

2020 年第一期温州高新技术产业
开发区国有控股集团有限公司
公司债券募集说明书



温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司



主承销商：国信证券股份有限公司



二〇二〇年九月

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

发行人承诺不承担地方政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书、《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债

券债券持有人会议规则》、《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

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、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

(一) 债券名称：2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券（简称“20 温国控债 01”）。

(二) 发行总额：10 亿元人民币。

(三) 债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间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 (1Y) 利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。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，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付息，不计复利。同时设置本金

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。

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

(五) 发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(六) 债券担保：本期债券为无担保债券。

(七) 信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

目 录

重要声明及提示	1
释 义	6
第一条 债券发行依据	10
第二条 本期债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	16
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	26
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	61
第十一条 已发行尚未兑付的债券	110
第十二条 筹集资金用途	116
第十三条 偿债保证措施	132
第十四条 风险揭示	141
第十五条 信用评级	154
第十六条 法律意见	159
第十七条 其他应说明的事项	160
第十八条 备查文件	161
附表一：2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司	

公司债券发行网点表	164
附表二：发行人 2017-2019 年末合并资产负债表.....	165
附表二：发行人 2017-2019 年合并资产负债表（续）	166
附表三：发行人 2017-2019 年合并利润表.....	168
附表四：发行人 2017-2019 年合并现金流量表.....	170

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、公司：指温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司。

本期债券：指 2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券（简称“20 温国控债 01”）。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

龙湾区政府、区政府：指龙湾区人民政府。

高新区（龙湾区）¹：指温州国家高新区（龙湾区）。

主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

债权代理人：指兴业银行股份有限公司温州龙湾支行

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

¹ 温州国家高新区成立于 2011 年，2012 年 8 月获国务院批准升格为国家级高新区，并实行龙湾区与温州国家高新区实行“政区合一”的管理体制，自 2012 年起将温州国家高新区财政收支权委托龙湾区财政局全权负责，权责调整后龙湾区财政核算范围与温州国家高新区财政核算保持一致。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行：指兴业银行股份有限公司温州龙湾支行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《2881 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881 号)。

《1765 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765 号)。

《19 号文》：指《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)。

《3451 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451 号)。

《43 号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)。

《1327 号文》：指《国家发展改革委办公厅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)。

《3127 号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127 号)。

《298 号文》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298 号)

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

《公司章程》：指《温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司章程》。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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【2020】209 号文件注册通过公开发行。

本期债券经温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司董事会决议通过，申请公开发行。

本期债券经温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司股东审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

住所：浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室

法定代表人：王文博

联系人：陈桢

联系地址：浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室

联系电话：0577-85600897

传真：0577-85600860

邮政编码：325024

二、承销团

(一) 主承销商、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：林鹏、李莉、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005349

传真：010-88005099

邮政编码：100033

(二) 分销商：银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈共炎

联系人：权浩庆

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2 层

联系电话：010-66568415

传真：010-66568704

邮政编码：100000

三、债券托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦
901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：黄亚琼、汤小龙、陈同心

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-
22 至 901-26

电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮编：100037

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：钟士芹

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349-675

传真：021-63610539

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江嘉瑞成律师事务所

住所：浙江省温州市温州大道 1708 号亨哈大厦 11 层西首

负责人：张红戈

联系人：张红戈、徐雷、徐莉莉

联系地址：浙江省温州市温州大道 1708 号亨哈大厦 11 层西首

电话：0577-86670890

传真：0577-88076500

邮编：325014

八、监管银行、债权代理人：兴业银行股份有限公司温州龙湾支行

营业场所：温州市龙湾区永强大道温州奥玛尔国际购物中心一层、

四层

负责人：朱毅

联系人：朱妙苗

联系地址：温州市龙湾区永强大道温州奥玛尔国际购物中心一层、

四层

联系电话： 0577-86888227

传真： 0577-86880030

邮政编码： 325000

第三条 发行概要

一、发行人：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司。

二、债券名称：2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券（简称“20 温国控债 01”）。

三、发行总额：10 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，同时设置本金提前偿付条款，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。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券发行公告日前 5 个工作日全国银行间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(1Y)利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。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，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付息，不计复利。

五、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不

另计利息。

六、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。

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

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行期限：本期债券的发行期限为5个工作日，自发行首日起至2020年9月17日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年9月10日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年9月11日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月11日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为2020年9月11日至2027年9月10日。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的9月11日为上一个计息年

度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

十七、认购与托管：实名制记账式企业债券，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。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为中国银河证券股份有限公司。

二十、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

二十一、债券担保：本期债券为无担保债券。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后 1 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本期债券上市或交易流通申请。

二十三、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债券托管机构托管记载。

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将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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。认购方法如下：

中华人民共和国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；中华人民共和国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、本期债券通过上海证券交易所向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，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在

中国证券登记结算有限责任公司网站 (www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

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合格的基金证券账户或 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规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

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

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

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

五、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意兴业银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受兴业银行股份有限公司温州龙湾支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

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付息一次，后五年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），即于 2023 年 9 月 11 日、2024 年 9 月 11 日、2025 年 9 月 11 日、2026 年 9 月 11 日和 2027 年 9 月 11 日分别按照发行总额 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债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占

当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

住 所：浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室

统一社会信用代码：9133030305133625X4

成立日期：2012 年 08 月 09 日

注册资本：10.00 亿元

法定代表人：王文博

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务；对授权经营范围内国有资产实行产权管理和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司，原名“温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司”，成立于 2012 年 8 月 9 日，业务范围主要涉及国有土地开发与整理、代建工程、安置房销售和租赁服务等，是温州市龙湾区重要的国有资产运营主体。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 4,316,495.51 万元，负债合计为 2,532,442.54 万元，所有者权益合计为 1,784,052.97 元。2019 年，发行人实现营业收入 227,745.04 万元，实现净利润 39,323.85 万元。

二、历史沿革

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司成立于 2012 年 8 月 9 日，原名温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司，由温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部（2017 年 8 月 17 日更名为温州市龙湾区水利建设办公室）投资设立，注册资本为 500.00 万元。

2012 年 12 月 25 日，温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部对公司增资 1,500.00 万元，变更后公司注册资本增加至 2,000.00 万元，该次出资已经温州东瓯会计师事务所有限责任公司验资报告（东瓯会龙变[2012]010 号）核实。

2017 年 8 月，根据温龙国资[2017]15 号文件《关于温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司国有股权无偿划转的请示》及批复，公司 100% 股权及相关权益全部无偿划转给温州市龙湾区水利建设办公室。公司股东变更为温州市龙湾区水利建设办公室。

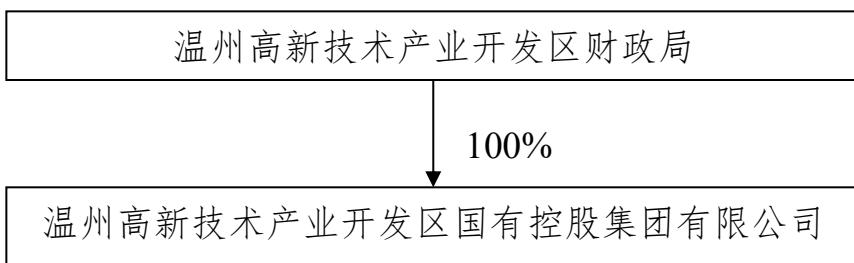
2018 年 12 月，根据温州市龙湾区财政局文件《关于变更龙湾区相关国有企业登记信息的通知》，公司名称由“温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司”变更为“温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司”，经营范围由“水利工程建设、水利工程管理”变更为“房地产开发、水利工程施工、水利工程管理、市场管理服务、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、矿山整治开发运营、围垦建设服务、养殖设施建设服务；初级食用农产品种植、水产品养殖及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

2019 年 3 月，公司股东温州市龙湾区水利建设办公室将公司 100%

股权无偿划转至温州高新技术产业开发区财政局，公司股东变更为温州高新技术产业开发区财政局。股权划转后，温州高新技术产业开发区财政局以货币出资 98,000.00 万元增加注册资本，将于 2039 年 3 月 20 日前到位。本次变更后，公司注册资本为 100,000.00 万元。

三、股东情况

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构情况如下：



发行人控股股东、实际控制人为温州高新技术产业开发区财政局（持股比例 100%）。

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、公司治理和组织结构

发行人是温州高新技术产业开发区财政局出资的国有企业，依法制定了《公司章程》。根据《公司章程》规定，发行人设有董事会、监事会和经营管理层等组织机构，并在《公司章程》中明确了董事会、监事会、经营管理层的职责和议事制度，规范和完善了公司的治理结构。发行人经营管理层下设办公室、财务部、投融资部和资产监管部等职能部门，各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。发行人具备健全且运行良好的组织机构。

（一）公司治理情况

公司组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人按照《公司法》、《管理办法》等法律法规及公司章程的规定，建立并逐步完善法人治理结构。公司设立董事会和监事会。具体情况如下：

1、股东

根据《公司章程》，发行人为国有独资公司，由温州市高新技术产业开发区财政局投资组建。温州市高新技术产业开发区财政局为发行人的控股股东和实际控制人。

公司不设股东会。由区国资办行使股东会职权，依法享有以下权利：

(1) 批准公司的章程及章程修改方案； (2) 依照有关规定和程序委派或任命公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬； (3) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核； (4) 审核公司的战略发展规划； (5) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告； (6) 审批公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告； (7) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案； (8) 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和重大资产处置方案； (9) 审核公司合并、分立、解散、申请破产或变更公司形式的方案，并报区政府批准； (10) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案； (11) 核准或备案公司投资、担保项目，适时对重大

投资项目组织实施稽查、审计、后评估等监督管理；（12）法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，公司董事会由 5 名董事成员组成，其中职工董事 2 名，职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长 1 名，由区国资办提名并考察指定；其他董事会成员除职工董事外，均由区国资办按有关程序委派。

公司董事会每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

公司董事会对高新财政局及区资办负责，听取公司党组织的意见后，依法自行或经过有关手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和区国资办授权范围内行使以下职权：

（1）执行区国资办的相关规定、决定，并向其报告工作；（2）拟订公司章程及章程修改方案，报区国资办批准；（3）制定公司发展战略规划，报区国资办审核；（4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报区国资办备案；（5）决定授权范围内公司的经营方针及经营计划，并报区国资办备案；（6）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报区国资办批准；（7）决定公司投资、担保事项，并报区国资办核准或备案；（8）审议公司年度财务预算方案，报区国资办批准；（9）审议公司年度财务决算方案，报区国资办批准；（10）审议公司利润分

配方案和亏损弥补方案，并报区国资办批准；（11）制定公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报区国资办批准；（12）制定公司内部管理机构设置方案并上报审批；（13）制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度；（14）法律法规规定和区国资办授权的其他职权。

董事长行使下列职权：

（1）召集、主持董事会会议，主持董事会日常工作，在董事会休会期间，根据董事会的授权，行使董事会的部分职权；（2）督促、检查董事会决议的执行；（3）根据董事会授权，与所出资的全资、控股企业法定代表人签订年度国有资产经营责任书；（4）签署公司发行债券及其他有价证券，签署重要合同和董事会重要文件，根据董事会决议签发有关聘任或解聘文件，签署应由公司法定代表人签署的其他文件；（5）在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律、法规和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和区国资办报告；（6）法律法规规定应由法定代表人行使的其他职权和区国资办、董事会授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中，职工监事 3 名，由公司职工代表大会选举产生，其他监事会成员由区国资办委派。监事会设主席一名，由区国资办制定。公司董事和总经理、副总经理等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届 3 年。

监视会行使下列职权：

(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、公司章程或出资人决定的董事、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) 提议召开临时董事会会议； (5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼； (6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议； (7) 法律法规和省、市、区政府和区国资办规定的其他职权。

4、高级管理人员

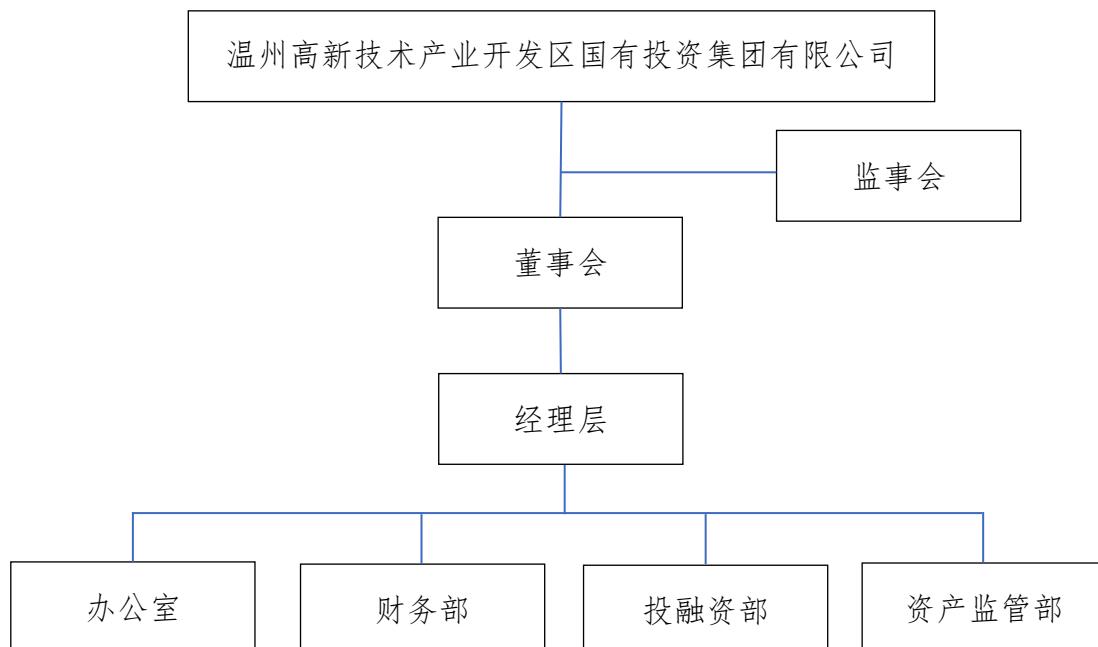
公司设总经理一名，副总经理若干名，由区国资办提名并考察任命（由董事长兼任）。总经理、副总经理任期三年。经考核合格可续聘。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议； (2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议； (3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议； (4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议； (5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议； (6) 制定公司具体管理制度； (7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议； (8) 聘任或解聘除应由区国资办、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员； (9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件； (10) 总经理列席董事会会议； (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司内设办公室、财务部、投融资部和资产监管部，公司内部组织架构图如下：



1、办公室。负责综合协调、人力资源管理、文秘档案管理、印章管理、信息宣传、会务接待、后勤保障、制度建设等工作。负责集团董事会、总经理班子交办事项的日常管理。负责集团公司重要工作的督办。

2、财务部。负责日常财务管理、会计核算、合并报表编制、财务数据分析、资金支出审核、合同管理、票据管理工作；指导集团所属企业开展财务工作；负责集团公司年度财务预、决算及利润分配草案与财务报告。

3、投融资部。开展具体的融资筹资、发债、上市等资本运作工作；负责对外投资、社会投资工作；协调指导所属企业的融资和资本运作业务。

4、资产监管部。负责集团公司重大经营性资产管理；负责产权办理；负责所属固定资产的划转登记、调配使用等日常管理工作；负责并指导集团所属企业改制涉及资产关系等工作。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2019 年末，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 42 家，其中一级子公司 4 家，二级子公司 38 家。详细情况如下：

单位：万元

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（100%）	
			直接	间接
1	温州臻龙建设投资集团有限公司	臻龙集团	100.00	-
2	温州市龙湾交通开发公司	龙湾交通	-	100.00
3	温州市龙湾交通运输有限公司	龙湾运输	-	100.00
4	温州市龙湾规划建筑设计院	设计院	-	100.00
5	温州市龙湾区建设工程质量检测中心	检测中心	-	100.00
6	温州市龙湾文化发展有限公司	龙湾文化	-	100.00
7	温州瑶溪山庄有限公司	瑶溪山庄	-	45.08
8	温州市龙湾区时尚发展投资有限公司	龙湾时尚		100.00
9	温州市龙湾人力资源服务有限公司	人力资源		100.00
10	温州市龙湾塘河综合开发有限公司	塘河开发	-	100.00
11	温州市龙湾区卫生投资管理有限公司	卫生投资	-	100.00
12	温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司	市域铁路	-	100.00
13	温州市蒲州新农村投资建投有限公司	蒲州新农村	-	100.00
14	温州市状元新农村建设投资有限公司	状元新农村	-	100.00
15	温州龙湾城市建设投资发展有限公司	龙湾城投	-	60.00
16	温州龙湾科技投资管理有限公司	龙湾科技	-	100.00
17	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	高新投资	100.00	-
18	温州高薪智慧城市投资开发有限公司	智慧城市	-	100.00
19	温州东跃建设有限公司	东跃建设	-	51.00
20	温州市龙湾区城市管理服务有限公司	城市管理	-	100.00
21	温州市龙湾区永昌堡旅游投资开发有限公司	永昌堡旅游	-	100.00

22	温州市龙湾区公路养护工程有限公司	公路养护	-	100.00
23	温州市龙湾区文化传媒有限公司	文化传媒	-	100.00
24	温州智汇物业管理有限公司	智汇物业	-	100.00
25	温州市龙湾区龙富投资合伙企业(有限合伙企业) ^{注1}	龙富投资	-	24.83
26	温州民科产业基地开发有限公司	温州民科	100.00	-
27	温州市龙湾保安公司	龙湾保安	-	100.00
28	温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司	标准厂房	-	100.00
29	温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	永强围垦	-	100.00
30	温州市龙昌农业开发有限公司	龙昌农业	-	100.00
31	温州市龙强农业开发有限公司	龙强农业	-	100.00
32	温州市龙兴农业开发有限公司	龙兴农业	-	100.00
33	温州市江岸农业开发有限公司	江岸农业	-	100.00
34	温州市龙祥农业开发有限公司	龙祥农业	-	100.00
35	温州市龙湾区交通投资有限公司	交通投资	-	100.00
36	温州市龙湾区社区巴士有限公司	社区巴士	-	51.00
37	温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司	城市建设	100.00	-
38	温州市海滨新农村建设投资有限公司	海滨新农村	-	100.00
39	温州市瑶溪新农村建设投资有限公司	瑶溪新农村	-	100.00
40	温州市永兴新农村建设投资有限公司	永兴新农村	-	100.00
41	温州市永中新农村建设投资有限公司	永中新农村	-	100.00
42	温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙) ^{注2}	龙开棚改	-	20.00

注 1：根据龙富投资合伙协议的约定，高新投资出资 18,174.00 万元，占龙富投资份额的 24.83%，为劣后级合伙人，协议约定优先级合伙人享有按每笔出资约定收益率 7.40% 的优先受益权，普通合伙人管理龙富投资收取的管理费用由劣后级合伙人承担。合伙协议约定劣后级有限合伙人负有在 2021 年 6 月 30 日前向优先级合伙人回购优先级合伙人的实际出资额的义务。龙富投资的风险盈亏主要由高新投资承担，故纳入合并范围。

注 2：根据龙开棚改合伙协议的约定，城市建设出资 80,000.00 万元，占龙开棚改份额的 20.00%，为劣后级合伙人，协议约定优先级合伙人享有按每笔出资约定收益率的优先受益权。合伙协议约定劣后级有限合伙人负有向优先级合伙人支付本金和资金收益的义务。龙开棚改的风险盈亏主要由城市建设承担，故纳入合并范围。

六、发行人主要子公司情况

(一) 温州臻龙建设投资集团有限公司

温州臻龙建设投资集团有限公司（以下简称“臻龙集团”）成立于 2001 年 12 月 21 日，注册资本为 82,614.66 万元，为发行人全资子公司，经营范围包括城市建设、基础设施建设、公用设施建设、土地储备、投融资（投资咨询）、房地产开发、国有资产运营、建设工程概预算及审价。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1,164,583.70 万元，所有者权益合计 409,630.58 万元；2019 年，该公司实现营业收入 26,562.91 万元，净利润 6,481.85 万元。

(二) 温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司（以下简称“高薪投资”）成立于 2007 年 11 月 29 日，注册资本为 30,000 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；旅游项目开发；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；建筑材料（不含危险化学品）销售；自有房屋出租；房产销售；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1,628,055.03 万元，所有者权益合计 743,058.05 万元；2019 年，该公司实现营业收入 58,342.00 万元，净利润 15,105.03 万元。

(三) 温州民科产业基地开发有限公司

温州民科产业基地开发有限公司（以下简称“温州民科”）成立于 2008 年 09 月 22 日，注册资本为 20,000.00 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括城市建设、基础设施建设、公共设施建设、市政设施维护、物业服务、食品机械设备制造、土地开发和整理、自有房屋出租；销售：建筑材料、五金制品、环保设备、环保材料（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 809,221.21 万元，所有者权益合计 470,564.53 万元；2019 年，该公司实现营业收入 96,958.24 万元，净利润 8,371.02 万元。

（四）温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司

温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司（以下简称“城市建设”）成立于 2012 年 10 月 18 日，注册资本为 30,000.00 万元，为发行人全资子公司。经营范围包括城市建设、房地产开发、基础设施建设、公用设施建设、投资咨询（不含证券、期货、金融的咨询）；建筑材料（不含危险化学品及易制毒化学品）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总计 1,587,512.93 万元，所有者权益合计 118,402.57 万元；2019 年，该公司实现营业收入 47,039.93 万元，净利润 2,301.51 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

王文博，男，1985 年 7 月出生，中共党员，本科学历，中级经济师。历任温州市龙湾区国有资产管理中心副主任、温州市龙湾区债务管理服务中心主任。2019 年 2 月至今任公司董事长、总经理、职工代表董事。

陈卢温，男，1984 年 2 月出生，硕士学历，曾任龙湾区人力资源和社会保证局主办会计、龙湾区人力资源和社会保障局计划财务科科长，现任公司董事、温州市龙湾区财政局经济建设科科长。

毛梅晓，女，1976 年 5 月出生，本科学历，曾任文成县财政局国库支付会计中心会计、温州市第七中学会计、温州市龙湾区财政局预算执行局总会计，现任公司董事、温州市龙湾区国有资产管理中心副主任。

朱海，男，1988 年 2 月出生，硕士学历，曾任温州市龙湾区财政局国有资产管理中心副主任、温州市龙湾区财政局财政项目预算审核中心副主任，现任公司董事、温州市龙湾区财政局财政项目预算审核中心主任。

张炎林，男，1973 年 11 月出生，本科学历，曾任职于瓯海食品总公司、温州港城税务师事务所、温州市龙湾区国有资产监督管理办公室，现任公司职工代表董事、财务部副主任。

（二）监事

姜赛芬，女，1984 年 11 月出生，本科学历，曾任职于温州市龙湾区沙城街道党政办，现任公司监事会主席、温州市龙湾区债务管理服务中心副主任。

白琼瑶，女，1983 年 12 月出生，本科学历，曾任职于温州市龙湾区财政局经济建设科、温州市龙湾区财政局行政事业科，现任公司监事、温州市龙湾区财政项目预算审核中心副主任。

余晓群，女，1983 年 1 月出生，本科学历，曾任职于浙江省粮油食品进出口公司温州分公司业务部、浙江康尔达新材料股份有限公司财务部、龙湾区会计核算中心，现任公司监事、温州市龙湾区财政局科员。

叶雅斯，女，1989 年 10 月毕业，本科学历，曾任中国石油化工集团有限公司温州分公司会计、温州市三禾科技有限公司财务会计、温州乔治亚企业代理有限公司会计、温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司会计，现任公司职工代表监事、温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司会计。

周炯，男，1988 年 2 月毕业，本科学历，曾任职于温州华明会计师事务所有限有限公司、温州臻龙建设投资集团有限公司，现任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

总经理王文博先生简历请参见董事情况介绍。

财务负责人张炎林先生简历请参见董事情况介绍。

发行人董事 5 名、监事 5 名、高级管理人员 2 名，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定。

发行人董事、监事及高级管理人员任职均合法合规，均无国外居住权，均未持有公司股权或债券。

发行人部分董事、监事在政府任职，但不属于公务员编制，不存在从公司领取薪酬的情况，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，对本次企业债发行无实质性影响。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人是温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、代建管理、租赁业务等。2017-2019 年，发行人分别实现营业收入 196,957.67 万元、157,335.61 万元和 227,745.04 万元，具体构成如下表所示：

2017-2019年发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务						
土地开发与整理	52,136.08	22.89	80,451.06	51.13	149,339.71	75.82
代建工程收入	91,780.73	40.30	53,162.12	33.79	23,532.63	11.95
安置房销售收入	62,968.75	27.65	11,149.17	7.09	12,139.97	6.16
租赁费收入	10,346.38	4.54	7,353.48	4.67	7,426.96	3.77
代建管理费收入	-	-	1,956.58	1.24	1,643.75	0.83
管理服务费收入	6,929.11	3.04	1,285.14	0.82	816.38	0.41
检测费	405.48	0.18	507.53	0.32	736.03	0.37
设计费收入	576.54	0.25	482.83	0.31	427.45	0.22
放映收入	286.67	0.13	225.87	0.14	252.42	0.13
其他收入	2,118.18	0.93	754.96	0.48	635.52	0.32
小计	227,547.92	99.91	157,328.74	100.00	196,950.82	100.00
其他业务						
其他业务收入	197.14	0.09	6.88	0.00	6.85	0.00

小计	197.14	0.09	6.88	0.00	6.85	0.00
合计	227,745.04	100.00	157,335.61	100.00	196,957.67	100.00

发行人近三年营业收入占比达到 10%以上的全部板块运营情况如下：

2019 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	52,136.08	42,392.32	9,743.76	18.69
代建工程收入	91,780.73	80,556.98	11,223.75	12.23
安置房销售收入	62,968.75	87,977.06	-25,008.31	-39.72

2018 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	80,451.06	48,970.73	31,480.33	39.13
代建工程收入	53,162.12	45,490.08	7,672.04	14.43

2017 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发与整理	149,339.71	104,214.23	45,125.48	30.22
代建工程收入	23,532.63	20,545.20	2,987.43	12.69

(一) 土地开发与整理业务

2017-2019 年，发行人土地开发与整理收入分别为 149,339.71 万元、80,451.06 万元和 52,136.08 万元；土地开发与整理成本分别为 104,214.23 万元、48,970.73 万元和 42,392.32 万元；2017-2019 年土地开发与整理毛利率分别为 30.22%、39.13% 和 18.69%，2019 年毛利率相较于 2018 年有

明显下降，主要系 2019 年出让的地块征拆成本较高所致。2017-2019 年，发行人土地开发与平整业务收入及成本总体呈现下降趋势，主要系 2017 年天城围垦项目大规模出让土地确认收入，此后 2018 年、2019 年土地出让面积减少，确认的土地开发与整理收入下降所致。

（二）代建工程业务

2017-2019 年，发行人代建工程收入分别为 23,532.63 万元、53,162.12 万元和 91,780.73 万元，逐年增加。2017-2019 年，发行人代建工程成本分别为 20,545.20 万元、45,490.08 万元和 80,556.98 万元，代建工程毛利率为 12.69%、14.43% 和 12.23%。相较于 2018 年，发行人代建工程业务规模显著扩大，毛利率有所下滑，主要系发行人子公司高新投资所负责的代建业务收入确认模式变更，不再核算“代建管理费收入”，而是合并至“代建工程收入”进行核算导致。

（三）安置房销售业务

2017-2019 年，发行人安置房销售收入分别为 12,139.97 万元、11,149.17 万元和 62,968.75 万元，安置房销售成本分别为 8,687.41 万元、8,353.16 万元和 87,977.06 万元，毛利率分别为 28.44%、25.08% 和 -39.72%。2019 年，发行人安置房销售收入较 2018 年显著增加，主要系 2019 年发行人子公司高新城建所负责的河滨御滨园项目、教新城中村改造一期项目完工实现销售所致。2019 年安置房销售业务毛利率由正转负，主要系部分收入尚未确认所致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发与整理业务

1、业务概况

该业务主要由发行人子公司高新投资和温州民科负责运营。其中，高新投资根据温州市龙湾区财政局出具的《关于温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司从事土地开发整理业务的函》开展土地开发与整理业务。高新投资接受温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会的委托，对其行政管理区域内的生地进行整理，土地整理项目完工后对土地整理成本进行返还，并按照土地整理成本的一定比例支付土地整理管理费，具体比例在具体实施项目中进行约定。

温州民科根据温州市龙湾区人民政府出具的《关于同意授权温州民科产业基地开发有限公司土地开发和整理职能的批复》开展土地开发与整理业务。根据《温州空港新区土地开发和整理业务委托合同》，温州市龙湾区人民政府委托温州民科从事温州市空港新区土地开发与整理全部工作，由此产生的成本由温州民科承担，完成委托事项后，公司将土地交付给温州市龙湾区人民政府。待土地实现出让后，由温州市龙湾区人民政府委托温州空港新区管理委员会将公司在土地开发和整理过程中发生的所有支出加成 20% 拨付给公司。

发行人土地整理业务收益以成本加成方式确认，不与土地出让金挂钩。发行人土地整理业务模式符合财综〔2016〕4 号文对于土地整理业务的相关要求，不涉及财综〔2016〕4 号文的禁止事项，符合财政部、国土资源部等部门的相关文件、制度、政策要求。

2017-2019 年，发行人土地开发与整理业务收入明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额 (账面价值)	收入确认时间	已确认收入	已回款	建设期限	是否为政府代建
1	滨海工业园	2,420.20	2,420.20	2017 年	2,904.23	954.05	2008-2017	是
2	天城围垦	85,533.18	85,533.18	2017 年	102,639.82	33,717.70	2008-2017	是
3	永兴北园	818.58	818.58	2017 年	982.30	322.69	2008-2017	是
4	永兴南园	677.80	677.80	2017 年	813.36	267.19	2008-2017	是
5	温州市永强北片区奥林匹克单元 B-01b 地块	15,100.00	15,100.00	2017 年			2016-2017	是
6	温州市永强北片区瑶溪南单元 12-H-18B 地块	31,600.00	31,600.00	2017 年	42,000.00	42,000.00	2016-2017	是
7	温州市永强北片区瑶溪南单元 12-G08 地块	1,200.00	1,200.00	2017 年			2016-2017	是
8	滨海工业园	4,070.56	4,070.56	2018 年	4,884.68	969.88	2008-2018	是
9	天城围垦	26,645.87	26,645.87	2018 年	31,975.05	6,348.80	2008-2018	是
10	永兴北园	1,910.03	1,910.03	2018 年	2,292.04	455.10	2008-2018	是
11	温州市永强北片区瑶溪南单元 12-I-20、12-I-23 地块	15,263.80	15,263.80	2018 年	39,000.00	39,000.00	2016-2018	是
12	温州市龙湾城市中心区 D-10 地块	1,080.46	1,080.46	2018 年			2016-2018	是
13	滨海工业园	4,925.98	4,925.98	2019 年	5,911.18	688.74	2008-2019	是
14	天城围垦	8,168.63	8,168.63	2019 年	9,802.36	1,142.12	2008-2019	是
15	永兴北园	5,280.47	5,280.47	2019 年	6,336.56	738.30	2008-2019	是
16	温州市永强北片区龙湾中心区 F-06 地块(永中街道寺西村)	24,057.91	24,057.91	2019 年	31,244.03	31,244.03	2017-2019	是
17	温州市永强北片区永中单元 D-15 地块(永中街道沧河、镇南村)			2019 年			2017-2019	是

	合计	228,753.47	228,753.47	-	280,785.61	157,848.60	
--	----	------------	------------	---	------------	------------	--

注：根据规划，发行人滨海工业园、天城围垦等土地分批整理，已完工部分以确认收入当年为完工时间点。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人前五大在整理的土地开发与整理业务项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	报告期内已确认收入	报告期内已回款	建设期限	是否为政府代建
1	天城围垦	215,935.46	189,258.03	144,417.23	41,208.62	2008-2025	是
2	航空产业园	150,144.50	1,590.28	-	-	2008-2025	是
3	永中单元 G-23 地块	15,570.00	10,924.00	-	-	2016-2021	是
4	龙湾城市中心区瑶南单元 12-A-12 地块	14,820.00	11,200.00	-	-	2017-2021	是
5	瑶溪南单元 12-C-07、09 地块	17,200.00	9,050.00	-	-	2017-2022	是
	合计	413,669.96	222,022.31	144,417.23	41,208.62	-	-

注：根据规划，发行人天城围垦等土地分批整理，本表格建设期限为整体规划时间。

(二) 代建工程业务

该业务主要由子公司温州民科、臻龙集团与高新投资负责运营。

温州民科与温州市龙湾区人民政府、温州空港新区管理委员会签订委托代建协议，协议约定公司负责项目建设资金的筹集及项目工程的全部建设，并承担建设费用，项目建成后移交给龙湾区人民政府，工程验收后按照项目工程决算金额的 120% 确认代建工程收入，同时结转相应的建设成本。工程尚未决算的项目按照实际已发生的支出决算，待工程结算后按照决算金额调整。委托方将在项目竣工验收后 3-5 年内逐步支

付实现回款。

臻龙集团与温州市龙湾区卫生健康局、温州市龙湾区住房和城乡建设局等龙湾区各单位签订委托代建协议，协议约定由臻龙集团进行龙湾区内基础设施项目的投资建设。臻龙集团按会计期间与委托方确认工程进度，按进度确认投资额，并 2.72% 的毛利率（不含税）确认代建业务收入。委托方则根据项目实际投资额，在项目整体或标段完成竣工验收、项目决算后向公司支付工程代建费。委托方将在项目竣工验收后 3-5 年内逐步支付实现回款。

高投投资与温州龙湾中心区开发建设管理委员会于 2012 年签署了《温州市龙湾城市中心区市政工程项目回购框架协议》，协议约定由高投投资总体负责龙湾城市中心区市政工程项目整体运作，具体开展区域内道路、公园、绿化、广场等基础设施的建设工作。发行人根据龙湾区政府年度项目投资计划，对项目进行施工建设，项目建设资金主要依靠财政拨款，发行人首期先垫资一部分，次年财政根据工程进度按年度进行划拨。公司通常于项目竣工决算后收取代建管理费，即按照工程结算时总建设成本的 2.80% 费率向温州龙湾中心区开发建设管理委员会收取代建管理费，在盈利上主要体现为代建管理费收入。工程进度款由监理单位和发行人按月共同核定，其中投资成本包括项目建设成本以及为代建项目融资所发生的资金成本（按照基础设施建设成本加成一定百分比）。2019 年高投投资调整了代建业务的收入确认方式，根据 2018 年 12 月 24 日《温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会会议纪要》，针对高投投资代建的瓯海大道东延及枢纽集散系统工程等项目，温州市

龙湾城市中心区开发建设管理委员会计划自 2019 年度开始陆续进行回购，建设项目先按照建设成本、融资成本等进行竣工决算，并将根据决算后的金额进行回购条款的细化，回购计划将分期分批进行。

2017-2019 年，发行人代建工程业务明细情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款	建设期限	是否为政府代建
1	蟾钟安置点	14,889.92	14,889.92	17,719.00	5,820.78	2016-2018	是
2	环镇路项目	14,857.06	14,857.06	17,679.90	3,510.43	2015-2017	是
3	曹龙大道项目	24,638.70	24,638.70	29,320.05	5,821.63	2015-2017	是
4	新区道路网	49,138.95	49,138.95	7,285.21	-	2016-2018	是
5	沙中安置点	6,121.86	6,121.86	58,475.38	-	2016-2019	是
6	温州市龙湾区第一人民医院迁建工程 (2017 年)	58,240.00	5,655.28	5,813.63	-	2015-2020	是
7	温州市龙湾区第一人民医院迁建工程 (2018 年)		5,994.32	6,162.16	-	2015-2020	是
8	温州市龙湾区第一人民医院迁建工程 (2019 年)		5,856.17	6,020.14	-	2015-2020	是
9	法院办公楼项目	6,705.00	6,705.00	20,000.00	20,000.00	2014-2016	是
10	公安局办公楼项目	6,808.00	6,808.00			2014-2016	是
11	公检法亮化工程项目	5,053.71	5,053.71			2015-2016	是
12	检察院办公楼及绿化项目	9,094.08	9,094.08			2014-2016	是
	合计	195,547.28	154,813.05	168,475.47	35,152.84	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人前五大在建代建工程项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款	建设期限	是否为政府代建
1	温州市洞头至鹿城公路龙湾永中至海城段工程(龙湾段)	263,592.95	75,613.52	-	-	2015-2020	是
2	瓯海大道东延及枢纽集散系统工程项目	257,943.00	64,573.96	-	-	2014-2020	是
3	F 地块大型地下停车场及配套工程	63,578.00	39,450.01	261.91	261.91	2015-2022	是
4	龙湾区便民服务中心建设工程项目	52,359.80	35,887.22	706.00	706.00	2018-2021	是
5	文昌路(温州大道-瓯海大道)地下综合管廊工程项目	35,029.74	18,456.80	-	-	2017-2020	是
	合计	672,503.49	233,981.51	967.91	967.91		

(三) 安置房销售业务

发行人主要承担龙湾区的旧城改造、安置房建设等任务，主要由发行人子公司臻龙集团、高新投资、温州民科、高新城建负责运营。安置房建设由龙湾区政府统筹安排，并按照城市规划拟定拆迁及安置计划。公司采用划拨方式取得建设土地后，按照计划对安置房进行规划设计，并委托第三方建设公司进行建设。建设完成后，公司将安置房在政府限定的价格范围内针对特定安置户进行非公开销售，安置房采用预售或现房销售的方式销售。

2017-2019 年，发行人已完工安置房情况如下：

序号	项目名称	总建筑面积(万平方米)	总投资	已投资额	累计确认收入(亿元)	累计回款(亿元)	建设期限	是否为政府代建
1	新周家园安置房	12.27	44,788.54	44,788.54	5.20 ²	5.20	2016-2018	否
2	兴元安置房	0.76	3,789.27	3,789.27	0.33 ³	0.33	2016-2018	否
3	瑶溪南片K11企业安置房工程	3.46	30,812.00	26,316.83	-	-	2017-2019	否
4	奥林匹克B01安置房项目	15.51	97,488.00	10,525.12	0.11	0.11	2017-2019	否
5	朱宅瑶川华庭项目	19.66	62,688.27	45,755.39	2.54	2.54	2013-2019	否
	合计	51.66	239,566.08	131,175.15	8.18	8.18	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要在建安置房项目如下：

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	总建筑面积	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款	建设期限	是否为政府代建
1	状元街道横街村 A-05、A-07、A-08 地块城中村改造	30.30	198,702.00	105,293.50	-	-	2019-2022	否
2	永兴街道五溪搬迁安置一期工程	15.40	88,316.43	77,138.00	1,227.92	1,227.92	2012-2020	否
3	瑶南 G-9-2-a 地块工程	11.50	54,454.69	34,050.41	-	-	2015-2020	否
4	F-04 地块工程	18.79	79,718.25	30,618.13	-	-	2017-2020	否
5	龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元 12-I-11,12,15 地块)	12.96	91,170.00	15,671.68	-	-	2019-2022	否
	合计	88.95	512,361.37	262,771.72	1,227.92	1,227.92	-	-

(四) 租赁费收入

发行人租赁业务主要由子公司温州民科、臻龙集团、高新投资、温

² 此处包含预售房款。

³ 此处包含预售房款。

州市龙湾标准厂房建设开发有限公司（以下简称“标准厂房公司”）、温州市龙湾交通运输有限公司（以下简称“龙湾运输”）等运营，主要有以下四种模式：第一类为发行人购入资产改扩建后用于对外出租；第二类为发行人向其他单位租入大厦、公寓等进行转租；第三类为公司仅拥有收益权的资产形成的租金收入；第四类为发行人向承租方提供租赁土地，约定由承租方负责租赁土地的厂房建设，具体为：发行人子公司标准厂房公司通过招拍挂方式获取待出租区域的国有土地使用权，并对拟出租区域土地进行整理开发直至达到可租赁条件，与承租方签订《土地使用权租赁合同》，合同约定租赁地块上的厂房建设成本支出均由承租方承担，待厂房完工验收合格后才可投入使用。近年来，为满足市场需求及环保、安全生产要求，标准厂房公司已将电镀基地的租赁业务模式变更为：标准厂房公司自身负责电镀基地标准化厂房建设，完工后将厂房对外出租，将对公司营业收入及利润构成补充。

（五）管理服务费收入

该业务运营主体为发行人下属子公司温州市龙湾区城市管理服务有限公司（以下简称“城市管理公司”）。收入来源主要为停车运营管理权收入、渣土运输收入及垃圾清运收入等城市管理服务类业务，业务以市场定价方式开展，公司按合同提供管理服务，在收取服务费后确认收入，并确认人工及运输费等相应成本。2017-2019 年，公司分别实现管理服务费收入 816.38 万元、1,285.14 万元和 6,929.11 万元，收入逐年增长，主要系停车运营管理权收入增长所致。

三、发行人所在行业情况

(一) 发行人所在行业现状和前景

1、土地开发与整理行业发展现状和前景

(1) 我国土地开发与整理行业发展现状和前景

土地开发与整理是我国对土地利用状况进行全面改造、综合整治的重要手段，是提高生产能力、改善生活条件和美化生态环境的重要过程。

土地开发与整理行业的发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。1999年，《中华人民共和国土地管理法》中首次提出“土地整理”一词。2000年，国土资源部为进一步明确土地开发与整理工作，出台了《国家投资土地平整项目管理暂行办法》，对土地平整项目的相关要求做出规定。2008年，中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议对土地平整的内容进行了重新定义，强调以土地整理为重点，土地复垦为辅助，土地开发为补充。同时，地方各级政府也纷纷出台了许多有关土地平整的文件，支持土地平整企业的发展。

近些年来，得益于科学技术水平的提高，土地平整的内容不断丰富，土地利用效率也得到大幅提升。土地开发从最初的“三通一平”已经发展成了如今的“九通一平”，包括通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电视管线与土地自然地貌平整。

“十三五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地开发与整理行业提供了较大的发展空间。

(2) 温州市龙湾区土地开发与整理行业发展现状和前景

《龙湾区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出，海

涂围垦和低效用地再开发是龙湾区“十三五”经济社会发展的依托空间，要把握住浙南科技城建设和城中村改造带来的城镇低效用地再开发机遇，以及大量沿海围垦土地可利用机遇，全面破解用地制约。提高集约用海和土地利用水平，坚持保护生态与合理开发利用相统一，加快实施龙湾二期、瓯飞一期等重大围垦造地工程，力争未来五年新增 3 万亩围垦可用地空间；坚持围垦造地、规划设计、基础建设、招商引资、项目落地“五项并联”，实行综合开发、统筹利用。积极挖掘存量土地潜力，全力推进约 1 万亩低效用地再开发，加快转而未供、供而未用土地开发建设，不断提高土地利用强度和效率。

2018 年，龙湾区清理转而未供 4,576 亩、供而未用 4,997 亩，出让经营性用地 630 亩。2019 年，龙湾区将深入实施拓空间强保障与“五未”土地清理专项行动，清理土地 2,000 亩，城镇低效用地再开发 1,500 亩，垦造耕地 700 亩，开展经营性用地做地“清零”专项行动，科学合理安排土地出让时序。未来，土地开发与整理业务仍将具有广阔前景。

2、基础设施建设行业发展现状和前景

（1）我国基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施是经济社会发展的必备条件，是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要指标，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交

通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国经济的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，对城市交通设施和其他基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（2）温州市龙湾区基础设施建设行业的发展现状和前景

温州市是我国民营经济最活跃、最发达的地区之一，但市政基础设施相对滞后，与经济发展水平不匹配。为加快城市化进程，改善投资环境，完善配套基础设施，近年来温州市大力推进市政基础设施建设。

根据《龙湾区 2019 年政府工作报告》，龙湾区 2018 年完成了温州大道龙湾段、龙腾路、机场大道等道路综合整治，加快推进温州大道东延、环山北路、330 国道龙湾段等项目建设，建成投用 T2 航站楼、228 国道海滨段、瓯江南口大桥南接线工程，新建改造城市道路 8.49 公里；完成 220 千伏蒲州变整体改造，投用 110 千伏沙园变；完成高速东进城口、瓯海大道东延景观提升，建成中心区及黄石山亮化工程；推进“厕所革命”，提升改造城市公厕 39 座、农村公厕 153 座。基础设施进一步完善。

《报告》提出 2019 年龙湾区要加快实施城市有机更新，推进浙南科技城四期、状蒲片区、永中片区等工业企业搬迁，完成改造旧厂区（房）20 万平方米、旧住宅区 3.7 万平方米，开展瑶溪街道小城镇环境综合整治，启动“未来社区”建设试点。精心实施“精建精美”项目 118 个，开工

建设区艺术中心等 34 个项目，建成金色小镇养老商务综合体等 22 个项目。有效承接“两线三片”建设任务，加快推进塘河沿线整治提升，全面完成蒲州河全线整治与亮化项目，开工永强塘河整治提升工程。实施瓯海大道沿线亮化工程，整治提升机场口、市域铁路 S1 线周边环境，全力打造温州东部新窗口。精心构建城区公园圈、慢行圈、健身圈，全力提升城区颜值和品位。

3、保障性住房行业的发展现状和前景

（1）我国保障性住房行业的发展现状和前景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，其发展关系到整个国民经济的稳定性与安全性。近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾十分突出，我国已提出要大力加强保障性住房建设力度，改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。2007 年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），明确保障性住房建设的总体要求和基本原则，并完善了相关建设制度；2008 年底，国务院下发了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号），指出要加大保障性住房建设力度；2009 年，国家制定了保障性住房发展规划，对我国保障性住房的长期发展制定了指导方针；2010 年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号），明确要加快保障性安居工程建设。同时，地方各级政府纷纷响应国家号召，出台了一系列保障性住房建设文件，促进当地保障性住房事业的发展。

未来，在城市化进程加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等多方面因素的推动下，保障性住房建设仍将维持景气。

（2）温州市龙湾区保障性住房建设行业的发展现状和前景

2018 年，龙湾区率全市之先创新特殊建筑集中安置模式，完成 2015-2017 年 32 个攻坚村“清零”。实施 2018 年整村（区块）拆迁 8 个，拆除旧房 4,117 户 67 万平方米，综合排名居全市首位。完成蒲州、状元街道小城镇环境综合整治，改造旧住宅区面积 33 万平方米，拆违 213 万平方米，创成省“基本无违建区”。2018 年，蒲州汤家桥等 9 个安置房项目建设启动，永中新联等 5 个安置房项目竣工，住房保障方面成果显著。

未来，龙湾区人民政府仍将着力推进保障性住房建设发展，保障性住房行业具有较为广阔前景。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局出资组建的国有独资公司，根据出资人授权，对国有资产经营管理，是温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体。发行人的积极运作和实施对盘活国有资产、优化资源配置，提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用。

发行人的核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、租赁业务等，是温州市龙湾区基础设施建设和经营领域的重要力量，得到了地方政府的大力支持，在当地相关领域具有垄断地位的优势。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 4,316,495.51 万元，负债合计

为 2,532,442.54 万元，所有者权益合计为 1,784,052.97 万元；2019 年，发行人实现营业收入 227,745.04 万元，实现净利润 39,323.85 万元。

2、发行人的主要竞争优势

（1）区域优势

温州市龙湾区是温州市三大城区之一，位于温州市东部，全区划分为高新技术产业开发区、中心区、空港新区、瓯江口新区和滨海开发区五大功能区。龙湾区是温州市区的东大门，机场大道、温州大道、瓯海大道横穿龙湾区，将龙湾区中心与温州市中心紧密联系起来。龙湾区又是浙南闽北的海陆空立体交通枢纽：区内有温州龙湾国际机场、温州港万吨级码头、金温铁路货运终点站等，甬台温高速公路和规划中的沿海高速公路纵贯其中。良好的交通条件为当地经济的发展奠定了基础。

龙湾区经济基础较好，产业特色鲜明。经过多年发展，龙湾区已构建起以民营经济为特色的产业基础，形成了以阀门、合成革、不锈钢拉管、制笔、鞋服、水暖洁具、食品制药机械等为代表的主导产业，拥有“中国制笔之都”、“中国合成革之都”、“中国不锈钢无缝钢管生产基地”、“中国五金洁具之都”、“中国阀门城”、“中国鞋都女鞋基地”、“中国食品制药机械产业基地”等称号。

（2）政府支持优势

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局出资组建的国有独资公司。作为温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人得到了温州市龙湾区人民政府、温州空港新区管理委员会、温州龙湾中心区开发建设管理委员会等部门在资源、财政方面的支持，增强

了公司的综合实力。2017-2019 年，发行人分别收到政府补助 4,042.11 万元、7,284.22 万元和 66,350.01 万元。未来，随着发行人承担的建设任务不断加大，投融资规模快速增长，政府的支持力度也将不断加强，会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

此外，温州市龙湾区政府为发行人提供了土地资源方面的支持，充足的土地资源为公司的持续发展奠定了扎实的基础。温州市龙湾区政府一直以来给予发行人的各方面支持，大大提升了发行人的收益水平和可持续发展能力，未来的发展较有保障。

（3）资信水平良好

发行人作为温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，资产规模大、收益稳定、信誉良好，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。截至 2020 年 3 月末，发行人享有多家金融机构共 1,469,100.00 万元的授信额度，已使用额度 1,167,040.07 万元，尚可使用额度 302,059.93 万元。

四、发行人地域经济情况

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。温州市位于我国东南沿海，瓯江下游南岸，是我国首批对外开发的 14 个沿海城市之一，海峡西岸经济区五大中心城市之一，浙江省省级历史文化名城，浙江的经济中心之一，浙东南第一大都市，浙南经济、文化、交通中心，位于中国东部海岸线中段，浙江东南部，东濒东海，南接福建宁德市，西与丽水市相连，北与台州市毗邻。

2017-2019 年，温州市分别实现地区生产总值 5,453.2 亿元、6,006.2

亿元和 6,606.1 亿元，分别同比增长 8.4%、7.8% 和 8.2%；财政总收入分别为 778.3 亿元、895.3 亿元和 936.9 亿元，分别同比增长 7.5%、15.0% 和 8.6%；公共预算收入 465.4 亿元、547.6 亿元和 579.0 亿元，分别同比增长 7.2%、17.7% 和 12.5%。

温州市高新区（龙湾区）经济优势明显，区域经济的协同效应及便利的交通条件为高新区（龙湾区）经济的快速发展提供了积极的推动力。近年来，高新区（龙湾区）经济发展呈现良好态势，各项经济社会发展指标增长显著。2017-2019 年，高新区（龙湾区）全区分别实现生产总值 625.88 亿元、681.90 亿元和 704.52 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 8.8%、7.7% 和 8.2%；财政总收入分别为 66.27 亿元、76.66 亿元和 87.91 亿元，分别同比增长 11.5%、15.7% 和 15.3%；一般公共预算收入分别为 39.08 亿元、45.27 亿元和 52.57 亿元，分别同比增长 9.0%、15.9% 和 16.9%。

总体看，温州市经济稳步发展，财政实力增长较快，为公司发展提供了良好的外部环境。

五、温州市高新区（龙湾区）其他城投类企业情况

除发行人本级外，温州市高新区（龙湾区）另外四家城投类企业分别为温州臻龙建设投资集团有限公司、温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司、温州民科产业基地开发有限公司及温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司，均为发行人全资子公司。

发行人的核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、租赁业务等，是温州市高新区（龙湾区）基础设施建设和经营领域

的重要力量，得到了地方政府的大力支持，在当地相关领域具有垄断地位的优势。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2016-2018 年度、2019 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了编号为“会审字[2019]7038 号”、“容诚审字[2020]230Z3040 号”的《审计报告》，审计报告意见类型为标准无保留。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经审计的财务报告。

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告、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、发行人近三年主要财务数据

(一) 发行人 2017-2019 年主要财务数据及指标

单位：元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	43,164,955,116.47	36,385,217,074.28	39,324,798,422.13
负债合计	25,324,425,431.59	20,209,837,759.66	24,204,662,918.78
归属于母公司所有者权益合计	17,840,584,927.79	16,178,292,306.03	15,122,569,808.43
所有者权益合计	17,840,529,684.88	16,175,379,314.62	15,120,135,503.35
营业收入	2,277,450,439.16	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97
净利润	393,238,489.17	395,152,813.21	474,475,999.38
归属于母公司所有者的净利润	394,112,858.83	395,631,499.54	475,035,072.12
资产负债率	58.67%	55.54%	61.55%

(二) 发行人 2017-2019 年合并资产负债表摘要 (完整合并资产负

债表见附表二)

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产合计	36,027,442,964.48	29,710,252,915.63	34,021,896,879.83
非流动资产合计	7,137,512,151.99	6,674,964,158.65	5,302,901,542.30
资产总计	43,164,955,116.47	36,385,217,074.28	39,324,798,422.13
流动负债合计	8,187,744,972.39	6,927,347,878.82	11,486,173,395.00
非流动负债合计	17,136,680,459.20	13,282,489,880.84	12,718,489,523.78
负债合计	25,324,425,431.59	20,209,837,759.66	24,204,662,918.78
归属于母公司所有者权益合计	17,840,584,927.79	16,178,292,306.03	15,122,569,808.43
所有者权益合计	17,840,529,684.88	16,175,379,314.62	15,120,135,503.35

(三) 发行人 2017-2019 年合并利润表摘要（完整合并利润表见附表三）

单位：元

项目	2019年	2018年	2017年
营业收入	2,277,450,439.16	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97
政府补助	663,500,090.84	72,842,172.00	40,421,100.00
利润总额	455,589,640.66	428,903,552.60	492,978,293.63
净利润	393,238,489.17	395,152,813.21	474,475,999.38
归属于母公司所有者的净利润	394,112,858.83	395,631,499.54	475,035,072.12

(四) 发行人 2017-2019 年及合并现金流量表摘要（完整合并现金流量表见附表四）

单位：元

项目	2019年	2018年	2017年

经营活动现金流入小计	5,718,055,657.05	3,320,556,360.71	3,030,103,903.33
经营活动现金流出小计	8,239,314,701.17	5,072,201,642.70	4,116,755,970.79
经营活动产生的现金流量净额	-2,521,259,044.12	-1,751,645,281.99	-1,086,652,067.46
投资活动现金流入小计	572,087,374.41	130,018,154.47	177,755,051.99
投资活动现金流出小计	1,549,050,140.38	1,971,039,573.45	3,797,206,984.50
投资活动产生的现金流量净额	-976,962,765.97	-1,841,021,418.98	-3,619,451,932.51
筹资活动现金流入小计	7,874,199,088.25	11,121,854,656.18	17,004,805,525.49
筹资活动现金流出小计	4,141,778,964.96	8,095,089,840.30	11,863,117,082.69
筹资活动产生的现金流量净额	3,732,420,123.29	3,026,764,815.88	5,141,688,442.80
现金及现金等价物净增加额	234,198,313.20	-565,901,885.09	435,584,442.83

二、发行人财务状况分析

(一) 发行人财务概况

截至 2019 年末，发行人合并口径的资产总计为 4,316,495.51 万元，负债合计 2,532,442.54 万元，股东权益（不含少数股东权益）为 1,784,058.49 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 227,745.04 万元，净利润 39,323.85 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大，综合经营实力较强，为本期债券按时还本付息提供了一定保障。

(二) 资产和负债结构分析

1、资产结构分析

发行人 2017-2019 年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	189,216.05	4.38	166,079.33	4.56	250,596.41	6.37
应收票据及应收账款	267,382.72	6.19	176,886.49	4.86	163,183.27	4.15
其他应收款	734,974.53	17.03	464,390.10	12.76	1,133,587.30	28.83
预付款项	8,244.07	0.19	17,345.02	0.48	28,118.23	0.72
存货	2,393,786.74	55.46	2,145,086.94	58.95	1,826,461.01	46.45
其他流动资产	9,140.19	0.21	1,237.41	0.03	243.47	0.01
流动资产合计	3,602,744.30	83.46	2,971,025.29	81.65	3,402,189.69	86.52
可供出售金融资产	424,974.28	9.85	422,246.29	11.60	272,781.29	6.94
长期股权投资	45,946.14	1.06	37,940.75	1.04	35,885.47	0.91
投资性房地产	41,711.88	0.97	33,306.69	0.92	34,750.58	0.88
固定资产	6,372.86	0.15	4,995.11	0.14	5,134.13	0.13
在建工程	82,786.43	1.92	57,471.19	1.58	70,581.43	1.79
无形资产	1,305.01	0.03	1,277.96	0.04	1,320.25	0.03
长期待摊费用	1,330.66	0.03	934.48	0.03	262.56	0.01
其他非流动资产	109,323.95	2.53	109,323.95	3.00	109,574.45	2.79
非流动资产合计	713,751.22	16.54	667,496.42	18.35	530,290.15	13.48
资产总计	4,316,495.51	100.00	3,638,521.71	100.00	3,932,479.84	100.00

2017-2019 年末，发行人资产总计分别为 3,932,479.84 万元、3,638,521.71 万元和 4,316,495.51 万元；2018 年资产规模较 2017 年有所下滑，主要系发行人其他应收款减少所致。

2017-2019 年末，公司流动资产分别为 3,402,189.69 万元、2,971,025.29 万元和 3,602,744.30 万元，占资产总计的比例分别为 86.52%、

81.65% 和 83.46%；非流动资产分别为 530,290.15 万元、667,496.42 万元和 713,751.22 万元，占资产总计的比例分别为 13.48%、18.35% 和 16.54%。

从资产结构来看，发行人资产构成目前以流动资产为主，但由于存货占总资产的比例较大，且存货以土地开发与整理地块、代建工程项目和安置房建设项目为主，集中变现能力相对较弱，在一定程度上削弱了资产的整体流动性。近三年，发行人非流动资产规模、占比均有明显提升。

从资产整体结构上，货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产等为发行人资产的主要组成部分，具体分析如下：

① 货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金余额分别为 250,596.41 万元、166,079.33 万元和 189,216.05 万元，占总资产的比例分别为 6.37%、4.56% 和 4.38%。2018 年末货币资金余额较 2017 年末下降 33.73%，主要系 2018 年度筹资活动现金流量净额减少较多所致。截至 2019 年末，发行人共有 2,050.00 万元货币资金使用受限，包括 1,810.00 万元定期存单，240.00 万元贷款保证金。

② 应收票据及应收账款

2017-2019 年末，发行人应收票据账面余额均为 0，应收账款余额分别为 163,183.27 万元、176,886.49 万元和 267,382.72 万元，占总资产的比例分别为 4.15%、4.86% 和 6.19%。2019 年末应收账款余额较 2018 年末增长 51.16%，主要系温州民科土地开发和代建项目应收款项增加导致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占 2019 年末余额合计的比例	与公司关系	形成原因	是否为经营性	回款计划
1	温州空港新区管理委员会	232,290.44	86.80	非关联方	土地开发整理收入	是	将在未来 3-5 年内逐步回款
2	温州市龙湾区卫生局	29,024.48	10.85	非关联方	代建工程收入	是	将在未来 1-3 年内逐步回款
3	温州市龙湾区交通工程建设项目办公室	4,034.65	1.51	非关联方	代建工程收入	是	将在未来 1-3 年内逐步回款
4	温州市龙湾区人民政府状元街道办事处	252.92	0.09	非关联方	保安服务费	是	将在未来 1-3 年内逐步回款
5	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	65.04	0.02	非关联方	保安服务费	是	将在未来 1-3 年内逐步回款
	合计	265,667.53	99.27	-	-	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收账款 267,382.72 万元，全部为经营性应收款，主要为公司土地开发与整理、代建工程等已确认收入但尚未结算的款项。

③ 其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,133,587.30 万元、464,390.10 万元和 734,974.53 万元，占总资产的比例分别为 28.83%、12.76% 和 17.03%。2018 年末其他应收账款余额较 2017 年末下降 58.61%，主要系往来款减少较多所致；2019 年末其他应收款余额较 2018 年末上升 57.77%，主要系往来款和拆迁补偿款增加较多所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人按欠款方归集的其他应收款余额情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占 2019 年末余额合计数的比例
1	温州市龙湾区财政局	往来款	240,108.04	2 年以内	32.33
2	温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	往来款	164,825.35	1 年以内、2-3 年	22.19
3	龙湾区人民政府永中街道办事处	往来款	80,596.52	1 年以内	10.85
4	温州市丰篮农产品市场开发有限公司	往来款	31,195.43	1 年以内	4.2
5	龙湾区国有资产管理办公室	往来款	30,400.00	5 年以上	4.09
	合计	-	547,125.33	-	73.66

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 734,974.53 万元，占总资产的比例为 17.03%。应收单位主要为温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会、温州市龙湾区财政局及其他国有企业单位的款项，产生坏账可能性较小，发行人未计提坏账准备，对其他应收单位，已按照坏账政策计提坏账准备。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	其他应收款 账面价值	占其他应收款 期末余额 合计数比例	形成原因	是否为 经营性	回款计划
1	温州市龙湾区财政局	271,303.46	36.91	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
2	温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	164,825.35	22.43	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
3	温州市龙湾区人民政府永中	80,596.52	10.97	往来款	否	未来 1-3 年

	街道办事处					内逐步回款
4	温州市龙湾区国有资产管理办公室	30,400.00	4.14	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
5	温州浙南科技城盈信新家园建设开发有限公司	27,300.00	3.71	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
6	温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	20,700.00	2.82	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
7	温州空港新区管理中心	23,034.71	3.13	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
8	区工务局（温州市龙湾区城中村改造办公室）	15,535.42	2.11	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
9	温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处	13,530.99	1.84	拆迁补偿款	否	未来 1-3 年内逐步回款
10	温州市龙湾区人民政府永兴街道办事处	13,261.67	1.80	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
11	温州市龙湾区水利工程建设中心	8,984.83	1.22	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
12	温州市龙湾区城市化建设办公室	6,902.85	0.94	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
13	温州空港新区管理委员会	3,500.00	0.48	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
14	温州市龙湾区实验中学	1,883.84	0.26	往来款	否	未来 1-3 年内逐步回款
15	其他政府单位	15,712.90	2.14	-	-	-
	小计	697,472.55	94.90	-	-	-
1	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	17,993.50	2.45	往来款	是	未来 1-3 年内逐步回款
2	安徽国元信托有限责任公司	3,333.00	0.45	往来款	是	未来 1-3 年内逐步回款
3	永赢资产管理有限公司	1,667.00	0.23	往来款	是	未来 1-3 年内逐步回款
4	温州市建筑工程有限公司	672.09	0.09	往来款	是	未来 1-3 年内逐步回款
5	其他小额非政府性其他应收款	13,836.39	1.88	-	-	-
	合计	734,974.53	100.00	-	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 734,974.53

万元，全部为非经营性其他应收款，主要系发行人与主要为公司与中心

区管委会、龙湾区财政局等单位的项目建设需求或拆迁补偿需求产生的资金往来。

发行人关于往来占款或资金拆借的决策权限、程序、定价机制：

根据《公司章程》、《资金支付审批制度》中关于“资金支付管理”，企业资金支付需由经办人员填写“资金支付审批表”，经业务部门、财务部门复核，由各部门分管副总经理对资金支付申请的合法性、合规性及必要性进行审核，并经企业法人，根据复核、审核后的支付申请进行审批。

根据《公司法》、《公司章程》及《关联交易管理制度》，集团公司与关联自然人发生的单笔关联交易金额在 30 万元以下（不含 30 万元）、与关联法人发生的单笔关联交易金额在 100 万元以下（不含 100 万元）或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以下（不含 0.5%）的关联交易，由董事长审批决定；集团公司与关联自然人发生的单笔关联交易金额在 30 万元以上（含 30 万元）、与关联法人发生的单笔关联交易金额在 100 万元以上(含 100 万元)且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上（含 0.5%），由董事长向董事会提交议案，经董事会批准后生效。集团公司不得直接或者通过子公司向董事、监事和高级管理人员提供借款。集团公司与关联方之间的单笔关联交易（公司获赠现金资产及提供担保除外）金额在人民币 1000 万元（含 1,000 万元）以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%（含 5%）以上的关联交易，由董事向董事会提交预案，经董事会批准后生效。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如

发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1) 关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。2) 交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。3) 市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率。4) 成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率。5) 协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

报告期内，发行人非经营性往来款占款和资金拆借行为符合相关法律法规、公司章程、财务管理制度等规定。

④ 预付款项

2017-2019 年末，发行人预付款项分别为 28,118.23 万元、17,345.02 万元和 8,244.07 万元，占总资产的比例分别为 0.72%、0.48% 和 0.19%。2018 年末预付账款较 2017 年末下降 38.31%，主要系公司 2018 年度预付工程款结算较多所致；2019 年末预付账款较 2018 年末下降 52.47%，主要系公司预付的工程款减少所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人预付款项前五名单位情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	期末余额	占 2019 年末余额合计数比例
1	龙湾区温瑞塘河保护管理委员会	工程款	5,418.40	65.72
2	鸿厦建设有限公司	工程款	852.84	10.34
3	温州市龙湾区水利建设办公室	工程款	624.06	7.57

4	顺吉集团有限公司	工程款	230.71	1.33
5	温州市龙湾区蒲州街道汤家桥村股份经济合作社	工程款	200.00	1.15
	合 计		7,326.02	88.86

(5) 存货

2017-2019 年末，发行人存货账面余额分别为 1,826,461.01 万元、2,145,086.94 万元和 2,393,786.74 万元，占总资产的比例分别为 46.45%、58.95% 和 55.46%，是发行人资产的重要组成部分。发行人 2018 年末存货余额较 2017 年末增加 318,625.93 万元，增幅 14.85%，2019 年存货余额较 2018 年末增加 248,699.80 万元，增幅 11.59%，呈现持续增长的趋势，主要系公司承担了大量温州市高新区内的土地开发整理与基础设施建设任务，随着业务规模扩大，工程项目、土地开发整理余额均出现较快增长。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货包括工程项目、土地开发和整理、土地使用权、开发产品及原材料。发行人存货余额明细如下：

单位：万元、%

类别	期末余额	占比
工程项目	1,891,886.62	79.03
开发产品	404,183.60	16.88
土地开发和整理	69,925.91	2.92
土地使用权	27,779.33	1.16
原材料	11.29	0.00
合计	2,393,786.74	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中的土地使用权明细如下：

单位：万元、亩

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	温国用(2014)第2-358872号	龙湾区状元街道横街村徐家桥	出让	工业用地	23.20	2,783.41	评估法	119.97	是	否
2	招拍挂	温国用(2014)第2-362308号	龙湾区城市中心区(永中街道, 双何村)	出让	批发零售用地,商务金融用地	14.74	3,916.80	成本法	265.73	否	3,916.80
3	划拨	温国用(2014)第2-01823号	龙湾区永中街道丰台村,新营村,城北村,新城村,弹头村	划拨	城镇住宅,科教用地,批发零售用地	35.93	41.96	成本法	0.36	否	否
4	划拨	温国用(2014)第2-01854号	龙湾区永中街道丰台区,新营村,城北村,新城村,坦头村		城镇住宅,科教用地,批发零售用地	80.02		成本法	0.36	否	否
5	招拍挂	浙(2019)温州市不动产权第0064458号	龙湾区永中街道普门村,上京村	出让	科教用地	12.50	5,455.02	成本法	436.40	否	5,455.02
6	招拍挂	浙(2019)温州市不动产权第0073213号	滨海新区龙湾工业园E-04-01小微园地块	出让	工业用地	51.43	6,255.14	成本法	121.63	否	否
7	招拍挂	浙(2020)温州市不动产权地0037491号	温州市龙湾城市中心区(永中街道下湾、桥北村)	出让	文化设施用地、零售商业用地、餐饮用地、公园与绿地	66.65	9,327.00	成本法	139.95	否	9,327.00
			合计			284.47	27,779.33				18,698.82

发行人 2019 年末工程项目前十大明细

单位：万元

序号	项目名称	2019 年末余额	建设期限	项目性质	是否签署代建协议	委托单位
1	状元街道横街村 A-05、A-07、A-08 地块城中村改造工程	105,293.50	2015-2021	保障房	否	-
2	龙北片 YB-04D-34 地块工程	88,229.37	2016-2022	保障房	否	-
3	永兴垦区标准厂房	81,596.45	2015-2020	基础设施	是	温州市龙湾区人民政府
4	永兴街道五溪搬迁安置一期工程	77,138.00	2012-2020	保障房	否	-
5	温州市洞头至鹿城公路龙湾永中至海城段工程（龙湾段）	75,613.52	2015-2020	基础设施	是	温州市龙湾区人民政府
6	瓯海大道东延及枢纽集散系统工程项目	64,573.96	2016-2021	基础设施	是	温州龙湾城市中心区开发建设管理委员会
7	汤东城中村改造工程	61,077.44	2015-2021	保障房	否	-
8	教新城中村改造二期工程	51,286.52	2016-2021	保障房	否	-
9	上江城中村改造工程	47,820.15	2017-2021	保障房	否	-
10	朱宅瑶川华庭项目	45,755.39	2017-2022	保障房	否	-
	合计	698,384.30				

⑥ 其他流动资产

2017-2019 年末，发行人其他流动资产分别为 243.47 万元、1,237.41 万元和 9,140.19 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、0.03% 和 0.21%。2018 年末其他流动资产余额较 2017 年末上升 408.25%，主要系待抵扣进项税增加较多所致。2019 年末余额较 2018 年末增加 7,902.78 万元，主要系待抵扣进项税增加较多所致。

⑦ 可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 272,781.29 万元、422,246.29 万元和 424,974.28 万元，占总资产的比例分别为 6.94%、11.60% 和 9.85%。发行人可供出售金融资产主要为以成本计量的权益工具投资。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产情况如下：

单位：万元

序号	项目	账面余额	减值准备	账面价值	间接持股
1	温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	357,395.00	-	357,395.00	40.00%
2	温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	42,605.00	-	42,605.00	40.00%
3	浙江温州沈海高速公路有限公司	22,537.76		22,537.76	3.25%
4	温州机场路建设有限公司	1,174.30	-	1,174.30	7.00%
5	温州大罗山投资建设有限公司	1,022.10	-	1,022.10	20.44%
6	温州中科永强创业投资合伙企业（有限合伙）	120.98	-	120.98	1.16%
7	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	92.50	-	92.50	0.09%
8	香港雁荡有限公司	26.64	-	26.64	6.30%
	合计	424,974.28		424,974.28	

发行人可供出售金融资产主要为发行人子公司高新城建通过温州龙开棚改股权投资合伙企业（有限合伙）对温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司、温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司的股权投资。根据《温州龙开棚改股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》约定，高新城建作为劣后级有限合伙人出资 8 亿元，国开证券作为优先级有限合伙人出资 32 亿元，高新城建负有在国开证券未足额获得本金和收益时补足差额的义务。

根据《合伙协议》及《增资协议》，龙开棚改基金用于投资于负责高新区（龙湾区）“大拆大整”棚户区改造项目的项目公司，其中 35.74 亿元投资于千宸新农村，4.26 亿元投资于一越新农村。龙开棚改基金期限为 2017 年 10 月至 2027 年 12 月。该合伙企业存续 10 年，其中投资期 5 年，退出期 5 年，退出期每年偿还本金 20%，直至期满。

被投资公司千宸新农村注册成立于 2017 年 10 月 13 日，注册资本 1000 万元，分别由温州市龙湾区新农村建设投资有限公司持股 60%、温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)持股 40%。龙开棚改基金 35.74 亿元投资于千宸新农村，其中 400 万元作为认缴资本，其余作为资本溢价计入资本公积。该公司主要为高新区（龙湾区）“大拆大整”棚户区改造项目的项目公司，该公司已与温州市政府就高新区（龙湾区）“大拆大整”棚户区改造项目签署《政府购买服务协议》，基金投资项目纳入政府采购目录，购买服务纳入滚动财政预算。存续期内投资回报由原股东温州市龙湾区新农村建设投资有限公司（实际控制人为温州市龙湾区财政局）按照协议支付，后五年由原股东按照协议每年回购 20%实现退出。

被投资公司温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司注册成立于 2017 年 10 月 18 日，注册资本 1000 万元，分别由温州市龙湾民晟新农村建设开发有限公司持股 60%、温州龙开棚改股权投资合伙企业（有限合伙）持股 40%。龙开棚改基金 4.26 亿元投资于一越新农村，其中 400 万元作为认缴资本，其余作为资本溢价计入资本公积。该公司主要为高新区（龙湾区）“大拆大整”棚户区改造项目的项目公司，该公司已与温州市政府就高新区（龙湾区）“大拆大整”棚户区改造项目签署《政府购买服务协议》，基金投资项目纳入政府采购目录，购买服务纳入滚动财政预算。存续期内投资回报由原股东温州市龙湾民晟新农村建设开发有限公司（实际控制人为温州市龙湾区财政局）按照协议支付，后五年由原股东按照协议每年回购 20% 实现退出。

⑧ 长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资余额分别为 35,885.47 万元、37,940.75 万元和 45,946.14 万元，占总资产的比例分别为 0.91%、1.04% 和 1.06%，波动较小。2019 年，发行人对苍南玉龙开发建设有限公司追加投资 8,000 万元。

⑨ 投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资性房地产余额分别为 34,750.58 万元、33,306.69 万元和 41,711.88 万元，占总资产的比例分别为 0.88%、0.92% 和 0.97%，主要系对外出租的房屋建筑物和土地使用权。截至 2019 年末，受限投资性房地产账面价值为 120.10 万元，主要系发行人子公司标准厂房以温国用（2006）第 2-1938C 号、温国用（2006）第 2-7676A 号土地

使用权为温州空港建设投资管理有限公司在工商银行温州龙湾支行的 8,376.60 万元借款提供抵押担保所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产构成明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
房屋建筑物	40,588.20	97.31
土地使用权	1,123.68	2.69
合计	41,711.88	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产中的土地使用权明细如下：

单位：万元、亩

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价 万元/亩	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	温国用(2006) 第2-2000D号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	65.95	51.78	成本法	1.51	否	否
2	协议出让	温国用(2006) 第2-7676A号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	62.45	43.62	成本法	1.34	是	否
3	协议出让	温国用(2006) 第2-2517B号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	45.66	36.40	成本法	1.53	否	否
4	协议出让	温国用(2006) 第2-2589D号	龙湾区海滨街道宁村村	出让	工业用地	55.46	78.93	成本法	2.74	否	否
5	协议出让	温国用(2006) 第2-2516D号	龙湾区海滨街道江一村	出让	工业用地	40.51	41.38	成本法	1.96	否	否
6	协议出让	温国用(2006) 第2-1940A号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	45.47	32.05	成本法	1.36	否	否
7	协议出让	温国用(2006) 第2-2579C号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	35.45	28.43	成本法	1.54	否	否
8	协议出让	温国用(2006) 第2-2509C号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	35.29	28.30	成本法	1.54	否	否
9	协议出让	温国用(2006) 第2-1938C号	龙湾区海滨街道江一村	出让	工业用地	69.45	76.48	成本法	2.12	是	否
10	协议出让	温国用(2008) 第2-36312C号	龙湾区海滨街道蓝田村	出让	工业用地	26.19	170.10	成本法	8.86	否	否
11	协议出让	温国用(2008) 第2-36322C号	龙湾区海滨街道小陡村	出让	工业用地	7.18	13.38	成本法	2.54	否	否

12	协议出让	温国用(2008) 第 2-36248C 号	龙湾区海滨 街道小陡村	出让	工业用地	25.67	47.87	成本法	2.54	否	否
13	协议出让	温国用(2008) 第 2-36314C 号	龙湾区海滨 街道小陡村	出让	工业用地	61.60	115.30	成本法	2.55	否	否
14	招拍挂	温国用(2013) 第 2-324664 号	滨海新区龙 湾工业园	出让	工业用地	11.00	359.66	成本法	33.46	否	否
			合计			587.32	1123.68				

⑩ 固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 5,134.13 万元、4,995.11 万元和 6,372.86 万元，占总资产的比例分别为 0.13%、0.14% 和 0.15%，主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他等构成，其中包含 2019 年末未办妥产权证书的房屋及建筑物 974.61 万元。

⑪ 在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程账面余额分别为 70,581.43 万元、57,471.19 万元和 82,786.43 万元，占总资产的比例分别为 1.79%、1.58% 和 1.92%。发行人在建工程项目为公司自行运营的在建项目，未来主要通过自行运营或出租的方式回笼资金。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人在建工程情况如下：

单位：万元、%

项目名称	账面余额	预算金额	累计投入占预算比例	工程进度	资金来源	建设期限	是否为政府代建项目
温州文昌创客小镇项目	60,683.91	62,000.00	97.88	97.00	自筹	2016-2020	否
龙湾区海滨围垦造地农业开发工程项目	17,897.35	20,000.00	89.49	89.00	自筹	2016-2021	否
龙湾区海滨围垦“旱改水”工程项目	2,017.31	3,000.00	67.24	67.00	自筹	2012-2022	否
龙湾区时尚商圈项目工程项目	2,187.85	2,300.00	95.12	96.00	自筹	2015-2020	否
合计	82,786.43	87,300.00	-	-	-		-

⑫ 无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产分别为 1,320.25 万元、1,277.96 万元和 1,305.01 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.04% 和 0.03%，占比较小，发行人无形资产主要为软件使用权、海域使用权及土地使用权。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产明细情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
土地使用权	1,187.56
海域使用权	33.98
软件使用权	83.47
合计	1,187.56

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产中土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	温国用(2000)字第 00484 号	状元镇状元桥村	划拨	交通用地	23.65	1,187.56	评估法	51.84	否	是 ^[1]
			合计				1,187.56				

注：该土地尚未全部缴纳土地出让金，尚未完成土地转性。

(13) 其他非流动资产

2017-2019 年末，发行人其他非流动资产分别为 109,574.45 万元、109,323.95 万元和 109,323.95 万元，占总资产的比例分别为 2.79%、3.00% 和 2.53%，主要为对温州市域铁路龙湾段项目投资及预付工程款等。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他非流动资产明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
温州市域铁路龙湾段项目投资	109,100.00	99.80
预付工程款及其他	223.95	0.20
合计	109,323.95	100.00

2、负债结构分析

发行人 2017-2019 年负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	81,200.00	3.21	73,500.00	3.64	66,500.00	2.75
应付票据及应付账款	18,343.78	0.72	24,171.09	1.20	19,392.44	0.80
预收款项	128,435.23	5.07	86,404.25	4.28	72,437.96	2.99
应付职工薪酬	1,543.12	0.06	1,248.68	0.06	596.50	0.02
应交税费	19,255.10	0.76	10,001.71	0.49	5,673.09	0.23
其他应付款	439,974.84	17.37	329,631.06	16.31	754,027.34	31.15
一年内到期的非流动负债	130,022.44	5.13	167,778.00	8.30	149,990.00	6.20
其他流动负债	-	-	-	-	80,000.00	3.31

流动负债合计	818,774.50	32.33	692,734.79	34.28	1,148,617.34	47.45
长期借款	959,831.63	37.90	628,865.68	31.12	692,580.27	28.61
应付债券	234,284.59	9.25	263,993.01	13.06	271,690.89	11.22
长期应付款	511,001.20	20.18	426,488.35	21.10	299,012.88	12.35
递延收益	-	-	-	-	100.00	0.00
其他非流动负债	8,550.62	0.34	8,901.95	0.44	8,464.91	0.35
非流动负债合计	1,713,668.05	67.67	1,328,248.99	65.72	1,271,848.95	52.55
负债合计	2,532,442.54	100.00	2,020,983.78	100.00	2,420,466.29	100.00

2017-2019 年末，发行人负债合计分别为 2,420,466.29 万元、2,020,983.78 万元和 2,532,442.54 万元；流动负债分别为 1,148,617.34 万元、692,734.79 万元和 818,774.50 万元，占负债合计的比例为 47.45%、34.28% 和 32.33%；非流动负债分别为 1,271,848.95 万元、1,328,248.99 万元和 1,713,668.05 万元，占负债合计的比例为 52.55%、65.72% 和 67.67%。

发行人负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款等组成，具体情况如下：

① 短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款余额分别为 66,500.00 万元、73,500.00 万元和 81,200.00 万元，占负债合计的比例分别为 2.75%、3.64% 和 3.21%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款结构如下：

单位：万元

项目	期末余额
----	------

信用借款	19,500.00
保证借款	61,700.00
质押借款	-
合计	81,200.00

② 应付票据及应付账款

2017-2019 年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 19,392.44 万元、24,171.09 万元和 18,343.78 万元，占负债合计的比例分别为 0.80%、1.20% 和 0.72%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应付款项前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占 2019 年末余额 合计数的比例
温州盛淇投资管理有限公司	3,000.00	16.35
浙江大管家物业管理服务有限公司	319.08	1.74
重庆建工第二市政工程有限责任公司	300.00	1.64
衢州市政园林股份有限公司	292.46	1.59
中力禾生态建设股份有限公司	222.63	1.21
合计	4,134.18	22.54

③ 预收款项

2017-2019 年末，发行人预收款项余额分别为 72,437.96 万元、86,404.25 万元和 128,435.23 万元，占负债合计的比例分别为 2.99%、4.28% 和 5.07%，呈逐年增加趋势，主要系发行人预收的购房款增加所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人预收款项明细情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
预收购房款	125,952.88	98.07
租金	1,782.35	1.39
其他	700.00	0.55
合计	128,435.23	100.00

④ 其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 754,027.34 万元、329,631.06 万元和 439,974.84 万元，占负债合计的比例分别为 31.15%、16.31% 和 17.37%，主要为发行人往来款、拆迁补偿款、押金及保证金等。2018 年其他应付款余额较 2017 年下降 56.28%，主要系发行人应付往来款、应付拆迁补偿款均有大幅下滑所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应付款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
往来款	289,274.00	66.86
拆迁补偿款	108,744.48	25.14
押金及保证金	33,945.55	7.85
其他	661.36	0.15
合计	432,625.39	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末金额前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	年限	占其他应付款余额比例
1	状元桥横街城中村改造经费	66,223.49	1-2 年	15.31
2	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	59,596.00	1 年以内	13.78
3	温州空港建筑工程有限公司	57,217.89	2 年以内	13.23
4	温州市龙湾区人民政府状元街道办事处	50,768.60	2 年以内	11.74
5	温州市龙湾区人民政府蒲州街道办事处	36,784.24	4 年以内	8.50
	合计	270,590.22		62.56

⑤ 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 149,990.00 万元、167,778.00 万元和 130,022.44 万元，占负债合计的比例分别为 6.20%、8.30% 和 5.13%。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
一年内到期的长期借款	40,108.44	30.85
一年内到期的长期应付款	29,914.00	23.01
一年内到期的应付债券	60,000.00	46.15
合计	130,022.44	100.00

⑥ 长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 692,580.27 万元、

628,865.68 万元和 959,831.63 万元，占负债合计的比例分别为 28.61%、31.12% 和 37.90%。公司的长期借款主要包括质押借款、抵押借款、保证借款及信用借款。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人长期借款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
质押借款	122,154.56	12.73
抵押借款	194,780.00	20.29
保证借款	263,997.07	27.50
信用借款	378,900.00	39.48
合计	959,831.63	100.00

⑦ 应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券余额分别为 271,690.89 万元、263,993.01 万元和 234,284.59 万元，占负债合计的比例分别为 11.22%、13.06% 和 9.25%，主要为发行人子公司温州民科、高新投资的应付债券。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应付债券余额明细情况如下：

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	期末余额
14 温高新债 01	2014-03-21	7 年	23,977.71
14 温高新债 02	2014-05-30	7 年	47,937.63
17 温高新债	2017-09-18	7 年	44,929.11
17 温州民科债	2017-07-17	7 年	119,484.93
18 浙温州高新 ZR001	2018-01-11	3 年	27,977.60
19 温州高新 MTN001	2019-09-03	3+N 年	30,000.00

合计	-	-	294,284.59
----	---	---	-------------------

⑧ 长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款科目余额分别为 299,012.88 万元、426,488.35 万元和 511,001.20 万元，占负债合计的比例分别为 12.35%、21.10% 和 20.18%，主要由长期应付款及专项应付款构成。其中，发行人长期应付款主要为应付国开证券安泰【25-1】号温州定向资产管理计划借款、应付中银资产管理有限公司借款及应付华融金融租赁股份有限公司借款。

⑨ 资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积余额分别为 1,125,114.13 万元、1,191,124.43 万元和 1,307,961.68 万元，逐年增长。

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
政府拨入	1,307,961.68	1,191,124.43	1,125,114.13
合计	1,307,961.68	1,191,124.43	1,125,114.13

(三) 盈利能力分析

报告期内发行人主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	227,745.04	157,335.61	196,957.67
营业外收入	9,981.49	3,383.10	3,679.35
利润总额	45,558.96	42,890.36	49,297.83
净利润	39,323.85	39,515.28	47,447.60

净资产收益率	2.31%	2.53%	3.35%
总资本回报率	1.67%	1.54%	1.81%

注：1、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

2、总资本回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额×100%

2017-2019 年，发行人营业收入分别为 196,957.67 万元、157,335.61 万元和 227,745.04 万元，营业成本为 137,767.25 万元、107,453.73 万元和 222,298.98 万元，净利润分别为 47,447.60 万元、39,515.28 万元和 39,323.85 万元，近三年平均净利润为 42,095.58 万元。2019 年营业收入较 2018 年上升 44.75%，主要系 2019 年度公司确认的代建工程与安置房销售收入增加所致。

2017-2019 年公司营业收入构成情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务						
土地开发与整理	52,136.08	42,392.32	80,451.06	48,970.73	149,339.71	104,214.23
代建工程收入	91,780.73	80,556.98	53,162.12	45,490.08	23,532.63	20,545.20
安置房销售收入	62,968.75	87,977.06	11,149.17	8,353.16	12,139.97	8,687.41
租赁费收入	10,346.38	2,433.27	7,353.48	2,549.46	7,426.96	2,456.85
代建管理费收入	-	-	1,956.58	-	1,643.75	-
管理服务费收入	6,929.11	5,894.14	1,285.14	1,180.76	816.38	675.49
检测费	405.48	281.69	507.53	285.44	736.03	319.38
设计费收入	576.54	257.40	482.83	245.58	427.45	208.98

放映收入	286.67	151.88	225.87	81.34	252.42	87.66
其他收入	2,118.18	2,351.68	754.96	297.18	635.52	572.05
其他业务						
其他业务收入	197.14	2.56	6.88	-	6.85	-
合计	227,745.04	222,298.98	157,335.61	107,453.73	196,957.67	137,767.25

2017-2019 年公司营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务						
土地开发与整理	9,743.76	18.69	31,480.33	39.13	45,125.48	30.22
代建工程收入	11,223.75	12.23	7,672.04	14.43	2,987.43	12.69
安置房销售收入	-25,008.31	-39.72	2,796.01	25.08	3,452.56	28.44
租赁费收入	7,913.11	76.48	4,804.02	65.33	4,970.11	66.92
代建管理费收入	-	-	1,956.58	100.00	1,643.75	100.00
管理服务费收入	1,034.96	14.94	104.38	8.12	140.89	17.26
检测费	123.79	30.53	222.09	43.76	416.64	56.61
设计费收入	319.14	55.35	237.25	49.14	218.47	51.11
放映收入	134.79	47.02	144.53	63.99	164.76	65.27
其他收入	-233.50	-11.02	457.78	60.64	63.47	9.99
其他业务						
其他业务收入	194.57	98.70	6.88	100.00	6.85	100.00
合计	5,446.06	2.39	49,881.89	31.70	59,190.42	30.05

2017-2019 年，发行人综合毛利率分别为 30.05%、31.70% 和 2.39%，
 2019 年较 2018 年有显著下降，主要系发行人安置房销售收入规模迅速

扩大，但毛利率较低，拉低综合毛利率所致。

2017-2019 年，发行人代建工程业务毛利率分别为 12.69%、14.43% 和 12.23%，波动较小，较为稳定。

2017-2019 年，发行人安置房销售业务毛利率分别为 28.44%、25.08% 和 -39.72%，波动较为剧烈，2019 年呈现显著下滑，主要系发行人部分收入尚未确认所致。

（四）偿债能力分析

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
流动比率（倍）	4.40	4.29	2.96
速动比率（倍）	1.48	1.19	1.37
资产负债率（%）	58.67	55.54	61.55
息税折旧及摊销前利润（万元）	69,151.24	60,415.51	62,488.69
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.93	0.89	1.12

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

4、息税折旧及摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧及摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

从短期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 2.96、4.29 和 4.40，流动资产能够完全覆盖流动资产；速动比率分别为 1.37、1.19 和 1.48，均大于 1，变现能力较强的流动资产可覆盖流动负债。发行人的各项短期偿债指标均处于良好水平，发行人资产流动性较高，对

短期债务的保障能力较强。

从长期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 61.55%、55.54% 和 58.67%，发行人总体偿债能力良好。2017-2019 年度，发行人息税折旧及摊销前利润分别为 62,488.69 万元、60,415.51 万元和 69,151.24 万元。EBITDA 利息保障倍数分别为 1.12、0.89 和 0.93。2019 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数相较于 2018 年有所上升，主要系利润水平提升所致。

发行人在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。综合来看，发行人整体负债水平适中，财务结构较为稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（五）营运能力分析

单位：次/年

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	1.03	0.93	1.71
存货周转率（次/年）	0.10	0.05	0.08
总资产周转率（次/年）	0.06	0.04	0.06

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额

2、存货周转率=营业成本/存货平均净额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均额

2017-2019，发行人应收账款周转率分别为 1.71 次/年、0.93 次/年和 1.03 次/年。2018 年较 2017 年有一定程度下降，主要系发行人营业收入

回落以及应收账款增加所致。

2017-2019 年，发行人存货周转率分别为 0.08 次/年、0.05 次/年和 0.10 次/年，总体水平偏低且保持稳定。

2017-2019 年，总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.04 次/年和 0.06 次/年，总体水平偏低且保持稳定。由于发行人主要从事的土地开发与整理业务及基础设施建设业务，具有资本投入大、建设周期长、资金回收慢等特别，导致发行人存货周转率和总资产周转率一直较低。

(六) 现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	571,805.57	332,055.64	303,010.39
经营活动现金流出小计	823,931.47	507,220.16	411,675.60
经营活动产生的现金流量净额	-252,125.90	-175,164.53	-108,665.21
投资活动现金流入小计	57,208.74	13,001.82	17,775.51
投资活动现金流出小计	154,905.01	197,103.96	379,720.70
投资活动产生的现金流量净额	-97,696.28	-184,102.14	-361,945.19
筹资活动现金流入小计	787,419.91	1,112,185.47	1,700,480.55
筹资活动现金流出小计	414,177.90	809,508.98	1,186,311.71
筹资活动产生的现金流量净额	373,242.01	302,676.48	514,168.84
现金及现金等价物净增加额	23,419.83	-56,590.19	43,558.44
期末现金及现金等价物余额	187,166.05	163,746.22	220,336.41

2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -108,665.21 万元、-175,164.53 万元和-252,125.90 万元。发行人近三年经

营活动产生的现金流量净额持续下降，主要系公司业务规模扩大，在建项目增多，公司经营活动现金支出规模较大所致。

2017-2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -361,945.19 万元、-184,102.14 万元和 -97,696.28 万元，主要系公司对外股权投资及资金拆借导致的现金收支。2019 年发行人投资活动产生的现金流量金额较 2018 年有显著上涨，主要系发行人收回部分投资现金回流、收到其他与投资活动有关的现金增加所致。

2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 514,168.84 万元、302,676.48 万元和 373,242.01 万元。

2017-2019 年末，发行人现金及现金等价余额分别为 220,336.41 万元、163,746.22 万元和 187,166.05 万元，较为稳定。

三、发行人有息负债分析

(一) 发行人有息负债明细

截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息负债余额为 1,785,037.66 万元，其中，短期借款 81,200.00 万元、长期借款 959,831.63 万元、应付债券 234,284.59 万元、一年内到期的非流动负债 130,022.44 万元，长期应付款 379,699.00 万元。

单位：万元、%

序号	债务人	债权人	债务类型	借款余额	利率	起始日	到期日	抵质押情况
	短期借款							

1	臻龙集团	恒丰银行温州分行	贷款	4,000.00	7.50	2019-11-18	2020-11-17	保证
2	臻龙集团	温州银行龙湾支行	贷款	26,500.00	7.50	2019-07-16	2020-07-16	保证
3	龙湾运输	宁波银行温州分行营业部	贷款	2,000.00	6.50	2019-06-18	2020-06-18	保证
4	龙湾运输	宁波银行温州分行营业部	贷款	1,500.00	6.50	2019-06-25	2020-06-24	保证
5	蒲州新农村	龙湾农商银行	贷款	11,900.00	7.50	2019-05-31	2020-05-10	保证
6	高新投资	恒丰银行温州分行	贷款	4,800.00	8.05	2019-03-08	2020-03-07	保证
7	永昌堡旅游	恒丰银行温州分行	贷款	4,000.00	7.50	2019-11-18	2020-11-17	保证
8	标准厂房	宁波银行温州分行	贷款	2,000.00	6.525	2019-08-27	2020-08-28	保证
9	温州民科	厦门国际银行福州分行	贷款	5,000.00	7.50	2019-01-11	2020-01-10	保证
10	高新投资	温州银行龙湾支行	贷款	17,000.00	7.50	2019-06-24	2020-06-24	信用
11	高新投资	宁波银行龙湾支行	贷款	2,500.00	6.50	2019-09-02	2020-09-02	信用
	小计			81,200.00				

长期借款（含一年内到期的长期借款）

1	高新投资	浙商银行温州分行	贷款	15,700.00	8.00	2018-06-15	2021-06-15	保证
2	高新投资	浙商银行温州分行	贷款	2,580.00	8.00	2018-07-16	2021-07-16	保证
3	高新投资	兴业银行温州龙湾支行	贷款	50,000.00	5.60	2016-11-17	2026-11-16	信用
4	高新投资	兴业银行温州龙湾支行	贷款	50,000.00	5.50	2017-03-15	2026-11-16	信用
5	高新投资	兴业银行温州龙湾支行	贷款	50,000.00	5.60	2017-03-21	2026-11-16	信用
6	高新投资	兴业银行温州龙湾支行	贷款	50,000.00	6.50	2017-06-30	2026-11-16	信用
7	温州民科	宁波银行温州分行	贷款	4,000.00	7.20	2018-09-27	2020-09-18	保证
8	温州民科	宁波银行温州分行	贷款	2,000.00	7.20	2018-10-16	2020-09-18	保证
9	温州民科	建设银行龙湾支行	贷款	16,900.00	6.66	2018-10-26	2023-10-25	保证
10	温州民科	光大银行温州分行	贷款	100.00	5.40	2017-02-28	2025-02-27	保证
11	温州民科	浙江浙商证券	贷款	29,900.00	5.40	2017-02-28	2025-02-27	保证
12	臻龙集团	宁波银行龙湾支行	贷款	14,500.00	6.50	2017-10-19	2022-10-18	保证
13	卫生投资	交通银行	贷款	17,712.07	4.90	2016-09-30	2023-12-31	保证

14	市域铁路	民生银行温州支行	贷款	35,000.00	6.89	2018-02-14	2023-02-14	保证
15	市域铁路	民生银行温州支行	贷款	25,000.00	7.30	2018-07-16	2023-07-13	保证
16	永强围垦	金华银行	贷款	10,000.00	6.50	2018-03-30	2021-01-22	抵押
17	海滨新农村	中国农业发展银行温州市分行	贷款	15,500.00	5.24	2016-05-20	2031-05-19	质押
18	海滨新农村	建设银行温州龙湾支行	贷款	29,940.00	4.90	2017-01-18	2027-01-17	质押
19	瑶溪新农村	温州中桓投资发展有限公司	贷款	38,400.00	4.66	2016-10-31	2041-10-31	信用
20	永兴新农村	龙商行永兴支行	贷款	10,000.00	7.50	2018-10-30	2021-10-17	保证
21	永兴新农村	农发行温州分行	贷款	30,600.00	4.15	2016-05-26	2034-05-19	质押
22	永兴新农村	农发行温州分行	贷款	5,180.00	4.15	2016-05-26	2031-05-19	质押
23	永中新农村	农行龙湾支行	贷款	500.00	5.46	2018-12-30	2023-12-30	保证
24	龙湾城投	宁波银行龙湾支行	贷款	35,000.00	5.40	2016-06-03	2021-06-01	信用
25	龙湾城投	上海兴瀚资产管理有限公司	贷款	95,000.00	6.60	2016-03-31	2021-03-30	信用
26	高新投资	浙商银行温州分行	贷款	33,000.00	6.50	2019-10-17	2022-10-14	保证
27	高新投资	浙商银行温州分行	贷款	8,500.00	6.50	2019-12-17	2022-12-16	信用
28	高新投资	渤海银行温州分行营业部	贷款	10,000.00	6.50	2019-10-29	2021-10-27	保证
29	高新投资	广发银行温州龙湾支行	贷款	10,000.00	9.025	2019-08-12	2022-08-11	信用
30	高新投资	建设银行永强支行	贷款	8,000.00	4.988	2019-03-15	2022-03-14	保证
31	高新投资	建设银行永强支行	贷款	2,000.00	8.175	2019-08-26	2022-08-25	信用
32	高新投资	农业银行龙湾支行	贷款	13,000.00	5.843	2019-08-30	2024-08-05	抵押
33	高新投资	农业银行龙湾支行	贷款	7,000.00	5.70	2019-09-17	2024-09-09	抵押
34	高新投资	农业银行龙湾支行	贷款	5,000.00	5.70	2019-09-19	2024-07-01	抵押
35	高新投资	厦门国际银行福州分行	贷款	15,000.00	7.00	2019-08-21	2021-08-21	信用
36	高新投资	中信银行龙湾支行	贷款	23,900.00	5.70	2019-05-30	2024-05-30	信用
37	高新投资	中信银行龙湾支行	贷款	10,000.00	5.30	2019-11-15	2024-11-05	保证

38	温州民科	工商银行温州龙湾支行	贷款	4,000.00	5.70	2019-06-26	2022-06-10	保证
39	温州民科	宁波银行温州龙湾小微企业专营支行	贷款	5,000.00	6.70	2019-06-06	2022-06-02	保证
40	温州民科	渤海银行温州分行	贷款	10,000.00	6.50	2019-10-29	2021-10-27	保证
41	温州民科	工商银行温州龙湾支行	贷款	2,530.00	5.70	2019-12-06	2021-12-10	保证
42	温州民科	广发银行股份有限公司温州龙湾支行	贷款	6,000.00	6.555	2019-12-19	2021-12-18	保证
43	臻龙集团	温州民商银行	贷款	3,000.00	8.20	2019-02-28	2021-02-28	保证
44	交通开发	上海银行温州分行	贷款	8,500.00	7.80	2019-03-29	2022-03-28	保证
45	臻龙集团	民生银行温州分行营业部	贷款	60,000.00	6.099	2019-07-05	2024-06-25	抵押
46	市域铁路	浙江温州龙湾农村商业银行营业部	贷款	1,050.00	5.60	2019-07-15	2024-06-25	抵押
47	市域铁路	浙江温州龙湾农村商业银行营业部	贷款	800.00	5.60	2019-07-15	2024-06-25	抵押
48	市域铁路	浙江温州龙湾农村商业银行营业部	贷款	500.00	5.60	2019-07-15	2024-06-25	抵押
49	市域铁路	浙江温州龙湾农村商业银行营业部	贷款	1,150.00	5.60	2019-07-15	2024-06-25	抵押
50	臻龙集团	农业银行温州状元支行	贷款	5,000.00	5.70	2019-10-17	2024-10-16	抵押
51	臻龙集团	农业银行温州状元支行	贷款	5,000.00	5.70	2019-10-18	2024-10-16	抵押
52	臻龙集团	金华银行温州分行	贷款	3,650.00	6.72	2019-12-13	2024-06-20	保证
53	臻龙集团	金华银行温州分行	贷款	3,650.00	6.72	2019-12-13	2024-12-20	保证
54	永中新农 村	农行龙湾支行	贷款	25,000.00	5.46	2018-12-30	2023-12-30	保证
55	永中新农 村	农行龙湾支行	贷款	19,000.00	5.46	2018-12-30	2023-12-30	保证
56	永中新农 村	农行龙湾支行	贷款	1,000.00	5.46	2018-12-30	2023-12-30	保证
57	永中新农 村	农行龙湾支行	贷款	5,000.00	5.46	2018-12-30	2023-12-30	保证
58	永中新农 村	陆家嘴国际信托有限公司	贷款	20,000.00	7.90	2019-08-23	2021-08-23	信用
59	永中新农 村	温州中桓投资发展有限公司	贷款	31,198.00	4.45	2016-06-30	2041-06-29	信用
	小计			999,940.07				

应付债券（含一年内到期的应付债券）								
1	高新投资	14 温高新债 01	企业 债	23,977.71	7.95	2014-03-21	2021-03-21	信用
2	高新投资	14 温高新债 02	企业 债	47,937.63	7.30	2014-05-30	2021-05-30	信用
3	高新投资	17 温高新债	企业 债	44,929.11	5.90	2017-09-18	2024-09-18	信用
4	温州民科	17 温州民科债	企业 债	119,484.93	6.44	2017-07-18	2024-07-18	信用
5	高新投资	18 浙温州高新 ZR001	债券 融资 计划	27,955.20	6.50	2018-01-11	2021-01-11	
6	高新投资	19 温州高新 MTN001	中期 票据	30,000.00	7.99	2019-09-03	2022-09-03	信用
小计				294,284.59				
长期应付款（含一年内到期长期应付款）								
1	城市建设	国开证券安泰【25-1】号 温州定向资产管理计划	借款	320,000.00	6.30	2017-10-31	2027-12-21	信用
2	高新投资	中银资产管理有限公司	借款	36,000.00	6.65	2016-06-13	2021-06-30	信用
3	高新投资	华融金融租赁股份有限 公司	借款	53,613.00	-	2019-04-26	2024-04-26	担保
小计				409,613.00				
合计				1,785,037.66				

（二）发行人债务偿还压力测算

截至 2019 年 12 月 31 日，公司在本期债券存续期内有息负债偿还情况如下：

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021
有息负债当年偿还规模	11.81	27.68	13.46	18.86	18.90	11.43	10.85	10.18
其中：银行借款偿还规模	1.92	18.93	7.16	9.16	5.03	5.03	4.45	3.78
信托计划偿还规模								

已发行债券偿还规模	6.90	6.90	6.30	3.30	3.30	0.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	2.99	1.85	0.00	6.40	10.57	6.40	6.40	6.40
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
合计	11.81	27.68	13.46	22.86	22.90	15.43	14.85	14.18

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额为 143.17 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2021 年、2023 年和 2024 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 27.68 亿元、22.86 亿元和 22.90 亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为温州高新技术产业开发区最重要的融资主体，有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

四、发行人对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保金额为 131,692.51 万元，占发行人净资产比例为 7.38%，发行人对外担保详细情况如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	到期日	反担保措施
1	城市建设	温州市龙湾区永强中学	998.68	贷款	信用担保	2020-02-06	无
2	城市建设	温州市龙湾区永强中学	489.70	贷款	信用担保	2020-01-24	无
3	城市建设	温州市龙湾区永强中学	104.13	贷款	信用担保	2020-01-15	无
4	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开	4,000.00	贷款	信用担保	2023-05-11	无

		发服务有限公司					
5	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2023-05-11	无
6	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2023-05-11	无
7	高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2020-03-28	无
8	温州民科	温州空港建筑工程有限公司	13,000.00	贷款	信用担保	2022-01-21	无
9	标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	13,000.00	贷款	信用担保	2022-07-30	无
10	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2022-12-26	无
11	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2022-01-17	无
12	温州民科	温州市龙湾区臻融投资有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2020-09-23	无
13	温州民科	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	9,200.00	贷款	抵押担保	2021-01-23	无
14	温州民科	温州市龙翔实业发展有限公司 (更名前: 温州市龙湾区龙翔新农村建设开发服务有限公司)	9,000.00	贷款	信用担保	2021-01-23	无
15	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2023-05-11	无
16	标准厂房	温州空港建设投资管理有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2020-12-20	无
17	高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	5,400.00	贷款	信用担保	2021-01-05	无
18	高新投资	温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2022-12-26	无
19	臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2020-01-30	无
20	臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2020-04-29	无
21	臻龙集团	温州市龙湾区臻鑫投资有限公司	4,500.00	贷款	信用担保	2021-03-12	无

22	高新投资	温州空港建设投资管理有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2020-11-28	无
23	臻龙集团	温州市龙湾区臻融投资有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2020-03-15	无
		合计	131,692.51				

发行人对外担保对象主要为国有企业，代偿风险较小，其基本情况如下：

1、温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司

该公司是由温州市龙湾区政府国有资产监督管理办公室出资设立的国有独资公司，成立于 2012 年 4 月 12 日，注册资本为 8,500 万元，经营范围包括：基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；销售：建筑材料（不含危险化学品）。

2、温州空港建设投资管理有限公司

该公司成立于 2013 年 9 月 30 日，注册资本为 15,000 万元，控股股东为温州空港新区管理委员会，经营范围包括：投资管理、城市建设、基础设施建设、公共设施建设、环境基础设施建设、水环境治理、投资咨询（不含金融、证券、期货咨询）；销售：建筑材料、五金制品、环保设备、环保材料；开发项目配套服务。

3、温州市龙湾区臻鑫投资有限公司

该公司成立于 2018 年 6 月 13 日，注册资本为 5,000 万元，控股股东为温州市龙湾区国有资产监督管理办公室，经营范围包括：基础设施建设项目、安置房建设项目、城市建设项目的投资；工程技术咨询；物业管

理（凭资质经营）；建筑材料销售（不含危险化学品）；建筑安装；房地
产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、温州市龙湾区臻融投资有限公司

该公司成立于 2017 年 12 月 13 日，注册资本为 5,000 万元，控股股东为温州市龙湾区国有资产管理办公室，经营范围包括：投资龙湾区棚户区(危旧房)改造项目及管理、城市建设、基础设施建设、房地产开发。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

5、温州市龙翔实业发展有限公司

该公司成立于 2012 年 12 月 26 日，注册资本为 5,000 万元，控股股东为温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会，经营范围包括阀门制造；基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；销售：建筑材料（不含危险化学品及易制毒化学品）；旅游项目开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

五、发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产账面价值合计为 49,528.71 万元，
占公司资产总计的比例为 1.15%，占比较小。受限资产由货币资金、其
他应收款、投资性房地产、存货、在建工程组成，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金——银行存款	1,810.00	定期存单质押
货币资金——其他货币资金	240.00	贷款保证金
其他应收款	29,900.00	借款质押
存货	2,783.41	借款担保
投资性房地产	120.10	借款担保
在建工程	14,675.20	借款担保
合计	49,528.71	

单位：万元

项目	期末账面价值	期限	对应借款情况
其他应收款	29,900.00	2017.02.28- 2025.02.27	温州民科向浙江浙商证券 资产管理有限公司借款
土地使用权-温国用 (2014) 第 2-358872 号	2,783.41		
土地使用权-温国用 (2006) 第 2-1938C 号	76.48	2016.02.02- 2019.12.20	温州空港建设投资管理有 限公司向中国工商银行温 州龙湾支行借款
土地使用权-温国用 (2006) 第 2-7676A 号	43.62		
在建工程-创客小镇部分 房屋和土地	14,675.20	2018.05.16- 2021.01.22	温州民科向金华银行借款
合计		-	-

六、发行人关联交易情况

(一) 关联方

1、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东及实际控制人为温

州高新技术产业开发区财政局。

2、发行人子公司

截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下表：

序号	子公司全称
1	温州臻龙建设投资集团有限公司
2	温州市龙湾交通开发公司
3	温州市龙湾交通运输有限公司
4	温州市龙湾规划建筑设计院
5	温州市龙湾区建设工程质量检测中心
6	温州市龙湾文化发展有限公司
7	温州瑶溪山庄有限公司
8	温州市龙湾区时尚发展投资有限公司
9	温州市龙湾人力资源服务有限公司
10	温州市龙湾塘河综合开发有限公司
11	温州市龙湾区卫生投资管理有限公司
12	温州市龙湾区市域铁路投资有限责任公司
13	温州市蒲州新农村投资建投有限公司
14	温州市状元新农村建设投资有限公司
15	温州龙湾城市建设投资发展有限公司
16	温州龙湾科技投资管理有限公司
17	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司
18	温州高新智慧城市投资开发有限公司
19	温州东跃建设有限公司
20	温州市龙湾区城市管理服务有限公司
21	温州市龙湾区永昌堡旅游投资开发有限公司
22	温州市龙湾区公路养护工程有限公司
23	温州市龙湾区文化传媒有限公司
24	温州智汇物业管理有限公司
25	温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙企业）

26	温州民科产业基地开发有限公司
27	温州市龙湾保安公司
28	温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司
29	温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司
30	温州市龙昌农业开发有限公司
31	温州市龙强农业开发有限公司
32	温州市龙兴农业开发有限公司
33	温州市江岸农业开发有限公司
34	温州市龙祥农业开发有限公司
35	温州市龙湾区交通投资有限公司
36	温州市龙湾区社区巴士有限公司
37	温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司
38	温州市海滨新农村建设投资有限公司
39	温州市瑶溪新农村建设投资有限公司
40	温州市永兴新农村建设投资有限公司
41	温州市永中新农村建设投资有限公司
42	温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)

3、其他关联方

截至 2019 年末，发行人其他关联方情况如下表：

序号	企业名称	与发行人关系
1	温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司	子公司龙开棚改参股的企业
2	温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	子公司龙开棚改参股的企业
3	浙江温州沈海高速公路有限公司	子公司臻龙集团参股的企业
4	温州机场路建设有限公司	子公司臻龙集团参股的企业
5	温州大罗山投资建设有限公司	子公司臻龙集团参股的企业
6	温州龙跃建设发展有限公司	子公司臻龙集团参股的企业
7	温州中科永强创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司臻龙集团参股的企业
8	浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司	子公司臻龙集团参股的企业

9	香港雁荡有限公司	子公司臻龙集团参股的企业
10	温州市瓯飞经济开发投资有限公司	子公司温州民科联营企业
11	苍南玉龙开发建设有限公司	子公司臻龙集团联营企业

(二) 关联交易情况

报告期内，关联交易情况如下：

1、关联担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保借款金额	到期日
1	臻龙集团	市域铁路	35,000.00	2023-02-14
2	高新城建	高新投资	33,000.00	2022-10-14
3	标准厂房	温州民科	29,900.00	2025-02-27
4	高新投资	臻龙集团	26,500.00	2020-07-16
5	高新投资	市域铁路	25,000.00	2023-07-13
6	高新投资	永中新农村	25,000.00	2023-12-30
7	高新投资	永中新农村	19,000.00	2023-12-30
8	高新城建	卫生投资	17,712.07	2023-12-31
9	高新投资	温州民科	16,900.00	2023-10-25
10	高新城建	高新投资	15,700.00	2021-06-15
11	高新城建	臻龙集团	14,500.00	2022-10-18
12	高新投资	蒲州新农村	11,900.00	2020-05-10
13	温州民科	高新投资	10,000.00	2021-10-27
14	温州民科	高新投资	10,000.00	2024-11-05
15	高新投资	温州民科	10,000.00	2021-10-27
16	高新城建	永兴新农村	10,000.00	2021-10-17
17	臻龙集团	交通开发	8,500.00	2022-03-28

18	高新城建	高新投资	8,000.00	2022-03-14
19	高新投资	温州民科	6,000.00	2021-12-18
20	高新投资	温州民科	5,000.00	2020-01-10
21	温州空港建设投资管理有限公司	温州民科	5,000.00	2022-06-02
22	高新投资	永中新农村	5,000.00	2023-12-30
23	温州空港建设投资管理有限公司	高新投资	4,800.00	2020-03-07
24	温州市龙湾区臻融投资有限公司	臻龙集团	4,000.00	2020-11-17
25	温州市龙湾区臻融投资有限公司	永昌堡旅游	4,000.00	2020-11-17
26	臻龙集团	温州民科	4,000.00	2022-06-10
27	臻龙集团	温州民科	4,000.00	2020-09-18
28	国控集团	臻龙集团	3,650.00	2024-06-20
29	国控集团	臻龙集团	3,650.00	2024-12-20
30	高新投资	臻龙集团	3,000.00	2021-02-28
31	高新城建	高新投资	2,580.00	2021-07-16
32	臻龙集团	温州民科	2,530.00	2021-12-10
33	臻龙集团	龙湾运输	2,000.00	2020-06-18
34	温州民科	标准厂房	2,000.00	2020-08-28
35	臻龙集团	温州民科	2,000.00	2020-09-18
36	臻龙集团	龙湾运输	1,500.00	2020-06-24
37	高新投资	永中新农村	1,000.00	2023-12-30
38	高新投资	永中新农村	500.00	2023-12-30
39	标准厂房	温州民科	100.00	2025-02-27
	合计		392,922.07	

(三) 关联方应收应付款项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人与关联方的应收应付款项情况如下：

1、关联方应收款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	账面余额	坏账准备	性质	关联关系
1	其他应收款	温州市龙湾区财政局	240,108.04	-	往来款	
2	其他应收款	温州市龙湾区水利建设办公室	8,984.83	-	往来款	发行人控股股东 ⁴
3	其他应收款	香港雁荡有限公司	116.69	116.69	借款	子公司臻龙集团参股的企业
4	其他应收款	温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司	10,000.00	1,000.00	往来款	子公司龙富投资参股的企业
合计			259,209.55	1,116.69		

2、关联方应付款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	账面余额	性质	关联关系
1	其他应付款	温州市龙湾区财政局	29,617.30	往来款	
2	其他应付款	温州机场路建设有限公司	50.00	往来款	子公司臻龙集团参股的企业
3	其他应付款	苍南玉龙开发建设有限公司	6,000.00	往来款	子公司臻龙集团参股的企业
合计			35,667.30		

⁴ 截至 2018 年 12 月 31 日，发行人控股股东为温州市龙湾区水利建设办公室。2019 年 3 月股权转让后，发行人控股股东变更为温州高新技术产业开发区财政局

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行金额	债券余额	起始日	到期日	债券类型	票面利率
1	14 温高新债 01	6.00	1.20	2014-03-21	2021-03-21	企业债	7.95%
2	14 温高新债 02	12.00	2.40	2014-05-30	2021-05-30	企业债	7.30%
3	17 民科债	12.00	9.60	2017-07-18	2024-07-18	企业债	6.44%
4	17 温高新债	4.50	4.50	2017-09-18	2024-09-18	企业债	5.90%
5	19 温州高新 MTN001	3.00	3.00	2019-09-03	2022-09-03	中期票据	7.99%
6	20 温州高新 PPN001	7.50	7.50	2020-06-12	2023-06-12	定向债务融资工具	4.40%

(一) 14 温高新债 01

经国家发展和改革委员会“发改财金[2013]2595 号”文件批准，发行人下属子公司高新投资于 2014 年 3 月 21 日发行总额为 6 亿元的 2014 年第一期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券（简称“14 温高新债 01”），债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，票面利率为 7.95%。截至本募集说明书签署日，“14 温高新债 01”未兑付本金 1.20 亿元，不

存在违约或延迟支付本息的情况。

“14 温高新债 01”募集资金总额为 6 亿元，全部用于龙湾城市中心区旧城改造安置房及配套（永强北片奥林匹克单元 B01 地块）工程、龙湾区保障性住房（人才公寓）建设工程和温州市温州大道东延（温强路—海滨围垦）三个固定资产投资项目。截至 2019 年末，“14 温高新债 01”募集资金已根据募集说明书约定使用完毕。

（二）14 温高新债 02

经国家发展和改革委员会“发改财金[2013]2595 号”文件批准，发行人下属子公司高新投资于 2014 年 5 月 30 日发行总额为 12 亿元的 2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券（简称“14 温高新债 02”），债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，票面利率为 7.30%。截至本募集说明书签署日，“14 温高新债 02”未兑付本金 2.40 亿元，不存在违约或延迟支付本息的情况。

“14 温高新债 02”募集资金总额为 12 亿元，全部用于龙湾城市中心区旧城改造安置房及配套（永强北片奥林匹克单元 B01 地块）工程、龙湾区保障性住房（人才公寓）建设工程和温州市温州大道东延（温强路—海滨围垦）三个固定资产投资项目。截至 2019 年末，“14 温高新债 01”募集资金已根据募集说明书约定使用完毕。

(三) 17 民科债

经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2016]403 号”文件批准，公司下属子公司温州民科于 2017 年 7 月 18 日发行总额为 12 亿元的 2017 年温州民科产业基地开发有限公司公司债券(简称“17 民科债”)，债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，票面利率为 6.44%。截至本募集说明书签署日，“17 民科债”未兑付本金 9.60 亿元，不存在违约或延迟支付本息的情况。

“17 民科债”募集 12 亿元，其中 10 亿元用于温州民营经济科技产业基地永兴园区标准厂房工程项目和温州市空港新区天城围垦标准厂房(标准厂房二期)工程项目，2 亿元用于补充公司营运资金。截至 2019 年末，“17 民科债”募集资金已根据募集说明书约定使用完毕。

(四) 17 温高新债

经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2017]127 号”文件批准，发行人下属子公司高新投资于 2017 年 9 月 18 日发行总额为 4.5 亿元的 2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券(简称“17 温高新债”)，债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，票面利

率为 5.90%。截至本募集说明书签署日，“17 温高新债”未兑付本金 4.50 亿元，不存在违约或延迟支付本息的情况。

“17 温高新债”募集资金总额为 4.5 亿元，其中 4 亿元用于龙湾城市中心区 F 地块大型地下停车场及其配套工程，剩下 0.5 亿元用于补充公司运营资金。截至 2019 年末，“17 温高新债”募集资金已根据募集说明书约定使用完毕。

（五）19 温州高新 MTN001

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人下属子公司高新投资取得《接受注册通知书》（中市协注[2019]MTN336 号），于 2019 年 9 月 3 日发行总额为 3 亿元的温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司 2019 年度第一期中期票据（简称“19 温州高新 MTN001”），同时设置了利息递延权、持有人救济、调整票面利率、赎回、延期、交叉违约、事先约束的特殊条款，票面利率为 7.99%。截至本募集说明书签署日，“19 温州高新 MTN001”未兑付本金 3 亿元，不存在违约或延迟支付本息的情况。

（六）20 温州高新 PPN001

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人下属子公司高新投资取得《接受注册通知书》（中市协注[2020]PPN379 号），于 2020 年 6 月 12 日发行总额为 7.5 亿元的温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（简称“20 温州高新 PPN001”），

票面利率为 4.40%。截至本募集说明书签署日，“20 温州高新 PPN001”未兑付本金 7.50 亿元，不存在违约或延迟支付本息的情况。

发行人及其重要子公司不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息且仍处于继续状态的情形；发行人及其重要子公司不存在擅自改变公开发行公司债券募集资金的用途而未做纠正的情形。

二、其他融资情况

截至 2019 年末，发行人及其合并范围内子公司通过设立有限合伙企业、发行定向资产管理计划方式进行融资，具体情况如下：

1、发行人通过设立温州龙开棚改股权投资合伙企业（有限合伙）、成立国开证券安泰【25-1】号温州定向资产管理计划融资 32.00 亿元，期限为 2017 年 10 月至 2027 年 12 月，年利率为 6.30%。

2、发行人通过设立温州市龙湾区龙富投资合伙企业（有限合伙）融资 5.40 亿元，期限为 2016 年 6 月至 2021 年 6 月，年利率为 6.65%。

3、发行人子公司温州高新于 2018 年发行 3 年期债券融资计划。

4、发行人子公司高新投资存在 1 笔融资租赁计划，对手方为华融金融租赁股份有限公司，租金总额为 59,570.00 万元，期限为 2019 年 4 月至 2024 年 4 月，保证人为发行人子公司温州民科，截至 2019 年末该融资租赁计划余额为 53,613.00 万元。

除此之外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑

付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券共募集资金 10 亿元人民币，其中 3.25 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目，3.00 亿元用于蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目，3.75 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金投向具体分配情况如下：

单位：万元

募集资金用途		项目总投资额	拟使用债券资金	资金使用比例
1	龙湾城市中心区城中村改造工程 (永中单元 A-34 地块)	95,150.00	32,500.00	34.16%
2	蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程	89,301.00	30,000.00	33.59%
3	补充流动资金	-	37,500.00	
合计		184,451.00	100,000.00	

二、募投项目基本情况

（一）龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）

1、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设有利于改善永中旧城“脏、乱、差”的现状，有利于新的行政中心区与永中老城区互动开发，既可带动新行政中心区的开发，又能促进老城区的进一步繁荣，也有助于提升龙湾区城市功能与品味，完善城市功能与布局，疏解旧城，改善投资环境。此外，该项目建设有利于帮助低收入群众从棚户区搬进设施齐全的高楼大厦，让老百姓从“忧居”走向“宜居、康居”；有利于加快解决中低收入群众的住房困难问题，提高生活质量，改善生活环境；有利于缩小城市不同群体之间的住房差距与生活差距，减少社会矛盾。项目建成后将会产生明显的社会效益。

2、项目批复

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	《温州市龙湾区发展和改革局关于龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目建议书和可行性研究报告的批复》	龙发改立[2018]36 号	温州市龙湾区发展和改革局	2018-04-03
2	《关于龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目调整的说明》	-	温州市龙湾区发展和改革局	2020-01-06
3	《建设项目环境影响登记表》	备案回执： 201833030300000113		2018-06-15
4	《不动产权证书》	浙（2018）温州市不动产权第 0104926 号	温州市国土资源局	2018-09-30
5	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第浙规证 2018-030300017 号 地字第浙规证 2019-030300054 号	温州市规划局	2018-06-21 2018-09-12

6	《关于龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）的用地预审意见》	浙预审 A【2018】030300016	温州市国土资源局	2018-4-8
---	---	----------------------	----------	----------

根据《温州市龙湾区住房和城乡建设局关于发行企业债券用于保障性住房建设相关情况说明的报告》(温龙住建[2020]23号),龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元A-34地块)项目已纳入安居工程实施计划。该项目建设用地由政府统一划拨,不存在强拆、强建的情况。

3、项目建设内容

该项目选址于永中单元A-34地块,总用地面积为43,548平方米,总计容建筑面积为108,870平方米,其中住宅建设面积90,327平方米,商业面积17,000平方米,物业配套用房763平方米,居家养老用房200平方米,配电及通信用房500平方米,公厕80平方米;另建设地下室面积42,000平方米。该项目包含安置房722套,可销售住宅面积71700m²;配套可对外出售地下机动车停车位926个;配套可出租商业面积17,000.00 m²,主要为社区配套底商。该项目已纳入安居工程实施计划。

该项目为棚户区改造安置房,保障对象均为棚户区改造安置对象。该项目建设用地由政府统一划拨,均不存在强拆、强建的情况。该项目共建保障房722套,将全部用于安置温州市龙湾区征迁工作对应的拆迁对象。

根据龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元A-34地块)项目可研批复,该项目总用地面积为43,548平方米;根据用地预审意见,该项目拟用地总面积43,548平方米;根据《不动产权证书》,该项目已办

妥土地证的土地面积为 35,944 平方米。项目土地使用权证证载面积小于可研批复批示项目用地面积，主要系发行人该项目实际土地证分两批办理，剩余部分土地证尚在办理中，不存在办理障碍，预计 2020 年底前办妥。

4、项目建设进度

该项目计划建设期间为 2019 年 1 月至 2021 年 10 月，截至 2020 年 6 月末，该项目已完成桩基工程，2#楼已完成基础地板及墙柱钢筋，5#楼地下室顶板支模架完成，10#、11#楼五层墙柱及六层梁板浇筑完成，六层模板安装及墙柱钢筋绑扎完成。已投资金额为 14,806.98 万元，已累计完成该项目投资的 15.56%。项目计划总投资 95,150 万元，拟使用本期债券募集资金 32,500.00 万元。

5、项目法人单位

该项目法人单位为发行人子公司温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司。

6、项目收益

该项目收入预计由三方面构成：

第一，该项目安置房共有 722 套，其中 60 平方米的 96 套、80 平方米的 165 套、100 平方米的 205 套，120 平方米的 189 套，140 平方米的 58 套，160 平米的 9 套，单套平均面积 99.31 平方米，住宅面积 71,700.00 平方米可进行销售。定向销售安置房的价格根据同一区域、同类地块、

相近类型住房市场价格下浮 40%左右的比例确定。经查询此地块周边楼盘住宅商品房市场交易平均价格在 26000 元/平方米左右，该项目预计销售价格 15600 元/平方米。预计可实现收入 111,852 万元。

第二，该项目将配套地下机动车停车位 926 个，停车位平均可按照 15.00 万元/个的价格进行出售，预计可实现收入 13,890.00 万元。

第三，该项目将配套商铺面积 17,000.00 平方米，平均按照 0.12 万元/（平方米·年）的价格进行出租，预计可实现收入 10,608.00 万元。

预计该项目安置房、车位 2021-2023 年将按照 40%、40%和 20%的进度进行销售，商铺 2021-2015 年将按照 40%、80%、100%、100%、100%的比例进行出租，2021-2026 年合计实现收入 51,112.80 万元、51,928.80 万元、27,188.40 万元、2,040.00 万元、2,040.00 万元和 2,040.00 万元，存续期内共实现收入 136,350.00 万元。

预计收入明细表

项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
安置房 销售	收入 (万元)	-	44,740.80	44,740.80	22,370.40	-	-	-	111,852.00
	面积 (平方米)	-	28,680.00	28,680.00	14,340.00	-	-	-	71,700.00
	单价 (万元/平方米)	-	1.56	1.56	1.56	-	-	-	-
停车位 销售	收入 (万元)	-	5,556.00	5,556.00	2,778.00	-	-	-	13,890.00
	数量 (个)	-	370.40	370.40	185.20	-	-	-	926.00
	单价 (万元/个)	-	15.00	15.00	15.00	-	-	-	-
商铺 出租	收入 (万元)	-	816.00	1,632.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	10,608.00
	面积 (平方米)	-	6,800.00	13,600.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	-
	单价 (万元/平方米 · 年)	-	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	-
总收入 (万元)		-	51,112.80	51,928.80	27,188.40	2,040.00	2,040.00	2,040.00	136,350.00

(2) 运营成本及费用、税金及附加

该项目运营成本及费用包含工资及福利费用、运营管理费用，在本期债券存续期内运营成本及费用合计为 2,727.00 万元。税金及附加主要包括增值税（9%），城市维护建设税（5%），教育费附加（3%）和地方教育费附加（2%），该项目存续期内税金及附加合计为 13,498.65 万元。

运营成本及费用、税金及附加一览表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
运营成本及费用	-	1,022.26	1,038.58	543.77	40.80	40.80	40.80	2,727.00
税金及附加	-	5,060.17	5,140.95	2,691.65	201.96	201.96	201.96	13,498.65

(3) 净收益

该项目内部收益率为 7.88%，投资回收期（含建设期）为 5.28 年。
本期债券存续期内，该项目预计实现总收入 136,350.00 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为 120,124.35 万元。

项目净收益测算表

单位：万元

项目	存续期						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
安置房销售收入	-	44,740.80	44,740.80	22,370.40	-	-	-
停车位销售收入	-	5,556.00	5,556.00	2,778.00	-	-	-
商铺出租收入	-	816.00	1,632.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
运营成本及费用	-	1,022.26	1,038.58	543.77	40.80	40.80	40.80
税金及附加	-	5,060.17	5,140.95	2,691.65	201.96	201.96	201.96

净收益	-	45,030.38	45,749.27	23,952.98	1,797.24	1,797.24	1,797.24
-----	---	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------

项目的盈利能力分析：通过项目的投资现金流量分析，龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元 A-34 地块)项目投资回收期为 5.28 年，包括 3 年建设期。投资财务内部收益率高于基准收益率。项目具有较好的经营效益和盈利能力，从整个经营的过程考察，项目在正常经营的前提下，可以实现财务平衡。按目前测算分析，项目在财务上是可行的。

(二) 蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程

1、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设可加快温州市城中村改造进程，推进城市空间优化、功能重构、形象再造和品质提升，对于推动温州转型发展具有重要意义；该项目建设有利于改善当地居民的居住条件和环境，提高当地居民生活质量，同时有利于土地集约利用，提升土地利用效率，促进可持续发展。

该项目建成后将产生明显的社会效应。

2、项目批复

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	《温州市龙湾区发展和改革局关于蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目建议书和可行性研究报告的批复》	龙发改立[2017]233 号	温州市龙湾区发展和改革局	2017-11-13
2	《关于蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程内容调整的批复》	龙发改立[2018]161 号	温州市龙湾区发展和改革局	2018-8-13
3	《建设项目环境影响登记表》	备案回执： 201833030300000131		2018-06-19

4	《不动产权证书》	浙(2018)温州市不动产权第0133850号	温州市国土资源局	
5	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第浙规证2018-030300057号	温州市规划局	2018-09-28
6	《关于蒲州街道汤家桥村(汤西)城中村改造工程建设项目用地的预审意见》	浙预审[2018]030300014	温州市国土资源局	2018-4-3

根据《温州市龙湾区住房和城乡建设局关于发行企业债券用于保障性住房建设相关情况说明的报告》(温龙住建[2020]23号),蒲州街道汤家桥村(汤西)城中村改造工程项目建设已纳入安居工程实施计划。该项目建设用地由政府统一划拨,不存在强拆、强建的情况。

3、项目建设内容

该项目选址于《温州市核心片区开发区西单元A-03等地块控制性详细规则修改》的A-04地块,地块东临汤家桥河,南至括苍西路,西接规划A-01及A-02地块,北为机场大道,总用地面积为26,884.7平方米。总建筑面积为135,694平方米,其中地上计入容积率建筑面积88,694平方米,其中住宅建筑面积81,389平方米,商业建筑面积1,485平方米;另建设地下室面积47,000平方米,架空层1,323平方米。该项目包含安置房660套,可销售住宅面积61,580.00平方米;配套可对外出售地下机动车停车位943个;配套可出租商业面积1,485.00m²,主要为社区配套底商。该项目已纳入安居工程实施计划。

该项目为棚户区改造安置房,保障对象均为棚户区改造安置对象。该项目建设用地由政府统一划拨,均不存在强拆、强建的情况。该项目

共建保障房 660 套，将全部用于安置温州市龙湾区征迁工作对应的拆迁对象。

根据蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程可研批复，该项目总用地面积为 26,884.7 平方米。另代征绿地面积 9,136 平方米；根据用地预审意见，建设用地面积为 35,859 平方米，覆盖该项目建设用地面积；根据《不动产权证书》，该项目已办妥土地证的土地面积为 18,173 平方米项目。土地使用权证证载面积小于可研批复批示项目用地面积，主要系发行人该项目实际土地证分两批办理，剩余部分土地证尚在办理中，不存在办理障碍，预计 2020 年底前办妥。

4、项目建设进度

该项目计划建设期间为 2019 年 1 月至 2021 年 11 月，截至 2020 年 6 月末，该项目已完成桩基工程，其中地下室土方开挖已完成，主体结构部分建筑的墙柱及梁板浇筑已完成，已投资金额 15,586.70 万元，已累计完成该项目投资的 17.45%。项目计划总投资 89,301.00 万元，拟使用本期债券募集资金 30,000.00 万元。

5、项目法人单位

该项目法人单位为发行人子公司温州臻龙建设投资集团有限公司。

6、项目收益

该项目收入预计由三方面构成：

第一，该项目安置房共有 660 套，其中 60 平方米的 107 套、80 平

方米的 211 套、100 平方米的 166 套，120 平方米的 148 套，140 平方米的 28 套，单套平均面积 93.30 平方米，住宅面积 61,580.00 平方米可进行销售。定向销售安置房的价格根据同一区域、同类地块、相近类型住房市场价格下浮 40% 左右的比例确定。经查询此地块周边楼盘住宅商品房市场交易平均价格在 27000 元/平方米左右，该项目预计销售价格 16200 元/平方米。预计可实现收入 99,759.60 万元。

第二，该项目将配套地下机动车停车位 943 个，停车位平均可按照 15.00 万元/个的价格进行出售，预计可实现收入 14,145.00 万元。

第三，该项目将配套商铺面积 1,485.00 平方米，平均按照 0.15 万元 /（平方米·年）的价格进行出租，预计可实现收入 1,158.30 万元。

预计该项目安置房、车位 2021-2023 年将按照 40%、40% 和 20% 的进度进行销售，商铺 2021-2026 年将按照 40%、80%、100%、100%、100% 的比例进行出租，2021-2026 年合计实现收入 45,650.94 万元、45,740.04 万元、23,003.67 万元、222.75 万元、222.75 万元和 222.75 万元，存续期内共实现收入 115,062.90 万元。

预计收入明细表

项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
安置房 销售	收入 (万元)	-	39,903.84	39,903.84	19,951.92	-	-	-	99,759.60
	面积 (平方米)	-	24,632.00	24,632.00	12,316.00	-	-	-	61,580.00
	单价 (万元/平方米)	-	1.62	1.62	1.62	-	-	-	
停车位 销售	收入 (万元)	-	5,658.00	5,658.00	2,829.00	-	-	-	14,145.00
	数量 (个)	-	377.20	377.20	188.60	-	-	-	943.00
	单价 (万元/个)	-	15.00	15.00	15.00	-	-	-	
商铺 出租	收入 (万元)	-	89.10	178.20	222.75	222.75	222.75	222.75	1,158.30
	面积 (平方米)	-	594.00	1,188.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	
	单价 (万元/平方米 · 年)	-	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
总收入 (万元)		-	45,650.94	45,740.04	23,003.67	222.75	222.75	222.75	115,062.90

(2) 运营成本及费用、税金及附加

该项目运营成本及费用包含工资及福利费用、运营管理费用，在本期债券存续期内运营成本及费用合计为 2,296.80 万元。税金及附加主要包括增值税（9%），城市维护建设税（5%），教育费附加（3%）和地方教育费附加（2%），该项目存续期内税金及附加合计为 11,369.17 万元。

运营成本及费用、税金及附加一览表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
运营成本及费用		913.02	914.80	460.07	4.46	4.46	4.46	2,301.26
税金及附加		4,519.44	4,528.26	2,277.36	22.05	22.05	22.05	11,391.23

(3) 净收益

该项目内部收益率为 7.18%，投资回收期（含建设期）为 5.22 年。
本期债券存续期内，该项目预计实现总收入 115,062.90 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为 101,370.41 万元。

项目净收益测算表

单位：万元

项目	存续期						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
安置房销售收入	-	39,903.84	39,903.84	19,951.92	-	-	-
停车位销售收入	-	5,658.00	5,658.00	2,829.00	-	-	-
商铺出租收入	-	89.10	178.20	222.75	222.75	222.75	222.75
运营成本及费用	-	913.02	914.80	460.07	4.46	4.46	4.46
税金及附加	-	4,519.44	4,528.26	2,277.36	22.05	22.05	22.05

净收益	-	40,218.48	40,296.98	20,266.23	196.24	196.24	196.24
-----	---	------------------	------------------	------------------	---------------	---------------	---------------

项目的盈利能力分析：通过项目的投资现金流量分析，蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目投资回收期为 5.22 年，包括 3 年建设期。投资财务内部收益率高于基准收益率。项目具有较好的经营效益和盈利能力，从整个经营的过程考察，项目在正常经营的前提下，可以实现财务平衡。按目前测算分析，项目在财务上是可行的。

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现收入共计 25.22 亿元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

三、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765 号)，以合法、合规、追求效益、防范风险为原则，合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

(一) 发行人将在兴业银行股份有限公司温州龙湾支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与兴业银行股份有限公司温州龙湾支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。兴业银行股份有限公司温州龙湾支行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人

未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，兴业银行股份有限公司温州龙湾支行有权拒绝发行人的提款要求。

(二) 公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、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，由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，经理签批，财务部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告说明募集资金使用情况，专项报告由财务部牵头编制。财务部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

(三) 加强现金流动性管理。公司在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

(四) 严格控制成本，降本增效。公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

(五) 加强债券资金用途的监管。发行人将根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)的相关规定，依照募集说明书披露的用途使用债券资金，在监管银行的监督下，如果发现问题将及时协调解决，确保债券资金切实发挥作用。若确需改变募集资金用途的，将严格按照国家发改委相关文件规定，投向符合国家产业政策的项目，并经省级发展改革部门同意后实施，同时及时进行信息披露并报国家发改委备案。

四、发行人承诺

根据本期债券募集资金使用情况，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券本息；承诺按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；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局出资组建的国有独资企业，资产规模较大，负债水平适中，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 4,316,495.51 万元，负债合计为 2,532,442.54 万元，资产负债率为 58.67%，资产规模较大，财务结构稳健，具有较好的长期偿债能力。

作为温州市高新区（龙湾区）最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建、安置房销售等方面。2017-2019 年，公司营业收入分别为 196,957.67 万元、157,335.61 万元和 227,745.04 万元，经营情况良好。2017-2019 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 47,503.51 万元、39,563.15 万元

和 39,411.29 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

二、项目收益测算

本期债券共募集资金 10 亿元人民币，其中 3.25 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目，3.00 亿元用于蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目，3.75 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元A-34地块）项目预计可实现总收入136,350.00万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为120,124.35万元；蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目预计可实现总收入115,062.90万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为101,370.41万元。

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现收入共计约252,222.90万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为221,494.76万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下：

(一) 龙湾城市中心区城中村改造工程（永中单元A-34地块）项目
收益测算

单位：万元

项目	存续期						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
安置房销售收入	-	44,740.80	44,740.80	22,370.40	-	-	-
停车位销售收入	-	5,556.00	5,556.00	2,778.00	-	-	-
商铺出租收入	-	816.00	1,632.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
运营成本及费用	-	1,022.26	1,038.58	543.77	40.80	40.80	40.80
税金及附加	-	5,060.17	5,140.95	2,691.65	201.96	201.96	201.96
净收益	-	45,030.38	45,749.27	23,952.98	1,797.24	1,797.24	1,797.24

(二) 蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目收益测算

单位：万元

项目	存续期						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
安置房销售收入	-	39,903.84	39,903.84	19,951.92	-	-	-
停车位销售收入	-	5,658.00	5,658.00	2,829.00	-	-	-
商铺出租收入	-	89.10	178.20	222.75	222.75	222.75	222.75
运营成本及费用	-	913.02	914.80	460.07	4.46	4.46	4.46
税金及附加	-	4,519.44	4,528.26	2,277.36	22.05	22.05	22.05
净收益	-	40,218.48	40,296.98	20,266.23	196.24	196.24	196.24

三、其他偿债保障措施

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额不超过10亿元人民币，为7年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

(二) 偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

(三) 设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在兴业银行股份有限公司温州龙湾支行建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与兴业银行股份有限公司温州龙湾支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，兴业银行股份有限公司温州龙湾支行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（五）聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了兴业银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
 - 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
 - 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
 - 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
 - 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；
- 在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持

有人通报有关信息；

6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

（六）债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有

人依法享有权利的方案作出决议；

6、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

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、发行人未能按期偿付本期债券的本息；

5、发行人转移债券全部或部分清偿义务；

6、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；

7、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；

8、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；

9、发行人书面提议召开债券持有人会议；

10、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

11、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；

12、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。

（七）地方政府的支持

作为温州市高新区（龙湾区）最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2017-2019 年，发行人收到的财政补贴分别为 4,042.11 万元、7,284.22 万元和 66,350.01 万元。温州市龙湾区人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

（八）优良的可变现资产

截至 2019 年末，发行人账面资产中包括货币资金 189,216.05 万元、存货中土地使用权 71,435.16 万元。在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让可变现资产，以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

（九）优良的资信水平

发行人具有良好的信用水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，无任何逾期贷款。截至 2020 年 3 月末，发行人享有多家金融机构共 1,469,100.00 万元的授信额度，已使用额度 1,167,040.07 万元，尚可使用额度 302,059.93 万元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将

发挥整体的盈利能力、融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

(一) 利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。本期债券设置了本金提前偿还条款，于本期债券的第 3 个计息年度末起偿还发行总额的 20%，分散上述利率风险。同时，发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

(二) 兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的

影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

（三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资

金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（五）违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重，核心业务涵盖土地开发与整理、代建工程、安置房销售等方面，是温州市高新区（龙湾区）最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，如遇到关系百姓民生的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在兴业银行股份有限公司温州龙湾支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

（六）信用评级变化风险及对策

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

本期债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债基金账户有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与温州高新技术产业开发区财政局及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度

度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，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、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；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（二）盈利能力不确定的风险与对策

发行人是温州市高新区（龙湾区）最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，核心业务涵盖土地开发与整理业务、代建工程业务和安置房销售业务。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响，公司未来土地平整收入存在一定的不确定性；代建工程项目建设周期相对较长，项目完工后需竣工审计才进入决算支付期，投资回收期长，项目前期建设资金主要由发行人垫付，资金压力较大，委托代建款项能否及时收回，主要取决于委托方的财务状况及高新区（龙湾区）未来的财政情况，公司未来委托代建收入存在一定的不确定性；而安置房销售业务则易受高新区（龙湾区）发展规划和区域房地产市场景气度影响，

公司未来安置房销售计划存在一定的不确定性。

对于土地开发与整理业务，一方面，作为温州市高新区（龙湾区）最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体，发行人将持续在该业务板块处于地区垄断地位，在业务开展过程中将更加注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，调整自身的业务和发展战略，尽力降低土地市场波动带来的风险；同时，发行人将提高自身经营水平和管理能力，稳步提高公司收入规模和收入质量，降低运营成本，提高企业整体运营效率，提高企业的可持续发展能力。

对于代建工程业务，温州市高新区（龙湾区）经济保持较快的增长水平，政府综合财力稳步增长，具备按时支付代建项目工程款的能力。

对于安置房销售业务，发行人未来将积极关注并适应宏观政策的变化，加强对公司售房业务的监管，保证项目开发进度，在项目的地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面及时了解并应对消费者需求的变化，避免造成销售不畅、回款缓慢带来的销售压力和销售风险。

此外，发行人也将积极拓展其他业务收入来源，实现收入多元化，提高其子公司的盈利能力，进一步提高发行人的综合实力，降低未来盈利能力的不确定性。

（三）有息债务余额较大的风险与对策

截至 2019 年末，发行人有息负债余额为 1,785,037.66 万元，其中，

短期借款 81,200.00 万元，一年内到期的非流动负债 130,022.44 万元，长期借款 959,831.63 万元，应付债券 234,284.59 万元，长期应付款 379,699.00 万元，占负债总额的比例为 70.49%。发行人存在有息债务余额较大的风险。

发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

（四）资产流动性较弱的风险与对策

发行人资产结构中存货占比较高，截至 2019 年末，公司存货为 2,393,786.74 万元，占总资产比例为 55.46%，存货主要为工程项目，变现能力较弱，发行人存在资产流动性较弱的风险。

发行人将积极扩大自身资产规模，提高流动性资产比重，降低资产流动性较弱的风险。

（五）未来资本支出压力较大的风险与对策

截至 2019 年末，公司主要在建及拟建项目包括蒲州街道汤家桥村（双车头）城中村改造项目、蒲州街道屿田村城中村改造工程、海滨街道沙北城中村改造等，未来投资规模较大。发行人存在未来资本支出压力较大的风险。

发行人将对建设项目进行科学评估和论证，充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大

力支持，保证项目建设资金足额到位，降低未来项目资本支出压力。此外，发行人将不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

（六）经营性现金流持续为负的风险与对策

2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -108,665.21 万元、-175,164.53 万元和 -252,125.90 万元。近年来随着发行人研发投入逐年增长，发行人经营活动产生的现金流量净额逐年下降，存在经营性现金流持续为负的风险。

发行人投资建设的保障房项目、代建工程项目目前尚在投入期，部分项目尚未竣工结算，因此，经营性现金流表现较弱。未来随着各业务板块项目的陆续竣工结算、确认收入，公司现金流情况将逐渐好转；此外发行人将积极参与市场化运作，不断增强自身运营能力，力争实现经营性现金流转负为正。

（七）政府补助不确定的风险与对策

2017-2019 年，发行人分别收到政府补助 4,042.11 万元、7,284.22 万元和 66,350.01 万元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。

发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务的不断开展，将减轻发行人对政府补贴的依赖，降低政府补助不确定性的风险。

（八）募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现净收益

221,494.76 万元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大、建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（九）项目回款缓慢且存在较大不确定性的风险及对策

发行人投资建设的土地开发与整理、代建工程、安置房项目，其回款缓慢且受政府土地出让计划、区域房地产市场景气度等因素影响较大，存在较高的不确定性，若不能加快回款速度，可能对发行人经营活动现金流造成不利影响。

发行人将进一步拓宽公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（十）对外投资金额较大存在无法全部收回的风险

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产余额为 424,974.28 万元，占 2019 年末总资产的比例为 9.85%，主要为对温州市龙湾区千宸新农

村建设有限公司、温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司等的股权投资，均为按成本计量的权益工具；截至 2019 年末，发行人其他非流动资产余额为 109,323.95 万元，占总投资的比例为 2.53%，主要为对温州市域铁路龙湾段项目投资。发行人对外投资金额较大，存在无法全部收回的风险。

发行人将进一步加强投融资管理，关注被投资企业经营财务状况及收益状况，加强自有资金管控及对外投资项目管理。同时公司将进一步拓宽公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（十一）对外担保规模较大的风险

截至 2019 年末，发行人对外担保金额为 131,692.51 万元，占发行人净资产比例为 7.38%，对外担保规模较大。发行人对外担保对象主要为国有企业，代偿风险较小，但受担保规模较大的影响，存在对外担保规模较大的风险。

发行人将进一步加强对外担保管理，严格履行对外担保程序，控制对外担保规模，并加强关注被担保企业经营财务状况。

（十二）未来股权划转不确定的风险

发行人近年涉及较多的股权划转，发行人划入的子公司均为当地国企，生产经营状况正常，信用良好。随着业务发展、股东拨款以及股权划转等政府支持措施，公司生产经营能力进一步提升，在当地基础设施

建设、土地开发、安置房建设等业务上具有垄断地位。随着公司进一步整合发展的要求，未来仍存在股权划转不确定的风险。

发行人的核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、租赁业务等，是温州市龙湾区基础设施建设和经营领域的重要力量，得到了地方政府的大力支持，在当地相关领域具有垄断地位的优势。发行人将继续争取政府支持，加强股权架构管理，提升公司地位优势。

（十三）对外投资金额未能及时收回及承担差额补足义务的风险

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产余额为 424,974.28 万元，占 2019 年末总资产的比例为 9.85%，其中 40.00 亿元为发行人子公司高新城建通过温州龙开棚改股权投资合伙企业（有限合伙）对温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司、温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司的股权投资。按照合伙协议的约定，高新城建作为劣后级有限合伙人出资 8 亿元，国开证券作为优先级有限合伙人出资 32 亿元，高新城建负有在国开证券未足额获得本金和收益时补足差额的义务。根据投资协议，项目公司虽然已与龙湾区政府签订《政府购买服务协议》，但仍存在高新城建的自有投资 8 亿未能及时收回及向国开证券承担差额补足义务的风险。

发行人将进一步加强投融资管理，关注被投资企业经营财务状况及收益状况，加强自有资金管控及对外投资项目管理。同时公司将进一步拓宽公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利

能力和抗风险能力。

（十四）应收账款和其他应收款规模较大的风险

2017-2019 年，应收账款余额分别为 163,183.27 万元、176,886.49 万元和 267,382.72 万元，占总资产的比例分别为 4.15%、4.86% 和 6.19%。2017-2019 年，发行人其他应收款账面价值分别为 1,133,587.30 万元、464,390.10 万元和 734,974.53 万元，占总资产的比例分别为 28.83%、12.76% 和 17.03%。报告期内，发行人应收账款占比较小，但仍具一定规模；发行人其他应收款规模每年有较大波动，但整体而言规模和占比仍较大。发行人应收类款项为龙湾区政府部门及下属平台企业，回收风险较低，但存在一定的资金占用风险。

发行人将进一步加强资金管理，对应收款项进行有效风险控制，增强风险意识，制定防范措施，加强应收款项管理，按时足额收取应收款项。

三、政策风险

（一）产业政策风险与对策

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。发行人所在行业受政策影响较大，国家宏观经济政策、产业政策、物价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。

针对未来政策变动风险，发行人将进一步加强与政府主管部门的沟

通、协商，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时对可能产生的政策风险予以充分考虑，制定相应的应对策略，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，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险与对策

发行人主要负责温州高新技术产业开发区的土地开发与整理、基础设施建设、安置房销售等业务，这些业务投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，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发行人盈利能力造成的不利影响。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，发行主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级的涵义为：发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为：债券偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）优势

外部环境良好。温州国家高新区（龙湾区）交通条件良好，民营经济活跃，产业特色鲜明，近年来地区经济保持平稳较快增长，经济发展水平较高；2018年2月，国务院批复温州国家高新区建设国家自主创新示范区，高新国控业务发展面临较好的外部环境。

政府支持力度大。高新国控是高新区（龙湾区）最大的城市基础设

施建设和国有资产运营主体，平台地位重要，可获得政府大力支持；近年来公司持续获得政府资本注入，目前资本实力较强。

区域专营优势。 高新国控主要负责高新区（龙湾区）土地整理、基础设施建设及安置房建设业务，主业具有较强的区域专营优势，业务持续性较好。

（三）风险

债务偿付压力。 高新国控刚性债务扩张至较大规模，债务偿付依赖于项目结算及资金回笼进度，公司面临一定债务偿付压力。

投融资压力。 高新国控安置房及基础设施等项目储备较多，后续建设资金需求较大，存在投融资压力。

资产流动性一般。 以基础设施和安置房项目成本为主的存货及应收往来款在高新国控资产中的占比高，资产流动性受项目结算和资金回收进度影响大，公司资产流动性一般。

对子公司管控力度有待加强。 高新国控由区属企业整合组建，目前整合时间尚短，对下属子公司的管控力度有待加强。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月

30 日前出具。定期跟踪评级报告是新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪将根据相关主管部门监管的要求和新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

除上述评级报告外，发行人不存在其他主体评级，不存在与本次评级结果有差异的情况。

三、发行人银行授信情况

截至 2020 年 3 月末，发行人享有多家金融机构共 1,469,100.00 万元的授信额度，已使用额度 1,167,040.07 万元，尚可使用额度 302,059.93 万元。

截至 2020 年 3 月末公司授信基本情况表

单位：万元

序号	公司	金融机构	授信额度	已使用金额	剩余额度
----	----	------	------	-------	------

1	国控本部	恒丰银行温州分行	5,500.00	5,500.00	-
2	城市建设	浙江温州龙湾农村商业银行	12,000.00	9,000.00	3,000.00
3	臻龙集团	宁波银行	14,500.00	14,500.00	-
4		温州银行龙湾支行	26,500.00	26,500.00	-
5		民生银行	60,000.00	60,000.00	-
6		宁波银行	35,000.00	35,000.00	-
7		上海兴瀚资产管理有限公司	100,000.00	85,000.00	15,000.00
8		交通银行	35,000.00	17,712.07	17,287.93
9		恒丰银行	4,000.00	4,000.00	-
10		温州民商银行	3,000.00	3,000.00	-
11		上海银行温州分行	10,000.00	10,000.00	-
12		宁波银行	3,500.00	3,500.00	-
13		龙湾农商银行蒲州支行	12,000.00	12,000.00	-
14	高新投资	中国银行	54,000.00	48,000.00	6,000.00
15		兴业银行杭州分行	219,300.00	200,000.00	19,300.00
16		宁波银行龙湾支行	28,000.00	28,000.00	-
17		浙商银行温州分行	66,000.00	59,980.00	6,020.00
18		温州民商银行	9,800.00	-	9,800.00
19		恒丰银行温州分行	4,800.00	4,800.00	-
20		中国建设银行永强支行	10,000.00	10,000.00	-
21		华融租赁公司	50,000.00	47,000.00	3,000.00
22		温州银行温州龙湾支行	17,000.00	17,000.00	-
23		中信银行温州龙湾支行（渤海国际信托股份有限公司）	48,000.00	24,000.00	24,000.00
24		中信银行温州龙湾支行	82,000.00	10,000.00	72,000.00
25		广发银行温州龙湾支行	10,000.00	10,000.00	-
26		厦门国际银行福州分行（上海爱建信托有限责任公司）	20,000.00	15,000.00	5,000.00
27		民生银行	30,000.00	30,000.00	-
28		中国农业发展银行温州市分行	46,000.00	25,000.00	21,000.00
29		浙江温州龙湾农村商业银行	12,000.00	-	12,000.00
30		渤海银行	9,800.00	9,800.00	-
31		绍兴银行	2,000.00	-	2,000.00
32		福建海峡银行温州分行	4,800.00	-	4,800.00
33	温州民科	建设银行龙湾支行	30,000.00	21,100.00	8,900.00
34		恒丰银行温州分行	6,600.00	6,600.00	-
35		宁波银行温州分行	4,000.00	2,000.00	2,000.00
36		厦门国际银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
37		宁波银行龙湾支行	9,800.00	8,000.00	1,800.00
38		工商银行龙湾支行	9,800.00	6,530.00	3,270.00

39		宁波银行温州分行	6,000.00	6,000.00	-
40		光大银行温州分行	30,000.00	30,000.00	-
41		金华银行温州分行	10,000.00	10,000.00	-
42		渤海银行温州分行	10,000.00	10,000.00	-
43		广发银行龙湾分行	6,000.00	6,000.00	-
44		温州银行龙湾支行	22,000.00	22,000.00	-
45		中国农业发展银行温州市分行	10,000.00	7,180.00	2,820.00
46	其他	国家开发银行浙江省分行	32,500.00	31,198.00	1,302.00
47		中国农业银行龙湾支行	59,000.00	59,000.00	-
48		中国建设银行温州龙湾支行	60,000.00	29,940.00	30,060.00
49		中国农业发展银行温州市分行	24,000.00	15,500.00	8,500.00
50		中国农业发展银行温州市分行	46,000.00	30,800.00	15,200.00
51		温州中桓投资发展有限公司	38,900.00	35,900.00	3,000.00
合计		1,469,100.00	1,167,040.07	302,059.93	

发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与兴业银行、浙商银行、民生银行、农业银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。自成立以来，发行人无任何逾期贷款，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江嘉瑞成律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依法设立且有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备独立健全且运行良好的组织机构，具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人已取得发行本期债券现阶段所需合法、有效的批准和授权，发行人最近三年不存在违法及重大违规行为。

三、发行人编制的《募集说明书》对本法律意见书的内容引用适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、申请发行的本期债券已报有权部门注册，不存在法律障碍，符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、“1134号文”、“1327号文”等法律、法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

综上所述，发行人律师认为发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、“1134 号文”、“1327 号文”等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后，可以发行本期债券。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 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债券上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2016-2018 年审计报告和 2019 年审计报告；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江嘉瑞成律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说

明书全文及上述备查文件：

- 1、发行人：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司
住所：浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室
法定代表人：王文博
联系人：陈桢
联系地址：浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路 565 号 1606 室
联系电话：0577-85600897
传真：0577-85600860
邮编：325024
 - 2、主承销商：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如
联系人：林鹏、李莉、刘双
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层
电话：010-88005003
传真：010-88005099
邮编：100033
- (二) 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、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券发行网点表

公司名称	地址	联系人	联系电话
▲国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券 大厦5层	纪远亮	010-88005083
银河证券股份有限公司	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦 C座2层	方婷	010-66568421

附表二：发行人 2017-2019 年末合并资产负债表

单位：元

资产	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	1,892,160,504.60	1,660,793,333.63	2,505,964,076.49
应收票据及应收账款	2,673,827,215.50	1,768,864,901.85	1,631,832,749.27
预付款项	82,440,738.38	173,450,151.73	281,182,278.15
其他应收款	7,349,745,258.54	4,643,900,995.97	11,335,873,005.50
存货	23,937,867,358.13	21,450,869,404.17	18,264,610,105.35
其他流动资产	91,401,889.33	12,374,128.28	2,434,665.07
流动资产合计	36,027,442,964.48	29,710,252,915.63	34,021,896,879.83
可供出售金融资产	4,249,742,784.55	4,222,462,884.55	2,727,812,884.55
长期股权投资	459,461,411.15	379,407,493.66	358,854,660.53
投资性房地产	417,118,848.18	333,066,918.18	347,505,816.04
固定资产	63,728,598.31	49,951,111.50	51,341,313.82
在建工程	827,864,274.50	574,711,919.90	705,814,291.26
无形资产	13,050,128.35	12,779,607.57	13,202,490.67
长期待摊费用	13,306,647.13	9,344,763.47	2,625,565.21
其他非流动资产	1,093,239,459.82	1,093,239,459.82	1,095,744,520.22
非流动资产合计	7,137,512,151.99	6,674,964,158.65	5,302,901,542.30
资产总计	43,164,955,116.47	36,385,217,074.28	39,324,798,422.13

附表二：发行人 2017-2019 年合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	812,000,000.00	735,000,000.00	665,000,000.00
应付票据及应付账款	183,437,776.15	241,710,911.28	193,924,438.80
预收款项	1,284,352,255.12	864,042,484.70	724,379,648.64
应付职工薪酬	15,431,209.86	12,486,765.39	5,965,030.26
应交税费	192,550,977.03	100,017,072.25	56,730,911.30
其他应付款	4,399,748,354.23	3,296,310,645.20	7,540,273,366.00
一年内到期的非流动负债	1,300,224,400.00	1,677,780,000.00	1,499,900,000.00
其他流动负债	-	-	800,000,000.00
流动负债合计	8,187,744,972.39	6,927,347,878.82	11,486,173,395.00
长期借款	9,598,316,330.40	6,288,656,758.25	6,925,802,708.25
应付债券	2,342,845,872.65	2,639,930,118.60	2,716,908,883.44
长期应付款	5,110,012,044.63	4,264,883,478.33	2,990,128,786.00
递延收益	-	-	1,000,000.00
其他非流动负债	85,506,211.52	89,019,525.66	84,649,146.09
非流动负债合计	17,136,680,459.20	13,282,489,880.84	12,718,489,523.78
负债合计	25,324,425,431.59	20,209,837,759.66	24,204,662,918.78
实收资本	120,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	13,079,616,792.70	11,911,244,318.18	11,251,141,320.12
盈余公积	154,251,544.57	154,251,544.57	154,251,544.57
未分配利润	4,486,716,590.52	4,092,796,443.28	3,697,176,943.74
归属于母公司所有者权益合计	17,840,584,927.79	16,178,292,306.03	15,122,569,808.43

所有者权益合计	17,840,529,684.88	16,175,379,314.62	15,120,135,503.35
负债和所有者权益总计	43,164,955,116.47	36,385,217,074.28	39,324,798,422.13

附表三：发行人 2017-2019 年合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	2,277,450,439.16	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97
其中：营业收入	2,277,450,439.16	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97
二、营业总成本	2,469,068,262.50	1,278,362,907.74	1,519,051,363.52
其中：营业成本	2,222,989,802.34	1,074,537,281.89	1,377,672,478.86
税金及附加	14,735,914.10	12,104,976.34	11,428,054.61
销售费用	1,016,313.52	509,575.65	485,431.50
管理费用	77,197,962.57	56,587,121.32	46,352,049.09
财务费用	153,128,269.97	106,332,881.13	83,238,029.81
资产减值损失	-16,781,012.18	28,291,071.41	-124,680.35
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）	128,917.49	627,833.13	429,717.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,917.49	552,833.13	324,716.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	61,772,439.08	2,396,935.03
其他收益（损失以“-”号填列）	564,370,090.84	42,562,172.00	3,921,100.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	356,100,172.81	399,955,675.23	457,273,114.44
加：营业外收入	99,814,937.09	33,831,045.56	36,793,521.41
减：营业外支出	325,469.24	4,883,168.19	1,088,342.22

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	455,589,640.66	428,903,552.60	492,978,293.63
减：所得税费用	62,351,151.49	33,750,739.39	18,502,294.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	393,238,489.17	395,152,813.21	474,475,999.38
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	394,112,858.83	395,631,499.54	475,035,072.12
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	393,238,489.17	395,152,813.21	474,475,999.38

附表四：发行人 2017-2019 年合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,072,966,911.21	774,573,767.58	1,300,387,145.67
收到的税费返还	12,106,078.79	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,632,982,667.05	2,545,982,593.13	1,729,716,757.66
经营活动现金流入小计	5,718,055,657.05	3,320,556,360.71	3,030,103,903.33
购买商品、接受劳务支付的现金	3,752,480,917.84	2,565,966,671.42	2,555,734,357.66
支付给职工以及为职工支付的现金	114,735,461.70	51,219,575.57	43,127,606.78
支付的各项税费	26,819,425.30	35,894,886.29	6,290,148.07
支付其他与经营活动有关的现金	4,345,278,896.33	2,419,120,509.42	1,511,603,858.28
经营活动现金流出小计	8,239,314,701.17	5,072,201,642.70	4,116,755,970.79
经营活动产生的现金流量净额	-2,521,259,044.12	-1,751,645,281.99	-1,086,652,067.46
收回投资收到的现金	67,000,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	75,000.00	75,000.00	105,001.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,496,292.50	2,620,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	500,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	504,512,374.41	71,446,861.97	175,030,050.27
投资活动现金流入小计	572,087,374.41	130,018,154.47	177,755,051.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	408,258,365.08	165,206,535.91	210,110,669.25
投资支付的现金	111,500,000.00	1,514,650,000.00	2,552,315,000.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与投资活动有关的现金	1,029,291,775.30	291,183,037.54	1,034,781,315.25
投资活动现金流出小计	1,549,050,140.38	1,971,039,573.45	3,797,206,984.50
投资活动产生的现金流量净额	-976,962,765.97	-1,841,021,418.98	-3,619,451,932.51
吸收投资收到的现金	530,969,920.80	1,195,720,000.00	220,100,000.00
取得借款收到的现金	4,839,320,000.00	3,188,174,050.00	6,368,225,881.25
发行债券收到的现金	2,503,909,167.45	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,874,199,088.25	6,737,960,606.18	10,416,479,644.2 4
筹资活动现金流入小计	4,839,320,000.00	11,121,854,656.1 8	17,004,805,525.4 9
偿还债务支付的现金	2,122,800,000.00	2,754,900,000.00	2,472,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	806,146,837.93	882,836,837.59	629,170,857.36
支付其他与筹资活动有关的现金	1,212,832,127.03	4,457,353,002.71	8,761,246,225.33
筹资活动现金流出小计	4,141,778,964.96	8,095,089,840.30	11,863,117,082.6 9
筹资活动产生的现金流量净额	3,732,420,123.29	3,026,764,815.88	5,141,688,442.80
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	234,198,313.20	-565,901,885.09	435,584,442.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,637,462,191.40	2,203,364,076.49	1,767,779,633.66
六、期末现金及现金等价物余额	1,871,660,504.60	1,637,462,191.40	2,203,364,076.49