舟山群岛新区金塘经济功能区范围内的重要国有资产的运营主体，在金塘基础设施建设中发挥着中坚作用。近年来，发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、安置房销售等业务，经过多年的规范运营已发展成为集融资、投资、开发、建设于一体的大型企业。发行人最近三年营业收入、成本和毛利情况按业务分类如下所示：

单位：万元

业务板块	主营业务收入	营业成本	毛利	毛利率
2018 年				
城市基础设施建设	24,559.50	21,996.77	2,562.73	10.43%
土地开发整理	8,865.31	8,800.90	64.41	0.73%
安置房销售	1,860.26	1,833.87	26.39	1.42%
殡仪服务	163.47	121.98	41.49	25.38%
石料销售	798.73	891.26	-92.53	-11.58%
其他	97.25	-	97.25	100.00%
合计	36,344.51	33,644.77	2,699.74	7.43%
2017 年				
城市基础设施建设	30,394.51	27,218.55	3,175.96	10.45%
土地开发整理	1,670.40	1,245.49	424.91	25.44%

安置房销售	6,523.43	6,212.01	311.42	4.77%
殡仪服务	293.36	225.86	67.50	23.01%
石料销售	711.80	696.00	15.80	2.22%
其他	14.33	0.33	14.00	97.70%
合计	39,608.83	35,598.25	4,009.58	10.13%
2016 年				
城市基础设施建设	24,074.07	21,559.65	2,514.42	10.44%
土地开发整理	589.59	157.13	432.46	73.35%
安置房销售	3,657.94	3,518.84	139.10	3.80%
殡仪服务	125.07	97.95	27.12	21.68%
石料销售	48.25	54.85	-6.60	-13.68%
其他	52.22	29.58	22.64	43.36%
合计	28,547.14	25,418.01	3,129.13	10.96%

营业收入分析：2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司营业收入分别为 28,547.14 万元、39,608.83 万元和 36,344.51 万元，公司营业收入比较稳定，持续盈利能力良好。2016 年度、2017 年度和 2018 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、安置房销售、殡仪服务，上述四类业务占总收入比例超过 95%。2017 年度营业收入较 2016 年度有显著提高，主要系公司城市基础设施建设收入、土地开发整理收入增加所致。2018 年度营业收入较 2017 年度有所下降，主要系公司基础设施建设投入减少所致。

毛利分析：2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司毛利分别为

3,129.13 万元、4,009.58 万元和 2,699.74 万元。2016 年度、2017 年度和 2018 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、安置房销售，而石料销售业务为微利乃至亏损业务。2018 年度，公司毛利较 2017 年度有所下降，主要系公司城市基础设施建设业务收入减少和土地开发毛利下降所致。

毛利率分析：2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司综合毛利率分别为 10.96%、10.13%和 7.43%，综合毛利率出现小幅下降。城市基础设施建设、殡仪服务的毛利率较为稳定，土地开发整理、安置房销售、爆破工程毛利率波动很大，其中 2018 年土地开发整理业务毛利率同比下滑 24.71 个百分点，主要系 2018 年度征地和拆迁补偿费升高导致土地出让成本上升所致。

二、发行人业务经营模式

（一）土地开发整理业务

发行人土地开发整理业务经浙江舟山群岛新区金塘管理委员会授权在金塘范围内拥有一级土地开发资质，具有区域垄断优势。公司业务模式为：发行人与浙江舟山群岛新区金塘管理委员会签订《土地整理委托协议》，协议约定，发行人负责对金塘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，开发完成的土地移交国土资源局，通过招、拍、挂系统进行交易。土地出让后，政府按照土地开发成本和开发业务费结算土地开发收入款项，开发业务费按照净收益的 70% 计算，净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及上缴的相关规费后的净值。

2016-2018 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 21,427.40 平方米、31,643.00 平方米和 82,161.00 平方米，公司获得土地开发整理收入分别为 589.59 万元、1,670.40 万元和 8,865.31 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
2016 年	金塘仙居社区	5,484.00	287.91	97.35
	金塘和平村卫平经济合作社	903.60	127.32	55.17
	舟山市定海区金塘柳行路 162 号	1,429.00	57.16	29.83
	定海区金塘大浦社区	1,428.00	70.69	32.63
	金塘和建社区	6,779.00	271.84	115.88
	金塘西垭工业集聚区	5,403.80	733.02	258.74
	合计	21,427.40	1,547.94	589.59
2017 年	定海区金塘西垭工业集聚区	13,241.00	761.36	399.60
	定海区金塘和建社区	12,691.00	2,299.61	692.55
	定海区金塘山潭社区	5,711.00	800.28	578.25
	合计	31,643.00	3,861.25	1,670.40
2018 年	定海区金塘镇和建社区	11,637.00	759.90	386.39
	定海区金塘镇沥平社区	18,037.00	6,663.50	5,291.01
	定海区金塘镇西垭社区	39,262.00	2,143.71	1,302.45
	定海区金塘镇大观社区	7,904.00	1,017.24	877.58
	定海区金塘镇山潭社区	5,321.00	1,232.96	1,007.88
	合计	82,161.00	11,817.30	8,865.31

（二）城市基础设施代建业务

发行人城市基础设施代建业务由自身及子公司负责。依据发行人与金塘管委会签订的《城市基础设施代建协议》，发行人承担代建区域内部分道路、桥梁等城市基础设施建设工作，并按照项目建设成本加成 15%的比例获取相应的代建收入。

发行人作为金塘区域内基础设施建设业务的重要实施主体，近年来承担了金塘一大批重要的基础设施建设项目。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司城市基础设施建设收入分别为 24,074.07 万元、30,394.51 万元和 24,559.50 万元，毛利率分别为 10.44%、10.45%和 10.43%。公司城市基础设施建设收入存在一定上下波动性，但毛利率均保持 10%以上。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人确认的主要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)	加成比例
沥港中心镇建设项目	18,907.23	21,743.31	15%
金塘文化广场	14,128.61	16,247.91	15%
(西堠)大浦口污水处理及管网工程	10,116.87	11,634.40	15%
西堠工业区配套地块	9,007.30	10,358.39	15%
110KV 海底电缆迁移安装工程	7,635.65	8,781.00	15%
肚斗至大浦公路工程	6,968.55	8,013.83	15%
上岙至金塘互通疏港公路-顾家岭至北围	6,846.38	7,873.33	15%
第五福利院	4,659.28	5,358.17	15%
金塘物流园区道路工程	3,038.54	3,494.33	15%
小城市专项整治工程	2,413.68	2,775.73	15%
景观绿化工程	2,377.30	2,733.89	15%
金塘综合服务中心装修工程	2,325.72	2,674.57	15%

沥港小学扩建工程	2,274.37	2,615.53	15%
沥大线改建工程	1,885.47	2,168.29	15%
接线公路 I 标段	1,798.63	2,068.42	15%
接线公路 II 标段	1,676.69	1,928.19	15%
双礁拆迁安置	1,614.32	1,856.47	15%
中央中小河流重点县金塘项目区	1,609.87	1,851.35	15%
茶叶山、和建路地质灾害治理工程	1,443.66	1,660.21	15%
山潭小城镇	1,392.24	1,601.07	15%
中澳现代产业园展览馆	1,391.83	1,600.60	15%
边防派出所营房工程	1,274.97	1,466.22	15%
仙人山停车场	1,188.81	1,367.13	15%
沥港上改下综合通信管道	1,074.41	1,235.58	15%
金塘海鲜一条街工程（沥港夜排档）	951.09	1,093.76	15%
西堠社区炮台山石料（宕碴）矿边坡复绿治理	899.13	1,034.00	15%
化成寺至山潭大墩公路工程	883.14	1,015.61	15%
合计	109,783.74	126,251.30	-

（三）保障性住房业务

发行人作为金塘功能区域内最主要的保障房投资建设单位，受金塘管委会委托，承担金塘保障房项目建设。在金塘管委会的整体规划下，发行人自筹资金承担保障房建设，建成后，一部分保障房直接销售给金塘管委会用于政府安置，一部分保障房直接销售给符合条件的

拆迁户、中低收入以下居民，按照金塘当地政府发布的申购办法办理入住手续。发行人按实际销售数量确认保障房业务收入。

2016-2018 年，发行人实现的安置房业务收入分别为 3,657.94 万元、6,523.43 万元和 1,860.26 万元。

2016-2018 年度，发行人保障性住房销售收入明细如下：

单位：平方米、万元

年份	项目名称	建设总投资	销售收入
2016 年	穆岙保障房	9,582.37	3,525.76
	和睦保障房	3,110.95	132.17
	合计		3,657.94
2017 年	穆岙保障房	9,582.37	400.79
	和睦保障房	3,110.95	189.34
	金塘中心片区保障房	16,138.74	1,285.32
	大浦油车桥保障房	8,722.69	4,209.21
	新丰二期	2,678.17	438.77
	合计		6,523.43
2018 年	穆岙保障房	9,582.37	588.53
	和睦保障房	3,110.95	341.32
	金塘中心片区保障房	16,138.74	325.77
	大浦油车桥保障房	8,722.69	267.82
	新丰二期	2,678.17	336.82
	合计		1,860.26

目前公司在建、在售安置房项目较为充裕，为其未来收入提供了一定保障。截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货中保障房明细如下所示：

序号	项目名称	项目类型	账面价值（万元）
1	沥港旧城改造安置房项目	安置房项目	14,062.32
2	大浦社区油车桥安置房项目	安置房项目	17,115.12
3	新丰二期安置房项目	安置房项目	1,951.94
4	和睦安置房项目	安置房项目	1,846.49

5	穆岙安置房项目	安置房项目	1,318.06
6	西侯安置房项目	安置房项目	536.16
	合 计		36,830.09

（四）其他业务

发行人其他业务主要包括殡仪服务、石料销售、房屋出租等业务。其他业务是发行人主营业务的重要补充，2016-2018 年度，发行人实现其他业务收入 225.54 万元、1,020.49 万元和 1,059.45 万元，占营业收入的 0.79%、2.57%和 2.92%。

五、发行人所在行业情况

（一）土地开发整理行业的现状和前景

1、我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理，是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权单位，通过对征地、拆迁、和市政配套设施建设，使建设用地实现“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再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。

当前，我国正处于工业化、城市化、经济转型升级的重要阶段，由此引致的旧城改造、拆迁安置、新城开发项目将会形成大规模土地需求，城镇建设用地供给压力逐步增加。从长远来看，土地作为不可再生的稀缺资源将保持升值趋势，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，以国土资源节约集约利用、提高土地经济承载能力为目标，实现行业稳定发展。

近年来，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。根据国土资源部发布的《2017 中国国土资源公报》显示，2016 年，国有建设用地供应 51.80 万公顷，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其他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%。2016 年，我国出让国有建设用地 20.82 万公顷，出让合同总价款 3.56 万亿元，同比分别下降 5.9%和 19.3%。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。在国内经济持续发展和我国城市化和工业化进程加快的背景下，土地作为稀缺资源，长期内将保持升值态势，土地开发整理行业在未来较长一段时间内能够持续稳定发展。

（2）舟山群岛新区及金塘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。

金塘岛是舟山群岛的第四大岛，全岛面积为 77.35 平方公里，是舟山群岛的重要组成部分，其土地规划具有一定特殊性。《定海区金塘土地利用总体规划（2006-2020）》在土地整理复垦开发规划中提出，要加快经济结构调整，安排复垦土地面积 369.79 公顷，新增耕地面积 125.26 公顷，新增园林 244.53 公顷。金塘未来将致力于对未利用的滩涂沼泽等进行深度开发，对土地利用不充分、效益低下的

土地加以改造，以提高土地集约利用程度，金塘的土地开发整理工作任重道远。

（二）城市基础设施建设行业的现状和前景

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诸如交通、通信、供电、供热、供气、供排水、污水垃圾处理等城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，承担着提供城市公共服务的功能。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。

截至 2017 年末，我国城市化率达到 58.52%，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。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重要载体。

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）舟山群岛新区及金塘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。

金塘依托国际集装箱物流岛建设，力争建成省级试点小城市，坚持自主发展、错位发展原则，立足自身禀赋，完善城镇配套设施和服务功能，实现产业发展与城镇发展的良性互动，打造成为人口、产业集聚的风情各异的现代小镇。

发行人及旗下多家子公司承担着基础设施建设工程的投资、建设和经营，考虑到金塘打造特色小镇的规划战略方向，这些公司将具有广阔的发展前景。

（三）保障房行业的现状和前景

1、我国保障房行业的现状和前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭所提供的限定标准、限定价格或租金住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。

保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加强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，使居民住房条件得到明显改善。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《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。截至 2015 年 8 月底，全国城镇保障性安居工程已开工 598 万套，基本建成 506 万套，累计完成投资 9,200 亿元。

国务院于 2014 年发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中提出“建立各级财政保障性住房稳定投入机制，扩大保障性住房有效供给”，“加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境”。我国“十三五”规划提出“加快城镇棚户区和危房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成

套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇”。

总体来看，保障性住房建设从多方面改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。在各级政府的大力支持下，保障性住房行业势必迎来一个快速发展的新阶段。

2、舟山群岛新区及金塘保障房行业现状和前景

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。

在“一带一路”和长江经济带建设的背景下，舟山群岛新区迎来了海洋经济发展的重要时期，同时也迎来了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。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”期间舟山市保障性住房申请条件的进一步放宽，“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。

尽管“十三五”期间舟山群岛新区保障性住房的潜在需求量很大。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。

近年来，金塘积极改善困难群众的住房条件，着力推进保障性住房项目建设。“十二五”期间，金塘新建拆迁安置房 668 套，建筑面积共 7.2 万平方米；竣工 442 套，建筑面积 4.8 万平方米。“十二五”期间，金塘新建安置房 321 套，建筑面积共 3.3 万平方米，交付入住 166 套，建筑面积 1.85 万平方米。受益于国家和地方政府的大力支持以及金塘建设的进一步完善，未来金塘地区的保障性住房建设将大有作为。

（四）发行人在行业中的地位

发行人是担负起定海区金塘范围内的土地一级开发、城市基础设施建设和国有资本运营管理的任务，业务范围涉及土地开发整理、城市基础设施建设、物流仓储等多个领域，在当地社会和经济的发展过程中起到重要作用。

自 2014 年成立以来，发行人资产实力持续增强、经营规模不断扩大，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，发行人已成为金塘资产总量最大、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。

（五）发行人的竞争优势

1、区域环境优势

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。

定海区位于我国最大的群岛——舟山群岛的中西部，背靠上海、杭州、宁波等中大城市群和长江三角洲等辽阔腹地，是长江流域对外开放的海上门户和通道，具有较强的地缘优势。定海区海洋资源丰富，全区共有大小岛屿 128 个，区域面积 1,444 平方公里，其中陆地面积 568.80 平方公里，海域面积 875.20 平方公里。定海区拥有海岸线 428.10 公里，其中水深 10 米以上深水岸线 68.70 公里，水深 20 米以上深水岸线 43.10 公里，港域面积达 330.30 平方公里，主航道可通行 20 万吨以上船舶，是我国为数不多的天然深水良港。

金塘位于浙江舟山群岛新区西南部，是舟山第四大岛，是舟山群岛新区五个重要功能区之一，也是舟山建设江海联运服务中心的重要区域和宁波-舟山港一体化发展的重要节点。陆域面积 88.2 平方公里，拥有大小岛屿 12 个，下辖 12 个社区，常住人口约 5 万。金塘地处中国黄金海岸线中心，长江、甬江和钱塘江入海口的交汇处，与宁波北仑港相距 3.5 公里，是南北海运和远东国际航线的重要枢纽。全岛拥有 60.32 千米的海岸线，其中 20 米以上深水岸线 14.5 公里，15 米以上深水岸线 27 公里，深水岸线离岸大多在 100 米以内，通航条件优

越，可确保 30 万吨船舶全天候通行，是发展大型港口和临港产业的理想之地。金塘也是舟山市工业重点区域之一，全岛共有塑机螺杆制造中小企业 670 余家，占全国 70% 以上市场份额，被授予“中国螺杆之都”。

随着金塘“现代化、国际化集装箱物流岛”建设的不断推进，初步规划形成了木岙、上岙集装箱作业区，金塘保税物流园区，张家岙、小李岙及北岙临港海洋新兴产业区，西堠塑机螺杆产业集聚区，北部临港工业区，大鹏岛旅游综合开发区等六大产业发展区块和沥港小城市培育发展区块，着力打造以港口物流业、临港产业为主，港产城融合发展的现代海洋产业体系。



金塘，作为宁波-舟山港一体化的突破口，浙江舟山群岛新区陆海统筹的桥头堡，舟山江海联运服务中心建设的重要区域，正以打造“现代化、国际化集装箱物流岛”为目标，积极顺应国家战略，立足资源优势，抢抓机遇，克难攻坚，创新创业，深入谋划在舟山江海联运服务中心中的作用和地位，积极主动融入宁波-舟山港一体化，加快港航物流体系建设，全力推进浙江省海洋开发投资集团有限公司金塘

整岛开发工作和甬舟铁路建设，精准推进小城市建设，全面推进港产城融合发展，努力打造环境优美、文明和谐、宜居宜业的现代化海岛港口新城。

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，舟山群岛新区建设为金塘带来新的发展契机，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

发行人作为浙江舟山群岛新区金塘管理委员会直属的国有独资企业、舟山群岛新区重要国有资产运营平台，其经营领域和投资范围

涵盖了土地开发整理、城市基础设施建设、保障房建设等多个方面，处于区域内垄断地位。

截至 2018 年末，公司经营业务较为多样，包含土地开发、城市基础设施建设、保障房建设、物流园区开发等，拥有区域内各行业最优质资源。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。金塘正处于转型升级重要阶段，城市基础设施升级、功能改造和资源整合的需求十分迫切，未来几年将是金塘各重点工程项目集中实施的阶段，发行人的业务量和效益将同步增加。金塘人民政府和金塘管委会已明确未来仍将以发行人作为区域内主要的基础设施建设投融资载体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设，使得发行人具有突出的竞争优势。

4、地方政府支持优势

发行人作为金塘内城市基础设施投资和建设的重要载体，自成立以来得到金塘管委会的大力支持。

金塘管委会向发行人拨付一定数额的补贴资金用于支持发行人的开发建设。未来，金塘管委会还将继续根据发行人经营状况，在项目获取、税收优惠等方面给予大力支持。

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，积极开拓新市场，延伸产业链，不断提高核心竞争力，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，发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，拥有良好的资信水平，目前发行人已与中国银行金塘支行、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 2019 年 3 月 31 日，公司尚未使用的授信额度为 51,400.00 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

浙江舟山群岛新区位于环太平洋西岸，中国东南沿海，浙江东部，地处中国最具经济活力的长江三角洲前沿，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。舟山区域总面积 2.22 万平方公里，其中海域面积 2.08 万平方公里，陆域面积 1440 平方公里，深水岸线丰富，建港条件十分优越，有水深 15 米以上岸线 200 公里。

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。2017 年 4 月 1 日，中国（浙江）自由贸易试验区正式挂牌，共 119.95 平方公里，涵盖舟山离岛片区、舟山岛北部片区、舟山岛南部片区三个片区，力求实现以油品为核心的大宗商品全球配置能力显著提升，对接国际标准初步建成自由贸易港区先行区。

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。2016-2018 年，舟山市实现地区生产总值（GDP）分别为 1,228.51 亿元、1,219.00 亿元和 1,316.70 亿元，按可比价计算，分别同比增长 11.3%、6.7%、和 8.8%，经济增速显著高于全国平均水平。其中，2018 年第一产业增加值 142.6 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 428.4 亿元，同比增长 6.0%；第三产业增加值 745.7 亿元，同比增长 7.2%。三次产业结构由 2017 年末的 11.7：36.5：51.8 调整为 10.8：32.6：56.6，产业结构持续优化。2018 年末，舟山市共有常住人口 117.3 万人，人均 GDP 为 112,490 元，较上年增长 6.0%，显著高于全国水平。

固定资产投资方面,2016-2018 年舟山市全年固定资产投资金额分别为 1,311.14 亿元、1,450.3 亿元和 1,558.75 亿元,按可比价计算,分别同比增长 15.5%、15.0%和 7.5%。工业方面,2018 年舟山市规模以上工业增加值较上年增加 6.4%,全市规模以上工业企业资产总计 2,326.1 亿元,实现利税总额 24.6 亿元,其中利润总额 5.9 亿元。

贸易和经济方面,2018 年舟山市全社会社会消费品零售总额 536.9 亿元,比上年增长 8.7%。其中,城镇消费品零售额 434.8 亿元,增长 8.9%;乡村消费品零售额 102.1 亿元,增长 7.8%。全年货物进出口总额 1135.5 亿元,比上年增长 44.9%,进出口总额首次突破千亿大关,创历史新高。其中,出口 424.8 亿元,增长 10.6%;进口 710.7 亿元,增长 78.0%。大宗商品实现进出口额 734.8 亿元,增长 67.0%。

(二) 定海区概况

1、定海区概况

定海区位于我国最大的群岛——舟山群岛的中西部,背靠上海、杭州、宁波等中大城市群和长江三角洲等辽阔腹地,是长江流域对外开放的海上门户和通道,具有较强的地缘优势。除发达的航运系统外,舟山跨海大桥的建成加强了群岛与大陆的沟通,为其带来了丰富的人流、物流和资金流,促使其实现从群岛型城市向半岛型城市的转变。

定海区海洋资源丰富,全区共有大小岛屿 128 个,区域面积 1,444 平方公里,其中陆地面积 568.80 平方公里,海域面积 875.20 平方公里。定海区拥有海岸线 428.10 公里,其中水深 10 米以上深水岸线 68.70

公里，水深 20 米以上深水岸线 43.10 公里，港域面积达 330.30 平方公里，主航道可通行 20 万吨以上船舶，是我国为数不多的天然深水良港。

2、定海区经济概况

定海区是舟山市的政治、经济、文化中心。近年来，定海区经济快速增长，2016-2018 年，定海区地区生产总值（GDP）分别为 502.14 亿元、508.71 亿元和 548.93 亿元，按可比价计算，分别同比增长 11.6%、8.5%和 6.8%，经济增速有所趋缓，但仍高于全国平均水平。其中，2018 年第一产业增加值 10.18 亿元，同比增长 10.0%；第二产业增加值 211.08 亿元，同比增长 4.5%；第三产业增加值 327.67 亿元，同比增长 8.2%。三次产业结构由 2017 年末的 2.6:45.2:52.2 调整为 1.8:38.5:59.7，产业结构持续优化。2018 年末，定海区共有常住人口 49.61 万人，人均 GDP 为 138,686 元。

定海区海洋经济特色鲜明，2016-2018 年，定海区分分别实现海洋经济增加值 276.43 亿元、282.54 亿元和 303.48 亿元，按可比价计算，分别同比增长 12.0%、8.7%和 7.3%，海洋经济增加值占当年 GDP 比重分别为 55.1%、55.5%和 55.3%。

固定资产投资方面，2018 年定海区区本级累计完成固定资产投资 147.03 亿元。其中工业投资完成 28.79 亿元，服务业投资完成 109.90 亿元。民间投资、交通投资分别同比增长 34.3%、57.6%，高新技术产业投资、生态环保和环境治理投资分别下降 55.9%、52.0%。

工业方面，2018 年定海区 132 家规模以上工业企业产值同比增长 6.9%。其中，重工业产值增长 8.3%；轻工业产值增长 2.6%。定海

区规模以上工业增加值同比增长 6.0%。工业新产品产值增长 53.0%，新产品产值率为 22.3%。战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业增加值分别增长 6.4%、8.4%和 10.7%。

3、定海区财政概况

定海区地方财政预算体系内可支配收入主要由一般公共预算收入和上级补助收入构成。2017 年全区一般公共预算收入 32.65 亿元，较上年增长 1.45%，其中税收收入 28.22 亿元，占一般公共预算收入的 86.43%，一般公共预算收入的稳定性和持续性较好。上级补助收入是定海区财政收入的重要组成部分，2017 年为 16.93 亿元，较上年增加 12.49%，主要系专项转移支付收入、返还性收入增加所致。定海区政府性基金收入规模很小，2016 年为 0.26 亿元。

2015-2017 年，定海区财政收入情况如下：

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
一般公共预算收入	32.65	32.19	30.55
其中：税收收入	28.22	28.08	26.58
非税收收入	4.44	4.11	3.97
上级补助收入	16.93	15.05	16.55
其中：一般性转移支付收入	6.90	6.87	5.81
专项转移支付	9.13	7.46	9.83
税收返还收入	0.91	0.73	0.91
政府性基金收入	0.26	0.47	0.53

资料来源：定海区财政局

2017 年，定海区一般公共预算支出 36.43 亿元，主要为教育就业、医疗卫生、社会保障和文化等民生方面的刚性支出。区一般公共预算

收入对一般公共预算支出的覆盖率为 89.65%，地方财政的平衡能力一般。2017 年政府性基金支出放缓至 4.99 亿元，较上年下降 11.44%，预算平衡主要依赖上级补助收入弥补资金缺口。

2015-2017 年，定海区财政支出情况如下：

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
一般公共预算支出	36.43	36.43	35.87
上解上级支出	15.07	13.69	14.36
政府性基金支出	4.99	5.63	6.89

资料来源：定海区财政局

4、当地城投企业情况

定海区当地城投企业主要有舟山市定海区国有资产经营有限公司，定海国资以及其子公司舟山市定海区城乡建设集团有限公司、舟山市定海城区建设开发有限公司，上述公司均有发债历史。

定海国资，成立于 1999 年 4 月 1 日，注册资本为 7,500 万元，公司地址为舟山市定海区解放西路 89 号，经营范围：国有资产经营与管理、项目投资与开发。截至 2017 年 12 月 31 日，公司净资产 107.83 亿元，总负债 228.62 亿元，2017 年度净利润为 0.66 亿元。

目前定海国资及其子公司发行过 5 只债券：

单位：亿元

序号	发债主体名称	规模	期限	发行日期	余额	品种
1	定海国资	10	8年	2012/9/6	4.00	企业债
2	定海国资	12	7年	2014/4/18	7.20	企业债
3	定海城乡	16.90	5年	2017/8/9	16.90	私募债
4	定海城乡	0.86	5年	2017/8/4	0.86	私募债

5	定海开发	4.5	5年	2017/7/20	4.50	企业债
	合计	44.26	-	-	37.36	-

（三）金塘概况

1、金塘概况

金塘，是舟山第四大岛，是舟山群岛新区五个重要功能区之一，也是舟山建设江海联运服务中心的重要区域和宁波-舟山港一体化发展的重要节点，是“中国螺杆之都”、浙江小城市培育对象、甬舟铁路登陆舟山第一站、义甬舟大通道主要枢纽，中澳现代产业园区落户地。习近平总书记在任浙江省省委书记期间就曾指出：金塘是一块风水宝地，是很好的天然良港，开发前景广阔。这为金塘打造打造“现代化、国际化集装箱物流岛”指明了方向。

2、金塘管委会

2008 年 4 月 21 日，中共舟山市委、舟山市人民政府发布《中共舟山市委舟山市人民政府关于加快金塘、六横两岛开发建设的决定》（舟委[2008]7 号），市政府提出加大工作力度、创新体制机制和加大政策扶持力度，大力推进金塘、六横两岛开发建设，推进舟山现代化港口建设和临港产业发展，形成海洋经济发展新优势。设立原金塘开发建设管理委员会，为市政府派出机构，由市人民政府授权，在所辖区域内行使相关的市级经济管理权限和县级社会行政管理职能。

2013 年 8 月，中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅印发《关于创新浙江舟山群岛新区行政体制的意见》（浙委办发【2013】57 号），设立新城、舟山海洋产业集聚区、普陀山—朱家尖、金塘、六横等 5 个经济功能区，并在经济功能区设立管理委员会（以下简称

委员会），作为新区管委会的直属机构，并赋予其相对独立的开发建设决策权和人事权、财政权。

2013 年 12 月 5 日，浙江舟山群岛新区党工委管委会办公室发布《浙江舟山群岛新区金塘管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》，设立浙江舟山群岛新区金塘管理委员会（以下简称为“金塘管委会”）为浙江舟山群岛新区管理委员会的直属机构，委托定海区管理，全面负责辖区内的经济社会发展事务，行使市级经济管理权限和县级社会行政管理职能。

定海区委书记兼任金塘管委会党委书记，金塘管委会主任兼任定海区委副书记，均为正县处级；金塘管委会党委委员、管委会副主任与定海区委委员、区人民政府副区长均为副县处级。

3、金塘未来发展规划

为加快推进国家建设上海国际金融中心和国际航运中心的总体战略，落实浙江省委、省政府“两创”区域战略和建设“港航强省”、推进宁波舟山港一体化的决策部署，推动舟山现代化港口建设和临港产业发展，金塘规划建设成为现代化、国家化“集装箱物流岛、长三角地区重要的深水港口物流和临港产业基地”。

金塘岛拥有优越的区位条件、丰富的深水港口资源，将依托其自然资源禀赋及地理位置的优势，逐步建设成为国际化、现代化的集装箱物流岛、长三角地区重要的深水港口物流和临港产业基地。为了进一步推动金塘岛的经济和人文发展，舟山市人民政府对金塘岛的产业空间布局和城镇空间规划进行了统筹规划。在产业空间布局方面，逐

步形成南部集装箱核心功能区、背部集装箱辅助功能区和东北部临港配套产业区三大产业功能区；在城镇空间布局方面，主体结构为“一心三点”，即规划沥港城区性质为舟山西南部门户城镇、现代临港新城、金塘政治、文化、教育和服务中心，大丰、山潭为产业生活配套服务区。主要的重大项目有：

（1）国际集装箱物流基地

以宁波舟山港实质性一体化和舟山江海联运服务中心建设为契机，坚持错位发展、优势互补，加快发展以国际集装箱中转、储运和增值服务为主的港口物流产业体系。争取宁波舟山港集团更大支持，加快完成大浦口集装箱码头二阶段工程建设，并力争大浦口港成为国际集装箱航运的启运港和目的地港口，实现在宁波舟山港统一规划下分航线经营。加快推进金塘物流园区建设，探索发展跨境电商、在途仓储等现代物流，大力发展本地货代、船代、报关市场以及航运中介服务产业，培育扶持一批具有竞争力的货代、船代、集卡运输等企业，提升港口综合服务功能。积极争取集卡车到金塘港区的省内高速公路通行费优惠 30% 的政策，完成国际卫生海港创建，优化本地区货物通关环境，进一步提高金塘港区的揽货能力。同时加强与义乌等陆港及长江沿岸重要港口的联动合作，大力发展内贸集装箱，助推舟山江海联运服务中心建设。

（2）浙江临港产业特色小镇

围绕打造特色螺杆制造百亿产业，坚持以集群化、高端化、品牌化为主攻方向，加快螺杆创意研发中心、质量检测中心、电子商务平台等产业服务平台运营，发挥西堠螺杆产业园区集聚效应，吸引与螺

杆产业相关的高端制造业企业入驻，推动传统制造业向新领域、新价值链、高附加值拓展。

（3）国际合作产业示范园区（中澳自贸产业合作示范区）

坚持把推进中澳现代产业园建设作为重中之重。依托舟山自由贸易港区试验区建设，布局以澳洲肉牛精深加工以主的高端动物蛋白进口深加工产业，以澳洲农产品和食品为主的高端食品产业，以澳洲风情小镇为主体的旅游文化产业三大主导产业，配套建设现代物流、跨境电商、科技研发、精品会展、科技金融产业，着力打造中澳自由贸易先试平台、中澳商品交易重要集散地、中澳产业融合先行高地。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度经审计的合并财务报表。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的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》（立信中联会审字〔2019〕D-0318 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 2016-2018 年财务情况

（一）发行人 2016-2018 年经审计的主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产合计	668,700.29	635,969.68	602,968.05
其中：流动资产	597,258.37	564,914.97	537,239.89
负债合计	203,299.03	181,044.40	162,386.71
其中：流动负债	58,487.75	60,643.91	33,306.67
所有者权益合计	465,401.26	454,925.28	440,581.34
利润表项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	36,344.51	39,608.83	28,547.14
营业成本	33,644.77	35,598.25	25,418.01
营业利润	10,451.08	14,318.86	2,179.99
补贴收入	8,788.12	11,518.03	11,667.05

利润总额	10,475.99	14,349.42	13,845.82
净利润	10,475.99	14,343.94	13,841.73
归属于母公司的净利润	9,873.24	12,366.41	13,526.53
现金流量表项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,230.73	138.22	1,346.65
投资活动产生的现金流量净额	-23,342.88	-7,356.85	-36,446.12
筹资活动产生的现金流量净额	17,770.04	-3,051.04	45,412.15
现金及现金等价物净增加额	-3,342.11	-10,269.67	10,312.68
期末现金及现金等价物余额	3,918.46	7,260.57	17,530.24

(二) 发行人 2016-2018 年主要财务指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率（倍）	10.21	9.32	16.13
速动比率（倍）	2.30	1.98	3.06
资产负债率（%）	30.40	28.47	26.93
应收账款周转率（次/每年）	0.73	1.38	1.13
存货周转率（次/每年）	0.07	0.08	0.06
总资产周转率（次/每年）	0.06	0.06	0.05
净资产收益率（%）	2.28	3.20	3.25
总资产收益率（%）	1.61	2.32	2.43
EBITDA（万元）	11,004.32	15,334.83	14,671.55
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.01	1.72	1.99

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
- ⑤ EBITDA=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 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 668,700.29 万元，所有者权益合计 465,401.26 万元，资产负债率为 30.40%。2018 年发行人实现营业收入 36,344.51 万元，营业利润 10,451.08 万元，净利润 10,475.99 万元。发行人 2016 年、2017 年和 2018 年实现营业收入分别为 28,547.14 万元、39,608.83 万元和 36,344.51 万元，实现净利润分别为 13,841.73 万元、14,343.94 万元和 10,475.99 万元，最近三年平均净利润为 12,887.22 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：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	597,258.37	89.32%	564,914.97	88.83%	537,239.89	89.10%
非流动资产	71,441.92	10.68%	71,054.70	11.17%	65,728.17	10.90%
资产总计	668,700.29	100.00%	635,969.68	100.00%	602,968.05	100.00%

2016-2018 年末，发行人资产总额分别为 602,968.05 万元、635,969.68 万元和 668,700.29 万元。报告期内，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：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,918.46	1.66%	13,317.41	2.36%	23,586.24	4.39%
应收账款	57,425.46	9.61%	42,129.66	7.46%	15,447.54	2.88%
预付款项	34.43	0.01%	6,845.26	1.21%	11,531.30	2.15%
其他应收款	67,234.58	11.26%	57,929.20	10.25%	51,479.47	9.58%
存货	462,644.45	77.46%	444,679.96	78.72%	435,195.34	81.01%
其他流动资产	0.98	0.00%	13.49	0.00%	0.00	0.00%
流动资产合计	597,258.37	100.00%	564,914.97	100.00%	537,239.89	100.00%

报告期内，公司流动资产主要由存货、其他应收款、应收账款、

货币资金等构成，其中，截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司存货占流动资产比例为 81.01%、78.72%和 77.46%，其他应收款项占流动资产比例分别为 9.58%、10.25%和 11.26%。

①货币资金

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，货币资金余额分别为 23,586.24 万元、13,317.41 万元和 9,918.46 万元，占流动资产的比例分别为 4.39%、2.36%和 1.66%。报告期内，公司货币资金充足，有效保证公司资金畅通。

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：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.12	0.03%	3.72	0.03%	1.21	0.01%
银行存款	9,915.34	99.97%	13,256.85	99.55%	23,529.03	99.76%
其他货币资金	0.00	0.00%	56.84	0.43%	56.00	0.24%
合计	9,918.46	100.00%	13,317.41	100.00%	23,586.24	100.00%

②应收账款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应收账款余额分别为 15,447.54 万元、42,129.66 万元和 57,425.46 万元，占流动资产的比例 2.88%、7.46%和 9.61%，公司应收账款占比逐年上升。

A：主要构成及形成原因

截至 2018 年末，公司应收账款主要为应收金塘管委会款项，该

部分期末余额为 57,006.39 万元，占总应收账款比例为 99.15%。公司应收账款主要为公司城市基础设施建设收入、土地整理收入确认的经营性款项。

B: 回款情况及未来回款计划

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司城市基础设施建设、土地整理业务收入回款分别为 48,739.22 万元、13,069.28 万元和 20,865.40 万元。截至 2018 年末公司应收金塘管委会款项账龄大部分在 1 年以内、少部分在 1-2 年内。可见，公司城市基础设施建设业务、土地整理业务收入回款情况良好，未来公司应收账款预计在 2020 年内回款。

③其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，其他应收款余额分别为 51,479.47 万元、57,929.20 万元和 67,234.58 万元，占流动资产的比例分别为 9.58%、10.25%和 11.26%。期末其他应收款主要为舟山市定海区金塘集体资产经营有限公司、金塘北部开发投资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。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加了 9,305.38 万元，主要系对舟山市定海区金塘北部开发投资有限公司、舟山市定海区金塘镇集体资产经营有限公司的经营性往来款增加所致。

A: 主要构成及形成原因

截至 2018 年末，公司前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	形成原因	期末余额	账龄	占比
舟山市定海区金塘镇北部开发投资有限公司	经营性	基建项目往来款	24,399.00	1 年以内	36.31%
舟山市定海区金塘镇集体资产经营有限公司	经营性	基建项目往来款	23,249.68	1 年以内	34.60%
浙江舟山群岛新区金塘管理委员会	非经营性	往来款	8,146.53	1 年以内	22.73%
	经营性	基建项目往来款	7,123.14		
舟山市定海区国有资产经营公司	非经营性	暂借款	3,500.00	3-4 年	5.21%
舟山市定海区住房保障和房产管理局	经营性	押金保证金	108.61	2-5 年	0.16%
合计	-	-	66,526.96	-	99.01%

B：按照经营性和非经营性分类情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款共计为 67,234.58 万元，公司经营性其他应收款期末余额为 54,880.43 万元，总体占比 81.62%，非经营性其他应收款期末余额为 12,354.15 万元，总体占比 18.38%。非经营性其他应收款主要为应收金塘管委会 8,146.53 万元、应收舟山市定海区国有资产经营公司 3,500.00 万元。

C：决策权限、决策程序、定价机制

决策权限、决策程序：发行人制定了相关资金管理制度，对公司资金拆借及垫付有严格的授权审批程序。公司对资金拆借及垫付项目资金支出均需报送总经理及董事会审批，借款金额超过 1 亿元的，需

经股东审批。

定价机制：公司其他应收款，均属于业务合作方的资金往来款，根据市场化水平定价。

D：非经营性其他应收款未来回款计划

截至 2018 年 12 月 31 日，公司非经营性其他应收款主要为应收金塘管委会 8,146.53 万元，该部分款项预计在 2019 年底回款；应收舟山市定海区国有资产经营公司 3,500.00 万元，该部分款项预计在 2019 年底回款。

④存货

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，存货余额分别为 435,195.34 万元、444,679.96 万元和 462,644.45 万元，占流动资产的比例分别为 81.01%、78.72%和 77.46%，整体保持相对稳定。发行人的存货主要由待开发土地、正在开发土地、安置房存货、石料开发成本和墓地五部分构成，截至 2018 年末，公司存货明细如下：

单位：万元

序号	项 目	余 额	占 比
1	待开发土地	347,531.81	75.12%
2	正在开发土地	71,460.01	15.45%
3	安置房存货	36,830.08	7.96%
4	石料开发成本	2,492.05	0.54%
5	墓地	4,330.49	0.94%
-	合计	462,644.45	100.00%

(i) 截止 2018 年 12 月 31 日，存货中安置房存货如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	账面价值	建设期限	是否政府代建
1	沥港旧城改造安置房项目	安置房	14,062.32	2013/6-2015/11	否
2	大浦社区油车桥安置房项目	安置房	17,115.12	2013/11-2019/12	否
3	新丰二期安置房项目	安置房	1,951.94	2014/11-2016/5	否
4	和睦安置房项目	安置房	1,846.49	2013/3-2014/6	否
5	穆岙安置房项目	安置房	1,318.06	2012/4-2015/4	否
6	其他安置房成本	安置房	536.16	-	否
	合计	-	36,830.09	-	-

(ii) 截止 2018 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)	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	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030026号	舟山市定海区金塘大浦	2013/5/29	政府注入	出让	1,548.00	否	城镇住宅用地	100,000.80	评估	15,480.12	否
2	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030029号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/29	政府注入	出让	1,548.00	否	城镇住宅用地	100,001.00	评估	15,480.15	否
3	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030027号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/29	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	99,999.60	评估	15,539.94	否
4	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030028号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/29	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.50	评估	15,540.08	否
5	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030030号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/29	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.20	评估	15,540.03	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)	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	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030031号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/30	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.60	评估	15,540.09	否
7	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030032号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/30	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.40	评估	15,540.06	否
8	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030033号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/30	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.40	评估	15,540.06	否
9	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030034号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/30	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.40	评估	15,540.06	否
10	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定国用(2013)第A030035号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2013/5/30	政府注入	出让	1,554.00	否	城镇住宅用地	100,000.90	评估	15,540.14	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)	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	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	定国用(2012)第A030024号	舟山市定海区金塘大鹏岛	2012/10/19	政府注入	出让	2,095.20	否	城镇住宅用地	424,495.00	评估	88,940.19	是
12	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用(2009)第100-20011号	舟山市定海区金塘穆岙社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅用地	66,695.50	评估	13,253.73	否
13	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用(2009)第100-20012号	舟山市定海区金塘穆岙社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅用地	53,180.20	评估	10,567.97	否
14	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用(2009)第100-20013号	舟山市定海区金塘穆岙社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅用地	66,675.80	评估	13,249.81	否
15	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用(2009)第100-20014号	舟山市定海区金塘穆岙社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅用地	66,667.90	评估	13,248.25	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)	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
16	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用 (2009) 第 100-20015 号	舟山市定海 区金塘穆岙 社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅 用地	66,670.10	评估	13,248.68	否
17	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用 (2009) 第 100-20016 号	舟山市定海 区金塘穆岙 社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅 用地	66,662.80	评估	13,247.23	否
18	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用 (2009) 第 100-20017 号	舟山市定海 区金塘穆岙 社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅 用地	66,664.70	评估	13,247.61	否
19	舟山市金塘开发建设投资有限公司	定海区国用 (2009) 第 100-20019 号	舟山市定海 区金塘穆岙 社区木岙	2009/5/22	政府注入	出让	1,987.20	否	住宅 用地	66,664.70	评估	13,247.61	否
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	1,944,381.50	-	347,531.81	-

⑤其他流动资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，其他流动资产余额分别为 0.00 万元、13.49 万元和 0.98 万元，2018 年末公司其他流动资产较上年末大幅降低，主要为公司待抵扣进项税额减少。

(2) 非流动资产

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

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	250.00	0.35%	5,000.00	7.04%	8,000.00	12.17%
投资性房地产	10,823.09	15.15%	4,477.99	6.30%	4,583.85	6.97%
固定资产	581.10	0.81%	36.43	0.05%	43.44	0.07%
在建工程	46,177.75	64.64 %	48,527.75	68.30%	40,538.70	61.68%
无形资产	12,707.88	17.79%	13,012.54	18.31%	12,562.18	19.11%
长期待摊费用	902.11	1.26%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动资产合计	71,441.92	100.00%	71,054.70	100.00%	65,728.17	100.00%

报告期内，公司非流动资产总额总体保持稳定。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司非流动资产期末余额为 65,728.17 万元、71,054.70 万元和 71,441.92 万元，主要为公司在建工程、无形资产、

投资性房地产、长期待摊费用、固定资产、可供出售金融资产等。

①可供出售金融资产

可供出售金额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 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司可供出售金融资产余额分别为 8,000.00 万元、5,000.00 万元和 250.00 万元，占非流动资产的比例分别为 12.17%、7.04%和 0.35%，2018 年可供出售金融资产较上年大幅减少主要系公司持有浙江舟山金港投资有限公司的股权受让所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，被投资单位账面价值明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值
浙江舟山金港投资有限公司	0.50	250.00
合计	-	250.00

②投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司投资性房地产期末余额分别为 4,583.85 万元、4,477.99 万元和 10,823.09 万元，投资性房地产占非流动资产的比例分别为 6.97%、6.30%和 15.15%。主要为公司购买后用于出租的嘉华置业房产以及子公司西堠工业有限公司自建用于出租的西堠工业区厂房，公司按照成本法计量。

截至 2018 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)	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	抵押情况	是否出租
1	舟房权证定金字第 38002980 号	舟山市定海区金塘西堠工业集聚区柳行路 14 号	非住宅	1,270.19	1,177.55	成本法	已作抵押	部分已出租
2	舟房权证定金字第 38002981 号			1,270.19				
3	舟房权证定金字第 38002982 号			1,270.19				
4	舟房权证定金字第 38002983 号			1,270.19				
5	舟房权证定金字第 38002984 号			1,270.19				
6	舟房权证定金字第 38002985 号			1,270.19				
7	浙 (2016) 定海区不动产权第 0000030 号	舟山市定海区金塘金港嘉园金港路 1 号 301 室	住宿餐饮用地/商业用房	1,427.91	2,687.47	成本法	已作抵押	否
8	浙 (2016) 定海区不动产权第 0000031 号	舟山市定海区金塘金港嘉园金港路 1 号 401 室	商务金融用地/商业用房	1,427.91				
9	浙 (2016) 定海区不动产权第 0000034 号	舟山市定海区金塘金港嘉园金港路 1 号 501 室	商务金融用地/商业用房	1,427.91				
10	浙 (2016) 定海区不动产权第 0000035 号	舟山市定海区金塘金港嘉园金港路 1 号 601 室	商务金融用地/商业用房	1,427.91				
11	浙 (2018) 定海区 b 不动产权第 0014055 号	舟山定海区金塘上和国际花园 7 幢二单元 405 室	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵押	否
12	浙 (2018) 定海区 b 不动产权第 0014051 号	舟山定海区金塘上和国际花园 7 幢二单元 1005 室	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵押	否
13	浙 (2018) 定海区 b 不动产权第	舟山定海区金塘上和国际花园 7 幢二单元 1105	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵	否

	0014052 号	室					押	
14	浙（2018）定海区 b 不动产权第 0014053 号	舟山定海区金塘上和国 际花园 7 幢二单元 305 室	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵 押	否
15	浙（2018）定海区 b 不动产权第 0014054 号	舟山定海区金塘上和国 际花园 7 幢二单元 205 室	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵 押	否
16	浙（2018）定海区 b 不动产权第 0014050 号	舟山定海区金塘上和国 际花园 7 幢二单元 905 室	住宅	94.92	43.17	成本法	已作抵 押	否
17	浙（2018）定海区 b 不动产权第 0021196 号	舟山定海区金塘上和国 际花园 7 幢一单元 402 室	住宅	94.92	43.39	成本法	未作抵 押	否
18	浙（2018）定海区 b 不动产权第 0021178 号	舟山定海区金塘上和国 际花园 7 幢一单元 1102 室	住宅	94.92	43.39	成本法	未作抵 押	否
19	浙（2019）定海区不动产权第 0004109 号	定海区金塘上和国 际花园 13 幢 1101 室	商务金融用 地/非住宅	695.66	6,105.15	成本法	未作抵 押	否
20	浙（2019）定海区不动产权第 0004110 号	定海区金塘上和国 际花园 13 幢 1301 室	商务金融用 地/非住宅	695.66				
21	浙（2019）定海区不动产权第 0004111 号	定海区金塘上和国 际花园 13 幢 1201 室	商务金融用 地/非住宅	695.66				
22	浙（2019）定海区不动产权第 0004108 号	定海区金塘上和国 际花园 13 幢 1001 室	商务金融用 地/非住宅	695.66				
23	浙（2019）定海区不动产权第	定海区金塘上和国 际花园 13 幢 901 室	商务金融用 地/非住宅	695.66				

	0004107 号							
24	浙（2019）定海区不动产权第 0004106 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 801 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
25	浙（2019）定海区不动产权第 0004105 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢商店	商务金融用地/非住宅	177.94				
26	浙（2019）定海区不动产权第 0004104 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 701 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
27	浙（2019）定海区不动产权第 0004099 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 201 室	商务金融用地/非住宅	447.46				
28	浙（2019）定海区不动产权第 0004098 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 301 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
29	浙（2019）定海区不动产权第 0004097 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 601 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
30	浙（2019）定海区不动产权第 0004096 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 501 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
31	浙（2019）定海区不动产权第 0004095 号	定海区金塘上和国际花园 13 幢 401 室	商务金融用地/非住宅	695.66				
合计				22,369.80	10,315.97			

③固定资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司固定资产余额分别为 43.44 万元、36.43 万元和 581.10 万元，占非流动资产的比例分别为 0.07%、0.05%和 0.81%。

公司 2018 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
机器设备	552.93	12.42	540.51
运输设备	286.30	263.03	23.26
办公设备	78.80	61.48	17.33
合计	918.03	336.93	581.10

④在建工程

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司在建工程余额分别为 40,538.70 万元、48,527.75 万元和 46,177.75 万元，占非流动资产的比例分别为 61.68%、68.30%和 64.64%。

截至 2018 年末，发行人在建工程明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/道路等)	建设期限	是否政府代建	账面价值
1	舟山群岛新区金塘物流中心工程	物流工程	2015/11-2019/11	否	46,177.75
	合计	-	-	-	46,177.75

⑤无形资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司无形资产余额分别为 12,562.18 万元、13,012.54 万元和 12,707.88 万元，占非流动资产的比例分别为 19.11%、18.31%和 17.79%，为公司土地使用权资产。截至 2018 年 12 月 31 日，公司土地使用权明细如下：

单位：万元

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	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	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	定国用(2014)第0500019号	定海区金塘大浦社区、新丰社区	2014/3/26	招拍挂	出让	466.49	是	仓储用地	215,164.00	成本法	9,067.00	是
2	舟山市金塘开发建设投资有限公司	浙(2018)定海区不动产权第0010995号	舟山市定海区金塘和建社区	2011/11/11	招拍挂	出让	1,930.85	是	商务金融用地	18,399.00	成本法	2,916.06	是
3	舟山市西堠建设综合开发有限公司	浙(2018)定海区不动产权第0005848号	定海区金塘西堠工业区	2018/03/30	招拍挂	出让	1,369.24	是	批发零售用地	5,403.80	成本法	724.82	否
合计										238,966.80		12,707.88	

⑥资产受限情况

截至 2018 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货币资金、投资性房地产、在建工程 and 无形资产。相关情况如下表所示：

A、货币资金

单位：万元

受限资产名称	受限期限	账面净值
货币资金	2016/12/14-2022/11/21	6,000.00
合计	-	6,000.00

B、投资性房地产

单位：万元

受限资产名称	受限期限	账面净值
舟房权证定金字第 38002980 号 舟房权证定金字第 38002981 号 舟房权证定金字第 38002982 号 舟房权证定金字第 38002983 号 舟房权证定金字第 38002984 号 舟房权证定金字第 38002985 号	2018/8/1-2019/8/1	1,177.55
定国用（2015）第 0500005 号	2018/8/1-2019/8/1	507.12
浙（2016）定海区不动产权第 0000030 号；浙（2016）定海区不动产权第 0000031 号；浙（2016）定海区不动产权第 0000034 号；浙（2016）定海区不动产权第 0000035 号	2018/2/13-2021/2/13	2,946.48
合计	-	4,631.15

C、土地及在建工程

单位：万元

受限资产名称	受限期限	账面价值
定国用（2014）第 0500019 号 及在建工程	2016/12/14-2022/11/21	55,244.74
浙（2018）定海区不动产权第 0010995 号	2018/10/22-2019/10/21	2,916.06
合计	-	58,160.80

2、负债结构分析

报告期内，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	58,487.75	28.77%	60,643.91	33.59%	33,306.67	20.51%
非流动负债	144,811.28	71.23%	120,400.49	66.69%	129,080.04	79.49%
负债总计	203,299.03	100.00%	181,044.40	100.00%	162,386.71	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人负债总额分别为 162,386.71 万元、181,044.40 万元和 203,299.03 万元，其中，非流动负债总额分别为 129,080.04 万元、120,400.49 万元和 144,811.28 万元，占负债总额比例为 79.49%、66.69%和 71.23%，可见，公司主要采用长期债务融资方式。

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：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,905.00	30.61%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	11,044.14	18.88%	14,282.17	23.55%	9,485.45	28.48%
预收款项	107.87	0.18%	76.39	0.13%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	58.58	0.10%	90.62	0.15%	153.47	0.46%
应交税费	3,037.35	5.19%	2,509.84	4.14%	1,164.16	3.50%
应付利息	837.79	1.43%	251.47	0.41%	247.40	0.74%
其他应付款	4,310.02	7.37%	8,116.74	13.38%	3,672.86	11.03%
一年内到期的非流动负债	21,187.00	36.22%	35,316.67	58.24%	18,583.33	55.79%
流动负债合计	58,487.75	100.00%	60,643.91	100.00%	33,306.67	100.00%

①短期借款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 17,905.00 万元，2018 年短期借款余额较上一年度大幅增加主要系本期新增抵押借款、抵押加保证借款和信用借款所致。

②应付账款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付账款余额分别为

9,485.45 万元、14,282.17 万元和 11,044.14 万元，分别占流动负债的 28.48%、23.55%和 18.88%，主要系应付的工程款。

截至 2018 年 12 月 31 日，应付账款前五名明细如下：

单位名称	账面价值 (万元)	性质或内容	账龄
浙江昌达建设工程有限公司	1,740.02	应付工程款	1-2 年
浙江和海建设集团有限公司	1,280.13	应付工程款	1 年以内，1-2 年
隆图建设集团有限公司	1,248.60	应付工程款	1-2 年
浙江舟山广宇建设有限公司	1,114.30	应付工程款	1 年以内
浙江广盛环境建设集团有限公司	968.04	应付工程款	1-3 年
合计	6,351.08	-	-

③预收款项

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人预收款项余额分别为 0.00 万元、76.39 万元和 107.87 万元，分别占流动负债的 0.00%、0.13%和 0.18%。2018 年末，公司预收账款主要系预收租金。

④应交税费

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应交税费期末余额为 1,164.16 万元、2,509.84 万元和 3,037.35 万元，占流动负债的比例为 3.50%、4.14%和 5.19%，2018 年末公司应交税费较 2017 年末增加了 527.51 万元，主要为增加的增值税所致。

⑤应付利息

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应付利息余额分别为 247.40 万元、251.47 万元和 837.79 万元，分别占流动负债的 0.74%、0.41%和 1.43%，均为公司已计提但尚未支付的长期借款利息。

⑥其他应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，其他应付款余额分别为 3,672.86 万元、8,116.74 万元和 4,310.02 万元，占流动负债的比例分别为 11.03%、13.38%和 7.37%，主要为公司与其他单位的暂借款和押金保证金。2018 年末，公司其他应付款较 2017 年末减少了 3,806.72 万元，减少了 46.90%，主要系暂借款减少所致。

截至 2018 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
押金保证金	309.40
暂借款	3,996.04
应付暂收款	0.20
应付固定资产购置款	0.00
其他	4.38
合计	4,310.02

⑦一年内到期的非流动负债

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，一年内到期的非流动负债期末余额为 18,583.33 万元、35,316.67 万元和 21,187.00 万元，占流动负债的比例为 55.79%、58.24%和 36.22%，截至到 2018 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 17,987.00 万元，一年内到期的非流动负债——长期应付款为 3,200.00 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：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	119,078.00	82.23%	110,500.00	91.78%	124,700.00	96.61%
长期应付款	24,920.00	17.21%	8,800.00	7.31%	3,316.67	2.57%
专项应付款	813.28	0.56%	1,100.49	0.91%	1,063.37	0.82%
非流动负债合计	144,811.28	100.00%	120,400.49	100.00%	129,080.04	100.00%

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司非流动负债期末余额为 129,080.04 万元、120,400.49 万元和 144,811.28 万元，占总负债比例中 79.49%、66.50%和 71.23%。2017 年末，非流动负债较 2016 年末减少了 8,679.55 万元，主要系公司 2017 年度长期借款有所减少所致。2018 年末，非流动负债较 2017 年末增加了 24,410.79 万元，主要系公司长期应付款增加所致。

①长期借款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期借款期末余额分别为 124,700.00 万元、110,500.00 万元和 119,078.00 万元，占公司非流动负债的比例为 96.61%、91.78%和 82.23%，主要为公司银行贷款等。2018 年末，公司长期借款较上年末增加了 8,578.00 万元，主要系公司的信用借款有所增加。

②长期应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司长期应付款项期末余额分别为 3,316.67 万元、8,800.00 万元和 24,920.00 万元，占公司非流动负债的比例为 2.57%、7.31%和 17.21%。2018 年末，长期应付款较

2017 年末增加了 16,120.00 万元，主要系长期应付款中应付浙江金融资产交易中心股份有限公司和长期应付融资租赁款增加所致。

③专项应付款

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司专项应付款项期末余额为 1,063.37 万元、1,100.49 万元和 813.28 万元，占流动负债的比例为 0.82%、0.91%和 0.56%。报告期内，公司专项应付款波动幅度较小，主要为公司每年收到的金塘管委会拨付的项目建设专项资金。

(4) 有息负债

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人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	中国农业发展银行舟山市分行	保证借款	68,600.00	浮动利率 5.2430%	2015/9/25-2030/9/20	保证
2	华夏银行股份有限公司舟山分行	保证、抵押借款	30,000.00	浮动利率 5.635%	2016/12/14-2022/11/21	抵押和保证
3	建设银行股份有限公司舟山分行	信用借款	18,500.00	6.00%	2018/9/11-2021/9/10	-
4	浙商银行股份有限公司舟山分行	保证、抵押借款	6,000.00	8.90%	2018/10/22-2019/10/21	抵押和保证
5	浙商银行股份有限公司舟山分行	保证、抵押借款	5,000.00	8.90%	2018/11/27-2019/11/26	抵押和保证
6	浙商银行股份有限公司舟山分行	并购贷款	5,000.00	8.90%	2018/12/14-2019/12/13	保证
7	浙商银行股份有限公司舟山分行	信用借款	905.00	8.45%	2018/11/23-2019/8/26	-
8	交银国际信托有限公司	保证借款	4,750.00	7.20%	2016/5/11-2019/5/11	保证

9	交银国际信托有限公司	保证借款	4,750.00	7.20%	2016/4/28-2019/4/28	保证
10	浙江舟山定海海洋农村商业银行金塘支行	保证借款	4,700.00	6.8717%	2016/12/29-2021/11/15	保证
11	中信银行股份有限公司舟山分行	保证借款	2,185.00	6.713%	2018/5/11-2021/5/11	保证
12	中信银行股份有限公司舟山分行	保证、抵押借款	1,630.00	6.713%	2018/2/13-2021/2/13	保证、抵押借款
13	浙江民泰商业银行舟山金塘支行	抵押借款	1,000.00	6.00%	2018/8/14-2019/8/1	抵押
14	定海海洋农商银行金塘分理处	保证借款	4,700.00	7.10%	2018/2/12-2021/2/5	保证
15	浙江金融资产交易中心股份有限公司	信用借款	15,000.00	8.00%	2018/1/26-2021/1/25	-
16	浙江海洋租赁股份有限公司	保证借款	1,900.00	5.70%	2018/8/5-2021/9/5	保证
17	浙江创力融资租赁有限公司	信用借款	5,800.00	5.2250%	2017/8/26-2022/7/26	-
18	浙江海洋租赁股份有限公司	抵押借款	2,900.00	5.70%	2018/8/5-2021/9/5	抵押
合计			183,320.00	-	-	-

本次债券存续期内，发行人有息负债的压力测试情况如下表所示：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿还规模	39,092.00	17,401.20	49,557.00	8,494.00	3,596.70	3,596.70	3,596.70
其中:银行借款偿还规模	26,392.00	14,201.20	31,357.00	7,494.00	3,596.70	3,596.70	3,596.70
信托计划偿还规模	9,500.00	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	3,200.00	3,200.00	18,200.00	1,000.00	-	-	-
本次债券偿还规模	7,500.00	7,500.00	27,500.00	26,000.00	24,500.00	23,000.00	21,500.00
合计	46,592.00	24,901.20	77,057.00	34,494.00	28,096.70	26,596.70	25,096.70

3、所有者权益分析

报告期内，所有者权益结构如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	38,200.00	8.21%	38,200.00	8.40%	38,200.00	8.67%
资本公积	322,007.44	69.19%	322,007.44	70.78%	322,007.44	73.09%
盈余公积	2,858.62	0.61%	2,391.20	0.53%	2,298.52	0.52%
未分配利润	48,789.92	10.48%	39,384.10	8.66%	27,110.37	6.15%
归属于母公司股东权益合计	411,855.98	88.49%	401,982.74	88.36%	389,616.32	88.43%
少数股东权益	53,545.29	11.51%	52,942.54	11.64%	50,965.02	11.57%
所有者权益合计	465,401.26	100.00%	454,925.28	100.00%	440,581.34	100.00%

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人所有者权益合计分别为 440,581.34 万元、454,925.28 万元和 465,401.26 万元。报告期内，发行人所有者权益的变化主要是公司经营积累、政府资本公积注入等原因导致的。

（三）营运能力分析

项目	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/每年）	0.73	1.38	1.13
存货周转率（次/每年）	0.07	0.08	0.06
总资产周转率（次/每年）	0.06	0.06	0.05

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 1.13 次/年、1.38 次/年和 0.73 次/年，2018 年公司应收账款周转率较 2017 年有所下降，主要系公司 2018 年应收账款增加所致。

报告期内，发行人存货周转率为 0.06 次/年、0.08 次/年和 0.07 次/年，总资产周转率分别为 0.05 次/年、0.06 次/年和 0.06 次/年，报告期内，公司存货周转率、总资产周转率保持稳定。

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	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	36,344.51	39,608.83	28,547.14
营业利润	10,451.08	14,318.86	2,179.99
利润总额	10,475.99	14,349.42	13,845.82
净利润	10,475.99	14,343.94	13,841.73
营业毛利率（%）	7.43	10.12	10.96
净资产收益率（%）	2.28	3.20	3.25

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；

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人营业收入分别为

28,547.14 万元、39,608.83 万元和 36,344.51 万元，2017 年度营业收入较 2016 年度大幅提高，主要系公司城市基础设施建设项目收入和土地整理收入的增加。2018 年度公司营业收入较 2017 年度小幅下降，主要系城市基础设施建设项目收入下降所致。

报告期内，公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务毛利和毛利率明细如下：

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利	毛利率 (%)
2018 年				
城市基础设施建设收入	24,559.50	21,996.77	2,562.73	10.43%
土地整理收入	8,865.31	8,800.90	64.41	0.73%
安置房销售收入	1,860.26	1,833.87	26.39	1.42%
殡仪服务收入	163.47	121.98	41.49	25.38%
石料销售收入	798.73	891.26	-92.53	-11.58%
其他收入	97.25	-	97.25	100.00%
合计	36,344.51	33,644.77	2,699.74	7.43%
2017 年				
城市基础设施建设收入	30,394.51	27,218.55	3,175.96	10.45%
土地整理收入	1,670.40	1,245.49	424.91	25.44%
安置房销售收入	6,523.43	6,212.01	311.42	4.77%
殡仪服务收入	293.36	225.86	67.50	23.01%
石料销售收入	711.80	696.00	15.80	2.22%
其他收入	14.33	0.33	14.00	97.70%

合计	39,608.83	35,598.25	4,009.58	10.13%
2016 年				
城市基础设施建设收入	24,074.07	21,559.65	2,514.42	10.44%
土地整理收入	589.59	157.13	432.46	73.35%
安置房销售收入	3,657.94	3,518.84	139.10	3.80%
殡仪服务收入	125.07	97.95	27.12	21.68%
石料销售收入	48.25	54.85	-6.60	-13.68%
其他收入	52.22	29.58	22.64	43.36%
合计	28,547.14	25,418.01	3,129.13	10.96%

主营业务收入分析：2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司主营业务收入分别为 28,547.14 万元、39,607.83 万元和 36,344.51 万元。报告期内，公司主营业务收入主要来自于城市基础设施建设收入、土地整理收入和安置房销售收入，上述三类业务占总收入比例超过 80%。

毛利分析：2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司毛利分别为 3,129.13 万元、4,009.58 万元和 2,699.74 万元。报告期内，公司毛利主要来自于城市基础设施建设、土地整理开发业务，整体保持先上升后下降，主要系公司业务经营情况有所波动。2018 年度公司毛利较上年大幅减少，主要系城市基础设施建设、安置房销售等业务毛利减少所致。

（五）偿债能力分析

项目	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率（倍）	10.21	9.32	16.13

速动比率（倍）	2.30	1.98	3.06
资产负债率（%）	30.40	28.47	26.93
EBITDA（万元）	11,004.32	15,334.83	14,671.55
EBITDA 利息倍数（倍）	1.01	1.72	1.99

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，2016-2018 年，公司流动比率分别为 16.13、9.32 和 10.21，速动比率分别为 3.06、1.98 和 2.30，公司流动比率和速动比例均先快速下降后缓慢上升，整体来看，报告期内公司流动资产、流动负债均保持稳定，因此公司流动比率、速动比率均保持较为稳定。同时，公司最近两年末流动比率、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，2016-2018 年发行人资产负债率分别为 26.93%、28.47%和 30.40%。报告期内，公司整体资产负债率保持稳定。2016-2018 年，发行人 EBITDA 分别达到 14,671.55 万元、15,334.83 万元和 11,004.32 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.99 倍、1.72 倍和 1.01 倍。报告期内，公司 EBITDA 先增加后减少，但总体保持在较高水平，公司 EBITDA 利息保障倍数逐年减少，主要系公司负债规模增加所致但总体债务保障程度较高。

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，对本次债券的到期按时偿付具有很强的保证能力。本次债券发行后，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	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	2,230.73	138.22	1,346.65
投资活动产生的现金流量净额	-23,342.88	-7,356.85	-36,446.12
筹资活动产生的现金流量净额	17,770.04	-3,051.04	45,412.15
现金及现金等价物净增加额	-3,342.11	-10,269.67	10,312.68
期末现金及现金等价物余额	3,918.46	7,260.57	17,530.24

2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 17,530.24 万元、7,260.57 万元和 3,918.46 万元，公司期末现金及现金等价物余额逐年降低，但货币资金仍然比较充足，有着较强的现金盈利能力。

1、经营活动现金流量分析

2016 年-2018 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 48,698.64 万元、14,302.06 万元和 22,076.39 万元；公司经营活动现金流入分别 84,131.41 万元、50,165.45 万元和 110,903.84 万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,346.65 万元、138.22 万元和 2,230.73 万元，公司业务回款良好，整体趋势较好。

2、投资活动现金流量分析

2016 年-2018 年，发行人投资活动产生的现金流净额分别为

-36,446.12 万元、-7,356.85 万元和-23,342.88 万元，报告期内，公司投资活动现金净流出为负，主要系公司固定资产、在建工程等投资较多所致。

3、筹资活动现金流量分析

2016 年-2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 45,412.15 万元、-3,051.04 万元和 17,770.04 万元。报告期内公司筹资活动现金净流入波动较大，主要系公司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，有效地补充了经营活动与投资活动之间的缺口。

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 2018 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 12 月 31 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	担保方	被担保方	担保金额	担保方式	反担保措施（如有）
1	舟山金建投资有限责任公司	舟山市定海区金港湾文化传播有限公司	8,000.00	保证担保	无
2	舟山市金塘开发建设投资有限公司	浙江舟山奇锦爆破工程有限公司	4,000.00	保证担保	无

五、发行人获得的银行授信情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司及子公司在银行的授信额度总额为 218,500.00 万元，其中已使用授信额度 167,100.00 万元，未使用额度 51,400.00 万元。

单位：万元

授信银行	授信金额	已使用额度	剩余额度
浙江舟山定海海洋农商银行金塘支行	5,000.00	5,000.00	
华夏银行股份有限公司舟山分行	30,000.00	30,000.00	
中信银行股份有限公司舟山分行	4,000.00	4,000.00	
浙江舟山定海海洋农商银行金塘支行	2,000.00	2,000.00	
浙江民泰商业银行股份有限公司舟山金塘支行	1,000.00	1,000.00	
恒丰银行宁波慈溪支行	8,000.00	8,000.00	
浙商银行	30,000.00	30,000.00	
中国农业发展银行舟山市分行	120,000.00	68,600.00	51,400.00
建设银行舟山金塘支行	18,500.00	18,500.00	
合计	218,500.00	167,100.00	51,400.00

六、发行人财务报告附表

发行人 2016-2018 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 2018 年 12 月 31 日，公司未发行过企业债、公司债等债券品种，已发行 2 笔信托融资，规模合计 9,500.00 万元，详情如下：

单位：万元

序号	融资方式	债权人	债务人	还款日	余额	利率
1	信托融资	交银国际信托有限公司	舟山市西堠建设综合开发有限公司	2019/5/11	4,750.00	7.2%
2	信托融资	交银国际信托有限公司	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	2019/4/28	4,750.00	7.2%
合计					9,500.00	-

截至 2018 年 12 月 31 日，舟山金建投资有限责任公司应付浙江海洋租赁股份有限公司售后回租应付账款账面期末余额为 1,900.00 万元，子公司舟山市金塘开发建设投资有限公司应付浙江创力融资租赁有限公司售后回租长期应付款期末余额为 5,800.00 万元，子公司浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司应付浙江海洋租赁股份有限公司售后回租长期应付款期末余额为 2,900.00 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，舟山金建投资有限责任公司在浙江金融资产交易中心发行债务融资工具 15,000.00 万元。

截至 2018 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

本次债券共募集资金5亿元，其中，3亿元将用于舟山群岛新区金塘物流中心工程，2亿元将用于补充公司流动资金。该项目可行性研究报告编制单位中交第三航务工程勘察设计院有限公司和河海大学设计研究院有限公司，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 (万元)	项目主体	拟使用金额 (万元)	募集资金 占项目总 投资比例
舟山群岛新区金塘物流中心工程	94,588.97	浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司	30,000.00	31.71%
补充流动资金	-	-	20,000.00	-
合计	-	-	50,000.00	-

注：浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司系发行人控股子公司，发行人直接持有其 85.7143%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有其 14.29%的股权；舟山市金塘城乡开发建设有限公司为发行人控股子公司，直接控股 70%，间接控股 30%。

一、募集资金投资项目

（一）舟山群岛新区金塘物流中心工程

1、项目批复

舟山群岛新区金塘物流中心工程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
土地使用权证	定国用〔2014〕第 0500019 号	舟山市定海区人民政府	2014/3/26

建设用地规划许可证	舟金规地字〔2014〕001 号	舟山市规划局	2014/4/30
建设工程规划许可证	建字第舟金规〔2015〕004 号	舟山市规划局	2015/4/21
建设工程规划许可证	建字第舟金规〔2016〕001 号	舟山市规划局	2016/1/8
建设工程规划许可证	建字第舟金规〔2016〕021 号	舟山市规划局	2016/12/8
关于舟山群岛新区金塘物流中心工程初步设计的批复	舟发改审批〔2014〕18 号	舟山市发展和改革委员会	2014/2/20
关于浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心建设项目环境影响报告表的批复	舟环建审〔2013〕84 号	浙江省舟山市环境保护局	2013/8/29

2、项目概况

（1）项目建设主体

该项目建设主体为浙江舟山群岛新区金塘保税物流中心有限公司，系发行人控股子公司，发行人直接持有其 85.71% 的股权。

（2）项目建设规模和内容

本工程总用地面积 23.64 万平方米，适建设用地为 21.52 万平方米，由管理服务区和物流中心组成。

物流中心包括卡口、物流仓库、堆场、验货平台及监管仓库、外部缓冲停车场等。卡口为七岛八车道，四进四出。物流仓库建筑面积为 88,756.00m²，堆场面积为 11,508.00m²，验货平台及监管仓库建筑面积为 1,491.10m²。验货平台集装箱卡车停车位为 20 个，外部缓冲停车场停车位为 50 个，物流中心内部集装箱卡车停车位 13 个。

管理服务区内，建筑面积 33,688.00m²，其中地上部分建筑面积 27,429.00m²，地下室建筑面积 6,259.00m²。管理服务区地上小车停车位为 25 个，地下停车位 85 个。

本工程集装箱年通过能力为 23.31 万 TEU，其中，仓库年通过能力为 20.18 万 TEU，堆场年通过能力为 3.13 万 TEU。

（3）项目资金来源

该项目总投资为 94,588.97 万元，其中，50,000.00 万元由债券资金，其他资金自筹完成。

3、项目建设背景及必要性

2013 年 1 月，国务院批复《浙江舟山群岛新区发展规划》，这是党的十八大提出海洋强国战略以后，我国首个颁布的以海洋经济为主题的国家战略性区域规划。该规划紧紧围绕浙江舟山群岛新区作为浙江海洋经济发展先导区、全国海洋综合开发试验区和长江三角洲地区经济发展重要增长极的三大战略定位，进一步明确将舟山群岛新区建设成我国大宗商品储运中转加工交易中心、东部地区重要的海上开放门户、重要的现代海洋产业基地、海洋海岛综合保护开发示范区和陆海统筹发展先行区的五大发展目标，并明确提出“条件成熟时探索建立自由贸易园区和自由港区”、“打造国际物流枢纽岛”和“建设陆海联动的基础设施体系”等内容。

在这个背景下，选择国际化、现代化的集装箱物流岛——金塘岛建设物流中心对于贯彻实施《浙江舟山群岛新区发展规划》，推动舟山群岛新区“国际物流岛”、“自由贸易岛”的建设具有十分重要的意义。

4、项目进展情况

（1）项目实施进度安排

本工程建设内容包括工程前期、陆域形成与地基处理、土建施工、

设备询价与采购、设备安装调试（含系统调试）、人员培训、试运营等过程。工程建设按照一次性全部建成，预计建设期为 4 年，即 2015 年 11 月至 2019 年 11 月底。

（2）项目实施情况

项目于 2015 年 11 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 12 月 31 日，该项目已投入 4.67 亿元，完成投资进度 49.36%，完成工程进度 50.00%。

5、项目效益分析

（1）经济效益

项目建设总期限 4 年，整个运营期为 8 年，债券存续期内，公司建设期 1 年，运营期 6 年。本项目收入主要来自：（1）仓库出租收入；（2）管理大楼出租收入；（3）堆场出租收入。

1）仓库出租收入

本项目仓库建筑面积为 88,756m²，共建设 10 个仓库。其中，1-4 号仓库面积为 22,428.4m²，年通过能力 5.1 万吨；5-10 号仓库面积为 66,327.6m²，年通过能力 15.08 万吨。

参照项目周边仓库出租价格（一般在 85-120 元/吨/月），按保守估计，本项目仓库按 85.00 元/吨/月进行估算。由于舟山群岛新区金塘物流中心建成后招租需要一定的时间，故按首年出租七成，以后每年增长一成，到项目建设完成后第 4 年出租率达到 100%测算。

2）管理大楼出租收入

本项目管理大楼地上建筑面积为 27,429m²。参照项目周边物业出租价格（一般在 438-657 元/m² a），按保守估计，本项目仓库按 350 元/m² a 进行估算。由于项目建成后招租需要一定的时间，故按首年出租七成，以后每年增长一成，到项目建设完成后第 4 年出租率达到 100%测算。

3) 堆场出租收入

本项目堆场年通过能力为 3.13 万吨。参照项目周边堆场出租价格（一般 3-10 元/吨·月），按保守估计，本项目仓库按 3 元/吨·月进行估算。由于项目建成后招租需要一定的时间，故按首年出租七成，以后每年增长一成，到项目建设完成后第 4 年出租率达到 100%测算。

舟山群岛新区金塘物流中心工程收益明细

单位：万元

项目		建设期	项目运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
		债券存续期内							剩余运营期	
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年		
管理大楼出租收入	面积 (m ²)	-	27,429.00	27,429.00	27,429.00	27,429.00	27,429.00	27,429.00	27,429.00	27,429.00
	单价 (元/m ² ·年)	-	350	350	350	350	350	350	350	350
	出租率	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	收入 (万元)	-	672.01	768.01	864.01	960.02	960.02	960.02	960.02	960.02
1-10 号仓库出租收入	吨位	-	201,800.00	201,800.00	201,800.00	201,800.00	201,800.00	201,800.00	201,800.00	201,800.00
	单价 (元/吨·月)	-	85	85	85	85	85	85	85	85
	出租比例	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	收入 (万元)	-	14,408.52	16,466.88	18,525.24	20,583.60	20,583.60	20,583.60	20,583.60	20,583.60
堆场存储收入	吨位	-	31,300.00	31,300.00	31,300.00	31,300.00	31,300.00	31,300.00	31,300.00	31,300.00
	单价 (元/吨·月)	-	3	3	3	3	3	3	3	3
	出租率	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	收入 (万元)	-	78.88	90.14	101.41	112.68	112.68	112.68	112.68	112.68
收入合计		-	15,159.41	17,325.04	19,490.67	21,656.30	21,656.30	21,656.30	21,656.30	21,656.30
税金及附加		-	818.61	935.55	1,052.50	1,169.44	1,169.44	1,169.44	1,169.44	1,169.44
运营成本及费用		-	693	693	693	693	693	693	693	693

净收益	-	13,647.80	15,696.48	17,745.17	19,793.86	19,793.86	19,793.86	19,793.86	19,793.86
债券存续期内合计净收益	-	106,471.02							
项目运营期内净收益		146,058.73							

可见，本次债券存续期内，该项目可以产生净收益累计合计 106,471.02 万元，本项目的收入完全能够覆盖债券本息，可以覆盖项目总投资和相关费用。

（2）社会效益

本工程实施后，对所在地区的文化、教育和卫生等将产生较好的影响，物流仓库的建设、营运将会吸引不少技术人才及经营人才短期或长期留驻，从而带入外来新文化、新思想，促进当地文化、教育和卫生事业的发展。

本工程的建设有利于改善企业未来货物的运输组织，从而大大降低了社会物流成本，可更好地满足经济发展的需要，必将对于区域经济的保障起到良好的促进作用，也将带来良好的社会综合效益。本工程的建设将有助于完善金塘岛集装箱物流的产业链，提升其产业的综合竞争力，加快金塘国际化、现代化的集装箱物流岛建设进程。

本工程所在地是经济、文化水平较为活跃发达的长三角经济带，当地居民与外界交流频繁，综合素质较高，良好的文化教育水平能够适应项目所要求的技术条件，可保证实现本工程的既定目标。

本工程是发展舟山群岛物流贸易的一项重大举措，是完善浙江省“三位一体”港航物流服务体系一个不可缺少的组成部分，具有良好的社会经济效益。本工程的建设依托浙江舟山群岛新区的建设，有效推进舟山群岛及周边地区的产业结构优化和发展方式转变，促使其成为长三角地区重要的生产、加工和交易集散中心。

综上所述，本工程建设不仅具有良好的经济效益，而且具有显著的社会效益。

（二）舟山市金塘安置房项目

1、项目批复

舟山市金塘安置房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
《建设项目选址意见书》 (乐居花园)	选字第舟金规〔2017〕 061 号	舟山市规划局	2017/6/3
《建设项目选址意见书》 (甬丰小区)	选字第舟金规〔2017〕 062 号	舟山市规划局	2017/6/3
《建设项目选址意见书》 (锦浦新苑)	选字第舟金规〔2017〕 063 号	舟山市规划局	2017/6/3
《关于金塘乐居花园安置房项目用地的预审意见》	定土资金预〔2017〕 11 号	舟山市国土资源局 定海金塘中心所	2017/7/14
《关于金塘甬丰小区安置房项目用地的预审意见》	定土资金预〔2017〕 12 号	舟山市国土资源局 定海金塘中心所	2017/7/14
《关于金塘锦浦新苑安置房项目用地的预审意见》	定土资金预〔2017〕 13 号	舟山市国土资源局 定海金塘中心所	2017/7/14
《环保评价批复》	定金环建审〔2017〕 14 号	舟山市定海区环境保护局	2017/7/26
《关于金塘安置房项目社会稳定风险评估报告的审查意见》	舟新金委办发〔2017〕 183 号	管委会办公室	2017/7/28
《关于同意金塘安置房项目可行性研究报告的批复》	定金发投资〔2017〕 13 号	舟山市定海区发展和改革委员会	2017/8/7
《建设用地规划许可证》 (乐居花园)	舟金规地字第 2017051 号	舟山市规划局	2017/8/21
《建设用地规划许可证》 (甬丰小区)	舟金规地字第 2017052 号	舟山市规划局	2017/8/21
《建设用地规划许可证》 (锦浦新苑)	舟金规地字第 2017052 号	舟山市规划局	2017/8/21
《节能审查意见书》	浙建节金 3309020902201700005 号	定海区住房和城乡建设局	2017/9/8

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《建设工程规划许可证》 (乐居花园)	建字第舟金规〔2017〕 051 号	舟山市规划局	2017/9/20
《建设工程规划许可证》 (甬丰小区)	建字第舟金规〔2017〕 052 号	舟山市规划局	2017/9/20
《建设工程规划许可证》 (锦浦新苑)	建字第舟金规〔2017〕 053 号	舟山市规划局	2017/9/20

2、项目概况

(1) 项目建设主体

该项目建设主体为舟山市金塘城乡开发建设有限公司，为发行人控股子公司。

(2) 项目建设规模和内容

本项目主要由三个安置小区组成，分别是乐居花园、甬丰小区、锦浦新苑。

1) 乐居花园：项目总用地面积 34,736 m²，主要建造住宅、商业、物业、配电房、水泵房、门卫以及相应围墙、道路、绿化、给排水等配套工程；总建筑面积 49,750 m²，地上建筑面积 42,250 m²，其中：住宅建筑面积 35,940 m²、商业面积 5,500 m²、物业用房面积 350 m²、配电房水泵房面积 400 m²、门卫 60 m²；地下建筑面积 7,500 m²；总户数 425 户；停车位 376 个。

2) 甬丰小区：项目总用地面积 9,323 m²，主要建造住宅、商业、物业、配电房、水泵房、门卫以及相应围墙、道路、绿化、给排水等配套工程；总建筑面积 23,948 m²，地上建筑面积 19,790 m²，其中：住宅建筑面积 17,380 m²、商业面积 2,000 m²、物业用房面积 150 m²、配电房水泵房面积 200 m²、门卫 60 m²；地下建筑面积 4,158 m²；总

户数 197 户；停车位 159 个。

3) 锦浦新苑：项目总用地面积 25,464 m²，主要建造住宅、商业、物业、配电房、水泵房、门卫以及相应围墙、道路、绿化、给排水等配套工程；总建筑面积 49,900 m²，地上建筑面积 40,600 m²，其中：住宅建筑面积 33,440 m²、商业面积 6,500 m²、物业用房面积 300 m²、配电房水泵房面积 300 m²、门卫 60 m²；地下建筑面积 9,300 m²；总户数 364 户；停车位 388 个。

(3) 项目总投资额

本项目计划总投资为 59,043 万元，其中建设投资为 54,244 万元，建设期利息为 4,799 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 90 万元/亩，待缴纳的土地出让金总额为 9,360 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。

安置房项目的配套底层商铺建筑面积共 14,000 平方米，投资总额为 2,800 万元，占项目总投资额的比例为 4.74%。

3、项目建设必要性

本项目为保障性住房建设项目，项目实施后，能妥善解决因城市建设而拆迁安置的拆迁家庭的生产、生活问题，彻底改善居民居住环境，切实提高被拆迁居民的生活水平和生活质量，让被拆迁居民实享受到城市建设发展给他们带来的实惠，共享城市建设发展成果，增强人民群众的向心力和凝聚力；有利于加快建设“品质舟山”；有利于加快推进金塘城市开发建设进程；有利于保障被拆迁居民利益，促进金塘岛的和谐建设；有利于提高土地价值，改善区域投资环境，促进

地区经济发展；可为当地增加就业岗位。

本项目的实施，维护了因城市建设被拆迁居民的切身利益，保持了社会公平正义、社会和谐稳定，是落实市委市政府执政为民、关注民政，全面构建小康城市的重要举措；拓展了舟山市城市发展空间，促进了城市土地科学合理利用，保证城市开发建设顺利推进，发展舟山金塘城市经济。因此，项目建设是必要的、迫切的。

4、项目纳入保障房计划的情况

本项目共计划建设安置房 986 套，已全部纳入金塘管委会 2018-2020 年安置房建设计划。

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金塘管委会负责，相关拆迁费用由金塘财政局承担。

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 3 年，即 2018 年 1 月至 2020 年 12 月底。

（2）项目实施情况

项目建设期 3 年，项目于 2018 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 12 月 31 日，本项目已完成项目可研编制、审批，地质勘察钻探、初步设计等前期工作正在进行。

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 986 套，已全部纳入金塘棚户区改造计划。本项目预计在项目的第 3 年（2020 年）开始实现收益，分三年销售完毕，其中 2020 年的销售比例为 40%，2021 年的销售比例为 40%，2022 年的销售比例为 20%。该项目在本次债券存续期内可实现销售收入扣除运营成本、税金及附加后项目净收益为 65,242 万元，完全能够覆盖项目总投资 59,043 万元。

其中乐居花园项目净收益 26,459 万元，完全覆盖其投资额 24,752 万元；甬丰小区项目净收益 11,800 万元，完全覆盖其项目投资额 10,807 万元；锦浦新苑项目净收益 26,983 万元，完全覆盖其安置房项目投资额 23,484 万元。

1) 乐居花园项目销售净收益测算

乐居花园住宅建筑面积 35,940 m²，其中置换面积 28,700 m²，超额面积 7,240 m²。住宅置换价按 5,000 元/m² 计算，住宅超额面积补差价 6,000 元/m²。商业面积 5,500 m²，售价 15,000 元/m²。有 215 个地下车位，售价 6 万元/个。预计分三年销售完成，即 2021 年销售 40%，2022 年销售 40%，2023 年销售 20%。具体见下表：

乐居花园项目净收益

单位:万元

序号	项 目	合计	建设期	生产经营期		
			2018-2020	2021 (40%)	2022 (40%)	2023 (20%)
1	销售收入	28,234	-	11,295	11,295	5,647
2	税金及附加	1,525	-	610	610	305
2.1	增值税税金 (5%)	1,412	-	565	565	282

2.2	城市维护建设税(5%)	71	-	28	28	14
2.3	教育费附加(3%)	42	-	17	17	8
3	运营成本及费用	250	-	100	100	50
4	净收益(1-2-3)	26,459	-	10,584	10,584	5,294
5	项目总投资	24,752				

2) 甬丰小区项目净收益测算

甬丰小区住宅建筑面积 17,380 m²，其中置换面积 13,900 m²，超额面积 3,480 m²。住宅置换价按 5,000 元/m²计算，住宅超额面积补差价 6,000 元/m²。商业面积 2,000 m²，售价 15,000 元/m²。有 99 个地下车位，售价 6 万元/个。预计分三年销售完成，即 2021 年销售 40%，2022 年销售 40%，2023 年销售 20%。具体见下表：

甬丰小区项目净收益

单位:万元

序号	项 目	合计	建设期	生产经营期		
			2018-2020	2021 (40%)	2022 (40%)	2023 (20%)
1	销售收入	12,632	-	5,053	5,053	2,526
2	税金及附加	682	-	273	273	136
2.1	增值税税金(5%)	633	-	253	253	127
2.2	城市维护建设税(5%)	31	-	12	12	6
2.3	教育费附加(3%)	18	-	7	7	4
3	运营成本及费用	150	-	60	60	30

4	净收益 (1-2-3)	11,800	-	4,720	4,720	2,360
5	项目总投资	10,807				

3) 锦浦新苑项目净收益测算

锦浦新苑住宅建筑面积 33,440 m²，其中置换面积 26,750 m²，超额面积 6,690 m²。住宅置换价按 5,000 元/m²计算，住宅超额面积补差价 6,000 元/m²。商业面积 6,500 m²，售价 15,000 元/m²。有 266 个地下车位，售价 6 万元/个。预计分三年销售完成，即 2021 年销售 40%，2022 年销售 40%，2023 年销售 20%。具体见下表：

锦浦新苑项目净收益

单位:万元

序号	项 目	合计	建设期	生产经营期		
			2018-2020	2021 (40%)	2022 (40%)	2023 (20%)
1	销售收入	28,735	-	11,494	11,494	5,747
2	税金及附加	1,552	-	620.8	620.8	310.4
2.1	增值税税金 (5%)	1,433	-	573	573	287
2.2	城市维护建设税(5%)	75	-	30	30	15
2.3	教育费附加 (3%)	44	-	17.6	17.6	8.8
3	运营成本及 费用	200	-	80	80	40
4	净收益 (1-2-3)	26,983	-	10,793	10,793	5,397
5	项目总投资	23,484				

上述三个项目收益汇总如下：

单位：万元

项目		等面积 部分	超面积 部分	合计数量 (平方米/个数)	2018 年 -2020 年	2021 年收入 (40%)	2022 年收入 (40%)	2023 年收 入 (20%)	三年合计
乐居花园	住宅收入	28,700.00	7,240.00	35,940.00	-	7,477.60	7,477.60	3,738.80	18,694.00
	商铺收入	-	-	5,500.00	-	3,300.00	3,300.00	1,650.00	8,250.00
	停车位收入	-	-	215.00	-	516.00	516.00	258.00	1,290.00
甬丰小区	住宅收入	13,900.00	3,480.00	17,380.00	-	3,615.20	3,615.20	1,807.60	9,038.00
	商铺收入	-	-	2,000.00	-	1,200.00	1,200.00	600.00	3,000.00
	停车位收入	-	-	99.00	-	237.60	237.60	118.80	594.00
锦浦新苑	住宅收入	26,750.00	6,690.00	33,440.00	-	6,955.60	6,955.60	3,477.80	17,389.00
	商铺收入	-	-	6,500.00	-	3,900.00	3,900.00	1,950.00	9,750.00
	停车位收入	-	-	266.00	-	638.40	638.40	319.20	1,596.00
收入合计						27,840.40	27,840.40	13,920.20	69,601.00
税金及附加 (5%*1.08)						1,503.38	1,503.38	751.69	3,758.45
营业费用						240.00	240.00	120.00	600.00
净收益						26,097.02	26,097.02	13,048.51	65,242.55

（2）社会效益

舟山金塘安置房项目全部竣工后将提供安置房 986 套，良好的环境将使拆迁户的生活质量得到良好的改善，改变人们的居住环境，完善各项配套设施，加速金塘新型城镇化进程，有助于缓解金塘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，加速金塘经济的发展。

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40.00%，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。本次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

公司财务科负责本次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

发行人偿还本次债券的资金主要来源于日常经营的收益及募投项目完成后产生的收益。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，针对本次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，保障本次债券的本息按照约定如期兑付。

一、本次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：2016-2018 年，公司流动比率分别为 16.13、9.32 和 10.21，速动比率分别为 3.06、1.98 和 2.30，公司流动比率和速动比例均先快速下降后缓慢上升，整体来看，报告期内公司流动资产、流动负债均保持稳定，因此公司流动比率、速动比率均保持较为稳定。同时，公司最近两年末流动比率、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：2016-2018 年发行人资产负债率分别为 26.93%、28.47%和 30.40%，报告期内，公司整体资产负债率保持稳定，说明公司财务结构较为稳健，公司长期偿债能力较强。

公司 2016 年至 2018 年 EBITDA 分别为 14,671.55 万元、15,334.83 万元和 11,004.32 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.99 倍、1.72

倍和 1.01 倍。报告期内 EBITDA 先增加后减少，但总体保持在较高水平，债务保障程度较高，EBITDA 利息保障倍数逐步减少，主要系公司负债规模增加所致，但总体保持在较高水平，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。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司净利润为 13,841.73 万元、14,343.94 万元和 10,475.99 万元，最近三年平均净利润为 12,887.22 万元。可见，发行人三年平均净利润能覆盖本次债券的一年的利息。

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。

随着金塘岛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）从资产规模分析，发行人资产结构良好，整体资产规模较大。

发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末，总资产期末余额为 602,968.05 万元、635,969.68 万元和 668,700.29 万元。其中，流动资产为 537,239.89 万元、564,914.97 万元和 597,258.37 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 440,581.34 万元、454,925.28 万元和 465,401.26 万元，本期债券发行后，公司累计发行额度仍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次

债券的如期支付。

(四)本次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。

本次债券募集资金将用于舟山群岛新区金塘物流中心工程和舟山市金塘安置房项目。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次债券按期偿付提供坚实基础，为本次债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。债券存续期内，募投项目累计合计可产生净收益债券存续期内，募投项目可产生累计合计净收益为 171,716.03 万元。募投项目净收益情况如下：

单位：万元

项目		债券存续期内						
		1	2	3	4	5	6	7
物流中心项目	收入	-	15,159.41	17,325.04	19,490.67	21,656.30	21,656.30	21,656.30
	营业税金及附加	-	818.61	935.55	1,052.50	1,169.44	1,169.44	1,169.44
	运营成本及费用	-	693	693	693	693	693	693
	净收益	-	13,647.80	15,696.48	17,745.17	19,793.86	19,793.86	19,793.86
安置房项目	收入	-	-	-	27,842	27,842	13,920	-
	营业税金及附加	-	-	-	1,504	1,504	751	-
	运营成本及费用	-	-	-	240	240	120	-
	净收益	-	-	-	26,097	26,097	13,051	-
合计		-	13,647.80	15,696.48	43,842.17	45,890.86	32,844.86	19,793.86

(五)发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本次债券按期

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。作为当地大型国有独资公司，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。即使在本次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)第三方担保机构重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，重庆兴农融资担保集团有限公司将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

本文中担保人的财务数据均来源于经重庆康华会计师事务所审计出具的重康会表审报字（2019）第 91-1 号标准无保留的审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、担保人基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：叁拾亿元整

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务，以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。提供的劳务主要有：融资性担保业务以及与其有关的融资咨询、财务顾问等服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆兴农融资担保集团有限公司资产总计 229.63 亿元，负债合计 131.22 亿元，所有者权益合计 98.42 亿元。2018 年度实现收入 7.43 亿元，实现净利润 2.16 亿元。

2、担保人历史沿革

公司成立于 2011 年 8 月 31 日，系重庆市政府为统筹城乡发展，加快现代农业发展，解决农村融资问题，盘活农村产权资源组建的专注于农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构，由重庆渝富资产经营管理集团有限公司（以下简称“渝富资产”）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城建集团”）和重庆水务资产经营有限公司（以下简称“水务资产”）共同出资设立，股权比例分别为 60%、20%和 20%。2017 年 10 月，公司增资 8.20 亿元，同时通过留存收益转增实收资本 1.80 亿元。截至 2017 年末，注册资本为 30.00 亿元，实收资本上升至 29.50 亿元。

公司主要从事融资性担保（债券融资担保、银行融资担保等）、非融资性担保（诉讼保函、履约保函等），以及委托贷款、财务顾问等业务，并以自有资金进行投资。公司构建了“1+26+4”的农村金融服

务体系，以公司为主体，组建了 26 家区县公司、4 家配套金融子公司，形成了以融资担保为主，综合价格评估、资产管理、网络金融与小额信贷的多元化融资担保综合服务体系。其中公司和区县子公司按 1: 9 的比例入股，区县政府将 41% 的股权委托公司托管，公司作为受托控股股东管理区县担保公司，并将其财务报表纳入合并范围。

3、担保人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2018 年 7 月 17 日出具的《2018 年重庆兴农融资担保集团有限公司主体信用评级报告》（信评委函字【2018】0995M 号），担保人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

4、担保人已发行尚未兑付债券

截至本募集说明书出具日，担保人无已发行尚未兑付的公司债券、中期票据和短期融资券。

5、担保人累计担保余额

截至 2018 年末，公司担保人（合并口径）对外担保金额合计为 555.80 亿元。

6、担保人财务情况

根据重庆康华会计师事务所有限责任公司出具的重康会表审报字〔2019〕第 91-1 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，兴农担保公司总资产为 2,296,342.94 万元，总负债为 1,312,165.09 万元，净资产为 984,177.85 万元。2018 年度，兴农担保公司实现营业总收入

74,286.43 万元，净利润 21,562.47 万元。

担保人 2018 年度经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表。

单位：万元

序号	项目	2018 年末/2018 年度
1	流动资产	863,972.91
2	非流动资产	1,432,370.03
3	总资产	2,296,342.94
4	流动负债	416,966.09
5	非流动负债	895,199.09
6	总负债	1,312,165.09
7	实收资本	295,000.00
8	所有者权益	984,177.85
9	营业收入	74,286.43
10	营业成本	56,614.80
11	营业利润	22,298.96
12	利润总额	22,054.00
13	净利润	21,562.47

14	经营活动现金流入	1,366,586.86
15	经营活动现金流出	1,450,713.77
16	经营活动产生的现金流量净额	-84,126.91
17	投资活动现金流入	98,261.95
18	投资活动现金流出	147,914.34
19	投资活动产生的现金流量净额	-49,652.40
20	筹资活动现金流入	27,500.00
21	筹资活动现金流出	8,790.45
22	筹资活动产生的现金流量净额	18,709.55

7、担保函主要内容

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆兴农融资担保集团有限公司已为本期债券出具编号为（2018）年债券保字（047）号的担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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。

保证期间：本期债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人、债权代理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。

保证责任的承担：在担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

8、担保的规范性

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的行为已经规范及合法的决策程序，且不存在互相担保或连环担保的情况。

根据浙江麦格律师事务所出具的《法律意见书》，本次债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券担保人的资格和条件，出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

担保人除对发行人本期债券提供担保外，不存在对发行人及其关联方提供其他担保的情形。担保人本期担保金额为 5 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，按照《融资担保责任余额计量办法》第 16 条的规定进行计量，担保人对同一被担保人的担保责任余额与担保人净资产的比例未超过 10%，符合《融资担保公司监督管理条例》第 16 条的规定。

（七）本次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，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。

（八）本次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。

本次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。在本次债券存续期限内，债权代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，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

（一）本次债券的本金提前偿还条款

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 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%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，本次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、本次债券自身的特征、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中国银行股份有限公司舟山定海支行担任本次债券的债权代理人，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次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) 单独或合并持有本次债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

(3) 债权代理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债权代理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、债券代理协议

发行人与中国银行股份有限公司舟山定海支行签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本次债券之《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、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意中国银行股份有限公司舟山定海支行作为本次债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的

合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

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

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

二、募集资金与偿债资金专户监管协议

本节仅列示了本期债券之《募集资金账户监管协议》与《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，请查阅监管协议全文。

（一）募集资金监管账户

发行人分别在中国银行定海支行、温州银行舟山分行开设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。

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。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。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

后，方可变更募集资金用途。

监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

监管账户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行预留授权经办人私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，中国银行定海支行应在该情形发生五个工作日内立即书面通知发行人及本期债券的债权代理人。

（二）偿债资金专户

发行人在中国银行股份有限公司舟山定海支行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。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，但本协议另有约定的除外。

偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人和中国银行定海支行共

同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，中国银行定海支行预留经办行授权经办人私章；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

三、持有人会议规则

为了保护本期债券持有人的合法权益，发行人与中国银行股份有限公司舟山定海支行签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

为规范 2019 年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《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》及《2018 年舟山金建投资有限责任公司公司债券之债权代理协议》的有关规定，并结合发行人的实际情况，制定本债券持有人会议规则。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，依据本规则规定的程序召集和召开，对本规则规定权限范围内的与债券相关的重大事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对本期全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债

券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债券债权代理人负责召集。

2、债券债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；

（2）拟变更债权代理人；

（3）拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

（4）发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

（5）发行人未能按期偿付本期债券的本息；

（6）发行人转移债券全部或部分清偿义务；

（7）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；

（8）发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利

影响的；

（9）发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；

（10）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（11）债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

（12）单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；

（13）发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

（14）法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

4、发行人向债券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，债券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。

5、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

（三）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前 7 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前 1 个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本期债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有

法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明以下内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券债权人代理人。

（四）表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，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，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

5、债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

第十五条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本次债券有关的风险

1、利率风险

受国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，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次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，可能影响本次债券的按期偿付。

3、流动性风险

本次债券发行结束后，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次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次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，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。

4、担保风险

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并报表范围内融资担保责任余额为 480.93 亿元，当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）98.42 亿元，融资担保责任余额为净资产的 4.89 倍，为发行人提供 5 亿元债券的担保后，担保人的担保责任余额为 485.93 亿元，是其净资产的 4.99 倍。担保人的对外担保规模较大，未来可能存在无法代偿风险。

（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，从而影响本次债券的兑付。

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

本次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、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，从而使本次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、政府补助依赖风险

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，公司净利润分别为 13,841.73 万元、14,343.94 万元和 10,475.99 万元，其中政府补贴为 11,667.05 万元、11,518.25 万元和 8,758.12 万元。可见，公司盈利对政府补贴存在一定依赖。

5、存货变现能力较弱风险。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货期末余额 462,644.45 万元，占总资产比例为 69.18%，整体占比较高。公司存货主要为待开发土地、正在开发土地、安置房存货、爆破工程和墓地等，可见，公司存货变现能力较弱，公司面临资产的变现能力较弱风险。

6、建设项目规模较大风险

公司承担了金塘经济功能区范围内的城市基础设施建设和土地开发职责，承接了大量规模大、周期长的项目工程，上述项目工程可能面临资金风险、项目管理风险、经营风险等一系列项目风险。公司在建项目较多，上述项目风险也将对公司产生一定的项目风险。

7、资金压力风险

随着城市基础设施建设项目的投入，公司面临着资金压力。报告期内，公司经营活动现金流入分别为 84,131.41 万元、50,165.45 万元和 110,903.84 万元，公司经营活动现金流出分别为 82,784.76 万元、50,027.24 万元和 108,673.11 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 1,346.65 万元、138.22 万元和 2,230.73 万元，公司经营活动现金净流入整体较少，公司存在一定的资金压力。

8、非经营性应收关联方收回风险

截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款期末余额为 67,234.58 万元，其中，公司经营性其他应收款期末余额为 54,880.43 万元，总体占比 81.62%，非经营性其他应收款期末余额为 12,354.15 万元，总体占比 18.38%。非经营性其他应收款为应收金塘管委会 8,146.53 万元、应收舟山市定海区国有资产经营公司 3,500.00 万元，虽然公司应

收对象为政府单位或者国有企业，但仍公司存在一定应收无法收回的风险。

二、风险对策

（一）与本次债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本次债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本次债券的票面利率，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，以提高本次债券的流动性，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次债券发行的本息。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，发行人将加强对本次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次债券的上市及交易流通申请工作，力争本次债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本次债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本次债券未来的流动性风险将会降低。

4、担保风险的对策

截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并报表范围内融资担保责任余额为 480.93 亿元，当期净资产（扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）98.42 亿元，融资担保责任余额为净资产的 4.89 倍，为发行人提供本期担保后，担保人的担保责任余额为 485.93 亿元，是其净资产的 4.99 倍，担保人的担保责任余额未超过其净资产的 10 倍。担保人本期担保金额为 5 亿元，发行人主体信用评级为 AA+ 级，按照《融资担保责任余额计量办法》第 16 条的规定进行计量，担保人对同一被担保人的担保责任余额与担保人净资产的比例未超过 10%。综合来看，担保人的综合风险可控。同时，债券存续期内，担保人将持续信息披露财务情况和对外担保情况，综合控制对外担保规模，控制风险。

（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，发行人将在金塘管委会的指导下，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

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。本次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、政府补贴依赖的风险应对

发行人在金塘基础设施建设中发挥着中坚作用，为支持公司业务发展，当地政府对发行人进行一定的业务补贴。可预见，随着金塘经济功能区的发展和财政实力进一步提升，公司财政补贴将保持可持续性，当地政府对公司的的大力支持也是本期债券偿付的有力保障。同时，发行人将积极做好城市基础设施建设和土地一级开发业务，保持和增强公司与当地政府的合作关系，保证公司主营业务可持续性发展。此外，公司将多样化公司业务，争取多元化盈利点。

5、存货变现能力较弱风险应对

存货变现能力较弱是公司行业特征所决定的，是公司日常所面临的经营风险。为此，公司将加强存货管理，统筹公司各家子公司的存货管理，监测公司日常项目工程进度，及时发现问题和解决问题，有

利于公司加快项目建设进程，缩短公司存货的周转率。

6、建设项目规模较大风险对策

公司已设立工程管理部门，制定专员，设立建设项目台账，加强在项目建设过程中面临的资金风险、管理风险等项目风险。

7、资金压力风险应对

公司将综合统筹公司资金收入和资金支出。资金支出方面，公司提前做好资金投资预算，明确未来的资金需求。资金收入方面，根据未来资金投资预算，公司将通过应收款的回款和银行贷款等方式进行资金安排，并制定资金收入支出年度计划，从而有利于降低公司资金风险。

8、非经营性应收关联方收回风险应对

发行人制定了相关资金管理制度，对公司资金拆借及垫付有严格的授权审批程序。公司对资金拆借及垫付项目资金支出均需报送总经理及董事会审批，借款金额超过 1 亿元的，需经股东审批。债券存续期内，发行人将保持对合作企业经营状况的实时跟踪，确保资金按时回收。

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

经中诚信国际信用评级有限责任公司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安全性很高，违约风险很低。

（一）优势

1、不断增长的区域经济。2016~2018 年，定海区地区生产总值分别为 502.14 亿元、508.71 亿元和 548.93 亿元，分别同比增长 11.6%、8.5%和 6.8%。金塘经济功能区作为舟山市五大经济功能区之一，经济保持快速增长，上述因素为公司发展带来良好的发展环境。

2、重要的平台地位和项目资源获取优势。公司作为金塘经济功能区唯一的基础设施建设主体以及国有资本运营主体，自成立以来承担了金塘经济功能区众多的市政建设工程、公路工程项目、农林水利工程、安置房建设以及土地开发整理业务等。重要的平台地位使得公司在项目资源获取上具有较大优势，公司项目量充足，业务具有可持续性。

3、资本实力不断夯实。公司自成立以来，享有股东在资产注入、政府债务置换以及政府补贴等多方面的支持，资本实力不断夯实，资产负债率和总资本化比例均维持在较低水平。

4、有效的偿债保障措施。本期债券由兴农担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴农担保是由重庆市政府批准同意，由

重庆市国资委牵头组建的全国第一家主要经营农村“三权”抵押融资的市属国有重点企业，兴农担保近年来资本实力不断增强，业务规模保持稳健增长，其能为本期债券的还本付息起到很强的保障作用。

（二）关注

1、资本支出压力较大。公司在建及拟建基础设施建设项目、保障房项目、土地整理业务和自营项目投资规模较大，所需资金投入较多，同时，土地出让进度受政策因素、市场行情以及产业落地情况影响较大，资金回流存在一定的不确定性，未来公司将面临较大的投资压力。

2、基础设施建设及土地整理等项目回款存在一定波动性。公司基础设施建设及土地整理等项目回款受项目建设进度以及政府回款进度影响较大，存在一定波动性。

3、资产流动性一般。公司资产以存货为主，截至 2018 年末，公司存货为 46.26 亿元，以土地开发成本和待开发土地为主，占总资产比重为 69.18%，资产可变现周期相对较长，一定程度上影响公司资产流动性。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和中诚信国际的评级业务管理制度，中诚信国际将在本期债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在中诚信国际认为

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

根据中诚信国际出具的《舟山金建投资有限责任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麦格律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、发行人本次发行已取得了现阶段《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文及发行人《公司章程》规定的必要的批准和授权，且已经取得的批准和授权均合法、有效。发行人本次发行尚未获得国家发改委的核准。

二、发行人系依法设立并合法存续的有限责任公司，具备相关法律、行政法规、规范性文件及其章程所规定的本次发行的主体资格。

三、发行人已经具备《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文及其他相关法律法规、规范性文件规定的发行本期债券的各项实质性条件。

四、《担保函》内容符合《中华人民共和国担保法》的有关规定，担保合法有效；担保人具有担保业务经营许可资质，资产质量良好，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求的情况；公司本次发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》、《管理办法》第十一条的规定。

五、发行人的股东、控股股东、实际控制人方面，律师事务所综合认为：

（一）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合《公司法》和其他相关法律法规及规范性文件的规定，并得到相关部门的批准；

（二）发行人设立过程中已经履行了验资程序，符合《公司法》

和其他相关法律法规及规范性文件的规定；

（三）发行人股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任公司股东的资格；

（四）发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

公司的董事、监事、高级管理人员符合担任发行人董事、监事、高级管理人员的条件。

六、发行人业务独立于股东及其他关联方，资产独立完整，人员、机构、财务独立，发行人具有面向市场自主经营的能力。

七、根据发行人提供的资料并经本所核查，认为：

（一）发行人的经营范围已经舟山市市场监督管理局金塘分局核准登记，发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规和规范性文件的规定。

（二）发行人未在中国大陆以外经营。

（三）根据发行人提供的资料，公司的经营范围为国有资产经营管理；实业投资；城镇整体基础设施建设；市政公用工程施工；河湖治理及防洪设施工程建筑；土地整治；政府授权范围内的土地收储；房屋建筑业及基础、公共设施建设；公路工程建筑；工矿工程建设及管道工程施工；社会经济咨询；企业管理服务；房地产开发经营；矿产品（不含煤炭、石油等涉及前置审批的产品）、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、建材、五金产品、电子产品、纺织品、服务、

家庭用品、文化体育用品、初级水产品销售；普通货物仓储服务。

（四）发行人的收入主要来自于主营业务，主营业务突出。

（五）发行人不存在影响其持续经营的法律障碍。

（六）中诚信国际已就本次发行于 2019 年 5 月 17 日出具了《评级报告》。根据《评级报告》，发行人本期债券的信用等级为 AA+，发行主体信用评级为 AA。

（七）根据发行人的说明，发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

八、发行人与关联方发生的关联交易为公司正常的经营需要，本所律师认为，不存在损害公司和股东利益的情况，不会对本期债券的发行构成实质性重大不利影响。发行人与控股股东之间不存在同业竞争

九、发行人合法取得其主要财产所有权和使用权，除《审计报告》、《募集说明书》已有记载及对外披露事项外，发行人不存在对本期债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或产权受限的情形。

十、根据发行人提供的资料，除《审计报告》已有记载及发行人已对外披露事项外，发行人重大债权债务不存在对本期债券的发行构成重大实质性不利影响的情形。

十一、根据发行人提供的资料、说明及承诺并经本所核查，2015 年 8 月，发行人增资至 38,200.00 万元。除上述事项外，发行人无其他合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产等行为。

十二、发行人执行的税种、税率符合现行法律法规及规范性文件

的规定，发行人及其子公司依法纳税。

十三、发行人近三年未有因违反环境保护方面的法律法规及规范性文件而被处罚情形。

十四、本次发行募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》第十六条第（四）项、《企业债券管理条例》第十二条第五项、发改财金〔2008〕7号文第二条第（四）项之规定。

十五、发行人不存在重大诉讼、仲裁或重大行政处罚案件。。

十六、本期债券的受托管理协议、债券持有人会议规则、募集资金账户与偿债资金专户监管协议的协议双方均已加盖公章，并由法定代表人或负责人签字，合法有效。

十七、本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》的协议双方均已加盖公章，并由法定代表人或负责人签字，合法有效。

十八、立信中联系在中国境内依法设立并合法存续，其已对发行人出具了无保留意见的《审计报告》。

十九、中诚信国际系在中国境内依法设立并合法存续，且具有从事企业债券资信评级业务资格的信用评级机构，其已对发行人本次发行出具《评级报告》。

二十、财通证券系在中国境内依法设立并合法存续，且具备担任发行人本期债券主承销商法定资格的证券经营机构。

发行人具备发行本期债券的主体资格，符合企业债券发行条件，发行人不存在对本次发行构成重大不利影响的违法违规行为，本期债券《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，本次发行已经取得

了现阶段所需取得的合法批准和授权；本次发行已经获得国家发改委的核准；本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文、发改办财金〔2015〕818 号文、发改办财金〔2015〕1327 号、发改办财金〔2015〕3127 号文等法律法规及规范性文件规定的条件和要求。

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年第一期舟山金建投资有限责任公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人2016-2018年经审计的财务报告；
- （四）《2018年舟山金建投资有限责任公司公司债券之债权代理协议》；
- （五）《2018年舟山金建投资有限责任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：舟山金建投资有限责任公司

住所：舟山市定海区金塘新道东路 19 号

法定代表人：李晖

联系人：李晖

联系地址：舟山市定海区金塘新道东路 19 号

联系电话：0580-8041929

传真：0580-8041929

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：陆建强

联系人：华海波、陈抱、狄芊芊、俞弘烨、侯晓晨

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：0571-87826322

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 年第一期舟山金建投资有限责任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总部	▲杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室	陈 抱	0571-87826401
广东省	2	东亚前海证券有限责任公司	深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场	陈海遥	0755-21376999
江西省	3	国盛证券有限责任公司	上海市浦东新区浦明路 868 弄保利国际中心 1 号楼 9 楼	王斌选	021-38934111
上海	4	德邦证券股份有限公司	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 26 楼	袁 磊	021-68761616

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	99,184,585.61	133,174,066.47	235,862,373.33
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	574,254,637.00	421,296,642.53	154,475,381.94
应收账款	344,282.30	68,452,550.00	115,312,987.28
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	672,345,845.17	579,291,951.41	514,794,687.95
存货	4,626,444,549.11	4,446,799,611.43	4,351,953,420.40
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	9,831.82	134,895.63	-
流动资产合计	5,972,583,731.01	5,649,149,717.47	5,372,398,850.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,500,000.00	50,000,000.00	80,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	108,230,853.11	44,779,921.11	45,838,479.69
固定资产	5,810,979.04	364,279.51	434,412.51
在建工程	461,777,466.89	485,277,478.03	405,386,954.19
工程物资			
固定资产清理			

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	127,078,760.41	130,125,358.13	125,621,821.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,021,125.07		
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	714,419,184.42	710,547,036.78	657,281,667.39
资产总计	6,687,002,915.43	6,359,696,754.25	6,029,680,518.29
流动负债：			
短期借款	179,050,000.00		
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	110,441,386.55	142,821,727.36	94,854,516.85
预收款项	1,078,708.40	763,888.92	
应付职工薪酬	585,759.66	906,227.44	1,534,650.01
应交税费	30,373,450.78	25,098,406.79	11,641,647.23
应付利息			
应付股利			
其他应付款	51,478,149.98	83,682,178.74	39,202,602.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	211,870,000.01	353,166,666.69	185,833,333.33
其他流动负债			
流动负债合计	584,877,455.38	606,439,095.94	333,066,749.45
非流动负债：			
长期借款	1,190,780,000.00	1,105,000,000.00	1,247,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	257,332,836.99	99,004,888.80	43,800,375.49

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,448,112,836.99	1,204,004,888.80	1,290,800,375.49
负债合计	2,032,990,292.37	1,810,443,984.74	1,623,867,124.94
所有者权益：			
实收资本	382,000,000.00	382,000,000.00	382,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,220,074,387.29	3,220,074,387.29	3,220,074,387.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	28,586,170.10	23,911,977.56	22,985,190.23
未分配利润	487,899,198.31	393,841,016.91	271,103,662.73
少数股东权益	535,452,867.36	529,425,387.75	509,650,153.10
所有者权益合计	4,654,012,623.06	4,549,252,769.51	4,405,813,393.35
负债和所有者权益总计	6,687,002,915.43	6,359,696,754.25	6,029,680,518.29

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	363,445,115.50	396,088,330.56	285,471,447.83
减：营业成本	336,447,735.41	355,982,476.01	254,180,082.73
营业税金及附加	1,125,698.05	2,424,095.75	2,206,125.61
销售费用	62,827.00	605,869.81	57,470.00
管理费用	12,772,054.58	9,865,454.80	7,774,341.29
财务费用	-612,314.09	-913,815.60	-640,306.79
资产减值损失	325,371.86	226,790.91	93,881.40
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）	3,605,815.31	409,357.18	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益	87,581,200.00	114,881,793.96	
二、营业利润（损失以“-”号填列）	104,510,758.00	143,188,610.02	21,799,853.59
加：营业外收入	306,808.50	305,658.81	116,680,500.15
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	57,712.95	109.64	22,115.89
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（损失以“-”号填列）	104,759,853.55	143,494,159.19	138,458,237.85
减：所得税费用		54,783.03	40,888.32
四、净利润（损失以“-”号填列）	104,759,853.55	143,439,376.16	138,417,349.53
其中：归属于母公司的净利润	98,732,373.94	123,664,141.51	135,265,317.99
少数股东损益	6,027,479.61	19,775,234.65	3,152,031.54
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	104,759,853.55	143,439,376.16	138,417,349.53

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	220,763,903.72	143,020,640.04	486,986,376.58
收到的税费返还	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	888,274,515.88	358,633,880.41	354,327,759.09
经营活动现金流入小计	1,109,038,419.60	501,654,520.45	841,314,135.67
购买商品、接受劳务支付的现金	412,907,629.21	324,747,730.91	430,270,753.77
支付给职工以及为职工支付的现金	7,765,490.25	5,555,889.91	4,993,310.91
支付的各项税费	2,584,401.97	1,503,171.33	3,690,532.28
支付其他与经营活动有关的现金	663,473,556.70	168,465,570.63	388,893,044.79
经营活动现金流出小计	1,086,731,078.13	500,272,362.78	827,847,641.75
经营活动产生的现金流量净额	22,307,341.47	1,382,157.67	13,466,493.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	47,500,000.00	30,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	3,605,815.31	409,357.18	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	55,904,194.44	66,675,138.90	6,791,972.23
投资活动现金流入小计	107,010,009.75	97,084,496.08	6,791,972.23
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,588,793.02	61,652,952.12	86,603,202.36
投资支付的现金			30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	318,850,000.00	109,000,000.00	254,650,000.00
投资活动现金流出小计	340,438,793.02	170,652,952.12	371,253,202.36
投资活动产生的现金流量净额	-233,428,783.27	-73,568,456.04	-364,461,230.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金	542,050,000.00	192,000,000.00	970,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	258,000,000.00	80,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	800,050,000.00	272,000,000.00	970,000,000.00
偿还债务支付的现金	431,350,000.00	179,500,000.00	431,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,127,332.72	107,468,675.16	75,951,821.41
支付其他与筹资活动有关的现金	87,872,306.34	15,541,733.33	8,476,666.65
筹资活动现金流出小计	622,349,639.06	302,510,408.49	515,878,488.06
筹资活动产生的现金流量净额	177,700,360.94	-30,510,408.49	454,121,511.94
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	-33,421,080.86	-102,696,706.86	103,126,775.73
加：期初现金及现金等价物余额	72,605,666.47	175,302,373.33	72,175,597.60
六、期末现金及现金等价物余额	39,184,585.61	72,605,666.47	175,302,373.33

附表五：

担保人 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2018 年末	2017 年末
流动资产：		
货币资金	3,960,392,305.13	5,062,898,212.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,000,000.00	62,500,000.00
应收账款	2,048,125,507.05	1,663,261,150.19
预付款项	2,178,269.04	389,449.40
应收保费	15,694,059.99	6,129,839.50
应收利息	8,217,347.95	16,370,379.70
其他应收款	566,403,384.69	620,347,631.73
其他流动资产	2,020,718,225.59	2,299,480,339.44
流动资产合计	8,639,729,099.44	9,731,377,002.47
非流动资产：		
可供出售金融资产	586,071,819.38	105,447,850.00
持有至到期投资	611,677,603.28	517,675,297.31
长期股权投资	20,501,026.97	19,287,780.57
投资性房地产	2,454,169.10	1,181,800.00
固定资产原价	170,018,632.14	159,922,839.28
减：累计折旧	46,571,244.44	38,064,745.89
固定资产净值	123,447,387.70	121,858,093.39
固定资产清理		
在建工程	4,533,312.32	4,506,127.85
无形资产	532,110.86	1,961,299.40
长期待摊费用	1,077,317.32	856,042.25
递延所得税资产	248,513,525.66	192,186,690.81
其他非流动资产	12,724,891,989.14	11,413,573,421.77
非流动资产合计	14,323,700,261.73	12,378,534,403.35
资产总计	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	16,339,099.76	14,300,338.56
预收款项	432,524,991.10	203,722,125.90
应付职工薪酬	50,785,124.12	40,777,169.37

其中：应付工资	48,992,874.22	39,130,600.01
应付福利费	27,660.00	
应交税费	77,008,182.84	64,260,369.92
其中：应交税金	76,493,101.93	63,999,758.98
应付股利	47,765,694.18	40,161,638.27
其他应付款	1,040,624,728.02	652,493,281.48
保险合同准备金	1,737,956,789.30	1,561,219,630.75
其他流动负债	716,656,272.23	664,253,891.41
流动负债合计	4,169,660,881.55	3,291,188,445.66
非流动负债：		
其他非流动负债	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
非流动负债合计	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
负债合计	13,121,650,881.55	12,604,188,445.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（股本）	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
国有资本	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
其中：国有法人资本	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
实收资本（或股本）净额	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
资本公积	2,440,024,904.40	2,440,318,328.37
其他综合收益	323,783.35	323,783.35
盈余公积	54,589,838.05	40,308,100.30
其中：法定公积金	54,589,838.05	40,308,100.30
一般风险准备	40,978,300.99	33,443,923.75
未分配利润	140,522,079.37	12,065,427.41
归属于母公司所有者权益合计	5,626,438,906.16	5,476,459,563.18
少数股东权益	4,215,339,573.46	4,029,263,396.98
所有者权益合计	9,841,778,479.62	9,505,722,960.16
负债和所有者权益总计	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82

附表六：

担保人 2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	742,864,276.76	611,729,142.50
其中：营业收入	583,799,679.80	499,318,757.05
利息收入	158,751,672.43	112,299,300.55
手续费及佣金收入	312,924.53	111,084.90
二、营业总成本	566,147,992.81	613,743,858.57
其中：营业成本	10,260,156.49	10,941,439.28
利息支出	861,166.06	434,427.31
手续费及佣金支出	2,113,599.99	6,213,777.51
提取保险合同准备金净额	279,365,252.38	222,421,533.54
分保费用	-	54,166.04
营业税金及附加	4,522,520.60	7,735,141.07
管理费用	196,962,167.51	184,584,837.40
财务费用	9,485,572.19	7,568,558.84
其中：利息支出	13,204,865.35	8,897,320.14
利息收入	3,966,579.33	1,416,855.69
资产减值损失	62,577,557.59	173,789,977.58
加：投资收益（损失以号填列）	31,919,827.88	21,909,239.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,213,246.40	742,630.72
其他收益	15,662,049.54	21,458,731.85
三、营业利润（亏损以号填列）	222,989,562.58	41,353,255.49
加：营业外收入	4,082,438.07	6,711,313.40
其中：非流动资产处理利得	2,143.53	
政府补助	2,678,253.47	5,540,646.00
减：营业外支出	6,532,042.61	4,783,091.07
其中：非流动资产处置损失	1,157.79	44,396.08
四、利润总额（亏损以号填列）	220,539,958.04	43,281,477.82
减：所得税费用	4,915,265.04	34,326,492.62
五、净利润（净亏损以号填列）	215,624,693.00	8,954,985.20
归属于母公司所有者的净利润	152,156,675.54	79,862,603.64
少数股东损益	63,468,017.46	-70,907,618.44
持续经营损益	215,624,693.00	8,954,985.20

六、其他综合收益的税后净额		1,270,000.00
以后不能重分类进损益的其他综合收益		6,462.75
其中：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		6,462.75
归属于少数股东的其他收益综合的税后净额		1,263,537.25
七、综合收益总额	215,624,693.00	10,224,985.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	152,156,675.54	79,869,066.39
归属于少数股东的综合收益总额	63,468,017.46	-69,644,081.19

附表七：

担保人 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 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	43,981,098.99	46,755,641.76
收到原保险合同保费取得的现金	758,606,110.99	615,819,383.69
收取利息、手续费及佣金的现金	145,210,981.91	111,989,422.81
收到的税费返还	686.85	136,593.23
收到其他与经营活动有关的现金	12,718,069,683.50	5,541,212,370.70
经营活动现金流入小计	13,665,868,562.24	6,315,913,412.19
购买商品、接收劳务支付的现金	3,355,164.83	5,651,674.38
支付原保险合同赔付款项的现金	793,172,149.74	977,275,544.37
支付利息、手续费及佣金的现金	1,949,940.99	6,466,113.36
支付给职工以及为职工支付的现金	124,685,498.78	110,684,597.70
支付的各项税费	113,453,023.90	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	13,470,521,933.65	5,559,727,445.39
经营活动现金流出小计	14,507,137,711.89	6,789,569,280.51
经营活动产生的现金流量净额	-841,269,149.65	-473,655,868.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	780,297,942.00	808,802,018.01
取得投资收益收到的现金	24,453,930.00	20,627,178.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的 现金净额	3,995.00	
收到其他与投资活动有关的现金	174,363,597.76	309,000.00
投资活动现金流入小计	982,619,464.76	829,738,196.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的 现金	8,746,574.26	10,062,768.55
投资支付的现金	1,390,385,596.39	988,400,000.00
支付其他与投资活动相关的现金	80,011,277.00	16,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,479,143,447.65	1,014,462,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-496,523,982.89	-184,724,571.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	225,000,000.00	921,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	225,000,000.00	101,000,000.00
取得借款所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		5,120,500,000.00
筹资活动现金流入小计	275,000,000.00	6,091,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,904,462.52	51,609,881.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,473,979.78	18,515,139.09
支付其他与筹资活动有关的现金		3,530,500,000.00
筹资活动现金流出小计	87,904,462.52	3,582,109,881.93
筹资活动产生的现金流量净额	187,095,537.48	2,509,390,118.07
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	-1,150,697,595.06	1,851,009,677.91
加：期初现金及现金等价物余额	5,013,025,712.51	3,162,016,034.60
六、期末现金及现金等价物余额	3,862,328,117.45	5,013,025,712.51