

2020年温州市洞头城市发展有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人

温州市洞头城市发展有限公司

主承销商



2020年 11 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，发行人董事会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。

本期债券发行人不承担政府融资功能，发行本次企业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、会计部门负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

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、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（简称“20 洞头债 01”）。

（二）发行总额：计划发行规模人民币 10 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 5 亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍，当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售价为 5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，

不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，在存续期内的债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为本期债券发行首日前五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) 上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）发行方式：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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行对象：本期债券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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，本期债券附提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。

（九）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

1、投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

2、投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

（十）担保方式：本期债券由温州市交通发展集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债务，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

（十一）信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券的信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AA-。

目录

释义.....	6
第一条债券发行依据.....	8
第二条本期债券发行的有关机构	9
第三条发行概要.....	16
第四条认购与托管.....	20
第五条债券发行网点.....	22
第六条认购人承诺.....	23
第七条债券本息兑付办法	25
第八条发行人基本情况.....	27
第九条发行人业务情况.....	42
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	127
第十二条募集资金的用途	128
第十三条偿债保障措施.....	196
第十四条投资者保护.....	210
第十五条风险与对策.....	241
第十六条信用评级.....	253
第十七条法律意见.....	257
第十八条其他应说明的事项	260
第十九条备查文件.....	261

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：指温州市洞头城市发展有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为 10.0 亿元的 2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券，分期发行。

本期债券：指发行人计划发行规模为 10 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 5 亿元的 2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期），简称“20 洞头债 01”。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

担保人：指温州市交通发展集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，

最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

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 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《土地使用权抵押协议及其补充协议》：指发行人与抵押权代理人签订的《2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议》及《2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券国有土地使用权抵押协议补充协议》。

《抵押资产监管协议》：指发行人与抵押资产监管人签订的《2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的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）。

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]166 号文批准公开发行。

本期债券经发行人 2019 年 9 月 2 日董事会审议通过，并经全资股东决定批准。

第二条本期债券发行的有关机构

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司

住所：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼

法定代表人：彭进贵

联系人：许芳慧

联系地址：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼

电话：0577-55895721

传真：0577-55895721

邮编：325700

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：吴波、仇慧俐

联系地址：杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 6 楼

电话：0571-87903231

传真：0571-87902508

邮编：310020

（二）副主承销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层

法定代表人：黄海洲

联系人：叶芳青

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

电话：0755-82545517

传真：0755-82545500

邮政编码：518033

（三）分销商

华安证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路 198 号

法定代表人：章宏韬

联系人：葛睿

联系地址：安徽省合肥市天鹅湖路 198 号财智中心 B1 座 0327 室

电话：0551-65161950

传真：0551-65161593

邮政编码：230000

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、担保人：温州市交通发展集团有限公司

住所：温州市车站大道 669 号

法定代表人：朱三平

联系人：程鹏

联系地址：温州市车站大道 669 号

电话：0577-86552081

传真：0577-88085505

邮编：325002

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

法定代表人：姚庚春

联系人：俞俊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

电话：010-88000211

传真：010-52805601

邮编：100000

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：党雨曦、田珊

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮编：518040

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 1707 号亨哈大厦西首 11 楼

负责人：童洪锡

联系人：杨康乐、彭伊妮

联系地址：温州市温州大道 1707 号亨哈大厦 6 楼

电话：0577-88076507

传真：0577-86776500

邮政编码：325014

八、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：吴波、仇慧俐

联系地址：杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 6 楼

电话：0571-87903231

传真：0571-87902508

邮编：310020

九、监管银行

（一）杭州银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

负责人：裴烨

联系人：应勇

联系地址：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

电话：0577-88008850

传真：0577-88008850

邮编：325000

（二）华夏银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区滨江商务区 CBD 片区 17-05 地块

负责人：金鹏飞

联系人：谷美芬

联系地址：温州市鹿城区滨江商务区 CBD 片区 17-05 地块

电话：0577- 85512808

传真：0577-85512808

邮编：325000

（三）嘉兴银行股份有限公司

住所：浙江省嘉兴市昌盛南路 1001 号

负责人：夏林生

联系人：张进

联系地址：浙江省嘉兴市昌盛南路 1001 号

电话：0573-82099660

传真：0573-82099660

邮编：314000

（四）江苏银行股份有限公司杭州分行

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路 38-42 号 101 室 1-3 层

负责人：周同恩

联系人：周同恩

联系地址：杭州市天目山路 38-42 号

电话：0571-88357715

传真：0571-88357715

邮编：310012

（五）宁波银行股份有限公司温州分行

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道 1258 号

负责人：吴晓红

联系人：欧通

联系地址：浙江省温州市鹿城区温州大道 1258 号

电话：0577-88005313

传真：0577-88005313

邮编：325000

（六）浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省温州市瓯海区瓯海大道 989 号

负责人：黄定表

联系人：胡星亮

联系地址：浙江省温州市瓯海区瓯海大道 989 号

电话：0577-88330366

传真：0577-88121135

邮编：325000

（七）中国民生银行股份有限公司温州分行

住所：浙江省温州市鹿城区怀江路 1 号 1-4 层（部分）、13-15 层

负责人：何青

联系人：张小书

联系地址：浙江省温州市鹿城区怀江路 1 号 1-4 层（部分）、13-15 层

电话：0577-89710820

传真：0577-89710817

邮编：325000

第三条 发行概要

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司。

二、债券名称：2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（简称“20 洞头债 01”）。

三、发行总额：计划发行规模人民币 10 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 5 亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍，当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（一）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（二）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（三）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

五、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总

额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。

六、债券利率：本期债券采用固定利率形式，在存续期内的债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，Shibor 基准利率为本期债券发行首日前五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) 上公布的一年期上海银行间同业拆放利率 (Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 Shibor) 的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

(一) 投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

(二) 投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

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

九、发行对象：本期债券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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

十一、发行期限：3 个工作日，自 2020 年 11 月 24 日起，至 2020 年 11 月 26 日止。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 11 月 23 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 11 月 24 日。

十四、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十五、起息日：本期债券存续期限内每年的 11 月 26 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自 2020 年 11 月 26 日至 2027 年 11 月 25 日止。

十七、还本付息方式：本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于 2023 年至 2027 年每年的 11 月 26 日分别偿付债券本金的 20%、20%、20%、20%和 20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十八、付息日：2021 年至 2027 年每年的 11 月 26 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）。

十九、兑付日：2023 年至 2027 年每年的 11 月 26 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）。

二十、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，副主承销商为五矿证券有限公司，分销商为华安证券股份有限公司。

二十三、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十四、账户监管人：杭州银行股份有限公司温州分行、华夏银行股份有限公司温州分行、嘉兴银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司温州分行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司温州分行。

二十五、信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行主体长期信用等级为 AA-。

二十六、担保方式：本期债券由温州市交通发展集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债务，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

二十七、上市安排：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上市或交易流通申请。

二十八、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证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者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及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，不须缴纳任何附加费用；在办理登

记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。参与本期债券发行登记和托管的各方均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

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购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排；

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更的，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，需要投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，需要投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人、偿债账户监管人及募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更的，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，需要投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，需要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，需要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，需要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。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》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支付利息一次，最后五年每年应付利息随当年的兑付本金一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 11 月 26 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，即自 2023 年至 2027 年的 11 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（二）未上市债券本金的兑付由债权代理人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中

加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：温州市洞头城市发展有限公司

成立日期：2011 年 03 月 22 日

住所：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼

法定代表人：彭进贵

注册资本：187,997.00 万

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：市政道路、基础设施的建设、投资；城市改造、房地产开发经营(凭资格证经营)；园林绿化景观投资、建设、养护；城市国有资产经营管理；城市建设规划、设计；实业投资；资产经营租赁；物业管理；市场经营管理；土地开发与利用；建筑用石料(花岗岩)开采、加工、销售；建筑材料、金属材料的销售；国内广告设计、制作、发布、代理；广告设施租赁；道路清扫保洁；海水养殖。（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）

发行人成立于 2011 年 03 月，是经温州市洞头区人民政府批准，由温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“洞头区国资办”）履行出资人职责的国有独资公司，承担洞头区城市基础设施投融资和建设任务，是城市经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人。发行人主要从事政府授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、资产重组和经营。发行人核心业务涵盖洞头区建设、交通道路等城市基础设施建设与运营、旧城改造与安置房建设、国有资产经营和管理等，在洞头区市政基础设施建设和保障性住房建设等公用事业领域处于垄断地位。

截至2019年12月31日，发行人资产总额为1,242,782.73万元，负债总额为676,070.27万元，所有者权益总额566,712.46万元。2019年度，发行人实现营业收入19,066.31万元，利润总额5,187.63万元，净利润4,923.63万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

发行人前身为洞头县城市发展有限公司，系经洞头县国有资产管理委员会出资组建的国有独资公司。发行人于2011年03月22日取得洞头县工商行政管理局颁发的330322000008913号企业法人营业执照，初始注册资本为7,000万元。

（二）发行人历次股本变更及验资情况

2013年11月18日，发行人董事会决议并经股东同意，公司注册资本由7,000万元增加至17,720万元，由发行人股东洞头县国有资产管理委员会全额出资。本次增资业经温州瓯江会计师事务所审验并出具《验资报告》（温瓯江会验（2013）147号）。

2015年12月2日，发行人董事会决议并经股东同意，变更公司名称为温州市洞头城市发展有限公司。本次公司名称变更事项，于2015年12月2日由洞头区工商行政管理局核准。

2017年10月17日，发行人董事会决议并经股东同意，公司注册资本由17,720万元增加至187,997万元，由发行人股东温州市洞头区国有资产管理办公室全额出资。本次公司注册资本变更事项，于2017年11月30日由温州市洞头区市场监督管理局核准。

三、股东情况

发行人是依法设立的国有独资公司，温州市洞头区人民政府授权洞头区国资办履行出资人职责，发行人实际控制人为洞头区人民政府。

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《温州市洞头城市发展有限公司章程》（以下简称“公司章程”），根据公司章程设立了董事会、监事会和经营管理机构。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人，即洞头区国资办，依法行使下列股东职权：批准公司的章程及章程修改方案；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；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；审核公司的战略发展规划；审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告；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；批准增减注册资本及发行公司债券的方案；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；审核公司合并、分立、解散、申请破产或变更公司形式的方案，并报洞头区政府批准；审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；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；法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，其成员为六人，由股东（出资人）委派产生五人，由公司职工大会选举产生职工董事一人。董事任期三年，任期届满可以连任。公司设董事长一名，由股东（出资人）任命。

董事会行使下列职权：执行洞头区国资办的相关规定、决定，并向其报告工作；拟定公司章程及章程修改方案，报洞头区国资办批准；制定公司发展战略规划，报洞头区国资办审核；按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报洞头区国资办备案；决定授权范围内公司的经营方针及经营计划，并报洞头区国资办备案；审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报洞头区国资办批准；决定公司投资、担保事项，并报洞头区国资办核准或备案；审议公司年度财务预算方案，报洞头区国资办批准；审议公司年度财务决算方案，报洞头区国资办批准；审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报洞头区国资办批准；制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，并报洞头区国资办批准；制订公司内部管理机构设置方案并上报审批；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；法律法规规定和洞头区国资办授权的其他职权。

3、监事会

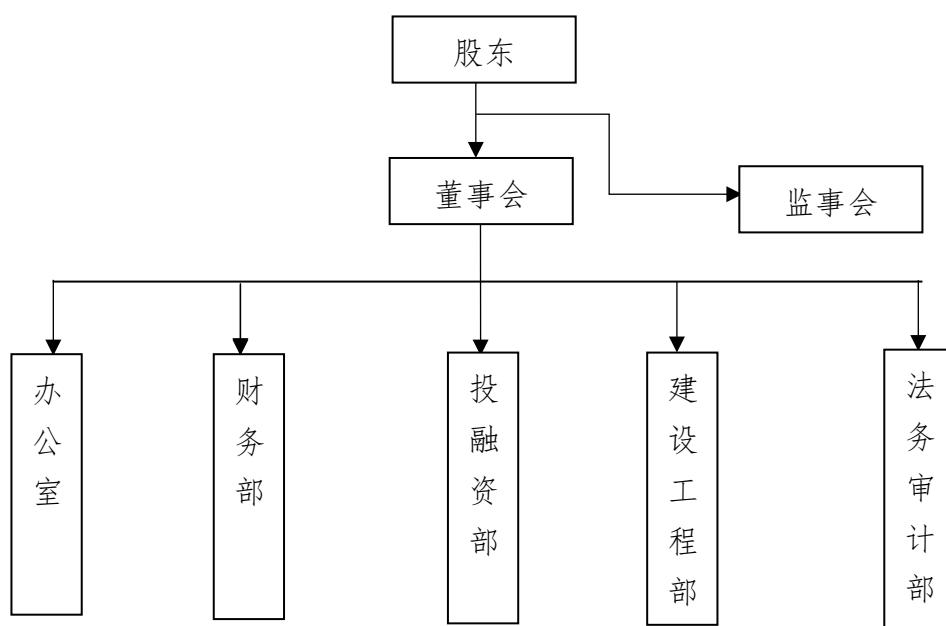
公司设监事会，其成员为五人，其中非职工代表监事三人，由出资人按有关程序任命；职工代表监事两人，由公司职工代表大会选举产生。监事会任期每届三年，监事任期届满，可连派（选）连任。公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一名，由出资人从监事会成员中任命。

监事会行使下列职权：检查公司财务；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；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；提议召开临时董事会会议；依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；法律法规和省、市、区政府和由洞头区国资办规定的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人内设职能部门 5 个，包括办公室、财务部、投融资部、建设工程部、法务审计部，各部门职责明确、运转良好。截至 2019 年 12 月 31 日，公司组织结构图如下：



五、发行人与子公司投资关系

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人拥有 25 家子公司，其中 7 家一级子公司，17 家二级子公司，1 家三级子公司，发行人子公司情况见下表：

序号	公司名称	主营业务	注册资本	持股比例
----	------	------	------	------

			(万元)	(%)	
				直接	间接
1	温州市洞头旅游文化发展有限公司	一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；自有资金投资的资产管理服务；酒店管理；餐饮管理；市场营销策划；项目策划与公关服务；企业形象策划；咨询策划服务；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；礼仪服务；会议及展览服务；体育赛事策划；游览景区管理；园区管理服务；票务代理服务；旅客票务代理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；住宿服务；城市公共交通；道路旅客运输经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。（分支机构经营场所设在：温州市洞头区东屏街道金埭路 38 弄 14 号）	5,000.00	100.00	-
2	洞头县海霞文化旅游有限公司	旅游项目开发，军事拓展训练、服务	10.00	-	100.00
3	温州市洞头捷鹿船务有限公司	岛际渡运服务，渡口站务管理，渡口设施的管养，海上观光游览、岛际观光游览。（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）	1,000.00		100.00
4	温州市洞头水利发展有限公司	水利工程项目的建设、管理，滩涂资源、水能资源、水利旅游资源的开发及管理，海水养殖	5,000.00	100.00	-
5	温州市洞头城建国有资产投资经营有限公司	对城镇建设、基础设施建设、公用设施建设项目的投资及咨询；建设工程造价概预（结）算及审价；水产养殖、海涂围垦、国有资产管理和经营（不	54,353.00	72.40	-

		含国家法律法规规定需审批的项目)			
6	温州市洞头状元南片围涂建设开发有限责任公司	围涂造地及围垦区内配套设施建设开发	10,720.00	-	100.00
7	温州市洞头市场发展有限公司	商品交易市场、网上市场开发、经营, 场地及摊位出租, 市场经营管理, 电子商务, 再生资源, 废旧物资(不含危险废物、报废汽车、医疗废物和生产性废旧金属)的回收、销售(此项仅限分支机构经营)。(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)	100.00	-	100.00
8	温州市洞头食品有限公司	生猪屠宰	100.00	-	100.00
9	温州市洞头民爆器材专营有限公司	民用爆炸物品的销售	50.00	-	100.00
10	温州市洞头粮食收储有限公司	食品的批发兼零售, 粮食收购、调拨、仓储。(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)	50.00	-	100.00
11	温州洞头拍卖行有限公司	国家法律法规允许拍卖的物品(文物除外), 财产权利(在拍卖经营批准证书有效期内经营)	100.00	-	100.00
12	温州市洞头新农村建设发展有限公司	新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资, 农业和农村基础设施建设, 农房改造项目管理、投资, 农村宅基地置换。	5,380.00	92.94	-
13	温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司	一般经营项目: 新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资, 农业和农村基础设施建设, 保障性住房项目管理、投资, 农村宅基地置换, 私坟改造, 市政工程建设(以上项目涉及资质证书的凭资质证书经营)	200.00	-	92.94
14	温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司	新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资, 农业和农村基础设施建设, 农房改造项目管理、投资, 农村宅基地置换, 私坟改造, 市政工程建设, 农业技术服务咨询, 文化交流活动策划, 会务服务, 包装装潢、	200.00	-	92.94

		其他印刷品印刷，广告设计、制作、代理、发布，庆典礼仪服务，摄影服务，信息发布服务，装修装潢工程施工，苗木种植，档案数字化处理、整理，食品的销售，餐饮服务。（以上项目涉及资质证书的凭资质证书经营）。（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）			
15	温州市洞头元觉新农村建设发展有限公司	新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资，农业和农村基础设施建设，农房改造项目管理、投资，农村宅基地置换，私坟改造，市政工程建设，农业技术服务咨询，文化交流活动策划，会务服务，包装装潢、其他印刷品印刷，广告设计、制作、代理、发布，庆典礼仪服务，摄影服务，信息发布服务，装修装潢工程施工，苗木种植，档案数字化处理、整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	200.00	-	100.00
16	温州市洞头中心渔港开发有限公司	温州市洞头区中心渔港港界范围的土地收储、出让开发利用和配套设施建设，休闲渔业。	850.00	-	100.00
17	温州市洞头新城开发有限公司	建筑用地前期房产开发、土地有偿出让、转让，金属材料、建筑材料的销售，洗车服务，市场经营管理，照明设备维修，园林绿化养护，一般土木工程施工，国内广告设计、制作、发布、代理，广告设施、自有场地及设备出租，海水养殖。	200.00	100.00	-
18	温州市洞头旧城改造发展有限公司	旧城拆迁改造（不含建筑施工）；房屋销售、租赁；建筑材料、建筑用钢材批发、零售。	200.00	-	100.00
19	温州市洞头新城房地产有限公司	房地产开发、销售；建筑材料批发、零售。	1,000.00	-	100.00
20	温州市洞头交通发展股份	交通相关项目的投资、策划、运营、	5,000.00	100.00	-

	有限公司	管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
21	浙江海霞旅游文化投资股份有限公司	旅游项目的投资、开发、建设;房地产开发经营;旅游景区开发和经营及管理;文化旅游产业的开发、旅游商品的开发;园林绿化工程的设计、施工;风力发电;矿产、海沙开采;广告设计、制作、发布、代理;庆典礼仪服务、会展服务、餐饮服务、停车场服务、港口服务;文化体育活动策划;酒店管理;汽车租赁;旅游客运;海上观光游览、岛际观光游览;入境旅游业务、国内旅游业务、票务代理;工艺品销售。(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)	10,000.00	90.00	10.00
22	温州市洞头保安服务有限公司	保安服务(门卫、巡逻、守卫、安全检查、安全技术防范),物业管理服务,安全技术防范设施的设计、安装、保养、维修,安全防范信息的咨询服务,警用器材、消防器材、办公用品(不含软件)的销售,摄影的服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	500.00	-	100.00
23	温州市洞头人才发展有限公司	劳务派遣业务,人力资源开发、培训,人才储备,人才租赁,人才测评,人才信息中介,人才就业推荐,企业管理咨询服务,餐饮管理服务,物业管理服务,家政服务,通讯电力技术咨询服务,劳务外包服务,建筑劳务分包服务,仓储服务,抄表服务,市场营销策划服务,广告设计、制作、代理、发布,汽车租赁服务,货运:普通货运,货运代理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	200.00	-	100.00

24	温州市洞头全域旅游管理服务服务有限公司	旅游管理服务，旅游项目开发，车辆保管、旅游观光、房屋租赁、物业管理及咨询、房屋维修养护、酒店管理、票务代理、会务及网络营销推广服务，餐饮服务（仅限分支机构经营），旅游工艺品销售，食品零售，广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5,000.00	-	100.00
25	温州市洞头东屏生态陵园管理有限公司	陵园建设工程的设计、施工，庭园绿化，陵园管理咨询服务，殡葬礼仪管理服务，骨灰存放服务，园区物业管理服务，公墓、殡葬用品的销售。（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）	47.14	-	51.00

六、发行人主要控股子公司情况

（一）温州市洞头旅游文化发展有限公司

温州市洞头旅游文化发展有限公司成立于 2011 年 11 月 25 日，注册资本 5,000 万元，公司主要经营范围：一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；自有资金投资的资产管理服务；酒店管理；餐饮管理；市场营销策划；项目策划与公关服务；企业形象策划；咨询策划服务；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；礼仪服务；会议及展览服务；体育赛事策划；游览景区管理；园区管理服务；票务代理服务；旅客票务代理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；住宿服务；城市公共交通；道路旅客运输经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。（分支机构经营场所设在：温州市洞头区东屏街道金埭路 38 弄 14 号）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 25.17 亿元，负债总额 20.75 亿元，净资产 4.42 亿元，2019 年度实现营业收入 2,257.66 万元，实现净利润 4,891.43 万元。

（二）温州市洞头水利发展有限公司

温州市洞头水利发展有限公司成立于 2011 年 07 月 19 日，注册资本 5,000 万元，公司主要经营范围：水利工程项目的建设、管理，滩涂资源、水能资源、水利旅游资源的开发及管理，海水养殖。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 32.57 亿元，负债总额 25.82 亿元，净资产 6.76 亿元，2019 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-48.13 万元。

（三）温州市洞头城建国有资产投资经营有限公司

温州市洞头城建国有资产投资经营有限公司成立于 2005 年 05 月 09 日，注册资本 54,353 万元，公司主要经营范围：对城镇建设、基础设施建设、公用设施建设项目的投资及咨询；建设工程造价概预（结）算及审价；水产养殖、海涂围垦、国有资产管理和经营（不含国家法律法规规定需审批的项目）

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 12.85 亿元，负债总额 8.78 亿元，净资产 4.07 亿元，2019 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-393.70 万元。

（四）温州市洞头新农村建设发展有限公司

温州市洞头新农村建设发展有限公司成立于 2011 年 05 月 31 日，

注册资本 5,380 万元，公司主要经营范围：新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资，农业和农村基础设施建设，农房改造项目管理、投资，农村宅基地置换。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 5.33 亿元，负债总额 4.80 亿元，净资产 0.53 亿元，2019 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 4.65 万元。

（五）温州市洞头中心渔港开发有限公司

温州市洞头中心渔港开发有限公司成立于 2003 年 01 月 27 日，注册资本 850 万元，公司经营范围为温州市洞头区中心渔港港界范围的土地收储、出让开发利用和配套设施建设，休闲渔业。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 7.08 亿元，负债总额 7.00 亿元，净资产 0.08 亿元，2019 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-1.28 万元。

（六）温州市洞头新城开发有限公司

温州市洞头新城开发有限公司成立于 1994 年 06 月 26 日，注册资本 200 万元，原名为洞头县新城开发总公司。该公司于 2019 年 12 月 23 日更名为温州市洞头新城开发有限公司。公司经营范围为建筑用地前期房产开发、土地有偿出让、转让，金属材料、建筑材料的销售，洗车服务，市场经营管理，照明设备维修，园林绿化养护，一般土木工程施工，国内广告设计、制作、发布、代理，广告设施、自有场地及设备出租，海水养殖。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 3.11 亿元，负债总额 2.91 亿元，净资产 0.20 亿元，2019 年度实现营业收入 133.50 万元，实现净利润-410.76 万元。

（七）温州市洞头民爆器材专营有限公司

温州市洞头民爆器材专营有限公司成立于1999年12月16日，注册资本50万元，原名为洞头县民爆器材专营有限公司，该公司于2016年1月20日更名为温州市洞头民爆器材专营有限公司。公司经营范围为民用爆炸物品的销售。

截至2019年12月31日，该公司总资产共计0.20亿元，负债总额0.04亿元，净资产0.16亿元，2019年度实现营业收入1,326.70万元，实现净利润1.15万元。

（八）温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司

温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司成立于2013年04月07日，注册资本200万元，原名为洞头县东屏新农村建设发展有限公司，该公司于2016年1月8日更名为温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司。公司经营范围为新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资，农业和农村基础设施建设，农房改造项目管理、投资，农村宅基地置换，私坟改造，市政工程建设，农业技术服务咨询，文化交流活动策划，会务服务，包装装潢、其他印刷品印刷，广告设计、制作、代理、发布，庆典礼仪服务，摄影服务，信息发布服务，装修装潢工程施工，苗木种植，档案数字化处理、整理，食品的销售，餐饮服务。（以上项目涉及资质证书的凭资质证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，该公司总资产共计0.67亿元，负债总额0.60亿元，净资产0.07亿元，2019年度实现营业收入119.19万元，实现净利润-119.74万元。

（九）温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司

温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司成立于 2013 年 04 月 27 日，注册资本 200 万元，原名为洞头县北岙新农村建设发展有限公司，该公司于 2016 年 1 月 29 日更名为温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司。公司经营范围为一般经营项目：新农村建设项目及政府建设项目的建设、管理、投资，农业和农村基础设施建设，保障性住房项目管理、投资，农村宅基地置换，私坟改造，市政工程建设(以上项目涉及资质证书的凭资质证书经营)。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 0.16 亿元，负债总额 0.15 亿元，净资产 0.01 亿元，2019 年度实现营业收入 333.76 万元，实现净利润-238.61 万元。

（十）温州市洞头全域旅游管理服务有限公司

温州市洞头全域旅游管理服务有限公司成立于 2019 年 04 月 30 日，注册资本 5,000 万元。公司经营范围为一般经营项目：旅游管理服务，旅游项目开发，车辆保管、旅游观光、房屋租赁、物业管理及咨询、房屋维修养护、酒店管理、票务代理、会务及网络营销推广服务，餐饮服务（仅限分支机构经营），旅游工艺品销售，食品零售，广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 0.10 亿元，负债总额 0.00 亿元，净资产 0.10 亿元，2019 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 0.25 万元。

（十一）温州市洞头保安服务有限公司

温州市洞头保安服务有限公司成立于 2008 年 02 月 04 日，注册资本 500 万元。公司经营范围为一般经营项目：保安服务(门卫、巡逻、守卫、安全检查、安全技术防范)，物业管理服务，安全技术防

范设施的设计、安装、保养、维修，安全防范信息的咨询服务，警用器材、消防器材、办公用品(不含软件)的销售，摄影的服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 0.14 亿元，负债总额 0.02 亿元，净资产 0.12 亿元，2019 年度实现营业收入 1,019.26 万元，实现净利润 172.76 万元。

（十二）温州市洞头人才发展有限公司

温州市洞头人才发展有限公司成立于 2005 年 12 月 28 日，注册资本 200 万元。公司经营范围为一般经营项目：劳务派遣业务，人力资源开发、培训，人才储备，人才租赁，人才测评，人才信息中介，人才就业推荐，企业管理咨询服务，餐饮管理服务，物业管理服务，家政服务，通讯电力技术咨询服务，劳务外包服务，建筑劳务分包服务，仓储服务，抄表服务，市场营销策划服务，广告设计、制作、代理、发布，汽车租赁服务，货运：普通货运，货运代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司总资产共计 0.11 亿元，负债总额 0.04 亿元，净资产 0.07 亿元，2019 年度实现营业收入 9,435.63 万元，实现净利润 121.85 万元。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为温州市洞头区政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，发行人自成立以来，始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进温州市洞头区经济和社会发展中发挥了较大的作用。目前，公司核心业务涵盖洞头区建设、交通道路等城市基础设施建设与运营、旧城改造与安置房建设、国有资产经营和管理等。

发行人目前的营业收入主要来源于市政设施代建收入、安置房收入、人才劳务收入及民爆器材收入。市政设施代建收入占主营业务收入的比例较大，是发行人稳定的收入和现金流来源。

2017-2019 年度，发行人主要业务板块运营情况如下：

单位：万元

业务板块	2019 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	-	-	-	-
安置房收入	2,646.10	2,202.95	443.14	16.75%
民爆器材收入	1,326.69	1,060.49	266.21	20.07%
人才劳务收入	9,435.63	9,041.63	394.00	9,435.63
业务板块	2018 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	12,056.11	11,531.71	524.40	4.35%
安置房收入	7,597.88	6,626.24	971.64	12.79%
民爆器材收入	937.28	745.64	191.64	20.45%
人才劳务收入	-	-	-	-
业务板块	2017 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	23,051.15	21,720.99	1,330.16	5.77%
安置房收入	5,945.31	5,470.43	474.89	7.99%

民爆器材收入	1,633.46	1,306.36	327.10	20.02%
人才劳务收入	-	-	-	-

2017-2019 年度，发行人的主要收入来源于代建收入、安置房收入、人才劳务收入和民爆器材收入。按业务分析，收入、毛利率变动的原因如下：

1、代建业务：2017-2019 年度，发行人分别实现代建收入 23,051.15 万元、12,056.11 万元和 0.00 万元，2017-2018 年度，发行人代建业务毛利率分别为 5.77%和 4.35%。报告期内，发行人代建收入持续下降主要系代建项目工程进度影响所致。

2、安置房业务：2017-2019 年度，发行人分别实现安置房收入 5,945.31 万元、7,597.88 万元和 2,646.10 万元，2018 年度发行人安置房收入增长主要系发行人子公司温州市洞头元觉新农村建设发展有限公司和港家园、沙港家园和兴港家园项目实现收入所致。2017-2019 年度，发行人安置房业务毛利率分别为 7.99%、12.79%和 16.75%。2018 年度，发行人安置房业务毛利率较 2017 年度上升 4.80%，主要系 2018 年度结算的和港家园、沙港家园和兴港家园项目毛利较高所致。2019 年度，发行人安置房业务毛利率较 2018 年度上升 3.96%，主要系 2019 年度结算的南塘花苑、兴港家园、沙港家园和和港家园项目毛利较高所致。

3、民爆器材业务：2017-2019 年度，发行人分别实现民爆器材收入 1,633.46 万元、937.28 万元和 1,326.69 万元，呈波动趋势，主要受洞头区民爆项目开工进度的影响。2017-2019 年度，发行人民爆器材业务毛利率分别为 20.02%、20.45%和 20.07%，较为稳定。

4、人才劳务业务：人才劳务为发行人 2019 年新增业务板块，2019 年度实现人才劳务收入 9,435.63 万元，毛利率为 4.18%。

二、发行人主营业务经营模式

（一）代建业务

发行人代建工程业务具体运作模式如下：（1）发行人根据委托方的要求进行基础设施项目的开发建设；（2）项目开发建设所需资金由发行人筹措，开发年度内发行人在期末提供成本核算明细，委托方按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 8% 固定收益支付给发行人。

截至 2019 年末，发行人主要完工的工程代建项目包括五岛相连工程、北岙后二期围垦一期回填工程、大门小门连接工程等 10 余项基础设施项目。发行人在建基础设施项目主要包括新城二期市政道路工程项目、新城二期河道护岸工程项目和连港环岛公路工程项目等项目。

发行人受托承担洞头区内的公路、河道、渔港和码头等基础设施建设项目。截至 2019 年末，发行人主要在建代建工程项目预计总投资额为 304,060.56 万元，已投资额为 174,293.43 万元。

2019 年末公司主要在建代建工程项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资额	已投资额
职教中心迁建工程	11,232.39	10,762.35
南塘水产品贸易加工园区	15,200.00	11,911.10
防波堤工程	13,872.12	11,784.86
便民中心工程	11,419.00	10,840.14
鹿西渔港工程	17,247.84	17,724.31
连港环岛公路工程	20,436.71	23,613.14
大门海洋经济示范区交通基础设施改造提升工程	74,120.00	4,189.82
新垵隧道建设工程（含市政隧道）	15,317.50	14,552.08
北岙后二期围垦工程	11,314.00	9,568.02
新城二期市政道路工程	57,901.00	32,857.59

新城二期河道护岸工程	56,000.00	26,490.02
合计	304,060.56	174,293.43

（二）安置房业务

发行人安置房业务收入通过子公司温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司、温州市洞头新农村建设发展有限公司、温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司和温州市洞头元觉新农村建设发展有限公司实现，上述公司作为业主单位负责安置房的建设工作，完成安置房项目建设并验收合格后，依据政策文件和市场价格定向安置给拆迁居民。2017 年度，发行人实现安置房收入 5,945.31 万元，其中北岙新农村-南塘花苑项目实现安置房收入 1,715.12 万元，东屏新农村-蓝港花苑二期项目实现安置房收入 4,230.19 万元。2018 年度，发行人实现安置房收入 7,597.88 万元，收入来源于兴港家园、和港家园、南塘花苑、沙港家园和蓝港花苑项目。2019 年度，发行人实现安置房收入 2,646.10 万元，收入来源于南塘花苑、兴港家园、沙港家园、和港家园等项目。

发行人目前在建安置房项目主要包括新城一期 03-02 地块安置房项目、新城一期 02-06 地块安置房项目、蓝港花苑三期等项目。

（三）民爆器材业务

发行人民爆器材业务收入通过子公司温州市洞头民爆器材专营有限公司（以下简称“民爆器材公司”）实现。民爆器材公司持有浙江省国防科学技术工业办公室核发的民用爆炸物品销售许可证（编号：（浙）MB 销许证字-[006-3]）。民爆器材公司通过采购乳化炸药、导爆管、导爆索、中继起爆器等民用爆炸物品再销售给有需求的客户，并通过为销售给客户的产品中当天未使用完的部分提供存储服务实

现收入¹。民爆器材公司客户主要有中国核工业华兴建设有限公司、苍南鸿基爆破工程有限公司、浙江利化爆破工程有限公司、淳安千岛湖子龙土石方工程有限公司、大昌建设集团有限公司、温州浙南地质工程有限公司、浙江京安爆破工程有限公司、浙江省第一水电建设集团股份有限公司、中国人民武装警察部队水电第二总队、中国水利水电第十二工程有限公司、中铁二局第三工程有限公司、中铁二局集团成都新技术爆破工程有限公司等，公司客户较为稳定。

（四）人才劳务业务

发行人人才劳务业务由下属子公司温州市洞头人才发展有限公司负责（以下简称“人才发展公司”），业务范围主要包括机关事业单位的后勤或短期用工的劳务外包业务，如食堂后勤人员、部门短期临时性人员需求的人力资源外包业务，主要客户是洞头区机关事业单位。人才发展公司业务模式主要分为两种：一种为劳务业务外包模式，客户将部分工作以劳务业务项目的形式发包给人才发展公司，由人才发展公司组织相关人员按照相关劳务外包业务的标准和考核细则等完成工作并收取外包承揽费用；另一种为劳务派遣模式，客户将所需劳务派遣的用工数量、用工要求、劳务报酬等情况提供给人才发展公司，由人才发展公司按要求提供派遣服务并按照派遣人数收取劳务管理费用。

三、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业基本现状及前景

城市基础设施状况是社会经济发展水平的体现，同时也会促进地

¹ 客户无储存管理民用爆炸物品资质。

区经济的发展。城市基础设施的建设涉及到国民经济的多个行业，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑和推动作用。

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年我国城镇人口为 84,843 万人，占总人口比重为 60.60%，比 2018 年末提高 1.02 个百分点。城市已成为我国国民经济发展的重要载体。在城市化快速发展过程中，我国城市基础设施建设行业得到了巨大发展，对于推进城市化进程起到了重要支撑作用。但与其他国家相比，我国城市化水平还比较低，城市基础设施建设还处在相对较低的水平，设施供应紧张、交通拥挤、居民居住卫生安全条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在。

目前，城镇化是我国推进现代化进程的重大战略。《十九大报告》提出，发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须是科学发展，必须坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。必须坚持和完善我国社会主义基本经济制度和分配制度，毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，使市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力。

2013 年 3 月 27 日，李克强总理主持召开国务院常务会议，要求抓紧制定城镇化中长期发展规划，完善配套政策措施，这预示着我国新型城镇化已进入了实际推进阶段。根据预测，在“十三五”期间，我国将逐步形成以大城市为主、中小城市为辅、小城镇为基础的多层次城镇体系，并形成体系内部协调发展的局面。未来 10-20 年间，我国的城镇化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持稳定快速增长，

城市化水平到 2020 年将达到 60%左右，城市人口将达到 9.3 亿人。伴随着城市化进程的不断加快，“十三五”期间我国城市基础设施建设行业将继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入必将不断扩大。总体来说，我国城市基础设施建设行业在未来较长时间内仍将保持增长态势，具有广阔的发展空间和光明的发展前景。

2、温州市洞头区城市基础设施建设行业发展现状及前景

习近平总书记在担任浙江省委书记期间，曾于 2003 年 5 月、2006 年 6 月两次到洞头区视察指导，提出了“将洞头建成温州海上花园”以及“加快建设半岛工程，促使温州从滨江城市向滨海城市跨越”的战略构想。多年来洞头坚持将这张蓝图绘到底，持续改善发展面貌。

温州市委、市政府把温州建设成为生产、生活、生态相融合的现代化国际性大都市作为战略目标，提出着眼于增强都市核心区集聚辐射力，推进市区城市面貌根本改善和城市功能品位提升。大力实施市区 70 个以上城中村整体连片改造，推进旧厂房、旧市场搬迁改造和旧小区改造提升，切实改变城市形象。推动中心城区空间布局、产业结构、环境整治、城市管理、服务质量加快转变；增强中心城区交通、教育、医疗、文化、金融、商务等要素集聚辐射能力，促进城市发展由粗放向精致转型。洞头区作为温州主中心的主要组成部分，也将是温州城市东扩的主战场之一。“十三五”期间，洞头区发展的主要目标之一是内外交通实现高效便捷，重点区块市政配套设施基本建成，水、电、燃气、通讯等保障能力进一步提升，互联互通、系统有效、安全生态的基础设施网络基本形成，环海西湖城市核心区基本建成，瓯江口新区一期产城融合初具规模。同城发展加快推进，基本融入温州中心城区，城市化率达 59%。

（二）安置房建设行业

1、我国安置房建设行业基本现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，我国的保障性住房体系主要包括廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房等主要形式。

我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。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）。2009 年，国家制定了保障性住房发展规划。2012 年，住建部等七部门联合发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》。2015 年，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）。随着政策的落实，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。2017 年-2019 年，全国棚户区改造分别开工 609 万套、626 万套和 316 万套，分别完成投资 1.84 万亿元、1.74 万亿元和 1.20 万亿元。

《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》中指出，“十三五”期间要健全符合国情的城镇住房保障体系，加快推进棚户区改造，实施公共租赁住房保障，加强公租房配套基础设施建设和后续管理，完善住房保障支持政策。2018 年国务院《政府工作报告》指出，2019 年将继续深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展，抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。从当前经济发展形势上

看，中国经济仍将保持快速稳定增长，预计未来 10 年，在城市化进程加快及土地供应刚性需求等方面因素的推动下，保障性住房建设仍将维持景气。

2、温州市洞头区安置房建设行业发展现状和前景

2019 年度，洞头区限额以上固定资产投资比上年增长 11.8%。2019 年洞头区房地产开发投资累计完成 5.45 亿元，比上年下降 10.0%。房屋施工面积 87.34 万平方米，比上年增长 30.4%。商品房现（期）房销售面积 9.43 万平米，增长 20.5%。

在安居工程建设方面，近年来洞头区政府进一步推进安置房工程项目建设。根据《浙江省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《浙江省住房和城乡建设事业“十三五”规划纲要》，在经济新常态下，城镇住房保障在稳增长、促发展方面的作用将日益显现。住房保障将从以保民生为主向保民生、稳定增长并重转变；在当地城镇户籍家庭住房困难问题基本得到解决的情况下，保障重点将向新就业职工、进城落户的农业转移人口和符合条件的外来务工人员转移；保障性安居工程的重点将进一步向包括旧住宅区、城镇危房、城中村在内的棚户区改造转移，住房保障将从以解决居民住房困难为主向解决居民住房困难与促进城市内涵升级并重转变。洞头区政府自 2012 年来，重点推进了新城一期 03-02 地块安置房项目、新城一期 02-06 地块安置房项目和大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目等工程项目，为城市建设和可持续发展奠定了坚实的基础。

（三）民爆器材行业

1、我国民爆器材行业基本现状及前景

民爆器材指用于非军事目的的各种炸药及其制品和火工品的总称。根据《民用爆炸物品品名表》，民用爆炸物品包括工业炸药、工

业雷管、工业索类火工品 3 个主要大类及其他民用爆炸物品和原材料。工业炸药是指用于采矿和工程爆破等作业的炸药；工业雷管是指在管壳内装有起爆药和猛炸药的工业火工品；工业索类火工品是指具有连续细长装药的索状工业火工品的总称。

民爆器材行业是国家的基础性行业，其产品广泛应用于煤炭、冶金等采矿、建材开采、机械加工、水电工程、农村基础设施及城市建设和国防施工等多个国民经济领域，因而被称为能源工业的能源、基础工业的基础。民爆器材行业的下游行业主要为采矿业和基础建设业，如矿山作业、能源开采、公路铁路建设、水利工程和拆除爆破等。

2014 年以前民爆器材由国家指导定价，自 2014 年 12 月起国家停止对民爆器材出厂价格的指导，其价格由供需双方协商确定。价格放开后，由于行业产能相对过剩，导致市场竞争激烈，民爆器材价格下滑。加上我国经济增速自 2014 年起逐渐下降，导致民爆器材行业陷入低迷。但是在我国经济增速开始企稳以及基础设施建设投资增速有所恢复的情况下，加之民爆器材行业实行严格的许可证审批制和停止新增产能，民爆器材行业将迎来复苏。

2、温州市洞头区民爆器材行业发展现状和前景

洞头是全国 14 个海岛区（县）之一，拥有大小岛屿 302 个，区域总面积 2,862 平方公里，其中陆地面积 153.3 平方公里，地理因素决定洞头区的发展离不开炸山填海和修路等工程项目建设的支持，而炸山填海和修路等工程项目建设进行又离不开民爆器材。“十三五”期间，洞头区发展的主要目标之一是内外交通实现高效便捷，重点区块市政配套设施基本建成，水、电、燃气、通讯等保障能力进一步提升，互联互通、系统有效、安全生态的基础设施网络基本形成，环海西湖城市核心区基本建成，瓯江口新区一期产城融合初具规模。在此

背景下，洞头区民爆器材行业将迎来发展良机。

（三）人才劳务行业

1、我国人才劳务行业基本现状及前景

劳务派遣和人才劳务行业是在市场经济条件下市场自主选择的结果。随着市场经济体制的日益成熟和用工模式的深化改革，中国的劳动力市场逐渐确立了自己的主体地位，而这也是劳务派遣和人才劳务行业产生和发展的根本前提。

人才劳务行业符合企业用工制度改革的需求，当前劳务市场依然潜力巨大。随着劳务外包观念的深入，人才劳务行业的发展形势会越来越好。人才劳务行业随着政策和企业需求的变动不断做着调整和优化，被越来越多的人支持和认可。

目前，全球经济竞争激烈。企业瘦身，仅仅保留核心员工，将外围业务交给劳务公司由他们派遣员工的趋势已经席卷全球。随着越来越多企业的转型，用工方式的调整和优化，劳务派遣外包被越来越多的企业所重视，暂时性人员的概念颇受好评。

同时，人才劳务行业的业务和技术不断成熟，其包括的人力资源，从基层员工到不同行业的专业人才，甚至中高阶层的管理者，涵盖的范围越来越广，人才的素质也越来越高，使得劳务公司有能力和各行各业的客户输送各方面、各阶层的人才。

对企业来说，“把不懂的业务外包出去，只做我们熟悉的”这一管理理念已经逐渐被越来越多的企业所认可和采纳。国内各大企业对劳务外包已经表现出了极大的兴趣和热情。目前，国内企业数量大，人口基数多，企业观念不断更新，人才劳务行业的市场将会极为广阔。

2、温州市洞头区人才劳务行业发展现状和前景

洞头区机关事业单位和国有企业的人才劳务市场已经基本饱和，

民营企业存在一定的人才劳务市场，但洞头区企业规模小、专业化程度较传统，委托第三方专业团队管理需求不强，且洞头区社保管理较为规范。据调查，目前只有三家企业委托温州市区人力资源机构从事零部件外包，每家人数界于 5-10 人之间，民营企业劳务外包的市场潜力有限。

机关事业单位编外用工劳务派遣受编制数控制，该业务已面临“天花板”，营收只能靠工资福利性调整和社保及住房公积金基数的提高，增长有限。但由于洞头区机关事业单位劳务外包、服务外包项目较多，洞头区人才劳务行业发展前景总体较好。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是洞头区规模最大的基础设施建设和国有资产经营管理企业，在洞头区基础设施建设和国有资产经营管理领域处于垄断地位，长期以来得到洞头区人民政府重点扶持。自成立以来，公司经营规模不断壮大，经营效率不断提高，盈利能力不断增强，在城市基础设施建设领域的竞争力已经形成。

在保障性住房建设方面，发行人主要负责洞头区的保障性住房的开发建设。下属的温州市洞头东屏新农村建设发展有限公司、温州市洞头新农村建设发展有限公司、温州市洞头北岙新农村建设发展有限公司和温州市洞头元觉新农村建设发展有限公司作为洞头区主要的保障性住房开发建设主体，几年来为洞头区保障性住房建设筹集了大量建设资金。公司先后投资开发了新城一期 03-02 地块安置房项目、新城一期 02-06 地块安置房项目、大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目等保障性住房项目。

在民爆器材方面，发行人下属民爆器材公司作为洞头区唯一一家经营民爆器材的公司，在洞头区民爆器材领域处于垄断地位，担负着为洞头区城市基础设施建设提供民爆器材支持的重要任务。洞头区因炸山填海和修路等工程项目建设对民爆器材需求量较大，自成立以来，公司发展势头良好，经营效率不断提高，在洞头区民爆器材领域的已经形成较强的竞争力。

在人才劳务方面，发行人下属人才发展公司在洞头区人才劳务行业处于领头的位置，公司管理规范、诚意度高，且作为国有企业具有区域成本优势。

由于公司在洞头区开发建设中一直起着举足轻重的作用，在洞头区辖区范围内得到了当地政府的大力支持。公司在洞头区的经营活动相对稳定，具有较强的持续盈利能力。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人的经济环境优势

改革开放以来，洞头区经济一直保持较快的增长势头，经济总量不断扩大，2019 年洞头区实现地区生产总值 107.84 亿元，同比增长 8.8%。其中第一产业增加值 5.86 亿元，比上年下降 1.0%；第二产业增加值 44.55 亿元，比上年增长 19.5%；第三产业增加值 57.44 亿元，比上年增长 8.4%。国民经济三次产业的比重由上年同期的 5.6:36.2:58.2 调整到 5.4:41.3:53.3，三产比重超过 50%，产业结构不断优化。

2019 年洞头区实现规模以上工业产值 101.49 亿元，比上年增长 64.9%。规模以上工业增加值 17.70 亿元，比上年增长 73.4%。五大行业四升一降，建材工业、医药化工、机械汽配和电子电器产值分别增长 60.2%、57.4%、5.6% 和 2.2%，仅水产品加工产值下降 7.8%。

经济的快速增长和财政实力的不断增强，为洞头区城市基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。

未来几年，随着工业性投入呈现较快增长，经济增长的自主性将稳步提高，洞头区经济仍将保持较快的增长势头，为发行人的快速发展提供了良好契机。

2、发行人拥有天然的垄断优势

发行人作为洞头区规模最大的基础设施建设以及国有资产运营和管理的主体，其经营领域和投资范围涵盖了洞头区大部份的城市基础设施建设，在区域内处于行业垄断地位；来自于政府投资项目的需求刚性较大，市场相对稳定。发行人与政府有着深厚的关系，在政策优惠、项目资源等方面持续受到政府的大力支持，这将为公司未来的发展提供更多的保障。

3、发行人的主营业务有着广阔的发展空间

在洞头区“十三五”规划的蓝图下，随着洞头区经济的不断发展，基础设施建设的需求量将持续稳定地增长，发行人的业务量和效益将同步增加。发行人筹建的代建项目和安置房项目正在平稳运行，同时纳入合并报表的温州市洞头民爆器材专营有限公司和温州市洞头人才发展有限公司增强了发行人主营业务的多样性，将有力推动发行人主营业务的全面发展。

4、良好的信用水平

发行人作为洞头区唯一的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，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，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平，为公司进一步拓展融资渠道树立了良好形象。

五、发行人所在区域其他基础设施投融资主体情况

截至本募集说明书签署日，发行人作为温州市洞头区政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，在温州市洞头区市政基础设施建设和保障性住房建设等公用事业领域处于垄断地位，系温州市洞头区唯一的基础设施投融资主体。

六、发行人地域经济情况

（一）温州市洞头区总体介绍

洞头是全国 14 个海岛区（县）之一，拥有大小岛屿 302 个，区域总面积 2,862 平方公里，其中陆地面积 153.3 平方公里，现辖 5 街道 1 镇 1 乡，103 个村居（社区），户籍人口 15.31 万。

2015 年 7 月 23 日洞头撤县设区获国务院批准，9 月 2 日温州市洞头区正式挂牌，成为温州新的市辖区。

洞头是未来的“海上花园”。习近平总书记在担任浙江省委书记期间，曾于 2003 年 5 月、2006 年 6 月两次到洞头视察指导，提出了“将洞头建成温州海上花园”以及“加快建设半岛工程，促使温州从滨江城市向滨海城市跨越”的战略构想，多年来洞头坚持将这张蓝图绘到底，持续改善发展面貌。

洞头是宜人的“海上桃源”。海岛生态保持良好，空气、环境质量均保持国家一级标准，是全省首个国家海洋公园、全国唯一以县命名的国家 4A 级旅游景区，入选首批国家生态保护与建设示范区和国家海洋生态文明建设示范区。

洞头是浙江的“海洋大区”。拥有 2,708.7 平方公里蓝色疆土和浙江第二大渔场，是“中国羊栖菜之乡”、“浙江省紫菜之乡”。

洞头近年先后获批建设浙江省海岛综合开发与保护试验区、省旅

游综合改革试点区，是全省海洋经济发展的先行先试地区。

洞头是浙南的“海上门户”。洞头地处瓯江出海口，距国际航道 30 海里，距台湾基隆港 138 海里。温州港两个核心港区大小门港区和状元岙港区均在洞头，其中状元岙港区口岸扩大开放于 2014 年底通过国家验收，已开通台湾、日本、俄罗斯航线，大小门港区是温州港唯一可建设 30 万吨级泊位的深水港区。随着温州城市向东面海发展，洞头已成为温州城市东拓的主平台。

（二）温州市洞头区经济财政情况介绍

洞头区经济的平稳增长带动了财政实力的不断增强，2017-2019 年，全区一般公共预算收入分别为 7.10 亿元、8.18 亿元和 9.70 亿元；其中，税收收入占比分别为 64.09%、75.43%和 55.09%，一般公共预算收入质量较好。2017-2019 年，全区政府性基金预算收入分别为 17.78 亿元、2.39 亿元和 5.39 亿元。

近年来，洞头区不断加大医疗卫生、教育、设备、公共安全等民生重点领域的支出，2017-2019 年，全区一般公共预算支出分别为 22.30 亿元、27.97 亿元和 32.74 亿元；同期，一般公共预算自给率分别为 31.84%、29.25%和 29.64%，一般公共预算资金平衡能力较弱。此外，2017-2019 年，洞头区政府性基金预算支出分别为 17.94 亿元、1.95 亿元和 4.98 亿元，2018 年洞头区政府性基金预算大幅减少，故当年政府性基金预算支出大幅减少。

2017-2019年洞头区财政收支情况

单位：亿元

项目	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入	9.70	8.18	7.1
1、税收收入	5.35	6.17	4.55
2、非税收入	4.36	2.01	2.55

上级补助收入	13.35	11.9	14.14
政府性基金收入	5.39	2.39	17.78
合计	28.44	22.47	39.02
一般公共预算支出	32.74	27.97	22.3
政府性基金支出	4.98	1.95	17.94
合计	37.72	29.92	40.24

资料来源：洞头区财政局

七、发行人主要领导成员情况

（一）董事

彭进贵，男，1980年4月出生，研究生学历，2002年参加工作，历任温州旧城网络科技有限公司工程项目负责人和技术支持人，温州旧城网络科技有限公司负责综合信息业务部筹建工作负责人，温州市名城建设开发有限公司开发部经理，现任公司董事长。

吴鹏展，男，1976年7月出生，本科学历，1994年参加工作，历任瑞安市莘祥会计服务有限公司主办会计、财税咨询部主任、总经理助理，瑞安市国有资产投资集团有限公司财务部副经理，瑞安经济开发区发展总公司董事、副总经理，现任公司董事。

曾素贞，女，1974年2月出生，1993年参加工作，历任洞头县审计事务所出纳，洞头信泰联社会计师事务所会计及审计人员，现任公司董事。

余彩霞，女，1994年4月出生，本科学历，2017年参加工作，现任公司职工董事。

王志敏，男，1975年2月出生，1995年10月开始工作，历任洞头县国土资源局所长、科长，大门海洋经济示范区审批服务局局长，大门镇人民政府副镇长、党委委员，现任公司董事。

（二）监事

童燕，女，1972年5月出生，本科学历，1996年参加工作，历任洞头会计师事务所出纳及助审员，洞头台湾同胞接待站财务科长兼主办会计，洞头县机关事业单位会计核算中心财务审核员，洞头县财政局经建科会计，现任公司监事会主席。

叶真真，女，1983年9月出生，本科学历，2001年参加工作，

历任洞头区机关事业单位会计核算中心行政事业会计，洞头区机关事业单位会计核算中心基建会计，现任公司监事。

董速华，男，1992年12月出生，2013年参加工作，历任洞温州菜篮子集团办事员，洞头民爆器材专营有限公司办事员，现任公司监事。

余靖威，男，1993年4月出生，本科学历，2016年参加工作，历任城南污水处理厂中控管理员，温州市洞头人才展有限公司项目外包业务员，现任公司监事。

陈颖颖，女，1990年6月出生，本科学历，2014年参加工作，历任浙江恒威电子科技有限公司会计，温州金海岸开元度假村办事员，温州跃进会计服务公司会计，温州市洞头人才发展有限公司财务核算，现任公司监事。

（三）高级管理人员

彭进贵，总经理，简历见董事介绍。

（四）发行人主要领导成员政府兼职及领薪情况

发行人主要领导成员均未在政府兼职，不属于公务员，且均仅在发行人处领取薪酬，不存在兼职兼薪情况，符合《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规规定。

第十条 发行人财务情况

发行人2016-2018年以及2019年的财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所分别出具了中兴财光华审会字（2019）第318090号和中兴财光华审会字（2020）第318277号标准无保留意见的审计报告。本文中2017-2019年的会计数据均来源于上述经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注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。

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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

（一）2017-2019 年经审计的合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	1,002,365.35	930,655.10	855,840.02
非流动资产	240,417.38	151,657.77	139,878.73
资产总额	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74
流动负债	363,643.95	331,625.23	293,786.27
非流动负债	312,426.32	169,855.78	113,031.87
其中：长期借款	295,426.00	169,100.00	112,798.00
负债总额	676,070.27	501,481.01	406,818.14
所有者权益合计	566,712.46	580,831.86	588,900.60
归属于母公司所有者权益合计	566,109.89	580,350.08	579,101.35
负债和所有者权益合计	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74

（二）2017-2019 年经审计的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	19,066.31	22,839.74	32,829.31
营业成本	16,773.77	21,133.15	30,395.45
营业利润	2,890.97	675.15	5,755.01
利润总额	5,187.63	7,488.84	11,562.96
净利润	4,923.63	7,042.39	11,118.48
归属于母公司所有者的净利润	4,825.95	6,985.42	11,155.06

（三）2017-2019 年经审计的合并现金流量表简表（完整的现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-80,586.87	23,961.42	-149,973.72
投资活动产生的现金流量净额	-18,232.84	-10,996.97	-40,087.43
筹资活动产生的现金流量净额	50,490.37	46,233.40	188,308.07
现金及现金等价物净增加额	-48,329.34	59,197.85	-1,753.08

（四）主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
流动比率（倍）	2.76	2.81	2.91
速动比率（倍）	0.73	0.92	0.80
资产负债率（%）	54.40	46.33	40.86
应收账款周转率（次/年）	0.23	0.22	0.27
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.06
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.04
利息保障倍数 ^注 （倍）	0.26	0.98	1.21
净资产收益率（%）	0.86	1.20	2.21

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- （5）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；
- （6）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额；
- （7）利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（资本化的利息费用+计入财务费用的利息费用）；

(8) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

二、发行人财务分析

（一）发行人财务概况

截至2019年12月31日，公司资产总额1,242,782.73万元，负债总额676,070.27万元，所有者权益为566,712.46万元，资产负债率为54.40%。2017-2019年，公司合并报表中三年平均净利润为7,694.84万元，现金及现金等价物三年平均净增加额为3,038.48万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人近三年资产规模不断扩大，资本债务结构合理，负债规模较适中；经营状况良好，盈利能力较强，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

（二）资产负债变动情况及结构分析

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
资产结构						
货币资金	50,503.17	4.06%	101,132.51	9.34%	44,633.85	4.48%
应收账款	67,079.47	5.40%	95,879.36	8.86%	110,872.61	11.13%
预付款项	2,501.20	0.20%	5,670.70	0.52%	5,692.96	0.57%
其他应收款	146,638.83	11.80%	102,565.42	9.48%	74,218.83	7.45%
存货	735,417.27	59.18%	624,953.42	57.74%	619,950.15	62.26%
其他流动资产	225.42	0.02%	453.70	0.04%	471.62	0.05%
流动资产合计	1,002,365.35	80.65%	930,655.10	85.99%	855,840.02	85.95%
可供出售金融资产	5,085.00	0.41%	1,565.00	0.14%	965.00	0.10%
长期股权投资	41,760.56	3.36%	38,125.76	3.52%	38,099.53	3.83%

固定资产	13,932.34	1.12%	13,598.80	1.26%	11,694.23	1.17%
在建工程	176,253.25	14.18%	96,081.50	8.88%	88,917.67	8.93%
无形资产	3,292.17	0.26%	2,221.21	0.21%	40.97	0.00%
长期待摊费用	94.06	0.01%	65.50	0.01%	161.33	0.02%
非流动资产合计	240,417.38	19.35%	151,657.77	14.01%	139,878.73	14.05%
资产总计	1,242,782.73	100.00%	1,082,312.87	100.00%	995,718.74	100.00%

负债结构

短期借款	52,109.33	7.71%	110,618.65	22.06%	79,222.27	19.47%
应付账款	2,046.81	0.30%	2,759.58	0.55%	3,372.33	0.83%
预收款项	6,957.49	1.03%	8,255.99	1.65%	14,491.91	3.56%
应付职工薪酬	576.66	0.09%	208.20	0.04%	145.00	0.04%
应交税费	14,881.87	2.20%	15,016.21	2.99%	14,199.10	3.49%
其他应付款	252,071.79	37.28%	149,666.59	29.84%	81,755.67	20.10%
一年内到期的非流动负债	35,000.00	5.18%	45,100.00	8.99%	100,600.00	24.73%
流动负债合计	363,643.95	53.79%	331,625.23	66.13%	293,786.27	72.22%
长期借款	295,426.00	43.70%	169,100.00	33.72%	112,798.00	27.73%
长期应付款	17,000.32	2.51%	642.78	0.13%	225.87	0.06%
递延收益	-	-	113.00	0.02%	8.00	0.00%
非流动负债合计	312,426.32	46.21%	169,855.78	33.87%	113,031.87	27.78%
负债合计	676,070.27	100.00%	501,481.01	100.00%	406,818.14	100.00%

近三年，发行人资产总额由 2017 年末的 995,718.74 万元增加到 2019 年末的 1,242,782.73 万元，近三年复合增长率为 11.72%，主要系近两年发行人承担的市政基础设施、安置房建设等项目增加所致。其中，2019 年末存货余额较 2017 年末增加 115,467.12 万元，2019 年末其他应收款账面价值较 2017 年末增加 72,420.00 万元，2019 年末在建工程余额较 2017 年末增加 87,335.59 万元。

从资产结构看，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人流动资产合计

1,002,365.35 万元，占总资产的 80.65%，近三年复合增长率为 5.41%，发行人资产结构流动性较好。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人非流动资产合计 240,417.38 万元，占总资产的 19.35%。

1、资产

公司资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资及在建工程组成。其中，其他应收款、存货及在建工程的增加是发行人近三年资产总额大幅增长的主要原因。

（1）货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金余额分别为 44,633.85 万元、101,132.51 万元和 50,503.17 万元，近三年发行人货币资金余额呈波动趋势。截至 2019 年末，发行人货币资金中有其他货币资金 1,000.80 万元为使用受限的定期存单（质押）。

（2）应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款账面价值分别为 110,872.61 万元、95,879.36 万元和 67,079.47 万元，近三年呈下降趋势。截至 2019 年末，发行人应收账款账面价值为 67,079.47 万元，占资产总额的 5.40%，其中政府性应收账款为 66,769.22 万元，主要系应收政府部门及项目建设指挥部工程款，主要大额明细如下：

单位:万元				
序号	单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
1	温州市洞头区工务局	45,099.01	1-2 年 7,230.94 2-3 年 15,957.70 3 年以上 21,910.37	67.23
2	温州市洞头区交通工程建设指挥部	16,102.81	1-2 年 3,191.86 2-3 年 4,610.45	24.01

			3 年以上 8,300.50	
3	温州市洞头区工业区建设指挥部	4,473.96	1-2 年 514.50 2-3 年 391.26 3 年以上 3,568.20	6.67
4	温州市洞头区海涂围垦工程建设指挥部	408.75	1-2 年 18.54 2-3 年 24.00 3 年以上 366.22	0.61
5	温州市洞头区渔港工程建设指挥部	684.68	1-2 年 337.65 2-3 年 347.03	1.02
合计		66,769.22	-	99.54

针对上述应收账款中应收政府款项，洞头区政府将督促相关单位提前筹措还款资金，确保按期、足额偿还应付发行人款项，保障发行人的合法权益。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收账款回款情况及未来回款安排如下：

单位名称	2019 年末余额 (万元)	形成原因	报告期回款情 况 (万元)	未来回款安排
温州市洞头区工务局	45,099.01	代建业务工 程款	74,795.84	自工程竣工结算后 5 年内全额回款
温州市洞头区交通工程建设指 挥部	16,102.81	代建业务工 程款	17,423.33	自工程竣工结算后 5 年内全额回款
温州市洞头区工业区建设指挥 部	4,473.96	代建业务工 程款	3,730.27	自工程竣工结算后 5 年内全额回款
温州市洞头区海涂围垦工程建 设指挥部	408.75	代建业务工 程款	1,400.88	自工程竣工结算后 5 年内全额回款
温州市洞头区渔港工程建设指 挥部	684.68	代建业务工 程款	3,249.31	自工程竣工结算后 5 年内全额回款
合计	66,769.22	-	100,599.63	-

(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 74,218.83 万元、102,565.42 万元和 146,638.83 万元，近三年持续增长。截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 146,638.83 万元，占资产总额的 11.80%，其中政府性其他应收款为 79,489.31 万元，主要系应收政府部门往来款项。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末余额按照经营性、非经营性分类列示如下：

单位：万元

项目	余额	占其他应收款账面余额的比例(%)	性质
经营性	9,747.07	6.65	日常经营性保证金、押金、备用金等
非经营性往来占款或资金拆借	136,891.76	93.35	往来款
合计	146,638.83	100.00	-

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人非经营性其他应收款大额明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
1	洞头北岙后围垦建设开发有限公司	21,075.06	1 年以内	14.20
2	洞头县财政局财政资金专户	17,754.53	1 年以内	11.97
3	洞头县大陆引（供）水工程建设指挥部	6,473.60	3 年以上	4.36
4	城市开发建设指挥部	6,657.00	1 年以内	4.49
5	温州市洞头大门新农村建设发展有限公司	5,000.00	1 年以内	3.37
合计		56,960.19	-	38.39

发行人是由洞头区国资办控股的投融资建设及城市经营主体。为了支持地方政府经济建设，发行人在严格履行内部决策程序的前提下，与当地政府、事业单位之间发生资金拆借或非经营性往来款占用。报告期内，发行人对于新增非经营性往来占款或资金拆借等均已经履行

了合法的内部决策程序，由董事长、董事、财务负责人等经营管理层集体讨论通过，并形成审核记录。公司监事会可就新增非经营性往来占款或资金拆借事项的公允性以及是否损害了公司利益和公司股东利益发表独立意见。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收拆借款余额为 136,891.76 万元，占资产总额的比例为 11.01%。发行人与当地政府、事业单位之间发生的资金拆借或非经营性往来款占用均未计算利息。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款回款情况及未来回款安排如下：

单位名称	2019 年末余额（万元）	形成原因	报告期回款情况（万元）	未来回款安排
洞头北岙后围垦建设开发有限公司	21,075.06	暂借款	50.00	2025 年 12 月 31 日之前回款
洞头县财政局财政资金专户	17,754.53	暂付款	往来频繁，代收代付	2025 年 12 月 31 日之前回款
洞头县大陆引（供）水工程建设指挥部	6,473.60	基建借款	0.00	2025 年 12 月 31 日之前回款
城市开发建设指挥部	6,657.00	基建借款	0.00	2025 年 12 月 31 日之前回款
温州市洞头大门新农村建设发展有限公司	5,000.00	棚改基金	0.00	2025 年 12 月 31 日之前回款
其他	89,678.64	基建借款、政策补偿款、保证金、押金、备用金等	295,000.00 （2019 年发行人新增大量基建项目，基建借款往来较多）	2025 年 12 月 31 日之前回款
合计	146,638.83	-	-	-

（4）存货

2017-2019 年末，发行人存货余额分别为 619,950.15 万元、624,953.42 万元和 735,417.27 万元。发行人作为洞头区主要的城市建设主体，承担着当地大量的基础设施建设、旧城改造等项目，存货余额较大。截至 2019 年末，发行人的存货余额构成主要系开发成本、土地整理成本和代建成本，构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	原材料	8.49
2	库存商品	2,706.20
3	低值易耗品	9.56
4	开发成本	443,766.93
5	开发产品	5,585.35
6	土地整理成本	153,770.00
7	代建成本	129,570.75
小计		735,417.27

1) 存货-开发成本明细：

单位：万元

项目	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限	项目类别 (代建/回 购/自用)	金额
蓝港花苑三期	安置房	2017.3-2020.3	自用	2,167.48
蓝港花苑四期	安置房	2018.3-2021.3	自用	36.76
其他配套建设	安置房	2018.3-2021.3	自用	9.74
风门新居	安置房	2018.6-2022.6	自用	29.98
03-02 地块安置房项目	安置房	2017.3-2021.12	自用	1,354.85
02-06 地块安置房项目	安置房	2017.3-2021.12	自用	1,392.76
新城一期 02-01 地块农房集聚	安置房	2019.6-2024.6	自用	1,747.73
新城二期 C02—4 地块农房集聚	安置房	2019.6-2024.6	自用	6,034.61
新城一期 03—01—2、3、4 号农房集聚	安置房	2019.6-2024.6	自用	1,830.36
新城一期 03-01-2 地块	安置房	2019.6-2024.6	自用	3,024.52
新城二期 C01—2—1 农房集聚	安置房	2019.1-2024.1	自用	3,033.79
新城二期 C01—2—2 农房集聚	安置房	2019.1-2024.1	自用	7,413.92

新城二期 C01—2—3 农房集聚	安置房	2019.12-2024.12	自用	5,078.30
鸽尾礁 C-25 地块农房集聚	安置房	2020.7-2025.7	自用	19,638.36
新城二期 A03 地块农房集聚	安置房	2019.6-2024.6	自用	5,274.50
新期二期 A04 地块农房集聚	安置房	2020.4-2025.4	自用	3,706.75
状元南片 06-11A-1 地块农房集聚	安置房	2019.3-2024.3	自用	10,701.68
状元南片 01-05B-2 地块农房集聚	安置房	2019.3-2024.3	自用	16,406.37
状元南片 05-06B-1 地块农房集聚	安置房	2019.4-2024.4	自用	13,700.89
状元南片 01-06B-2 地块农房集聚	安置房	2019.2-2024.2	自用	12,793.92
状元南片 05-07B-1a 地块农房集聚	安置房	2020.4-2025.4	自用	11,214.94
状元南片 04-04B-2 地块农房集聚	安置房	2020.7-2025.7	自用	11,691.11
状元南片 06-10A-1 地块农房集聚	安置房	2020.8-2025.8	自用	13,824.57
状元南片 02-01B-2 地块农房集聚	安置房	2020.10-2025.10	自用	12,525.94
状元南片 01-03D-2a 地块农房集聚	安置房	2020.10-2025.10	自用	12,890.24
状元南片 06-12B-1 地块农房集聚	安置房	2020.10-2025.10	自用	10,876.89
状元南片 02-02B-1 地块农房集聚	安置房	2020.9-2025.9	自用	10,979.96
状元南片 05-04B-1 地块农房集聚	安置房	2020.10-2025.10	自用	14,989.21
新城二期 B04b 地块农房集聚	安置房	2020.7-2025.7	自用	3,392.00
新城二期 B04A 地块农房集聚	安置房	2020.8-2025.8	自用	5,085.82
新城二期 B04C 地块农房集聚	安置房	2019.5-2024.5	自用	5,440.00
新城二期 C02-2 地块农房集聚	安置房	2020.4-2025.4	自用	2,576.85
新城二期 B04d 地块农房集聚	安置房	2019.4-2024.4	自用	9,292.94
新城二期 D08 地块农房集聚	安置房	2019.6-2024.6	自用	3,166.18
新城二期王山头 A 地块农房集聚	安置房	2019.4-2024.4	自用	18,923.10
新城二期王山头 B 地块农房集聚	安置房	2020.4-2025.4	自用	3,487.37
新城一期 02-02 地块农房集聚	安置房	2020.5-2025.5	自用	1,847.21
新城二期 C02-2A 地块农房集聚	安置房	2020.5-2025.5	自用	3,501.10
状元南片 03-02B 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	6,586.96
状元南片 03-03B 地块	安置房	2020.8-2025.8	自用	5,105.10
状元南片 06-13B 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	4,896.94
状元南片 06-03B 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	7,408.26
状元南片 06-02B 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	8,046.14
状元南片 06-15H 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	11,402.48
状元南片 06-05B 地块	安置房	2020.8-2025.8	自用	5,488.44

状元南片 06-15F 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	3,021.43
状元南片 03-06A 地块	安置房	2020.8-2025.8	自用	4,881.48
状元南片 05-09A 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	7,550.47
状元南片 05-08B 地块	安置房	2020.4-2025.4	自用	9,076.64
状元南片 04-05A 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	4,001.43
状元南片 06-15D 地块	安置房	2020.5-2025.5	自用	2,878.19
状元南片 06-14B 地块	安置房	2020.6-2025.6	自用	3,853.04
状元南片 03-05B 地块	安置房	2020.10-2025.10	自用	6,447.84
状元南片 06-06 地块	安置房	2020.4-2025.4	自用	9,851.58
状元南片 06-15E 地块	安置房	2020.11-2025.11	自用	3,070.89
状元南片 04-03H 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	12,229.97
状元南片 03-04B 地块	安置房	2019.11-2024.11	自用	4,631.07
状元南片 06-09C 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	5,027.81
状元南片 03-01B 地块	安置房	2019.8-2024.8	自用	6,536.46
状元南片 04-03L 地块	安置房	2019.4-2024.4	自用	9,060.16
状元南片 04-03J 地块	安置房	2019.7-2024.7	自用	16,729.14
大门镇东屿村地块建设小微产业园	工业厂房、 办公楼	2021-2026	自用	3,000.00
北岙街道城南片	商业综合体	2020.12-2023.12	自用	11,902.28
合计				443,766.93

2) 存货-土地整理成本明细:

单位: 万元

项目	项目类别	金额
环岛西片围涂项目	土地开发	48,626.30
状元南片围涂项目	土地开发	105,143.70
合计		153,770.00

3) 存货-开发产品明细:

单位: 万元

项目	项目类别(代建/回 购/自用)	金额
东屏生态陵园	自用	502.44
后寮生态陵园	自用	48.01
幸福楼	自用	99.96

南塘花苑	自用	384.44
兴港家园	自用	1,394.08
沙港家园	自用	876.31
和港家园	自用	2,280.11
合计		5,585.35

4) 存货-代建成本明细:

截至 2019 年末，发行人主要代建成本明细如下：

单位：万元

项目	项目类型（保障房/道路等）	建设期限	项目类别（代建/回购/自用）	金额
海霞中学迁建建设工程项目	办公楼	2018-2021	代建	17,262.49
洞头区交通运输局农村公路改造提升工程（一期）	道路	2019 -2021	代建	7,925.72
公安业务用房工程项目	办公楼	2019-2022	代建	7,259.37
洞头县霓屿义务学校工程	办公楼	2019 -2021	代建	6,622.76
洞头区工务局 02-01 地块安置房工程专户	保障房	2018 -2022	代建	6,448.17
洞头县鹿西岛综合交通码头工程	旅游设施	2019 -2021	代建	5,225.27
洞头区殡仪服务中心工程	办公楼	2019-2021	代建	5,219.38
洞头县 77 省道布袋岙接线公路工程	道路	2019 -2022	代建	5,167.19
4031 新城二期市政道路建设工程项目	道路	2019 -2022	代建	4,965.31
大门三条岗至沙岙段公路工程	道路	2019 -2022	代建	4,580.19
洞头县 110 千伏新城（洞头）输变电海堤段电缆应急工程	电路设施	2019 -2021	代建	4,368.92
华中小学装饰工程	办公楼	2019 -2020	代建	3,188.08
洞头县霓北中学至灵霓海堤公路工程	道路	2019 -2021	代建	2,971.39
区城乡公共交通体系建设一期工程	系统设施	2019-2021	代建	2,678.20
温州市洞头区工务局洞头 1601 工程	道路	2019-2021	代建	2,421.42
县乡公路拓宽改造工程（含大门段）	道路	2019-2022	代建	2,209.75
大门镇集镇交通应急疏导工程	系统设施	2019-2021	代建	2,205.88
南塘工业区零星工程项目	系统设施	2019-2020	代建	2,026.57
小计				92,746.09

(5) 在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程账面价值分别为 88,917.67 万元、96,081.50 万元和 176,253.25 万元，占资产总额的比例分别为 8.93%、8.80% 和 14.18%。近三年末发行人在建工程账面价值呈上升趋势，2019 年末在建工程较上年增加较多主要系新增大竹峙岛保护与开发利用示范项目和蓝色海湾综合整治项目。目前在建的工程项目主要包括水利管网项目工程、蓝色海湾综合整治项目和旅游文体项目等。截至 2019 年末，发行人在建工程的构成情况如下：

单位:万元

序号	项目名称	项目类别（代建/回购/自用）	账面价值
1	新城商务综合体	自用	233.74
2	杨文 A10 地块	自用	2,337.29
3	望海楼等景区	自用	16,964.23
4	旅游文体项目	自用	20,663.48
5	水利管网项目工程	自用	66,811.25
6	大门农贸市场修缮工程	自用	70.57
7	北岙农贸市场修缮工程	自用	627.19
8	元觉农贸市场修缮工程	自用	149.99
9	再生资源收储中心工程	自用	1,222.23
10	新城农贸市场装饰提升工程	自用	2,276.42
11	渔农产品批发交易市场建设工程	自用	136.80
12	鹿西渔港工程	自用	8,430.61
13	大竹峙岛保护与开发利用示范项目	自用	6,963.37
14	新城商厦	自用	39.85
15	15、18 地块	自用	698.15
16	文化街 8 号外墙	自用	38.79
17	蓝色海湾综合整治项目	自用	48,589.29
合计			176,253.25

截至 2019 年末，发行人最大 5 项在建工程的详细信息：

序号	项目名称	项目类型（市政设施/安置房/自营设施）	建设期限	项目类别（代建/回购/自用）	账面价值（万元）
----	------	---------------------	------	----------------	----------

1	水利管网项目工程	市政设施	2016.4-2021.4	自用	66,811.25
2	蓝色海湾综合整治项目	自营设施	2019-2026	自用	48,589.29
3	旅游文体项目	自营设施	2016.6-2021.6	自用	20,663.48
4	望海楼等景区	自营设施	2014.6-2024.6	自用	16,964.23
5	鹿西渔港工程	自营设施	2016.6-2021.6	自用	8,430.61

（6）长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 38,099.53 万元、38,125.76 万元和 41,760.56 万元，占资产总额的比例分别为 3.83%、3.52%和 3.36%。

（7）固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产账面价值分别为 11,694.23 万元、13,598.80 万元和 13,932.34 万元，占资产总额的比例分别为 1.17%、1.26%和 1.12%。近三年末发行人固定资产账面价值较为稳定。发行人固定资产主要系房屋建筑物、运输工具和机器设备。截至 2019 年末，发行人固定资产的构成情况如下：

序号	项目名称	账面价值（万元）
1	房屋及建筑物	11,615.74
2	机器设备	224.71
3	运输设备	2,091.90
合计		13,932.34

固定资产-房屋建筑物明细：

序号	所有权人	房产证号	证载用途	坐落	面积（平方米）	账面原值（万元）	2019 年末 账面价值 （万元）	入账 方式	抵押 情况	使用 情况
1	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	洞房权证北岙字第 03316 号	非居住	北岙镇人民路 20 号 1 号楼 203 室	98.79	14.04	1.79	成本法	无	自用
2	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	洞房权证北岙字第 03328 号	非居住	北岙镇人民路 20 号 1 号楼 202 室	98.86			成本法	无	自用
3	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	洞房权证北岙字第 05836 号	非居住	北岙镇白叠村风吹岙	160.00	116.10	31.24	成本法	无	自用
4	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	洞房权证北岙字第 05837 号	非居住	北岙镇白叠村风吹岙	37.94、 59.65、 26.46、43.42				无	自用
5	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002831 号	住宅	温州市洞头区北岙街道城南大道 186 号 302 室	133.44	562.06	532.39	成本法	无	出租
6	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002832 号	住宅	温州市洞头区北岙街道城南大道 186 号 502 室	133.44				无	出租
7	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002833 号	住宅	温州市洞头区北岙街道城南大道 186 号 501 室	133.44				无	自用

	器材专营有限公司	区不动产权第 0002833 号		城南大道 186 号 901 室						
8	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002834 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 202 室	133.44				无	出租
9	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002835 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 301 室	133.44				无	出租
10	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002836 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 401 室	133.44				无	出租
11	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002837 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 501 室	133.44				无	出租
12	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002838 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 201 室	133.44				无	出租
13	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002839 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 601 室	133.44				无	出租
14	浙江省洞头县民爆	浙（2017）洞头	住宅	温州市洞头区北岙街道	104.06				无	出租

	器材专营有限公司	区不动产权第 0002840 号		城南大道 186 号 101 室						
15	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002841 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 102 室	104.06				无	出租
16	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002842 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 702 室	133.44				无	自用
17	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002843 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 902 室	133.44				无	自用
18	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002844 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 602 室	133.44				无	出租
19	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002845 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 802 室	133.44				无	自用
20	浙江省洞头县民爆 器材专营有限公司	浙（2017）洞头 区不动产权第 0002846 号	住宅	温州市洞头区北岙街道 城南大道 186 号 402 室	133.44				无	出租
21	浙江省洞头县民爆	浙（2017）洞头	住宅	温州市洞头区北岙街道	133.44				无	自用

	器材专营有限公司	区不动产权第 0002847 号		城南大道 186 号 701 室						
22	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002848 号	住宅	温州市洞头区北岙街道城南大道 186 号 801 室	133.44				无	自用
23	温州市洞头市场发展有限公司	房产证大门字第 00735 号	非居住	大门镇富民街 2 弄 3 号	1,058.96	156.06	51.94	成本法	无	自用
24	温州市洞头市场发展有限公司	权证办理中	非居住	原北岙农贸市场	6,907.30	280.00	101.89	成本法	无	出租
25	温州市洞头市场发展有限公司	权证办理中	非居住	新建北岙农贸市场		1,420.00	979.20	成本法	无	出租
26	温州市洞头市场发展有限公司	温房产洞头县字第 049792 号	非居住	新城农贸市场	80.68	2,357.78	2,157.78	成本法	无	出租
27	温州市洞头市场发展有限公司	温房产洞头县字第 049796 号	非居住	新城农贸市场	2,577.63				无	出租
28	温州市洞头市场发展有限公司	温房产洞头县字第 049795 号	非居住	新城农贸市场	3,181.77				无	出租
29	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21850 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号地块六层	1,649.42	3,080.26	2,352.89	成本法	无	自用
30	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21854 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号地块 704 室	116.70				无	自用

31	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21852 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 702 室	17.96				无	自用
32	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21849 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 506 室	562.22				无	自用
33	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21835 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 3 层	3,428.15				无	出租
34	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21848 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 505 室	680.83				无	自用
35	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21851 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 701 室	17.96				无	自用
36	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21834 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块二层	3,368.8				无	出租
37	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21833 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块二层	2,941.70				无	出租
38	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21853 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 703 室	116.70				无	自用
39	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21841 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 404 室	172.30				无	自用
40	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21842 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 405 室	444.14				无	自用
41	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县	非居住	北岙镇新城区三期 8 号	289.13				无	自用

	公司	字第 21843 号		地块 406 室						
42	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21845 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 502 室	34.56				无	自用
43	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21844 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 501 室	300.98				无	自用
44	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21846 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 503 室	300.98				无	自用
45	洞头县新城开发总公司	温房权证洞头县字第 21847 号	非居住	北岙镇新城区三期 8 号 地块 504 室	289.83				无	自用
46	温州市洞头粮食收储有限公司	权证待办	非居住	小九厅、九厅、垆头、半屏、小朴、大朴、炮台、黄岩、长坑、辽顶、尾坑、洞头粮站官口码头	12.920.00	795.93	386.07	成本法	无	自用
47	温州市洞头旧城改造发展有限公司	洞房权证北岙字第 00468 号	非居住	北岙镇文化街 8 号	572.19				无	出租
48	温州市洞头旧城改造发展有限公司	权证待办	非居住	北岙镇车站路 50 号	257.09	205.00	143.50	成本法	无	出租
49	温州市洞头旧城改造发展有限公司	A 字第 2781 号	非居住	北岙镇建设巷 7 号	836.12				无	出租
50	旅游文化发展有限公司	权证办理中	非居住	望海楼	2,700.00	3,500.59	3,057.18	成本法	无	自用

51	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056317 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 101 室	154.45	36.26	888.30	成本法	无	自用
52	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056742 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 102 室	154.39	36.25		成本法	无	自用
53	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056737 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 103 室	154.39	36.25		成本法	无	自用
54	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056741 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 104 室	229.62	53.91		成本法	无	自用
55	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056727 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 105 室	179.40	42.12		成本法	无	自用
56	温州市洞头新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 056745 号	非居住	蓝港花苑一期 1.2 幢 106 室	176.19	41.37		成本法	无	自用
57	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002087 号	非居住	蓝港花苑二期 1 幢 101 室	1,003.26	243.75		成本法	无	自用
58	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	浙（2017）洞头区不动产权第 0002086 号	非居住	蓝港花苑二期 1 幢 201 室	1,227.79	298.30		成本法	无	自用
59	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059094 号	非居住	蓝港花苑二期 3 幢 404 室	132.19	32.12		成本法	无	自用
60	温州市洞头东屏新	温房权证洞头区	非居住	蓝港花苑二期 2 幢 102	25.43	6.18		成本	无	自用

	农村建设有限公司	字第 059134 号		室				法		
61	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058961 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 106 室	116.31	28.26		成本法	无	自用
62	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059106 号	非居住	蓝港花苑二期 2 幢 123 室	21.11	5.13		成本法	无	自用
63	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059116 号	非居住	蓝港花苑二期 2 幢 118 室	27.74	6.74		成本法	无	自用
64	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058955 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 102 室	120.11	29.18		成本法	无	自用
65	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058954 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 101 室	116.31	28.26		成本法	无	自用
66	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058960 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 105 室	120.11	29.18		成本法	无	自用
67	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059112 号	非居住	蓝港花苑二期 2 幢 120 室	21.11	5.13		成本法	无	自用
68	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059130 号	非居住	蓝港花苑二期 2 幢 110 室	34.68	8.43		成本法	无	自用
69	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058959 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 104 室	120.11	29.18		成本法	无	自用
70	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 058956 号	非居住	蓝港花苑二期 4 幢 103 室	120.11	29.18		成本法	无	自用

71	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059131 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 2 幢 106 室	27.74	6.74	194.12	成本法	无	自用
72	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059125 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 2 幢 108 室	25.43	6.18		成本法	无	自用
73	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059110 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 2 幢 121 室	134.69	32.72		成本法	无	自用
74	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059108 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 2 幢 122 室	134.69	32.72		成本法	无	自用
75	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059039 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 110 室	25.67	6.24		成本法	无	自用
76	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059048 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 115 室	30.34	7.37		成本法	无	自用
77	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059122 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 116 室	28.01	6.81		成本法	无	自用

78	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059052 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 118 室	135.97	33.04		成本法	无	自用
79	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059056 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 120 室	35.52	8.63		成本法	无	自用
80	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059054 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 3 幢 119 室	135.97	33.10		成本法	无	自用
81	温州市洞头东屏新农村建设有限公司	温房权证洞头区字第 059120 号	非居住	温州市洞头区东屏街道蓝港花苑二期 2 幢 116 室	34.68	8.43		成本法	无	自用
82	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0002841 号	非居住	温州市洞头区北岙街道文化街 1 号	1,707.50	60.75	54.01	评估法	无	自用
83	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0002840 号	非居住	温州市洞头区北岙街道中心街 43 号	1,835.70	89.52	79.60	评估法	无	自用
84	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0002839 号	非居住	温州市洞头区北岙街道水产巷 12 弄	422.54	39.93	37.72	评估法	无	自用

85	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0002842 号	非居住	温州市洞头区北岙街道健康巷 17 号	845.32	44.42	41.96	评估法	无	自用
86	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0002845 号	非居住	温州市洞头区北岙街道建设巷 5 号一层	241.87	83.88	79.23	评估法	无	自用
87	温州市洞头城市发展有限公司	乐房权证黄华镇字第 02585 号	非居住	黄华镇黄华堡村码头（原汽渡码头办公楼）	285.64	15.79	14.92	评估法	无	自用
88	温州市洞头城市发展有限公司	乐房权证黄华镇字第 02585 号	非居住	黄华镇黄华堡村码头（原汽渡码头附属用房）	80.06	3.27	3.09	评估法	无	自用
89	温州市洞头城市发展有限公司	权证办理中	非居住	中心街 5 号（原水产交易所）	750.18	31.02	29.30	评估法	无	自用
90	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0005369 号	非居住	温州市洞头区北岙街道文化街 28、30 号	150.18	12.22	11.69	评估法	无	自用
91	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0005368 号	非居住	温州市洞头区北岙街道文化街 32、34、36 号	102.77	8.59	8.22	评估法	无	自用
92	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0005437 号	非居住	温州市洞头区北岙街道上街 18 号	562.31	25.30	23.10	评估法	无	自用

93	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0004097 号	非居住	温州市洞头区北岙街道中心街 107 号	192.07	10.56	9.64	评估法	无	自用
94	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0005066 号	非居住	温州市洞头区北岙街道中心街 87 号	265.56	11.95	10.91	评估法	无	自用
95	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0005067 号	非居住	温州市洞头区北岙街道镇前街 2 号	448.17	34.51	33.01	评估法	无	自用
96	温州市洞头城市发展有限公司	浙（2018）洞头区不动产权第 0003564 号	非居住	温州市洞头区北岙街道县前路 18 号（原区畜牧办公室）	107.31	0.00010	0.00010	评估法	无	自用
97	温州市洞头城市发展有限公司	尚未办理（目前该大楼正在办理工程竣工手续，待工程验收通过后，再办理权证）	非居住	新城二期（交通运输信息网络监控中心）		0.00010	0.00010	评估法	无	自用
98	温州市洞头城市发展有限公司	尚未办理（目前对接了解资产办理手续，待明确后需政府出具驻	非居住	杭州（原驻杭办事处）		0.00010	0.00010	评估法	无	自用

		杭办撤销有关手续)								
99	温州市洞头城市发展有限公司	浙(2018)洞头区不动产权第0004207号	非居住	温州市洞头区北岙街道车站路10号(原供销大楼)	500.08	258.00	245.75	评估法	无	自用
100	温州市洞头城市发展有限公司	A字第2362号(房屋原属北岙税务所,目前无办理土地证,仅有房产证)	非居住	温州市洞头区北岙镇中心街53号(原县财政税务局)	482.92	0.00010	0.00010	评估法	无	自用
101	温州市洞头城市发展有限公司	洞房权证北岙字第00432号	非居住	烈士路5号(县原旧城改造指挥部)		0.00010	0.00010	评估法	无	自用
102	温州市洞头东屏生态陵园管理有限公司	未办理权证	非居住	东屏街道后寮生态陵园道路工程		59.15	55.41	评估法	无	自用

另外,发行人不存在将非经营性资产(包括政府办公场所、公园、医院、学校、事业单位资产以及不产生收益的市政道路、桥梁、博物馆等纯公益性资产)注入公司的情况。

(8) 发行人土地使用权明细

序号	使用权人	取得方式	土地证编号	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方法	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	缴纳金额（万元）	入账科目
1	温州市洞头城市发展有限公司	出让	浙（2019）洞头区不动产权第 0004276 号	城镇住宅用地	49,607.40	12,890.24	成本法	2,598.45	无	是	12,431.52	开发成本
2	温州市洞头城市发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00268 号	城镇住宅用地	62,928.00	16,406.37	成本法	2,607.17	无	是	15,915.00	开发成本
3	温州市洞头城市发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00462 号	城镇住宅用地	41,919.90	10,979.96	成本法	2,619.27	是	是	10,650.00	开发成本
4	温州市洞头城市发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00406 号	城镇住宅用地	44,644.00	11,691.11	成本法	2,618.74	是	是	11,340.00	开发成本
5	温州市洞头城市发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00466 号	城镇住宅用地	57,223.50	14,989.21	成本法	2,619.42	无	是	14,540.00	开发成本

6	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00459 号	城镇住宅用 地	52,305.90	13,700.89	成本法	2,619.38	无	是	13,290.00	开发成 本
7	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00465 号	城镇住宅用 地	53,035.70	13,824.57	成本法	2,606.65	无	是	13,410.00	开发成 本
8	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙(2019)洞头区不动产 权第 0004277 号	城镇住宅用 地	43,996.00	11,214.94	成本法	2,549.08	无	是	10,773.39	开发成 本
9	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00269 号	城镇住宅用 地	41,049.10	10,701.68	成本法	2,607.04	无	是	10,380.00	开发成 本
10	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00464 号	城镇住宅用 地	41,517.80	10,876.89	成本法	2,619.81	无	是	10,550.00	开发成 本
11	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00460 号	城镇住宅用 地	49,058.00	12,793.92	成本法	2,607.92	无	是	12,410.00	开发成 本
12	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2016）第 004-00461 号	城镇住宅用 地	47,816.00	12,525.94	成本法	2,619.61	无	是	12,150.00	开发成 本

13	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 01-0341 号	住宅用地	15,991.00	3,033.79	成本法	1,897.19	无	是	2,944.00	开发成 本
14	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 01-0310 号	住宅用地	12,801.00	7,413.92	成本法	5,791.67	无	是	2,368.00	开发成 本
15	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 01-0311 号	住宅用地	26,778.00	5,078.30	成本法	1,896.44	是	是	4,928.00	开发成 本
16	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2013）第 01-2744 号	城镇住宅用 地	32,002.00	6,034.61	成本法	1,885.70	是	是	5,868.00	开发成 本
17	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2018）洞头区不动 产权第 0004484 号	城镇住宅用 地	6,571.00	1,830.36	成本法	2,785.51	无	是	1,723.00	开发成 本
18	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2013）第 01-2898 号	城镇住宅用 地	6,668.50	1,747.73	成本法	2,620.87	无	是	1,696.00	开发成 本
19	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01627 号	住宅用地	62,277.00	19,638.36	成本法	1,753.79	无	是	19,800.00	开发成 本

20	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01628 号	住宅用地	49,700.00		成本法		无	是		开发成 本
21	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01745 号	住宅用地	25,883.53	5,274.50	成本法	2,037.78	是	是	5,000.00	开发成 本
22	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01723 号	住宅用地	19,089.30	3,706.75	成本法	1,941.79	是	是	3,700.00	开发成 本
23	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004383 号	城镇住宅用 地	42,674.00	11,402.48	成本法	2,672.01	无	是	11,065.00	开发成 本
24	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004382 号	城镇住宅用 地	11,518.00	3,021.43	成本法	2,623.27	无	是	2,932.00	开发成 本

25	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004395 号	城镇住宅用 地	18,667.00	4,896.94	成本法	2,623.34	无	是	4,752.00	开发成 本
26	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004391 号	城镇住宅用 地	20,923.00	5,488.44	成本法	2,623.19	无	是	5,326.00	开发成 本
27	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004384 号	城镇住宅用 地	28,242.00	7,408.26	成本法	2,623.16	无	是	7,189.00	开发成 本
28	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004388 号	城镇住宅用 地	30,674.00	8,046.14	成本法	2,623.13	是	是	7,808.00	开发成 本

29	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004387 号	城镇住宅用 地	19,462.00	5,105.10	成本法	2,623.14	无	是	4,954.00	开发成 本
30	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004390 号	城镇住宅用 地	25,109.00	6,586.96	成本法	2,623.37	无	是	6,392.00	开发成 本
31	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004377 号	城镇住宅用 地	18,267.00	4,881.48	成本法	2,672.32	无	是	4,737.00	开发成 本
32	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004509 号	城镇住宅用 地	14,688.00	3,853.04	成本法	2,623.29	无	是	3,739.00	开发成 本

33	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004389 号	城镇住宅用 地	10,970.00	2,878.19	成本法	2,623.74	无	是	2,793.00	开发成 本
34	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004378 号	城镇住宅用 地	24,131.00	6,447.84	成本法	2,672.04	无	是	6,257.00	开发成 本
35	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004379 号	城镇住宅用 地	15,251.00	4,001.43	成本法	2,623.76	是	是	3,883.00	开发成 本
36	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004381 号	城镇住宅用 地	34,601.00	9,076.64	成本法	2,623.25	无	是	8,808.00	开发成 本

37	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004380 号	城镇住宅用 地	28,785.00	7,550.47	成本法	2,623.08	无	是	7,327.00	开发成 本
38	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004385 号	城镇住宅用 地	37,560.00	9,851.58	成本法	2,622.91	无	是	9,560.00	开发成 本
39	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004374 号	城镇住宅用 地	46,120.00	12,229.97	成本法	2,651.78	是	是	11,868.00	开发成 本
40	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004392 号	城镇住宅用 地	17,331.00	4,631.07	成本法	2,672.16	是	是	4,494.00	开发成 本

41	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004508 号	城镇住宅用 地	11,703.00	3,070.89	成本法	2,624.07	无	是	2,980.00	开发成 本
42	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004371 号	城镇住宅用 地	18,814.00	5,027.81	成本法	2,672.40	无	是	4,879.00	开发成 本
43	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004373 号	城镇住宅用 地	24,916.00	6,536.46	成本法	2,623.42	无	是	6,343.00	开发成 本
44	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0004393 号	城镇住宅用 地	33,905.00	9,060.16	成本法	2,672.23	无	是	8,792.00	开发成 本

45	温州市洞头城市发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动产权第 0004372 号	城镇住宅用地	63,085.50	16,729.14	成本法	2,651.83	无	是	16,234.00	开发成本
46	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0002841 号	文体娱乐用地	509.40	219.86	评估法	4,316.06	无	否	-	无形资产
47	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0002840 号	商服用地	937.17	914.02	评估法	9,752.98	无	否	-	无形资产
48	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0002839 号	城镇住宅用地	353.70	75.59	评估法	2,137.12	无	否	-	无形资产
49	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0002842 号	医疗卫生用地	306.80	202.83	评估法	6,611.15	无	否	-	无形资产
50	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	权证办理中	-	204.40	321.08	评估法	16,422.70	无	否	-	无形资产

51	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	权证办理中	-	3,646.53	184.51	评估法	505.99	无	否	-	无形资产
52	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0005369 号	城镇住宅用地	150.18	110.61	评估法		无	否	-	无形资产
53	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0005368 号	城镇住宅用地	102.77	66.39	评估法		无	否	-	无形资产
54	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0005437 号	城镇住宅用地	562.31	230.69	评估法		无	否	-	无形资产
55	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0004097 号	城镇住宅用地	192.07	206.90	评估法		无	否	-	无形资产
56	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0005066 号	城镇住宅用地	265.56	216.43	评估法		无	否	-	无形资产

57	温州市洞头城市发展有限公司	划拨	浙（2018）洞头区不动产权第 0005067 号	城镇住宅用地	448.17	245.19	评估法		无	否	-	无形资产
58	温州市洞头城市发展有限公司	出让	浙（2019）洞头区不动产权第 0007154 号	城镇住宅用地	9,668.07	3,024.52	成本法	3,128.36	无	是	3,024.52	开发成本
59	温州市洞头旅游文化发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01783 号	住宅用地	11,035.74	5,085.82	成本法	4,608.50	是	是	4,672.00	开发成本
60	温州市洞头旅游文化发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01787 号	住宅用地	8,031.30	3,392.00	成本法	4,223.48	是	是	3,392.00	开发成本
61	温州市洞头旅游文化发展有限公司	出让	洞国用（2014）第 001-01785 号	住宅用地	12,922.11	5,440.00	成本法	4,209.84	是	是	5,440.00	开发成本
62	温州市洞头旅游文化发展有限公司	出让	洞国用(2013)第 01-2818 号	住宅用地	13,332.00	2,576.85	成本法	1,932.83	无	是	2,500.00	开发成本

63	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01675 号	住宅用地	41,022.40	9,292.94	成本法	2,265.33	是	是	9,000.00	开发成本
64	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01730 号	住宅用地	14,499.80	3,166.17	成本法	2,183.60	无	是	3,072.00	开发成本
65	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01704 号	住宅用地	51,226.93	18,923.10	成本法	2,009.32	是	是	18,360.00	开发成本
66	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01705 号	住宅用地	42,949.75		成本法		是	是		开发成本
67	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01673 号	住宅用地	17,409.00	3,487.37	成本法	2,003.20	是	是	3,384.00	开发成本
68	温州市洞头水利发展有限公司	出让	洞国用(2014)第 001-01754 号	住宅用地	6,816.10	1,847.21	成本法	2,710.07	无	是	1,792.00	开发成本

69	温州市洞头新农村建设发展有限公司	划拨	洞国用(2013)第01-2929 号	住宅用地	28,797.00	3,501.10	评估法	1,215.79	无	否	-	开发成本
70	温州市洞头新农村建设发展有限公司	划拨	洞国用（2014）第04-0002 号	住宅用地	5,626.00	-	-	-	无	否	-	开发成本
71	温州市洞头洞东屏新农村建设发展有限公司	划拨	洞国用（2016）第003-00765 号	城镇住宅用地	12,675.70	-	-	-	无	否	-	开发成本
72	温州市洞头民爆器材专营有限公司	出让	洞政国用(2004)字第4-8798 号	仓储	6,445.70	36.34	成本法	41.59	无	是	37.85	无形资产
73	温州市洞头民爆器材专营有限公司	出让	洞政国用(2004)字第4-8799 号	仓储	80.90		成本法	1,307.79	无	是	13.27	无形资产

74	温州市洞头民爆器材专营有限公司	出让	洞政国用(2002)字第 1-3724 号	办公	23.70	2.37	成本法	514.77	无	是	3.69	无形资产
75	温州市洞头民爆器材专营有限公司	出让	洞政国用(2002)字第 1-3725 号	办公	23.70		成本法		无	是		无形资产
76	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002831 号	城镇住宅用地	1,292.67	245.01	成本法	1,925.47	无	是	252.79	无形资产
77	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002832 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产

78	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002833 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
79	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002834 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
80	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002835 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
81	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002836 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产

82	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002837 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
83	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002838 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
84	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002839 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
85	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002840 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产

86	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002841 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
87	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002842 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
88	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002843 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
89	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产第 0002844 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产

90	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产权第 0002845 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
91	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产权第 0002846 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
92	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产权第 0002847 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产
93	浙江省洞头县民爆器材专营有限公司	划拨	浙（2017）洞头区不动产权第 0002848 号	城镇住宅用地			成本法		无	是		无形资产

94	温州市洞头城市 发展有限公司	出让	浙（2017）洞头区不动 产权第 0002988 号	工业用地	21,555.00	2,337.29	成本法	1,083.62	无	是	2,145.00	在建工 程
----	-------------------	----	-------------------------------	------	-----------	----------	-----	----------	---	---	----------	----------

2、负债

从负债总额看，2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 406,818.14 万元、501,481.01 万元和 676,070.27 万元，近三年末负债呈增长趋势，主要系公司在建项目较多，资金需求增加所致。

2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 40.86%、46.33%和 54.40%，较为适中。从负债结构看，2019 年末发行人流动负债占负债总额的 53.79%，主要系短期借款、其他应付款、应交税费、预收款项和一年内到期的非流动负债；2019 年末发行人非流动负债占负债总额的 46.21%，主要系长期借款。

（1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款账面余额分别为 79,222.27 万元、110,618.65 万元和 52,109.33 万元，占负债总额的比例分别为 19.47%、22.06%和 7.71%。发行人短期借款的构成情况如下：

单位：万元

借款类型	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	-	2,182.65	2,222.27
保证借款	42,109.33	108,436.00	77,000.00
抵押借款	10,000.00	-	-
质押借款	-	-	-
合 计	52,109.33	110,618.65	79,222.27

（2）其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款账面余额分别为 81,755.67 万元、149,666.59 万元和 252,071.79 万元，占负债总额的比例分别为 11.50%、20.10%和 37.28%。近三年末发行人其他应付款账面余额呈上涨趋势。2018 年末其他应付款账面余额较 2017 年末增长 83.07%，主要系发行人新增与洞头区财政局等的款项。2019 年末其他应付款账面余额较 2018 年末增长 68.42%，主要系 2019 年发行人新增大量

基建项目，基建借款增加较多所致。其他应付款主要系应付政府部门、公司等款项，大额明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	款项性质
1	方正证券股份有限公司	22,200.00	暂借款
2	温州大小门岛投资开发有限公司	6,000.00	往来款
3	洞头北岙后围垦建设开发有限公司	4,120.00	往来款
4	15、18 地块被拆迁人旧房折价款及购房款	1,588.36	房款
5	浙江省第一水电建设集团股份有限公司	1,425.47	工程款
	合计	35,333.83	-

（3）预收款项

2017-2019 年末，发行人预收款项账面余额分别为 14,491.91 万元、8,255.99 万元和 6,957.49 万元，占负债总额的比例分别为 3.56%、1.65% 和 1.03%。近三年发行人预收款项持续减少，主要系预收房款减少所致。

（4）应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费账面余额分别为 14,199.10 万元、15,016.21 万元和 14,881.87 万元，占负债总额的比例分别为 3.49%、2.99% 和 2.20%，近三年发行人应交税费波动不大。

（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 100,600.00 万元、45,100.00 万元和 35,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 24.73%、8.99% 和 5.18%。近三年末发行人一年内到期的非流动负债账面余额呈下降趋势。2018 年末一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 55.17%，2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 22.39%，主要原因系归还一年内到期的长期借款。截至 2019

年末，发行人一年内到期的非流动负债按性质分类如下：

单位：万元

序号	项目名称	期末余额
1	信用借款	-
2	保证借款	32,000.00
3	抵押借款	3,000.00
4	质押借款	-
5	抵押、保证借款	-
6	抵押、质押借款	-
7	一年内到期的应付债券	-
	小计	35,000.00

（6）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 112,798.00 万元、169,100.00 万元和 295,426.00 万元，占负债总额的比例分别为 27.73%、33.72% 和 43.70%。2018 年末长期借款账面余额较 2017 年末增加 49.91%，主要系 2018 年新增质押借款所致。2019 年末长期借款账面余额较 2018 年末增加 74.70%，主要系 2019 年新增抵押借款和质押借款所致。发行人的资产规模和质量持续改善，得到了银行等金融机构的普遍认可，就发行人的长期投资项目给予了配套资金支持。发行人长期借款主要为农业发展银行、国家开发银行等金融机构提供的长长期限借款。截至 2019 年末，长期借款按性质分类如下：

单位：万元

序号	项目名称	期末余额
1	抵押借款	50,126.00
2	保证借款	123,800.00
3	质押借款	156,500.00
4	减：一年内到期的长期借款	35,000.00
	小计	295,426.00

（7）发行人有息负债明细

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
----	-----	------	------	----	----	-------

			(万元)			
1	邮储银行	贷款	11,500.00	LPR+0.312 5%	2019.12.13-2022.10.8	保证
2	农行洞头支行	贷款	18,500.00	5.463%	2017.1.14-2026.6.16	抵押
3	浙商银行温州分行营业部	贷款	18,000.00	8.000%	2018.4.18-2020.10.2	保证
4	浙商银行温州分行营业部	贷款	14,000.00	8.000%	2018.5.4-2020.9.4	保证
5	宁波银行温州分行（国都证券股份有限公司）	贷款	20,000.00	5.980%	2017.3.15-2023.3.15	保证
6	交通银行温州信河支行	贷款	3,000.00	4.350%	2019.9.10-2021.9.10	抵押
7	交通银行温州信河支行	贷款	3,000.00	4.350%	2019.9.12-2020.9.10	抵押
8	交通银行温州信河支行	贷款	3,226.00	4.350%	2019.9.18-2022.9.2	抵押
9	农行瓯江口支行	贷款	5,000.00	5.635%	2019.12.25-2026.12.25	保证
10	国家开发银行浙江省分行	贷款	7,500.00	5.150%	2016.12.9-2026.12.8	抵押
11	温州农商银行灵昆支行	贷款	5,000.00	LPR 加 365 个基点	2019.12.24-2020.12.23	保证
12	兴业银行	贷款	5,000.00	5.220%	2019.12.20-2020.12.20	保证、质押
13	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	1,000.00	5.635%	2019.1.31-2038.1.24	保证、质押
14	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	5,000.00	5.635%	2019.3.28-2032.7.10	保证、质押
15	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	5,000.00	5.635%	2019.6.3-2033.7.10	保证、质押
16	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	14,000.00	5.635%	2019.9.18-2034.7.10	保证、质押
17	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	50,000.00	5.635%	2019.1.31-2023.1.24	保证、质押
18	中国农业银行股份有限公司 温州洞头支行	贷款	5,000.00	5.635%	2019.5.5-2032.12.20	保证、质押
19	温州银行股份有限公司洞头 支行	贷款	9,750.00	7.200%	2019.7.19-2022.6.27	保证
20	温州银行股份有限公司洞头 支行	贷款	9,750.00	7.200%	2019.6.27-2022.6.27	保证
21	光大银行	贷款	20,100.00	5.290%	2017.3.10-2022.3.9	保证借款
22	中国农业发展银行温州洞头 支行	贷款	1,898.00	4.900%	2017.10.16-2042.5.31	质押借款

23	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	1,000.00	4.900%	2017.12.1-2042.5.31	质押借款
24	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	800.00	4.900%	2017.11.16-2042.12.31	质押借款
25	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	4,400.00	4.900%	2017.12.28-2041.12.31	质押借款
26	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	2,500.00	5.880%	2018.8.31-2040.6.30	质押借款
27	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	57,402.00	5.880%	2018.9.1-2039.6.30	质押借款
28	中国农业发展银行温州洞头支行	贷款	1,000.00	5.880%	2018.8.31-2039.6.30	质押借款
29	中国农业发展银行温州市分行	贷款	1,002.38	4.350%	2019.9.11-2020.9.10	信用担保
30	中国农业发展银行温州市分行	贷款	751.03	4.350%	2019.9.11-2020.9.10	信用担保
31	中国农业发展银行温州市分行	贷款	354.50	4.350%	2019.12.3-2020.12.2	信用担保
32	中国农业发展银行温州市分行	贷款	44.84	4.350%	2019.12.3-2020.12.2	信用担保
33	中国农业发展银行温州市分行	贷款	20.58	4.350%	2019.12.3-2020.12.2	信用担保
34	温州银行股份有限公司洞头支行	贷款	15,700.00	7.524%	2019.12.10-2022.12.10	保证
35	中信银行鹿城支行	贷款	10,000.00	5.220%	2019.9.30-2020.9.25	保证借款
36	温州银行黎明支行	贷款	22,400.00	8.400%	2019.6.4-2021.6.4	抵押借款
37	浙江金融资产交易中心	定向融资	29,936.00	5.400%	2018.7.13-2020.7.17	保证
合计			382,535.33			

(8) 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	87,109.33	25,400.00	70,026.00	70,000.00	-	-	31,000.00	-

其中：银行借款偿还规模	57,173.33	25,400.00	70,026.00	70,000.00	-	-	31,000.00	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
定向融资偿还规模	29,936.00	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	87,109.33	25,400.00	70,026.00	80,000.00	10,000.00	10,000.00	41,000.00	10,000.00

发行人的盈利能力良好、拥有大量优质的可售土地资产以及未来募投项目完工后预计可取得的项目收入、市政基础设施代建收入和安置房完工后可实现的房产销售收入，再考虑到发行人信用良好，与当地金融机构合作紧密，可以借新还旧的方式继续取得外部融资。发行人在债券存续期取得的各项收入基本上能够满足公司有息负债的按时偿付。

3、其他变化幅度在 30% 以上的会计科目

（1）可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 965.00 万元、1,565.00 万元和 5,085.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.10%、0.14% 和 0.41%。2018 年末，公司可供出售金融资产账面价值较 2017 年末增长 62.18%，主要系 2018 年公司新增对浙江瓯越交建科技股份有限公司的 600.00 万元投资所致。2019 年末，公司可供出售金融资产账面价值较 2018 年末增长 224.92%，主要系 2019 年公司新增对浙江瓯越交建科技股份有限公司和温州市洞头中普陀文化旅游产业有限公司的投资所致。

（2）无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产账面价值分别为 40.97 万元、2,221.21 万元和 3,292.17 万元，占资产总额的比例分别为 0.004%、0.21% 和 0.26%。2018 年末，公司无形资产账面价值较 2017 年末增长 5322.12%，主要系 2018 年度公司新增所有者投入及在建工程转入的土地使用权 2,188.91 万元所致。2019 年末，公司无形资产账面价值较 2018 年末增长 48.22%，主要系 2019 年度公司新增所有者投入的土地使用权所致。

（3）长期待摊费用

2017-2019 年末，发行人长期待摊费用账面余额分别为 161.33 万元、65.50 万元和 94.06 万元，占资产总额的比例分别为 0.02%、0.01% 和 0.01%。2018 年末发行人长期待摊费用账面余额较 2017 年末减少 59.40%，主要系东屏农贸市场装修费和停车场及配套设施工程费用本期摊销 95.84 万元所致。2019 年末发行人长期待摊费用账面余额较 2018 年末增加 43.60%，主要系东屏农贸市场装修费和陵园配套设施装修费增加所致。

（4）应付职工薪酬

2017-2019 年末，发行人应付职工薪酬账面余额分别为 145.00 万元、208.20 万元和 576.66 万元，占负债总额的比例分别为 0.04%、0.04% 和 0.09%。2018 年末发行人应付职工薪酬账面余额较 2017 年末增加 43.59%，主要系短期薪酬增加所致。2019 年末发行人应付职工薪酬账面余额较 2018 年末增加 176.98%，主要系短期薪酬和设定提存计划增加所致。

（5）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款账面余额分别为 225.87 万元、642.78 万元和 17,000.32 万元，占负债总额的比例分别为 0.06%、0.13%

和 2.51%。2018 年末发行人长期应付款账面余额较 2017 年末增加 184.58%，主要系新增危旧房改造货币化安置项目拨款 416.92 万元所致。2019 年末发行人长期应付款账面余额较 2018 年末增加 2544.81%，主要系新增地方债券专项资金 16,500 万元所致。

（6）递延收益

2017-2019 年末，发行人递延收益账面余额分别为 8.00 万元、113.00 万元和 0.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.002%、0.02% 和 0.00%。2018 年末发行人递延收益账面余额较 2017 年末增加 1312.50%，主要系本期新增大龙生态骨灰项目区财政补助 105.00 万元所致。2018 年末发行人递延收益账面余额均在 2019 年度计入其他收益。

4、报告期发行人负债增长原因

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 406,818.14 万元、501,481.01 万元和 676,070.27 万元。2018 年末发行人负债总额较 2017 年末增长 23.27%，主要系其他应付款、短期借款和长期借款增长所致。2018 年末发行人其他应付款账面余额较 2017 年末增长 83.07%，主要系发行人新增与洞头区财政局等的往来款项所致；2018 年末发行人长期借款、短期借款呈增长趋势，主要系公司在建项目较多，资金需求增加所致。2019 年末发行人负债总额较 2018 年末增长 34.81%，主要系其他应付款和长期借款增长所致。2019 年末发行人其他应付款账面余额增加，主要系 2019 年发行人新增大量基建项目，基建借款增加较多所致；2019 年末发行人长期借款增加，主要系公司在建项目较多，资金需求增加所致。

总体来看，报告期内发行人资产负债结构相对合理，与其所处行业及经营特征基本相符。资产负债率较为适中，处于相对安全水平，

债务融资空间较大。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人净资产为 5,667,124,646.22 元（包含少数股东权益），发行人资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。发行人申请公开发行 10.00 亿元企业债券，截至 2019 年末，发行人已公开发行债券累计余额 0.00 亿元，加上本期债券计划发行规模 10.00 亿元，上述债券发行总额不超过其扣除公益性资产后有效净资产（包含少数股东权益）的 40%。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款（万元）	67,079.47	95,879.36	110,872.61
存货（万元）	735,417.27	624,953.42	619,950.15
资产总额（万元）	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74
主营业务收入（万元）	19,066.31	22,839.74	32,829.31
主营业务成本（万元）	16,773.77	21,133.15	30,395.45
应收账款周转率（次/年）	0.23	0.22	0.27
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.06
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.04

上述财务指标计算方法如下：

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

发行人主营业务收入主要来源于代建收入、民爆器材收入、安置房收入和人才劳务收入等，主营业务所属行业的特点使发行人业务收入稳定性强、收入确认及时性较高。

应收账款周转方面，2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 0.27 次/年、0.22 次/年和 0.23 次/年。近三年，应收账款周转率呈波动趋势。2018 年度应收账款周转率较 2017 年度下降 17.44%，主要原因系发行人代建项目工程进度影响导致主营业务收入减少所致。

2019 年度应收账款周转率较 2018 年度上升 5.91%，主要原因系发行人 2019 年收回应收账款。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人主营业务收入分别为 32,829.31 万元、22,839.74 万元和 19,066.31 万元。2018 年度主营业务收入较 2017 年度下降 30.43%，2019 年度主营业务收入较 2018 年度下降 16.52%，主要系代建项目工程进度影响导致代建业务结算减少所致。

存货周转方面，2017-2019 年度，存货周转率分别为 0.06 次/年、0.03 次/年和 0.02 次/年。发行人作为洞头区主要的城市建设主体，承担着当地大量的基础设施建设、旧城改造等项目，存货余额较大。发行人存货周转率较低，近三年度呈下降趋势，主要系受项目建设周期影响。发行人承建市政基础设施建设项目和安置房建设工程，项目开发周期长。随着发行人业务量的扩大、项目管理能力的加强，预计未来发行人的营运能力将有所提升。

总资产周转方面，2017-2019 年度，总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.02 次/年和 0.02 次/年。由于发行人主要承建基础设施建设、旧城改造项目，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。

从各项指标上看，发行人应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率较低与存货大幅增加的实际情况相吻合。随着发行人相关项目陆续完工及后续建设项目增加和后续政府支持政策逐步得到落实，预计发行人各项运营能力指标预计将会得到一定程度的改善。

（四）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入（万元）	19,066.31	22,839.74	32,829.31

营业收入（万元）	19,066.31	22,839.74	32,829.31
补贴收入（万元）	8,366.46	9,682.45	13,165.79
净利润（万元）	4,923.63	7,042.39	11,118.48
毛利率（%）	12.02	7.47	7.41
总资产收益率（%）	0.79	0.68	1.23
净资产收益率（%）	0.86	1.20	2.21

上述财务指标计算方法如下：

- （1）毛利率 = （营业收入 - 营业成本） / 营业收入；
（2）总资产收益率 = 净利润 / 总资产平均余额；
（3）净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额。

发行人营业收入主要来源于代建收入、民爆器材收入、安置房收入和人才劳务收入。2017-2019 年度，发行人按行业分类收入构成情况如下：

行业名称	报告期收入合计（单位:万元）	占比（%）
代建收入	35,107.26	46.98
租金收入	3,124.68	4.18
民爆器材收入	3,897.43	5.21
储备粮油收入	3,107.65	4.16
拍卖佣金收入	61.51	0.08
安置房收入	16,189.29	21.66
旅游收入	2,668.00	3.57
保安服务收入	1,019.26	1.36
人才劳务收入	9,435.63	12.63
其他收入	124.64	0.17
合计	74,735.36	100.00

2017-2019 年度，发行人营业收入、营业成本及毛利率的相关情况如下：

单位：万元

行业名称	2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
代建收入	-	-	-	12,056.11	11,531.71	4.35%	23,051.15	21,720.99	5.77%
租金收入	1,200.54	405.63	66.21%	1,171.65	904.35	22.81%	752.49	397.69	47.15%
民爆器材	1,326.69	1,060.49	20.07%	937.28	745.64	20.45%	1,633.46	1,306.36	20.02%

收入									
储备粮油收入	738.98	868.98	-17.59%	1,055.46	1,315.74	-24.66%	1,313.21	1,496.96	-13.99%
拍卖佣金收入	19.93	-	100.00%	18.1	-	100.00%	23.48	-	100.00%
安置房收入	2,646.10	2,202.95	16.75%	7,597.88	6,626.24	12.79%	5,945.31	5,470.43	7.99%
旅游收入	2,668.00	2,516.92	5.66%	-	-	-	-	-	-
保安服务收入	1,019.26	677.17	33.56%	-	-	-	-	-	-
人才劳务收入	9,435.63	9,041.63	4.18%	-	-	-	-	-	-
其他收入	11.18	-	100.00%	3.26	9.46	-190.60%	110.2	3.02	97.26%
合计	19,066.31	16,773.77	12.02%	22,839.74	21,133.15	7.47%	32,829.31	30,395.45	7.41%

发行人的收入主要来源于代建收入、安置房收入、民爆器材收入和人才劳务收入。按业务分析，毛利率变动的原因如下：

1、代建收入：2017 年度和 2018 年度，发行人代建业务毛利率分别为 5.77%和 4.35%，2019 年度未确认代建收入。2018 年度代建收入毛利率较 2017 年度下降 1.42%，主要系项目结算进度影响所致。

2、安置房收入：2017-2019 年度，发行人安置房业务毛利率分别为 7.99%、12.79%和 16.75%。2018 年度发行人安置房业务毛利率较 2017 年度上升 4.80%，主要系 2018 年度结算的和港家园、沙港家园和兴港家园项目毛利较高所致。2019 年度发行人安置房业务毛利率较 2018 年度上升 3.96%，主要系 2019 年度结算的南塘花苑、兴港家园、沙港家园和和港家园项目毛利较高所致。

3、人才劳务收入：人才劳务为发行人 2019 年新增业务板块，2019 年度毛利率为 4.18%。

4、2017-2019 年度，发行人民爆器材业务毛利率分别为 20.02%、20.45%和 20.07%，较为稳定。

在净利润、净资产收益率方面，2017-2019 年发行人净利润分别为 11,118.48 万元、7,042.39 万元和 4,923.63 万元。2018 年度，发行人净利润较 2017 年度下降 36.66%，主要系 2018 年度政府补助收入减少所致。2019 年度，发行人净利润较 2018 年度下降 30.09%，主要系 2019 年度未确认代建收入且政府补助收入减少所致。2017-2019 年发行人净资产收益率分别为 2.21%、1.20%和 0.86%，呈下降趋势。2018 年度发行人净资产收益率较 2017 年度下降 1.01%，2019 年度发行人净资产收益率较 2018 年度下降 0.34%，主要系公司净利润下降所致。截至 2019 年末，发行人总资产收益率和净资产收益率分别为 0.79%和 0.86%，受工程进度影响，盈利能力指标处于较低水平。

公司 2017-2019 年获得的政府补助收入分别为 13,165.79 万元、9,682.45 万元和 8,366.46 万元，近三年公司营业收入与政府补助收入的比例大于 7:3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。2017-2019 年，发行人获得的政府补助明细如下：

单位：万元

补助项目	2019年度
财政拨款入旅发公司的企业运转经费	3,449.90
粮储公司军粮供应补贴	6.58
粮储公司市级储备粮食费用补贴	25.00
粮储公司县级储备补贴	706.71
北岙公司增值税减	34.01
车辆购置税补助	1,516.00
众创空间房屋补助	2.81
人才公司增值税减免	62.21
拍卖行增值税免征转入	0.59
稳岗补贴	1.81
粮储公司职工补助	26.82

城发弥补经营亏损	420.68
中央及省自然灾害救助资金	200.00
拨入省级城镇保障资金	655.00
财政拨入国企改革经费补助资金	30.00
中央及省自然灾害救灾资金	90.00
捷鹿公司渡船财政补助资金	929.33
东屏公司收蓝港花苑补晒网场经费	40.00
东屏生态陵园财政补助	113.00
人才公司中小企业服务平台前期建设资金补助	20.00
2019年区国有企业政策性亏损补助资金	12.00
北岙农贸市场创2018年度省放心农贸市场补助款	11.00
北岙市场创省级放心农贸市场奖励资金	10.00
拍卖行2019年度区国有企业亏损补助金	3.00
合 计	8,366.46

补助项目	2018年度
财政拨给城发用于弥补亏损	1,156.64
财政拨入旅发公司的企业运转经费	1,855.72
市场2017年度企业亏损补助	15.00
民爆公司企业稳岗补助收入	0.88
民爆公司18年度区国有资本经营预算支出	3.00
粮储公司军粮供应补贴	12.26
粮储公司市级储备粮食费用补贴	48.01
粮储公司县级储备补贴	895.92
粮储公司国家扶持资金	5.00
粮储公司财政拨入补助款	11.00
东屏公司收街道关于岙内河工程建设资金拨款	40.00
东屏公司多功能运动场建设补助	20.00
东屏公司收农贸市场2017年被评为放心农贸市场奖励	10.00
东屏公司收蓝港花苑一期补晒网场补贴	56.35
东屏公司收放心农贸市场创建经费区市场监管局补助	12.00
市场公司015.2017年度元觉市场农贸市场管理补助款	4.00
捷鹿公司渡船财政补助资金	136.50

北岙公司中央财政拨款	400.00
状元南片拨入运转资金	5,000.00
拍卖行增值税免征	0.17
合 计	9,682.45

补助项目	2017年度
财政拨给城发用于弥补亏损	372.52
财政确认拨给水利公司的补贴收入	5,000.00
财政拨入旅发公司的企业运转经费	6,523.51
市场2017年度企业亏损补助	5.00
2016年新城放心市场创建奖励资金（市）	10.00
民爆公司企业稳岗补助收入	1.19
民爆公司经营补助	5.00
粮储公司军粮供应补贴	15.58
粮储公司市级储备粮食费用补贴	48.01
粮储公司县级储备补贴	788.21
东屏公司下山搬迁公共配套设施建设补助款	50.00
东屏公司异地搬迁资金省拨款	128.40
东屏公司住房与城市建设资金第二批蓝港花苑三期补助	89.00
东屏公司蓝港花苑二期异地搬迁补助	94.36
东屏公司蓝港体育公园财政补助	20.00
市场公司免费检测室补助（市局）	4.00
市场创建补助资金（省）	11.00
合 计	13,165.79

从未来盈利能力看，发行人在建的工程项目较多，主要有水利管网项目工程项目、蓝色海湾综合整治项目、旅游文体项目、鸽尾礁C-25 地块农房集聚等。相关项目的建成，将有利于发行人基础设施建设代建及安置房代建业务规模的增长，从而增强公司自身的盈利能力。

总体看来，虽然发行人目前主营业务的盈利水平相对有限，但随着其资产及业务规模的不断扩大，大量在建工程项目的逐步完工，预

计发行人的盈利能力将会得到逐步改善。

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额（万元）	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74
负债总额（万元）	676,070.27	501,481.01	406,818.14
净资产（万元）	566,712.46	580,831.86	588,900.60
利息支出（万元）	205.19	202.64	141.96
流动比率	2.76	2.81	2.91
速动比率	0.73	0.92	0.80
利息保障倍数	0.26	0.98	1.21
资产负债率（%）	54.40	46.33	40.86

上述财务指标计算方法如下：

- （1）利息支出=全部利息支出-利息资本化金额；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （4）利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（资本化利息+利息支出）
- （5）资产负债率=负债总额/资产总额。

从短期偿债能力来看，发行人近三年流动比率分别为 2.91 倍、2.81 倍和 2.76 倍，速动比率分别为 0.80 倍、0.92 倍和 0.73 倍。近三年，发行人流动比率呈下降趋势，速动比率呈波动下降趋势，主要系受大量在建安置房、市政基础设施工程进度影响。总体来说发行人短期偿债压力不大，能较好地应对短期偿债风险。

从长期偿债能力来看，发行人长期借款从 2017 年末的 112,798.00 万元增加至 2019 年末的 295,426.00 万元，同期利息支出有所增长，发行人利息保障倍数有所下降，主要系发行人在建安置房、市政基础设施工程逐年增长，资本化利息费用增长较快所致。截至 2019 年末，发行人利息保障倍数为 0.26 倍，随着发行人在建安置房、市政基础设施工程的逐步完工结算，发行人利息保障倍数将得到一定幅度的提

高。

从资本债务结构分析，发行人近三年资产负债率分别为 40.86%、46.33% 和 54.40%，近三年发行人资产负债率呈增长趋势。截至 2019 年末，发行人资产负债率为 54.40%。总体来看，发行人资产负债率整体水平适中，长期偿债能力较强。

从未来发展趋势看，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人在建工程和存货余额 911,670.52 万元，在建项目主要是水利管网项目工程项目、蓝色海湾综合整治项目和旅游文体项目等，存货主要是开发成本，随着相关在建项目陆续完工并出售和投入使用，将使发行人营业规模有所提高，进而增强其偿债能力。

总体来看，发行人的负债水平适中，盈利水平相对稳定，未来增长潜力较大，具备较强的偿债能力。

（六）对外担保情况分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无对外担保。

（七）受限资产情况

入账科目	资产名称	账面价值(万元)	担保借款余额(万元)	借款到期日	备注
存货	状元南片 04-04B-2 地块农房集聚	11,691.11	18,500.00	2026.6.16	为自身借款提供抵押
存货	状元南片 02-02B-1 地块农房集聚	10,979.96			
存货	新城二期 C02-4 地块农房集聚	6,034.61	18,000.00 14,000.00	2020.10.2 2020.9.34	为自身借款提供抵押
存货	新城二期 C01-2-3 农房集聚	5,078.30			
存货	新期二期 A04 地块农房集聚	3,706.75			
存货	状元南片 06-02B 地块	8,046.14	22,400.00	2021.6.4	为水利发展有限公司借款提供抵押
存货	状元南片 04-05A 地块	4,001.43			
存货	状元南片 04-03H 地块	12,229.97			
存货	状元南片 03-04B 地块	4,631.07			
合计		66,399.35	72,900.00	-	-

（八）关联交易情况

近三年，未发生关联交易及关联资金占用情况。

（九）现金流量分析

发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	56,131.16	42,508.24	64,215.23
经营活动现金流出	136,718.02	18,546.81	214,188.95
经营活动产生的现金流量净额	-80,586.87	23,961.42	-149,973.72
投资活动现金流入	73.88	339.88	96.68
投资活动现金流出	18,306.72	11,336.84	40,184.11
投资活动产生的现金流量净额	-18,232.84	-10,996.97	-40,087.43
筹资活动现金流入	304,594.88	321,379.23	425,401.83
筹资活动现金流出	254,104.51	275,145.83	237,093.75
筹资活动产生的现金流量净额	50,490.37	46,233.40	188,308.07
现金及现金等价物净增加额	-48,329.34	59,197.85	-1,753.08

2017-2019 年，发行人经营活动现金流量净额分别为-149,973.72 万元、23,961.42 万元和-80,586.87 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为-68,866.39 万元。2018 年度发行人经营活动现金流量净额较 2017 年度大幅增加，主要系行人 2018 年购买商品及提供劳务的支出减少所致。2019 年度发行人经营活动现金流量净额较 2018 年度大幅减少，主要系行人 2019 年购买商品及提供劳务的支出增加所致。

2017-2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-40,087.43 万元、-10,996.97 万元和-18,232.84 万元，近三年始终呈现投资活动现金净流出状态，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产较多，需要高额的建设资金投入所致。随着相关资产的陆续完工和后续政府支持政策的逐步落实，预计发行人的现金流状况将有较大程度的改善。

2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 188,308.07 万元、46,233.40 万元和 50,490.37 万元，2017 年对外筹资规模较大，主要系公司在建工程较多以及缴纳较高的土地出让金，导致外部融资需求较高。2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2017 年度大幅减少，主要系吸收投资减少所致。目前，发行人已与多家银行建立了良好的合作关系，筹资能力较强，可以有力地保证公司经营及债务偿还。考虑到发行人目前的负债水平，发行本期债券并不会大幅降低其外部融资能力，反而有助于调整公司资本结构和提高经营能力。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，现金及现金等价物余额充足。随着代建项目的陆续完工并实现收入，发行人未来的现金流入将大幅提高，为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。此外，发行人投资项目进展顺利，融资能力逐步增强，投资活动和融资活动的现金流水平符合发行人现阶段的实际发展情况。

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、截至本募集说明书签署日前，发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品

截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品。

二、发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及各类私募债权品种的情况

发行人子公司温州市洞头水利发展有限公司于 2018 年 7 月 13 日在浙江金融资产交易中心发行了总额 2.9936 亿元的温州洞头基础设施投资收益权产品，期限为 2 年期，票面年利率为 8.00%，每半年付息一次。截至本募集说明书签署日，温州洞头基础设施投资收益权产品已到期并完成兑付。

温州洞头基础设施投资收益权产品募集资金 2.9936 亿元，全部用于环岛西片围涂工程项目及补充公司营运资金。截至本募集说明书签署日，国家海洋项目温州洞头（第二期）募投项目进展良好，募集资金已全部用于募投项目及补充运营资金，不存在违约或延迟支付本息的情况。

除此之外，截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及各类私募债权等方式的融资。

第十二条 募集资金的用途

一、募集资金总量用途基本情况

本期债券计划发行规模人民币 10 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 5 亿元。

如未行使弹性配售选择权，则本期债券募集资金 5.0 亿元，其中 6,400 万元用于新城一期 03-02 地块安置房项目的建设、4,100 万元用于新城一期 02-06 地块安置房项目的建设、5,500 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、14,000 万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余 20,000 万元用于补充发行人营运资金（其中部分资金用于采购防疫物资设备，支付相应费用）。具体情况如下：

未行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途详细情况

单位：万元

序号	项目	项目总投资	募集资金投入金额	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	新城一期 03-02 地块安置房项目	9,234.00	6,400.00	69.31%	12.80%
2	新城一期 02-06 地块安置房项目	5,920.00	4,100.00	69.26%	8.20%
3	大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目	20,987.00	5,500.00	26.21%	11.00%
4	洞头区全域景区化建设项目	65,686.00	14,000.00	21.31%	28.00%
5	补充营运资金	-	20,000.00	-	40.00%
合 计		-	50,000.00	-	100.00%

如行使弹性配售选择权，则本期债券募集资金 10.0 亿元，其中 6,400 万元用于新城一期 03-02 地块安置房项目的建设、4,100 万元用于新城一期 02-06 地块安置房项目的建设、14,700 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、43,700 万元用于洞

头区全域景区化建设项目的建设，剩余 31,100 万元用于补充发行人营运资金（其中部分资金用于采购防疫物资设备，支付相应费用）。

具体情况如下：

行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途详细情况

单位：万元

序号	项目	项目总投资	募集资金投入金额	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	新城一期 03-02 地块安置房项目	9,234.00	6,400.00	69.31%	6.40%
2	新城一期 02-06 地块安置房项目	5,920.00	4,100.00	69.26%	4.10%
3	大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目	20,987.00	14,700.00	70.00%	14.70%
4	洞头区全域景区化建设项目	65,686.00	43,700.00	66.53%	43.70%
5	补充营运资金	-	31,100.00	-	31.10%
合 计		-	100,000.00	-	100.00%

二、发行人承诺

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺：本期债券募集资金不用于洞头区全域景区化建设项目中民宿收储、改造投资。本期债券募集资金不用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目中幼儿园建设投资。

三、募投项目基本情况

（一）新城一期 03-02 地块安置房项目

1、项目实施主体

新城一期 03-02 地块安置房项目实施主体为温州市洞头城市发展有限公司。

2、项目批复

新城一期 03-02 地块安置房项目符合国家产业政策方向及温州市及洞头区国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和建设规划，新城一期 03-02 地块安置房项目批复情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于调整新城一期 03-02 地块安置房工程的批复	洞发改投〔2016〕49 号	温州市洞头区发展和改革局	2016.6.6
建设项目选址意见书	选字第（2016）032201020 号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.4.20
建设项目用地预审意见表	-	温州市洞头区国土资源局	2016.4.25
建设用地规划许可证	地字第（2016）032201009 号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.6.7
关于洞头区新城一期 03-02 地块安置房建设工程环境影响登记表审批意见的函	洞环管〔2016〕6 号	温州市洞头区环境保护局	2016.5.16
节能审查意见书	浙建节 3303220322201600015	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.7.28
关于对新城一期 03-02 地块安置房工程项目社会稳定风险评估报告的复函	-	中共温州市洞头区委 维护稳定工作领导小组办公室	2016.6.1
建筑工程施工许可证	330322201703050105	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.3.5

3、项目建设内容

本项目位于洞头区新城一期第四期 03-02 地块，地块东南面 03-05 地块规划为幼儿园，东北侧为规划道路，西北侧为城南大道，西南侧为规划中心路。本项目总投资 9,234 万元，计划安置户数 120 户，本项目总用地面积 8,558.30 平方米，总建筑面积 21,829.08 平方米，其中地上计入容积率建筑面积 17,023.19 平方米（其中住宅面积为

14,096.75 平方米，安置户数 120 户，配建商铺面积 2,538.15 平方米，其他配套设施用房 388.29 平方米），架空层面积 250.21 平方米，新建地上停车位 22 个、地下停车位 88 个，地下室建筑面积 4,573.68 平方米。

新城一期 03-02 地块安置房项目总建筑面积 21,829.08 平方米，其中住宅建筑面积 14,096.75 平方米，配建商铺建筑面积 2,538.15 平方米，地下室建筑面积 4,573.68 平方米，架空层建筑面积 232.21 平方米，公配建筑面积 388.29 平方米。

新城一期 03-02 地块安置房项目共建安置住宅 120 套，其中多层住宅（层数 6 层）48 套、高层住宅（层数 9 层）72 套。具体的户型情况如下：

新城一期 03-02 地块安置房项目户型情况

序号	户型面积	套数
1	80-100 平方米	24
2	101-110 平方米	24
3	120-145 平方米	72
合计		120

4、项目资金来源安排及落实情况

新城一期 03-02 地块安置房项目总投资 9,234.00 万元，其中拟使用本期债券募集资金 6,400.00 万元，占项目总投资的比例为 69.31%，剩余 2,834 万元由发行人自有资金投资。截至 2020 年 9 月 30 日，项目已到位资金 2,834 万元。

5、项目纳入温州市洞头区 2017 年度保障性住房建设计划的情况

新城一期 03-02 地块安置房项目（安置房套数 120 户，住宅建筑面积 14,096.75 平方米）目前已全部纳入温州市洞头区 2017 年保障性

安居工程项目计划。

6、项目建设进度

新城一期 03-02 地块安置房项目原计划工期为 2017 年 3 月-2018 年 12 月，现项目进度较计划有所推迟，主要系项目拟使用本期债券募集资金 6,400.00 万元，而本期债券申报进度较计划有所推迟所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，新城一期 03-02 地块安置房项目实际完工情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	开工日期	已完成结算金额	尚需投入金额	项目预计完工日期
新城一期 03-02 地块安置房项目	9,234.00	2017.03	1,354.85	7,879.15	2021.12

7、项目经济效益

本项目预期收入来源于安置房销售收入和配建商铺销售收入。本项目安置办法参照《洞头县人民政府办公室关于印发洞头县新垵隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换补偿实施办法的通知》（洞政发〔2013〕153 号）等文件。根据本项目《可研报告》的测算，本项目预期收入情况如下：

（1）安置房处置政策

本项目分高层和多层住宅，结合安置政策，被搬迁人按安置面积指标数（安置面积指标数=被搬迁人房屋拆迁总建筑面积）享受安置价。被搬迁人套内增购按市场协议价计，每户增购面积不超过 20 平方米。若因被搬迁人家庭人均等因素需要套外增购的（但每户扩购面积不得超出 25 平方米），按照市场价计。

（2）安置房处置价格

1) 安置价及市场协议价确定：根据《洞头县人民政府办公室关

于印发洞头县新垵隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换补偿实施办法的通知》（洞政发〔2013〕153号），本项目多层安置价为 1,750 元/平方米，市场协议价为 3,800/平方米；高层安置价为 2,200 元/平方米，市场协议价为 5,500/平方米。

2) 市场价格确定：根据本项目开发建设成本，结合项目的周边楼盘价格，比较各项目的整体环境、房屋质量、配套设施条件，确定多层住宅市场价格为 12,000 元/m²，小高层住宅市场价格为 13,500 元/m²。

项目周边楼盘近期价格调查

楼盘名称	物业类型	近期成交均价（元/m ² ）	地理位置
金源·皇家花园	住宅（高层）	14,000	洞头新城城南大道人民医院对面
法院宿舍	住宅（多层）	13,000	洞头区新城大道 126 号
金海湾	商铺	18,000	洞头新城区四期 02、04 号地块
店面	商铺	35,000	洞头北岙人民路
店面	商铺	23,000	洞头连城大道医院正对面

（3）配建商铺销售收入

本项目除安置住宅外，配建商铺面积 2,538 平方米，结合项目周边商铺价格，本项目配建商铺销售单价按 17,000 元/平方米计，则测算得到配建商铺销售收入为 4,315 万元。

项目周边商铺近期价格调查

楼盘名称	物业类型	近期成交均价（元/m ² ）	地理位置
金海湾	商铺	18,000	洞头新城区四期 02、04 号地块
店面	商铺	35,000	洞头北岙人民路
店面	商铺	23,000	洞头连城大道医院正对面

（4）本项目税率

本项目增值税及附加：增值税按房地产企业的 11% 缴纳，城市建设维护税和教育附加分别按增值税的 7% 和 3% 缴纳，地方教育附加按

增值税的 2% 缴纳。

（5）项目总收入测算

经测算，本项目预计取得总收入为 11,147 万元，测算详见下表：

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/平方米）	收入（万元）
1	多层住宅			2,224
1.1	应安置建筑面积	2,395	1,750	419
1.2	套内增购面积	960	3,800	365
1.3	套外增购面积	1,200	12,000	1,440
2	高层住宅			4,608
2.1	应安置建筑面积	6,302	2,200	1,386
2.2	套内增购面积	1,440	5,500	792
2.3	套外增购面积	1,800	13,500	2,430
3	配建商铺	2,538	17,000	4,315
4	收入合计			11,147

（6）本期债券存续期和项目运营期收益测算情况

新城一期 03-02 地块安置房项目预计 2021 年 12 月竣工验收完毕，2022 年实现销售收入。新城一期 03-02 地块安置房项目在本期债券存续期和项目运营期收益测算情况²如下：

单位：万元

序号	年份	债券存续期							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	安置房销售收入	-	-	6,832	-	-	-	-	-
1.1	多层住宅销售收入	-	-	2,224	-	-	-	-	-
1.2	高层住宅销售收入	-	-	4,608	-	-	-	-	-
2	配建商铺销售收入	-	-	4,315	-	-	-	-	-
3	收入合计	-	-	11,147	-	-	-	-	-
4	增值税及附加	-	-	250	-	-	-	-	-
5	商业用房补缴土地出让金	-	-	863	-	-	-	-	-
6	净收入	-	-	10,034	-	-	-	-	-

综上，新城一期 03-02 地块安置房项目在本期债券存续期预计可

² 由于新城一期 03-02 地块安置房项目用于定向安置被搬迁居民，故项目无经营成本。

实现项目净收入 10,034 万元，能够覆盖项目总投资 9,234.00 万元。新城一期 03-02 地块安置房项目财务内部收益率（税前）为 7.7%，投资回收期（含建设期）为 3.9 年，能够覆盖本期债券募集资金投入本项目 6,400 万元的资金在本期债券存续期利息。

8、项目实施的必要性和社会效益

（1）项目背景

温州市委、市政府按照把温州建设成为生产、生活、生态相融合的现代化国际性大都市的战略目标，提出构建以大都市核心区为主中心、6 个副中心和 50 个左右中心镇的“1650”都市区发展新格局。洞头作为温州主中心的主要组成部分，也将是温州城市东扩的主战场之一。“十三五”期间，洞头将围绕建设国际性旅游休闲岛，抢抓新一轮发展机遇，突出建设环海西湖城市核心区和旅游休闲岛、临港产业岛、生态宜居岛的“一湖三岛”，实施城市化引领、转型升级、基础先行、生态优先、创新驱动等五大战略，夯实发展基础，实现洞头经济社会快速发展。随着洞头新型城市化进程不断加快，随之而来的征收房屋安置问题也亟待解决。

为了解决洞头开发建设所带来的征收房屋安置问题、尽快使被拆迁安户得到安置，保证洞头城市化和重大基础设施建设的顺利推进，特启动新城一期 03-02 地块安置房项目建设。

（2）项目建设的必要性

本项目是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要，是落实城乡统筹发展部署、推进洞头城市化进程的需要，是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要，也是改善广大群众居住条件、提高生活质量的需要，建设必要性充分且十分迫切。

1) 是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要

洞头是个岛城，平地极少，旧城更是背街小巷，房屋密杂，为了改善市民的生活环境、居住条件大大改善、推进城市化进程，早在 2001 年洞头便启动了旧城改造。“十二五”期间，洞头旧城改造稳步推进，相应的带来了大量被征收房屋需要安置的问题。与此同时，浙江省三年滩涂围垦实施计划项目（2010-2012 年）——洞头环岛西片围涂工程隔头料场建设涉及到东郊片区民房征收，其部分拆迁安置房落户在新城一期 03-02 地块内。同时，新城一期 03-02 地块也是洞头新垅隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换地点之一。由此可见，本项目不但是解决洞头旧城改造拆迁安置问题的需要，而且是环岛西片围涂工程料场、新垅隧道及接线公路工程等重大基础设施建设拆迁安置点。因此，本项目对保障洞头旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的具有重要的现实意义。

2) 是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要

近几年来，随着洞头建设开发的不断推进，房屋征收安置问题随之而来，为了避免拆迁户无法及时得到安置，出现安置房的建设速度却跟不上拆迁步伐的现象，必须加快实施安置房建设工程。安置房建设是市民最急、最盼、最希望解决的事之一，直接关系广大被征收户的切身利益，是社会关注的一个热点问题，代表着最广大人民的根本利益。安置房建设的进程以及建设质量，直接影响老百姓的生活质量，影响他们的根本利益，同时也影响政府的形象。抓安置房建设就是抓民生工程、民心工程，就是党委、政府和各级领导干部的职责。因此，本项目是政府维护广大被征收户合法权益的重要实事之一。

3) 是改善广大群众居住条件、提高生活质量的需要

被征收区域基本为旧房，由于历史和管理体制等原因，规划管理无序、布局结构混、基础设施缺失、缺乏小区配套设施和公共绿地，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。群众普遍对现有旧房的居住条件及环境感到不满意，在城市化建设不断推进的趋势下，广大群众对住宅的要求开始向配套设施齐全、功能完备、工程质量优良、居住环境优美、物业管理良好的住宅小区转变。本项目安置房按高起点、高标准进行规划和建设，居住与商业兼容，绿化、净化、美化达到有关要求，将建成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。因此，本项目的建设有助于改善广大群众居住条件、有助于提高其生活质量。

（3）项目建设的社会效益

本项目是一项政府民生工程，项目的建设将有利于维护房屋被征收户的合法权益，也有利于改善居民居住条件、提高生活质量。本项目产生的社会效益如下：

1) 本项目的建设和运营，可以带动当地交通、餐饮、娱乐、购物等相关行业的消费，有助于增加当地居民的就业机会和就业人员，从而提高当地居民的收入。

2) 随着洞头区经济社会的发展，居民的生活水平不断提高，对生活质量的要求也越来越高。本项目的建设将使被征收户住上环境优美、功能齐全、质量上乘、配套完善的住房，有助于提高当地居民生活水平和生活质量。

（二）新城一期 02-06 地块安置房项目

1、项目实施主体

新城一期 02-06 地块安置房项目实施主体为温州市洞头城市发展有限公司。

2、项目批复

新城一期 02-06 地块安置房项目符合国家产业政策方向及温州市及洞头区国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和建设规划，新城一期 02-06 地块安置房项目批复情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于调整新城一期 02-06 地块安置房工程的批复	洞发改投（2016）50 号	温州市洞头区发展和改革局	2016.6.6
建设项目选址意见书	选字第（2016）032201021 号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.4.20
建设项目用地预审意见表	-	温州市洞头区国土资源局	2016.4.25
建设用地规划许可证	地字第（2016）032201010 号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.6.7
关于洞头区新城一期 02-06 地块安置房建设工程环境影响登记表审批意见的函	洞环管（2016）7 号	温州市洞头区环境保护局	2016.5.16
节能审查意见书	浙建节 3303220322201600017	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.8.10
关于对新城一期 02-06 地块安置房工程项目社会稳定风险评估报告的复函	-	中共温州市洞头区委维护稳定工作领导小组办公室	2016.6.1
建筑工程施工许可证	330322201703100104	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.3.10

3、项目建设内容

本项目位于洞头区新城一期第四期 02-06 地块，地块东北侧 02-09 地块为变电站用地、西北侧为城南大道、西南侧 03-01 地块为商住用地、东南侧为山体。本项目总投资 5,920 万元，计划安置户数 120 户，

本项目总用地面积 5,113.46 平方米，总建筑面积 15,103 平方米，其中地上计入容积率建筑面积 12,457 平方米（其中住宅面积为 12,457 平方米，安置户数 120 户），地上不计入容积率总建筑面积 2,646 平方米，新建地上停车位 24 个、地下停车位 64 个。

新城一期 02-06 地块安置房项目总建筑面积 15,103.00 平方米，其中住宅建筑面积 12,457.00 平方米，地下室建筑面积 2,546.00 平方米，架空层建筑面积 100.00 平方米。

新城一期 02-06 地块安置房项目共建安置住宅 120 套，其中多层住宅（层数 6 层）54 套、高层住宅（层数 11 层）66 套。具体的户型情况如下：

新城一期 02-06 地块安置房项目户型情况

序号	户型面积	套数
1	80 平方米以下	66
2	100-130 平方米	54
合计		120

4、项目资金来源安排及落实情况

新城一期 02-06 地块安置房项目总投资 5,920.00 万元，其中拟使用本期债券募集资金 4,100.00 万元，占项目总投资的比例为 69.26%，剩余 1,820 万元由发行人自有资金投资。截至 2020 年 9 月 30 日，项目已到位资金 1,820 万元。

5、项目纳入温州市洞头区 2017 年度保障性住房建设计划的情况

新城一期 02-06 地块安置房项目（安置房套数 120 户，住宅建筑面积 12,457.0 平方米）目前已全部纳入温州市洞头区 2017 年保障性安居工程项目计划。

6、项目建设进度

新城一期 02-06 地块安置房项目原计划工期为 2017 年 3 月-2018 年 12 月，现项目进度较计划有所推迟，主要系项目拟使用本期债券募集资金 4,100.00 万元，而本期债券申报进度较计划有所推迟所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，新城一期 03-02 地块安置房项目实际完工情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	开工日期	已完成结算金额	尚需投入金额	项目预计完工日期
新城一期 02-06 地块安置房项目	5,920.00	2017.03	1,392.76	4,527.24	2021.12

7、本期债券募集资金投资项目经济效益

本项目预期收入来源于安置房销售收入。本项目安置办法参照《洞头县人民政府办公室关于印发洞头县新垵隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换补偿实施办法的通知》（洞政发〔2013〕153 号）等文件。根据本项目《可研报告》的测算，本项目预期收入情况如下：

（1）安置房处置政策

本项目分高层和多层住宅，结合安置政策，被搬迁人按安置面积指标数（安置面积指标数=被搬迁入房屋拆迁总建筑面积）享受安置价。被搬迁人套内增购按市场协议价计，每套内增购不超过 20 平方米/户。若因被搬迁人家庭人均等因素需要扩购的按市场价给予计价（但每户扩购面积不得超出 25 平方米）。

（2）安置房处置价格

1) 安置价、市场协议价确定：根据《洞头县人民政府办公室关于印发洞头县新垵隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换补偿实施办法的通知》（洞政发〔2013〕153 号），本项目多层安置价为 1,750 元/平方米，市场协议价为 3,800 元/平方米；高层安置价为 2,200 元/

平方米，市场协议价为 5,500 元/平方米。

2) 市场价格确定：根据本项目开发建设成本，结合地块周边楼盘，金源·皇家花园（洞头新城人民医院对面）在售的高层住宅价格为 14,000 元/平方米、法院宿舍（多层住宅）的市场价格为 13,000 元/平方米。综合比较各项目的整体环境、房屋质量以及配套设施条件，确定项目多层住宅市场价格为 12,000 元/平方米，高层住宅价格为 13,500 元/平方米。

（3）本项目税率

本项目增值税及附加：增值税按房地产企业的 11% 缴纳，城市建设维护税和教育附加分别按增值税的 7% 和 3% 缴纳，地方教育附加按增值税的 2% 缴纳。

（4）项目总收入测算

经测算，本项目预计总收入为 6,462 万元。测算详见下表：

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/平方米）	收入（万元）
1	多层住宅			2,445
1.1	应安置建筑面积	2,107	1,750	369
1.2	套内增购面积	1,200	3,800	456
1.3	套外增购面积	1,350	12,000	1,620
2	高层住宅			4,017
2.1	应安置建筑面积	4,830	2,200	1,063
2.2	套内增购面积	1,320	5,500	726
2.3	套外增购面积	1,650	13,500	2,228
3	收入合计			6,462

（5）本期债券存续期和项目运营期收益测算情况

新城一期 02-06 地块安置房项目预计 2021 年 12 月竣工验收完毕，2022 年实现销售收入。新城一期 02-06 地块安置房项目在本期债券存

续期和项目运营期收益测算情况³如下：

单位：万元

序号	年份	债券存续期							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	安置房销售收入	-	-	6,462	-	-	-	-	-
1.1	多层住宅销售收入	-	-	2,445	-	-	-	-	-
1.2	高层住宅销售收入	-	-	4,017	-	-	-	-	-
2	收入合计	-	-	6,462	-	-	-	-	-
3	增值税及附加	-	-	368	-	-	-	-	-
4	净收入	-	-	6,094	-	-	-	-	-

综上，新城一期 02-06 地块安置房项目在本期债券存续期预计可实现项目净收入 6,094 万元，能够覆盖项目总投资 5,920.00 万元。新城一期 02-06 地块安置房项目财务内部收益率（税前）为 4.6%，投资回收期（含建设期）为 2.9 年，能够覆盖本期债券募集资金投入本项目 4,100 万元的资金在本期债券存续期利息。

8、项目实施的必要性和社会效益

（1）项目背景

温州市委、市政府按照把温州建设成为生产、生活、生态相融合的现代化国际性大都市的战略目标，提出构建以大都市核心区为主中心、6 个副中心和 50 个左右中心镇的“1650”都市区发展新格局。洞头作为温州主中心的主要组成部分，也将是温州城市东扩的主战场之一。“十三五”期间，洞头将围绕建设国际性旅游休闲岛，抢抓新一轮发展机遇，突出建设环海西湖城市核心区和旅游休闲岛、临港产业岛、生态宜居岛的“一湖三岛”，实施城市化引领、转型升级、基础先行、生态优先、创新驱动等五大战略，夯实发展基础，实现洞头

³ 由于新城一期 02-06 地块安置房项目用于定向安置被搬迁居民，故项目无经营成本。

经济社会快速发展。随着洞头新型城市化进程不断加快，随之而来的征收房屋安置问题也亟待解决。

为了解决洞头开发建设所带来的征收房屋安置问题、尽快使被拆迁户得到安置，保证洞头城市化和重大基础设施建设的顺利推进，特启动新城一期 02-06 地块安置房项目建设。

（2）项目建设的必要性

本项目是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要，是落实城乡统筹发展部署、推进洞头城市化进程的需要，是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要，也是改善广大群众居住条件、提高生活质量的需要，建设必要性充分且十分迫切。

1）是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要

洞头是个岛城，平地极少，旧城更是背街小巷，房屋密杂，为了改善市民的生活环境、居住条件大大改善、推进城市化进程，早在 2001 年洞头便启动了旧城改造。“十二五”期间，洞头旧城改造稳步推进，相应的带来了大量被征收房屋需要安置的问题。与此同时，浙江省三年滩涂围垦实施计划项目（2010-2012 年）——洞头环岛西片围涂工程隔头料场建设涉及到东郊片区民房征收，其部分拆迁安置房落户在新城一期 02-06 地块内。同时，新城一期 02-06 地块也是洞头新垟隧道及接线公路工程范围内民房搬迁置换地点之一。由此可见，本项目不但是解决洞头旧城改造拆迁安置问题的需要，而且是环岛西片围涂工程料场、新垟隧道及接线公路工程等重大基础设施建设拆迁安置点。因此，本项目对保障洞头旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的具有重要的现实意义。

2）是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要

近几年来，随着洞头建设开发的不断推进，房屋征收安置问题随之而来，为了避免拆迁户无法及时得到安置，出现安置房的建设速度却跟不上拆迁步伐的现象，必须加快实施安置房建设工程。安置房建设是市民最急、最盼、最希望解决的事之一，直接关系到广大被征收户的切身利益，是社会关注的一个热点问题，代表着最广大人民的根本利益。安置房建设的进程以及建设质量，直接影响老百姓的生活质量，影响他们的根本利益。

3) 是改善广大群众居住条件、提高生活质量的需要

被征收区域基本为旧房，由于历史和管理体制等原因，规划管理无序、布局结构混、基础设施缺失、缺乏小区配套设施和公共绿地，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。群众普遍对现有旧房的居住条件及环境感到不满意，在城市化建设不断推进的趋势下，广大群众对住宅的要求开始向配套设施齐全、功能完备、工程质量优良、居住环境优美、物业管理良好的住宅小区转变。本项目安置房按高起点、高标准进行规划和建设，绿化、净化、美化达到有关要求，将建成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。因此，本项目的建设有助于改善广大群众居住条件、有助于提高其生活质量。

(3) 项目建设的社会效益

本项目是一项政府民生工程，项目的建设将有利于维护房屋被征收户的合法权益，也有利于改善居民居住条件、提高生活质量。本项目产生的社会效益如下：

1) 本项目的建设和运营，可以带动当地交通、餐饮、娱乐、购物等相关行业的消费，有助于增加当地居民的就业机会和就业人员，从而提高当地居民的收入。

2) 随着洞头区经济社会的发展，居民的生活水平不断提高，对生活质量的要求也越来越高。本项目的建设将使被征收户住上环境优美、功能齐全、质量上乘、配套完善的住房，有助于提高当地居民生活水平和生活质量。

（三）大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目

1、项目实施主体

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目实施主体为温州市洞头城市发展有限公司。

2、项目批复

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目符合国家产业政策方向及温州市及洞头区国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和建设规划，大门镇长沙安置房项目批复情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于调整大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的批复	洞发改投〔2017〕6号	温州市洞头区发展和改革局	2017.1.12
建设项目选址意见书	选字第（2016）032203019号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2016.11.10
建设项目用地预审意见表	-	温州市洞头区国土资源局	2016.11.16
建设用地规划许可证	地字第（2017）032203008号	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.1.16

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目环境影响登记表审批意见的函	洞环管（2016）24 号	温州市洞头区环境保护局	2016.12.30
节能审查意见书	浙建节 3303220322201700002	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.2.10
关于对大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目社会稳定风险评估报告的复函	-	中共温州市洞头区委维护稳定工作领导小组办公室	2017.1.4
建筑工程施工许可证	330322201707150105	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.7.15

3、项目建设内容

本项目位于洞头区长沙村南侧、大门临港产业基地西片及基地配套服务区控规 J5-40、J5-41 地块。本项目总投资 20,987 万元，计划安置户数 504 户，本项目总用地面积 50,878.6 平方米，总建筑面积 72,323 平方米，其中地上计入容积率建筑面积 70,998 平方米（其中住宅面积为 60,618.9 平方米，安置户数 504 户，配建商铺面积 4,460.2 平方米）。

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目总建筑面积 72,322.90 平方米，其中住宅建筑面积 60,618.90 平方米，配建商铺建筑面积 4,460.20 平方米，幼儿园建筑面积 3,550.00 平方米，一层车库及农具间建筑面积 1,020.30 平方米，架空非机动车停放区建筑面积 1,324.50 平方米，公配建筑面积 1,349.00 平方米。

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目中配建有幼儿园，项目竣工验收后幼儿园将出租给具有民办幼儿园办学资质的机构，发行人将收取租赁费。

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目共建安置住宅

504 套，其中多层住宅（层数 6 层）194 套、高层住宅（层数 11 层）310 套。具体的户型情况如下：

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目户型情况

序号	户型面积	套数
1	80-100 平方米	104
2	101-110 平方米	126
3	111-120 平方米	74
4	121-145 平方米	200
合计		504

4、项目资金来源安排及落实情况

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目总投资 20,987.00 万元，其中拟使用本次债券募集资金 14,700.00 万元，占项目总投资的比例为 70.00%，剩余 6,287.00 万元由发行人自有资金投资。截至 2020 年 9 月 30 日，项目已到位资金 4,250.00 万元。

5、项目纳入温州市洞头区 2017 年度保障性住房建设计划的情况

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目（安置房套数 504 户，住宅建筑面积 60,618.9 平方米）目前已纳入温州市洞头区 2017 年保障性安居工程项目计划。

6、项目建设进度

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目原计划工期为 2017 年 7 月-2019 年 12 月，现项目进度较计划有所推迟，主要系项目拟使用本次债券募集资金 14,700.00 万元，而本次债券申报进度较计划有所推迟所致。

截至 2020 年 9 月 30 日大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目实际完工情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	开工日期	已完成结算金额	尚需投入金额	项目预计完工日期
大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目	20,987.00	2017.07	0.00	20,987.00	2021.12

7、本次债券募集资金投资项目经济效益

本项目预期收入来源于安置房销售收入和配建商铺销售收入。本项目安置办法参照《洞头县人民政府办公室关于转发洞头区大门美岙至沙岙隧道及接线工程范围内美岙片区、岙底片区搬迁安置实施办法的通知》（洞政办发〔2017〕169 号）等文件。根据本项目《可研报告》的测算，本项目预期收入情况如下：

（1）安置房处置政策

本项目分高层和多层住宅，结合安置政策，被搬迁人按安置面积指标数（安置面积指标数=被搬迁入房屋拆迁总建筑面积）享受安置价。被搬迁人套内增购按市场协议价计，每户增购面积不超过 20 平方米。若因被搬迁人家庭人均等因素需要套外增购的（但每户扩购面积不得超出 25 平方米），按照市场价计。

（2）安置房处置价格

本项目安置价、市场协议价、市场价确定：根据《洞头县人民政府办公室关于转发洞头区大门美岙至沙岙隧道及接线工程范围内美岙片区、岙底片区搬迁安置实施办法的通知》（洞政办发〔2017〕169 号），本项目多层住宅安置价为 1,750 元/平方米，市场协议价为 3,800 元/平方米，高层安置价为 2,200 元/平方米，市场协议价为 5,500 元/平方米。住宅市场价参照洞头区大门镇瑞鑫大厦 2016 年 4 月的住宅预售价 6,350 元/平方米，位于洞头区海兴路与海润路交叉口的海悦城

钰园 2019 年 12 月的住宅售价为 12,000 元/平方米，综合考虑 2016 年以来温州市乃至全国的房地产行情高涨、房地产销售价格也是水涨船高，以及 2016 年年底大门大桥的通车和甬台温复线即将投入使用将从根本上解决了大门岛的对外交通制约，确定本项目多层住宅市场价按 7,500 元/平方米计算，高层住宅市场价按 8,000 元/平方米计算。

（3）配建商铺销售收入

本项目除安置住宅外，配建商铺面积 4,460.2 平方米，配建商铺销售价格参照周边并结合预测确定。据调查，洞头区大门镇瑞鑫大厦 2016 年 4 月的商业预售价 7,000 元/平方米，位于洞头区环岛公路 230 号的阳光 100 浅水湾 2019 年 4 月的商业售价为 11,900 元/平方米，鉴于 2016 年以来温州市乃至全国的房地产行情高涨，商业地产销售价格也是水涨船高，且随着 2016 年年底大门大桥的通车，大门镇区位优势凸显。因此，综合考虑近期房价上涨因素和大门今后的区位优势，本项目配建商铺销售单价按 8,000 元/平方米计，则测算得到配建商铺销售收入为 3,568 万元。

（4）本项目税率

本项目增值税及附加：增值税税率 11%，城市建设维护税和教育附加分别按营业税的 7%和 3%缴纳，地方教育附加按营业税的 2%缴纳。

（5）项目总收入测算

经测算，本项目预计总收入为 25,395 万元。测算详见下表：

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/平方米）	收入（万元）
1	多层住宅			6,326
1.1	应安置建筑面积	14,234	1,750	2,491
1.2	套内增购面积	2,750	3,800	1,045

1.3	套外增购面积	3,720	7,500	2,790
2	高层住宅			15,322
2.1	应安置建筑面积	25,964.8	2,200	5,712
2.2	套内增购面积	6,200	5,500	3,410
2.3	套外增购面积	7,750	8,000	6,200
3	一层车库	1,020.3	1,750	179
4	配建商铺	4,460.2	8,000	3,568
5	收入合计			25,395

(6) 本次债券存续期和项目运营期收益测算情况

大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目预计 2021 年 12 月竣工验收完毕，2022 年实现销售收入。大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目在本次债券存续期和项目运营期收益测算情况⁴如下：

单位：万元

序号	年份	债券存续期							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	安置房销售收入	-	-	21,827	-	-	-	-	-
1.1	多层住宅销售收入	-	-	6,326	-	-	-	-	-
1.2	高层住宅销售收入	-	-	15,322	-	-	-	-	-
1.3	一层车库	-	-	179	-	-	-	-	-
2	配建商铺销售收入	-	-	3,568	-	-	-	-	-
3	收入合计	-	-	25,395	-	-	-	-	-
4	增值税及附加	-	-	695	-	-	-	-	-
5	商业建筑补缴土地出让金	-	-	714	-	-	-	-	-
6	净收入	-	-	23,986	-	-	-	-	-

综上，大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目在本次债券存续期预计可实现项目净收入 23,986 万元，能够覆盖项目总投资 20,987.00 万元。大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目财务内部收益率（税前）为 4.9%，投资回收期（含建设期）为 3.9

⁴ 由于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目用于定向安置被搬迁居民，故项目无经营成本。

年，能够覆盖本次债券募集资金投入本项目 14,700 万元的资金在本次债券存续期利息。

8、项目实施的必要性和社会效益

（1）项目背景

大门镇是洞头区陆域面积最大的建制镇，位于洞头区域西北，乐清湾南端，隔海与台州、玉环、龙湾相望。全镇陆域面积 35.36 平方公里。大门镇由大门岛、小门岛、北小门岛等岛屿组成，其中大门岛面积 28.69 平方公里，为温州市第一大岛；小门岛在大门岛北部，面积 4.62 平方公里。大门镇总人口 24,331 人。作为洞头北片中心，大门镇拥有得天独厚的区位优势、港口优势、旅游资源优势、花岗岩资源优势和丰富的山海资源优势，是浙江省首批五个“蓝色海洋经济开发示范园区”之一，更是临港石化产业项目投资建设的重点镇。

根据温州港口总体规划和《浙江海洋经济发展示范区规划》，大小门岛功能定位为临港工业岛和港口物流岛，并被列为第一批开发利用的重要岛屿。《洞头县国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出按照统筹区域协调发展要求和“北生产、南生活”区域发展新格局。为解决洞头区大门美岱至沙岱隧道及接线工程涉及美岱片区、岱底片区搬迁户的拆迁安置，确保洞头区大门美岱至沙岱隧道及接线工程项目的顺利推进，特启动大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目。

（2）项目建设的必要性

本项目是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要，是落实城乡统筹发展部署、推进洞头城市化进程的需要，是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要，也是改善广大群

众居住条件、提高生活质量的需要，建设必要性充分且十分迫切。

1) 是保障洞头区旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的需要

洞头是个岛城，平地极少，旧城更是背街小巷，房屋密杂，为了改善市民的生活环境、居住条件大大改善、推进城市化进程，早在 2001 年洞头便启动了旧城改造。“十二五”期间，洞头旧城改造稳步推进，相应的带来了大量被征收房屋需要安置的问题。与此同时，洞头区大门美岱至沙岱隧道及接线工程涉及美岱片区、岱底片区民房征收，其拆迁安置房落户在大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目内。由此可见，本项目不但是解决洞头旧城改造拆迁安置问题的需要，而且是大门美岱至沙岱隧道及接线工程等重大基础设施建设拆迁安置点。因此，本项目对保障洞头旧城改造和重大基础设施工程顺利推进的具有重要的现实意义。

2) 是落实政府为民办实事、维护被征收户合法权益的需要

近几年来，随着洞头建设开发的不断推进，房屋征收安置问题随之而来，为了避免拆迁户无法及时得到安置，出现安置房的建设速度却跟不上拆迁步伐的现象，必须加快实施安置房建设工程。安置房建设是市民最急、最盼、最希望解决的事之一，直接关系广大被征收户的切身利益，是社会关注的一个热点问题，代表着最广大人民的根本利益。安置房建设的进程以及建设质量，直接影响老百姓的生活质量，影响他们的根本利益。

3) 是改善广大群众居住条件、提高生活质量的需要

被征收区域基本为旧房，由于历史和管理体制等原因，规划管理无序、布局结构混、基础设施缺失、缺乏小区配套设施和公共绿地，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、

垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。群众普遍对现有旧房的居住条件及环境感到不满意，在城市化建设不断推进的趋势下，广大群众对住宅的要求开始向配套设施齐全、功能完备、工程质量优良、居住环境优美、物业管理良好的住宅小区转变。本项目安置房按高起点、高标准进行规划和建设，绿化、净化、美化达到有关要求，将建成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。因此，本项目的建设有助于改善广大群众居住条件、有助于提高其生活质量。

（3）项目建设的社会效益

本项目是一项政府民生工程，项目的建设将有利于维护房屋被征收户的合法权益，也有利于改善居民居住条件、提高生活质量。本项目产生的社会效益如下：

1）本项目的建设和运营，可以带动当地交通、餐饮、娱乐、购物等相关行业的消费，有助于增加当地居民的就业机会和就业人员，从而提高当地居民的收入。

2）随着洞头区经济社会的发展，居民的生活水平不断提高，对生活质量的要求也越来越高。本项目的建设将使被征收户住上环境优美、功能齐全、质量上乘、配套完善的住房，有助于提高当地居民生活水平和生活质量。

（四）洞头区全域景区化建设项目

1、项目实施主体

洞头区全域景区化建设项目实施主体为温州市洞头城市发展有

限公司。

2、项目批复

洞头区全域景区化建设项目符合国家产业政策方向及温州市及洞头区国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和建设规划，洞头区全域景区化建设项目批复情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于洞头区全域景区化建设项目可行性研究报告的批复	洞发改固（2017）73 号	温州市洞头区发展和改革局	2017.7.12
关于对洞头区全域景区化建设项目用海用岛情况说明	洞海渔（2017）33 号	温州市洞头区海洋与渔业局	2017.7.14
关于洞头区全域景区化建设项目环境影响登记表审批意见的函	洞环管（2017）22 号	温州市洞头区环境保护局	2017.6.23
关于对洞头区全域景区化建设项目社会稳定风险评估报告的复函	-	中共温州市洞头区委维护稳定工作领导小组办公室	2017.7.3
建筑工程施工许可证	330322201708050107	温州市洞头区住房和城乡建设局	2017.8.5

洞头区全域景区化建设项目大部分为整治、改造项目，不涉及土地征收，仅半屏沿海海岸慢道建设工程海域使用 7.5 亩以及半屏山景区提升工程涉及土地征收 438 平方米。就半屏沿海海岸慢道建设工程涉及海域使用，温州市洞头区海洋与渔业局已出具《关于对洞头区全域景区化建设项目用海用岛情况说明》（洞海渔（2017）33 号）进行用海用岛说明，就半屏山景区提升工程涉及土地，洞头县国土资源局已出具《关于洞头县半屏山景区提升工程（服务用房）建设项目用地的预审意见》（洞土资预（2014）9 号）进行用地预审。

洞头区全域景区化建设项目年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤、年电力消费量不满 500 万千瓦时且不属于通过区域能评节能审查、

区域负面清单以内的项目，不需要进行节能审查，故未办理《节能审查意见书》。

3、项目建设内容

本项目位于洞头区东屏街道内的大竹峙岛、仙叠岩景区、半屏山景区、洞头村、东岙村、大北岙底村等、北岙街道（隔头村、沙岙村）、中心渔港港区以及东沙渔港港区。本项目总投资 65,686 万元，本项目总用地面积 1,912,989 平方米，本项目建设内容包含无人岛开发工程、蓝色海湾综合整治工程、景区提升工程三大工程，共计 21 个建设子项目。

（1）无人岛开发工程

1）市政配套工程

该工程主要建设内容为竹峙岛海岛管理配套建设、海水淡化、供电系统、垃圾及污水处理系统、通讯系统、海洋监测系统等基础设施。

表：市政配套工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	海岛管理配套建设工程			
1.1	管理用房	m ²	2100	
1.2	道路	m	7413	
1.3	其他配套设施	m ²	18234	
2	海水淡化工程			
2.1	海水淡化设备	吨/日	200	
2.2	配套管网	m	2000	
3	供电系统			
3.1	10KV海底电缆	km	5	
3.2	10KV地理电缆	km	8	
3.3	变压器等附属设施	项	1	
4	垃圾减量化、资源化处理及污水处理工程			
4.1	垃圾减量化和资源化设备	套	1	
4.2	污水处理设施	套	2	80m ³ /d
4.3	配套污水管道	m	1000	
5	通信基站及配套设施建设			
5.1	地下管道	km	8	
5.2	杆路	km	2	
6	海岛生态环境监测评估系统	项	1	

2) 防波堤与码头工程

该工程新建 300 吨码头 1 座，长 61 米，宽 10 米，引桥长 26 米，宽 6 米，护岸 36 米及水电配套设施等。

表：防波堤与码头工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	码头预测吞吐量	万人次/年	10	
2	码头通过能力	万人次/年	10.4	
3	泊位数	个	1	
4	泊位等级	吨级	300	
5	码头平台平面尺度	m×m	61×10	长61米宽10米
6	引桥平面尺度	m×m	26×6	长26米宽6米
7	护岸长度	m	32	
8	主要装卸设备			
8.1	汽车吊	t	10	
8.2	汽车	t	10	
8.3	叉车	t	5	

(2) 蓝色海湾综合整治工程

1) 洞头中心（东沙）渔港清淤疏浚

洞头中心（东沙）渔港清淤疏浚总计疏浚面积 692.5 亩，疏浚方量约 95 万立方米礁石处理方量约 368 立方米。

表：洞头中心（东沙）渔港清淤疏浚规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	设计高水位	m	3.01	
2	设计低水位	m	-5.4	
3	疏浚面积	m ²	461212	折合约692.5亩
4	疏浚方量	万m ³	95	
4.1	水下挖泥	万m ³	87	
4.2	水下挖碎石	万m ³	9	
5	礁石处理方量	m ³	768	

2) 东沙渔港疏浚工程

东沙渔港疏浚工程总计疏浚面积 468.1 亩，疏浚方量约 64.71 万立方米礁石处理方量约 518.9 立方米。

表：东沙渔港疏浚工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	设计高水位	m	3.01	
2	设计低水位	m	-2.67	
3	疏浚面积	m ²	311735	折合约468.1亩
4	疏浚方量	万m ³	64.71	
4.1	水下挖泥	万m ³	58.24	
4.2	水下挖碎石	万m ³	6.47	
5	礁石处理方量	m ³	518.9	

3) 中心渔港海岸沙滩整治修复工程

该工程建设内容包括半屏韭菜岙沙滩修复、半屏山白浪鼓人工沙滩、海洋环境监测站工程。项目沙滩养护、修复岸线长度约 1,165 米，沙滩修复方量约 26 万立方米，形成沙滩面积约 15 万平方米。

表：中心渔港海岸沙滩整治修复工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	沙滩养护、修复岸线长度	m	1165	
2	沙滩修复方量	万m ³	26	
3	形成沙滩总面积	万m ²	15	
4	形成干滩面积	万m ²	3.5	
5	修筑拦沙堤	m	595	导流
6	接水管涵	m	300	
7	导航灯桩	座	4	

4) 东岙沙滩修复工程

东岙沙滩修复工程建设内容包括东岙沙滩人工沙滩铺设，排水涵洞、管网提升。沙滩养护、修复岸线长约 135m，修复沙滩面积 24.5 亩。

表：东岙沙滩修复工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	沙滩养护、修复岸线长度	m	135	
2	修复沙滩面积	亩	24.5	
3	干滩高度	m	3.5-4	
4	干滩宽度	m	40	

5) 洞头村立面改造工程

该工程主要对洞头村环岛公路沿线可视范围内 156 栋民房进行立面彩化改造。涉及改造立面面积约 39,793.68 平方米。

表：洞头村立面改造工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	改造总建筑面积	m ²	30086.41	建设内容包括外墙涂料装修、石厝外墙美化
2	改造总立面面积	m ²	39793.68	
3	改造建筑数量	栋	156	

6) 东岙村房屋立面改造提升工程

该项目分两期建设，其中一期工程对东岙段海岸沿线 32 栋房屋立面进行改造提升，改造建筑立面面积约 10,580 平方米。二期改造范围为东至东岙顶村，西至洞头村，南至海岸带，北至惠民路及村界，

涉及房屋 60 栋，改造里面面积约 1,700 平方米。

表：东岙村房屋立面改造提升工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	一期改造规模			
1.1	改造总建筑面积	m ²	6613	共32栋房屋
1.2	改造总立面面积	m ²	10580	
其中	外墙涂料工程	m ²	8464	
	渔村石头房修缮工程	m ²	2116	
2	二期改造规模			
2.1	房屋立面整治工程	m ²	1700	约60栋
2.2	房屋改造工程	m ²	5700	
2.3	道路改造	m	1533	
2.4	广场改造	m ²	2802.1	

7) 东岙村三线入地改造工程

该工程为东岙村村入口段及沿海岸线段“三线”（包括电力、电信、广电等有关电缆）落地工程建设，将地面各通信运营商（移动、联通、电信、华数）电线合并整理埋入地下，达到美化周边环境的目的。

表：东岙村三线入地改造工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	电力管线落地工程	m	10210	折合约10.21公里
1.1	高压电缆落地工程	m	2075	折合约2.08公里
1.2	低压电缆落地工程	m	8135	折合约8.14公里
2	通信线地理工程	m	10974	
2.1	新建通行管道	m	3334	折合约3.33公里
2.2	电信管线迁改	m	5680	折合约5.68公里
2.3	移动管线迁改	m	1960	折合约1.96公里
3	广电线路地理工程	m	1100	折合约1.10公里

8) 半屏山海洋生态村庄改造工程

该工程包括半屏沙滩整治修复工程、半屏片区渔村污水处理设施、截污纳管建设、渔村改造提升工程，对大北岙民宿一条街进行三线入

地、立面改造和景观提升，对小北岙工业基地进行收储改造；韭菜岙渔村改造，对韭菜岙民房实施搬迁、改造，渔村风貌提升。

表：半屏山海洋生态村庄改造工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	半屏沙滩整治修复工程	万m ³	8.5	总长约500米
2	半屏渔村改造工程			
2.1	大北岙民宿一条街立面改造	m ²	14850	约90间民房
2.2	绿化提升工程	m ²	7520	
3	大北岙民宿一条街三线入地	m	1000	折合约1公里
4	小北岙工业基地收储改造	家	6	
5	韭菜岙民房搬迁改造提升工程			
5.1	民房搬迁	m ²	1800	约30间
5.2	民房改造	m ²	800	约13间

9) 北岙街道岸线整治改造工程

该工程包括沙岙底村庄综合环境提升，包括道路改造提升、护栏、水沟整治、游客码头、立面改造、亮化、绿化等；沙岙底至隔头村 1 公里海洋生态廊道，包括 1,000 米园路铺装、水沟整治、绿化、村内环境整治等；凸垄底绿荫停车场 1,800 平方米建设；凸垄底至脚桶石约 500 米望海廊道建设，包括园路、栏杆、节点改造，沿线环境提升等；修复砂质岸线 100 米。

表：北岙街道岸线整治改造工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	岸线整治改造工程			
1.1	入口登山步道景观	m ²	9346	
1.2	村镇改造面积	m ²	12177	
1.3	脚桶石公园	项	1	
1.4	沿线绿化	m ²	2750	
2	沙岙底至隔头村海洋生态廊道	m	1000	
2.1	园路铺装	m ²	12300	
2.2	水沟整治	项	1	
2.3	绿化	m ²	4540	
3	沙岙村内环境提升工程			
3.1	绿地面积	m ²	8100.28	
3.2	道路铺装面积	m ²	5430	
3.3	景观亭	座	1	
3.4	一级护栏	m	200	
3.5	景观休息木平台	m ²	580	
3.6	原有石兔和沙滩填埋	m ²	530	
3.7	栏杆	m	525	
3.8	入口标识	座	1	
4	凸垄底绿荫停车场	m ²	1800	约60个车位
5	凸垄底至脚桶石望海廊道	m	500	

10) 南炮台山段生态廊道建设工程

该项目总建设用地面积为 30,460 平方米（约合 45.7 亩），其中海滨栈道部分为 24,562 平方米，南炮台山改造部分为 5,898 平方米，主要建设内容包括 1.7 米宽临海栈道 3,785 米、休闲平台、栈道卫生间、57 米长景观桥、配套管理用房、景观改造、绿化、照明、弱电、给排水等相关配套设施。

表：南炮台山段生态廊道建设工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	30460	折合约45.7亩
1.1	滨海栈道部分	m ²	24562	折合约36.8亩
1.2	南炮台山改造部分	m ²	5898	折合约8.8亩
2	临海栈道长度	m	3785	
3	总建筑面积	m ²	870	
3.1	休闲廊架	m ²	58	共4座
3.2	休闲平台	m ²	692	
3.3	栈道卫生间	m ²	121	
4	曙光桥建设	m ²	12000	长约57米

11) 仙叠岩至大沙岙段生态廊道工程

该工程包括仙叠岩景观平台、安全设施和停车场改造、岛礁藻类增殖保护面积等。

表：仙叠岩至大沙岙段生态廊道工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	景观平台	m ²	111	4个
2	增加安全措施	项	1	
3	停车场改造	个	226	
4	藻类增殖保护	m ²	300	

12) 东沙段生态廊道工程

该工程包括东沙渔港沙滩修复岸线长 600m，排水涵洞改造、截污纳管完善；东沙双垵村至大王殿村渔港码头段生态廊道总长度约 1.8 公里。大王殿村、东沙村、双垵村村庄整治，主要建设内容包括立面改造、绿化、其它配套（亮化、卫生、道路路面整治、服务设施等）。

表：东沙段生态廊道工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	东沙渔港岸线修复工程			
1.1	沙滩修复岸线长	m	600	折合约0.6公里
1.2	排水涵洞改造	m	100	
1.3	截污纳管	m	600	
2	东沙双垄村至大王殿村渔港码头段生态廊道	m	1800	折合约1.8公里
3	大王殿村、东沙村、双垄村村庄整治			
3.1	立面改造面积	m ²	6120	约80间
3.2	绿化整治	m ²	3635	
3.3	道路路面整治	m ²	5223	
3.4	沿线路灯	盏	200	
3.5	旅游公厕	m ²	540	共6座

13) 连港蓝色海岸带环境景观提升工程

该工程建设沙滩配套用房 3,250 平方米,改造东岙段节点 8 处,截污纳管 4,000 米,改造东岙渔村生态停车场 368 个,沿街立面改造 4,320 平方米,路灯 171 盏。

表：连港蓝色海岸带环境景观提升工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	东岙段沙滩配套工程			
1.1	沙滩配套用房建设	m ²	3250	
2	东岙段节点改造工程			
2.1	节点改造	处	8	
2.2	截污纳管工程	m	4000	
2.3	景观提升	m ²	8850	
3	东岙渔村生态停车场工程	m ²	9200	共368个车位
4	东岙渔村街巷改造及亮化工程			
4.1	街巷房屋立面改造	m ²	4320	
4.2	路灯	盏	171	

14) 海洋生态展示广场建设工程

该工程主要包括古民居改造 2,000 平方米（约 25 间）、海洋生态展示馆改造 800 平方米,东启老厂房改造 1,580 平方米,海洋生态展示广场 14,160 平方米。

表：海洋生态展示广场建设工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	古民居改造及海洋生态馆建设			
1.1	海洋生态展示馆改造	m ²	800	
1.2	古民居改造工程	m ²	2000	约25间
2	东岙幸福广场改造工程			
2.1	东启老厂房改造	m ²	1580	
2.2	海洋生态展示广场	m ²	14160	

15) 国际放生台与半屏山景区文化提升工程

该工程包括国际放生台提升,半屏山景区雕塑、浮雕景墙、亭匾、楹等海洋文化景观建设。

表：国际放生台与半屏山景区文化提升工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	国际放生台提升工程	项	1	
2	半屏山景区文化提升工程			
2.1	景墙	m ²	195.5	
2.2	雕塑	座	1	
2.3	塑石	m ²	1500	
2.4	浮雕刻字、亭匾	个	2	
2.5	楹联	个	4	

16) 半屏沿海海岸慢道建设工程

该工程参照三级公路标准设计,设计速度为 30Km / h,道路总长约 1,548m,护岸长度 1,030m。项目主要建设内容包括海洋生态廊道、护岸、路基、路面、给排水、供电、照明、标志标线、护栏等附属设施。

表：半屏沿海海岸慢道建设工程规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	护岸工程	m	1030	折合约1.0公里
1.1	抛石挤淤	m ³	11700	
1.2	开山石（10~100kg）	m ³	53990	
1.3	挖方	m ³	32000	
1.4	开挖基槽	m ³	11500	
1.5	换填开山石	m ³	11500	
1.6	碎石垫层	m ³	1000	
1.7	浆砌块石	m ³	19800	
1.8	块石护底（100~200kg）	m ³	4500	
1.9	C30钢筋砼压顶	m ³	720	
1.10	预制护栏	m	1550	
1.11	泄水孔（Φ100PVC管）	m	6000	
2	道路工程	m	1548	折合约1.5公里
2.1	水泥混凝土面层(22cm)	m ²	12750	
2.2	水泥稳定碎石基层(20cm)	m ²	12750	
2.3	级配碎石垫层(15cm)	m ²	12750	
2.4	人行道铺砖(6cm)	m ²	6800	
2.5	中粗砂垫层(3cm)	m ²	6800	
2.6	C15砼垫层(10cm厚)	m ²	6800	
2.7	预制C30路缘石	m ³	125	
2.8	C25钢筋砼边沟盖板	m ³	230	
2.9	浆砌片石边沟	m ³	1470	
2.10	预埋管涵	座	4	

17) 生态廊道建设及景观节点提升

该工程包括洞头村至沙岙海洋生态廊道、半屏段生态廊道建设工程、南塘湾湿地公园修复提升工程，具体规模见下表。

表：生态廊道建设及景观节点提升规模

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	洞头村至沙岙海洋生态廊道	m	7800	折合约7.8公里
1.1	栈道工程	m	1850	折合约1.9公里
1.1	景观平台	个	2	
1.2	沿线绿化提升工程	m ²	19500	
2	半屏段生态廊道建设			
2.1	景观绿化工程	m ²	101224	
2.2	园路铺装面积	m ²	9461	
2.3	植草砖面积	m ²	1733.8	
2.4	木栈道面积	m ²	2263.1	
3	南塘湾湿地公园修复提升			
3.1	总用地面积	m ²	220000	折合约330亩
3.2	园路铺装面积	m ²	44000	
3.3	绿化面积	m ²	154000	
3.4	管理服务用房	m ²	800	
3.5	红树种植	株	15000	

（3）景区提升工程

1) 半屏山景区提升工程

该工程主要建设内容包括木栈道、码头、园路铺装、停车场、服务用房、山体护坡、雕塑、景观灯等景观工程。项目绿化用地面积 111,031.4 平方米，其中绿地面积 101,223.9 平方米，园路及铺装面积 9,460.7 平方米，植草砖面积 1,733.8 平方米。另新建旅游服务用房 657.7 平方米。

表：半屏山景区提升工程规模

序号	项目	单位	指标	备注
1	总用地面积	m ²	113657.8	折合170.5 亩
2	建设用地面积	m ²	2626.4	含娘娘庙、各种亭台构筑物
其中：	新建旅游服务用房	m ²	657.7	
3	绿化用地面积	m ²	111031.4	
3.1	绿地面积	m ²	101223.9	
3.2	园路及铺装面积	m ²	9460.7	
3.3	植草砖面积	m ²	1733.8	按20%计入绿地面积
4	日最大游客接待量	人	1008	
5	机动车停车位	个	121	
5.1	轿车	个	117	
5.2	大客车	个	4	

半屏山景区提升工程实施前，景区内已存在娘娘庙。半屏山景区提升工程实施过程中，由于景区道路需通过娘娘庙，需对娘娘庙进行改造，娘娘庙不属于新建建筑，符合《关于进一步治理佛教道教商业化问题的若干意见》（国宗发〔2017〕88号）相关要求。

2) 仙叠岩景区提升工程

该工程主要建设内容包括仙叠岩景区临海栈道、大沙岙景区临海栈道、大沙岙主入口建筑改建和海滨浴场沙滩建筑改扩建以及林荫间铺道整理、索桥（仙叠岩-大沙岙之间）等景区配套工程和给排水、电气（景观灯）和弱电系统等工程。

表：仙叠岩景区提升工程规模

序号	名称	单位	指标	备注
一	景区提升内容与规模			
(一)	建筑部分			
1	大沙岙景区主入口建筑	m ²	190.5	包括售票窗口、办公室、 机动车管理室
2	沙滩建筑	m ²	494	层高2F，每层3.5m
(二)	木栈道			
1	仙叠岩景区临海栈道(1.18公里)(含平台)	m	1180	长1.18公里，宽度1.8米
2	大沙岙景区临海栈道(1.12公里)(含平台)	m	1120	长度1.12公里，宽度1.8m
(三)	景区配套工程			
1	索桥	项	1	在仙叠岩至大沙岙之间
2	林荫间铺道（原有整理）	m ²	1295	
(四)	设备安装工程			
1	给排水	项	1	
2	电气（景观照明）			
2.1	路灯	个	77	
2.2	电缆	m	2990	
3	弱电系统			
3.1	安全监控	项	2	
3.2	云提醒系统	项	2	
3.3	广播（背景）	项	2	
3.4	应急电话	个	6	

4、项目资金来源安排及落实情况

洞头区全域景区化建设项目总投资 65,686.00 万元，其中拟使用本次债券募集资金 43,700.00 万元，占项目总投资的比例为 66.53%，剩余 21,986 万元由发行人自有资金投资。截至 2020 年 9 月 30 日，项目已到位资金 10,825.00 万元。

5、项目建设进度

洞头区全域景区化建设项目原计划工期为 2017 年 8 月-2019 年 12 月，现项目进度较计划有所推迟，主要系项目拟使用本次债券募集资金 43,700.00 万元，而本次债券申报进度较计划有所推迟所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，洞头区全域景区化建设项目实际完工情

况如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	开工日期	已完成结算 金额	尚需投入 金额	项目预计 完工日期
洞头区全域景区化建设项目	65,686.00	2017.08	3,568.00	62,118.00	2021.12

6、本次债券募集资金投资项目经济效益

（1）实施洞头区全域景区化建设项目前收入情况

根据洞头区旅委提供的数据，2016-2018 年仙叠岩、大沙岙、半屏山景区的门票收入如下表所示：

仙叠岩、大沙岙、半屏山景区 2016-2018 年主要门票收入一览表

景区名称	门票收入（万元）			近三年平均
	2016 年	2017 年	2018 年	
仙叠岩	330.84	901.56	877.51	703.30
大沙岙	1,001.56	1,649.60	1,556.34	1,402.50
半屏山	68.07	101.67	114.58	94.77

本次测算采用 2016 年-2018 年近三年的平均值来计算。即实施洞头区全域景区化建设项目前，仙叠岩（含大沙岙）、半屏山景区的门票收入分别按 2,105.80 万元、94.77 万元计。

此外，为使测算结果更具说服力，按照同等增长率测算的原则，实施洞头区全域景区化建设项目前的门票收入增长率根据实施洞头区全域景区化建设项目后预测的当年门票收入增长率来确定，2019 年暂按 5% 的增长率估计。

（2）实施洞头区全域景区化建设项目后收入测算情况

实施洞头区全域景区化建设项目后预期收入来源于景区门票收入、停车收入、海洋生态展示馆表演收入和民宿收入。根据本项目《可研报告》的测算，本项目实施后预期收入情况如下：

1) 门票收入

A、历年各景区游客人数及在全区占比

根据洞头区历年各景区游客人数的历史数据，2016 年-2018 年期间，仙叠岩景区和大沙岙景区(仙叠岩景区提升工程建成后将仙叠岩景区和大沙岙景区串联起来，将采用统一收取门票的方式，本次游客人数按仙叠岩景区和大沙岙景区总和进行统计)的游客人数约占全区游客总人数的 10%-17%，半屏山景区占比为 3%-4%，各景区今后的游客人数在全区的占比如下表所示。

历年各景区游客人数占比情况

年份	全区旅游接待量 (万人次)	仙叠岩（与大沙岙合并）		半屏山	
		游客数（万人次）	占比（%）	游客数（万人次）	占比（%）
2016	541.14	58.24	10.80	-	-
2017	581.76	94.12	16.18	23.10	3.97
2018	650.32	111.37	17.13	24.88	3.83

注：由于景区施工等原因，2016 年半屏山景区暂不对外开放；2016 年仙叠岩景区也因施工原因游客人数也有下降。

考虑到项目建成后，景区的旅游设施将大幅改善，相关景区的游客占比将具备一定的上升空间，作为全岛主打景区之一的仙叠岩景区（含大沙岙）、半屏山景区预计游客人数在全区旅游接待总量的占比将达到 16% 和 3%。

除上述两个景区外，大竹峙岛也采取收取门票的形式，考虑到大竹峙岛原为无人岛，游客人数没有历史数据，参考浙江省其他无人岛开发的案例，无人岛的年游客人数大致在 10-30 万人次左右，约占全区游客总人数的 1.5% 左右（按此占比估算，2018 年无人岛游客人数为 9.75 万人），因此，本项目大竹峙岛游客人数占比暂按 1.5% 估计。

B、各景区游客人数预测

洞头全区游客接待人数结合洞头全区历年游客人数进行测算，各景区游客人数占比按“历年各景区游客人数占比情况”进行测算。

各景区在项目运营期（2022-2035 年）内的游客人数预测见下表所示。

历年各景区游客人数占比预测

年份	全区游客人数（万人）	大竹峙岛		半屏山景区		仙叠岩景区(含大沙岙景区)		其他景区	
		预计游客人数（万人）	约占全区游客比重	预计游客人数（万人）	约占全区游客比重	预计游客人数（万人）	约占全区游客比重	预计游客人数（万人）	约占全区游客比重
2019	701.5			21.0	3.0%	112.2	16.0%		
2020	760.2	11.4	1.5%	22.8	3.0%	121.6	16.0%	604	80%
2021	819.0	12.3	1.5%	24.6	3.0%	131.0	16.0%	651	80%
2022	877.8	13.2	1.5%	26.3	3.0%	140.4	16.0%	698	80%
2023	936.5	14.0	1.5%	28.1	3.0%	149.8	16.0%	745	80%
2024	995.3	14.9	1.5%	29.9	3.0%	159.2	16.0%	791	80%
2025	1054.1	15.8	1.5%	31.6	3.0%	168.6	16.0%	838	80%
2026	1043.5	15.7	1.5%	31.3	3.0%	167.0	16.0%	830	80%
2027	1064.9	16.0	1.5%	31.9	3.0%	170.4	16.0%	847	80%
2028	1083.8	16.3	1.5%	32.5	3.0%	173.4	16.0%	862	80%
2029	1100.8	16.5	1.5%	33.0	3.0%	176.1	16.0%	875	80%
2030	1116.1	16.7	1.5%	33.5	3.0%	178.6	16.0%	887	80%
2031	1130.0	17.0	1.5%	33.9	3.0%	180.8	16.0%	898	80%
2032	1142.9	17.1	1.5%	34.3	3.0%	182.9	16.0%	909	80%
2033	1154.8	17.3	1.5%	34.6	3.0%	184.8	16.0%	918	80%
2034	1165.8	17.5	1.5%	35.0	3.0%	186.5	16.0%	927	80%
2035	1176.2	17.6	1.5%	35.3	3.0%	188.2	16.0%	935	80%

C、门票价格确定

浙江省以自然风光为特点的同类项目门票价格约 50-80 元不等。

浙江省省景区门票一览表

序号	景区	门票（元/人次）	地址
1	石桅岩景区	50	浙江省温州市永嘉县鹤盛镇下岙村
2	崖下库景区	50	浙江省温州市永嘉县大若岩镇
3	百丈漈	55	浙江省温州市文成县百丈漈镇
4	龙麒源景区	60	浙江省温州市文成县西坑畲族村

序号	景区	门票（元/人次）	地址
5	六井潭、和尚套景区	80	浙江省舟山市嵊泗列岛泗礁本岛

目前大竹峙岛暂未实行门票收费制度，本项目无人岛开发工程建设之后，将全面提升大竹峙岛的旅游配套设施，参考浙江省其他无人岛的收费情况，本项目大竹峙岛可适当收取门票，门票价格暂定为 15 元/人次；半屏山景区现行收费标准分别为 30 元/人次，提升后按 50 元/人次测算；目前，仙叠岩景区和大沙岙景区已统一收取门票，两个景区合并后的门票价格为 50 元/人。考虑仙叠岩景区将作为洞头未来旅游产业发展的拳头产品来打造，同时项目建成后景区的旅游设施将大幅改善，因此，景区门票价格可在现行收费标准上适当提高到 70 元/人，各景区门票价格按各景区门票价格一览表进行收取。门票价格按每隔 5 年增长 10% 进行测算。

各景区门票价格一览表

景区名称	现行收费标准（元/每人次）	景区提升后门票价格（元/每人次）
大竹峙岛	0	15
仙叠岩景区（含大沙岙）	50	70
半屏山景区	30	50

2) 停车位收入估算

本项目建成后，将新建停车位 775 个，详见下表：

新增停车位一览表

序号	项目名称	新建停车位数量（个）	备注
1	南岸段生态廊道隔头村岸线整治改造工程	60	凸垄底绿荫停车场
2	连港蓝色海岸带环境景观提升工程	368	东岙渔村生态停车场工程
3	半屏山景区提升工程	121	
4	仙叠岩段生态廊道提升工程	226	
5	合计	775	

根据《关于核定旅游景区停车服务收费标准的批复》洞发改价[2017]11 号文件精神，景区停车位收费标准为小型车每次 5 元/辆，过

夜则加倍收取费用。因此，本项目单个停车位每次按 5 元的收费标准考虑，每个停车位周转次数旺季（4 个月）按 3 次/天考虑，淡季（8 个月）按 1 次/天考虑，停车费收费标准每 5 年增长一次，增长率按 20% 考虑。

3) 海洋生态展示馆表演收入

本项目将改造一处海洋生态展示馆，根据洞头旅委的初步策划，海洋生态展示馆将为游客提供各种海洋生物的杂技表演。海洋生态展示馆共设 100 张座椅，门票价格参照周边城市其他海洋馆的收费水平，目前温州海洋馆、杭州极地海洋公园、上海海洋水族馆门票价格在 150-180 元/人次不等，考虑海洋生态展示馆规模、知名度等与参考案例有一定差距，项目实际按照 50 元/人的价格进行收取，正常日（约 305 天）每日演出按 2 场计，节假日和双休日（约 60 天）每日演出按 4 场计，则平均每年演出场数约 850 场，若按照 70% 的上座率计算，则海洋生态展示馆表演年收入为 298 万元。

4) 民宿出租收入

本项目拟收储韭菜岙民房，对其进行整体改造提升，拟打造民宿一条街，总建筑面积 2,600 平方米，拟设客房 43 间，参照周边民宿的收费价格，目前温州市洞头区东屏街道观潮仙居民宿、温州市乐清市雁荡山茶香丽舍民宿价格、温州市永嘉县岩头镇芙蓉村溪上芙蓉民宿价格在 250-350 元/间不等，客房单价按照 220 元/间估计，入住率按 60% 计算，则民宿的年运营收入为 207 万元。

5) 项目实施收入测算

经测算，本项目的实施预计取得收入 181,646 万元，测算详见下表：

序号	项目	运营期															合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
一	实施洞头区全域景区化建设项目后																
1	景区门票收入（万元）		10,731	12,573	13,384	14,174	14,032	14,321	16,006	16,283	16,509	16,716	16,906	18,758	18,970	19,139	218,502
1.1	大竹峙岛门票收入（万元）		197	211	246	261	258	264	268	300	304	308	311	314	349	352	3,943
1.1.1	游客人数（万人）		13.2	14	14.9	15.8	15.7	16	16.3	16.5	16.7	17	17.1	17.3	17.5	17.6	-
1.1.2	门票价格（元）		15	15	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	20	20	-
1.2	半屏山景区门票收入（万元）		1,317	1,545	1,642	1,739	1,722	1,757	1,967	1,998	2,026	2,051	2,074	2,305	2,328	2,349	26,820
1.2.1	游客人数（万人）		26.3	28.1	29.9	31.6	31.3	31.9	32.5	33	33.5	33.9	34.3	34.6	35	35.3	-
1.2.2	门票价格（元）		50	55	55	55	55	55	61	61	61	61	61	67	67	67	-
1.3	仙叠岩景区门票收入（万元）		9,217	10,817	11,496	12,174	12,052	12,300	13,770	13,985	14,179	14,357	14,520	16,138	16,293	16,438	187,736
1.3.1	游客人数（万人）		131.7	140.5	149.3	158.1	156.5	159.7	162.6	165.1	167.4	169.5	171.4	173.2	174.9	176.4	-
1.3.2	门票价格（元）		70	77	77	77	77	77	85	85	85	85	85	93	93	93	-
2	停车收入（万元）		233	233	279	279	279	279	279	335	335	335	335	335	402	402	4,340
2.1	停车数量（辆）		775	775	775	775	775	775	775	775	775	775	775	775	775	775	-
2.2	旅游旺季停车收入（万元）（按 4 个月计）		140	140	167	167	167	167	167	201	201	201	201	201	241	241	-
2.2.1	停车收费标准（元/辆·次）		5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	9	9	-
2.2.2	停车周转次数（次/辆·天）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	-
2.3	旅游淡季停车收入（万元）（按 8 个月计）		93	93	112	112	112	112	112	134	134	134	134	134	161	161	-
2.3.1	停车收费标准（元/辆·次）		5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	9	9	-

2.3.2	停车周转次数（次/辆•天）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
3	海洋生态展示馆表演收入（万元）		298	327	327	327	327	327	360	360	360	360	360	396	396	396	4,921
3.1	门票价格（元）		50	55	55	55	55	55	61	61	61	61	61	67	67	67	-
3.2	年表演场次		850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	-
3.3	座位数		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
3.4	上座率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	-
4	民宿收入（万元）		207	228	228	228	228	228	251	251	251	251	251	276	276	276	3,430
4.1	客房价格（元）		220	242	242	242	242	242	266	266	266	266	266	293	293	293	-
4.2	客房数		43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	-
4.3	入住率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	-
5	收入合计（万元）		11,469	13,361	14,218	15,008	14,866	15,155	16,896	17,229	17,455	17,662	17,852	19,765	20,044	20,213	231,193
二	实施洞头区全域景区化建设项目前																
1	半屏山景区门票收入（万元）		125	133	141	150	148	151	154	156	158	160	162	164	165	167	2,134
2	仙叠岩景区门票收入（万元）		2,767	2,952	3,137	3,322	3,289	3,357	3,416	3,470	3,518	3,562	3,602	3,640	3,675	3,707	47,414
三	增量收入（万元）		8,578	10,276	10,940	11,536	11,429	11,647	13,326	13,603	13,779	13,940	14,088	15,961	16,204	16,339	181,646

(4) 本次债券存续期和募投项目运营期收益测算情况

根据项目进度安排，洞头区全域景区化建设项目在本次债券存续期和募投项目运营期收益测算情况如下：

单位：万元

序号	项目		项目运营期																合计	
		债券存续期																		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	7 年合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
一	实施洞头区全域景区化建设项目后收入																			
1.1	景区门票收入			10,731	12,573	13,384	14,174	14,032	14,321	79,215	16,006	16,283	16,509	16,716	16,906	18,758	18,970	19,139	218,502	
1.1.1	大竹峙岛门票收入			197	211	246	261	258	264	1,437	268	300	304	308	311	314	349	352	3,943	
1.1.2	半屏山景区门票收入			1,317	1,545	1,642	1,739	1,722	1,757	9,722	1,967	1,998	2,026	2,051	2,074	2,305	2,328	2,349	26,820	
1.1.3	仙叠岩景区门票收入			9,217	10,817	11,496	12,174	12,052	12,300	68,056	13,770	13,985	14,179	14,357	14,520	16,138	16,293	16,438	187,736	
1.2	停车收入			233	233	279	279	279	279	1,582	279	335	335	335	335	335	402	402	4,340	
1.3	海洋生态展示馆表演收入			298	327	327	327	327	327	1,933	360	360	360	360	360	396	396	396	4,921	
1.4	民宿收入			207	228	228	228	228	228	1,347	251	251	251	251	251	276	276	276	3,430	
1.5	收入合计	84,077									147,116									231,193
二	实施洞头区全域景区化建设项目前收入																			
2.1	半屏山景区门票收入			125	133	141	150	148	151	848	154	156	158	160	162	164	165	167	2,134	

2.2	仙叠岩景区门票收入			2,767	2,952	3,137	3,322	3,289	3,357	18,824	3,416	3,470	3,518	3,562	3,602	3,640	3,675	3,707	47,414
三	增量收入			8,578	10,276	10,940	11,536	11,429	11,647	64,406	13,326	13,603	13,779	13,940	14,088	15,961	16,204	16,339	181,646
四	实施洞头区全域景区化建设项目后经营成本																		
4.1	水电照明费用			331	347	365	383	402	422	2,250	443	465	489	513	539	566	594	624	6,483
4.2	工资福利及管理费			2,622	2,622	3,146	3,146	3,146	3,146	17,828	3,146	3,776	3,776	3,776	3,776	3,776	4,531	4,531	48,916
4.3	民宿经营成本			83	91	91	91	91	91	538	100	100	100	100	100	110	110	110	1,368
4.4	修理维护费用			401	401	401	401	401	401	2,406	401	401	401	401	401	401	401	319	5,532
4.5	管理及其他费用			524	524	629	629	629	629	3,564	629	755	755	755	755	755	906	906	9,780
4.6	经营成本合计			3,878	3,894	4,541	4,559	4,578	4,598	26,048	4,619	5,397	5,421	5,445	5,471	5,498	6,432	6,380	70,711
五	实施洞头区全域景区化建设项目前经营成本																		
5.1	景区维护成本			383	402	422	443	465	489	2,604	513	539	566	594	624	655	688	722	7,505
5.2	工资福利及管理费			2,394	2,394	2,394	2,394	2,873	2,873	15,322	2,873	2,873	2,873	3,447	3,447	3,447	3,447	3,447	41,176
5.3	经营成本合计			2,777	2,796	2,816	2,837	3,338	3,362	17,926	3,386	3,412	3,439	4,041	4,071	4,102	4,135	4,169	48,681
六	增量经营成本			1,101	1,098	1,725	1,722	1,240	1,236	8,122	1,233	1,985	1,982	1,404	1,400	1,396	2,297	2,211	22,030
七	增值税及附加（增量）			534	640	681	718	712	725	4,010	830	847	858	868	877	994	1,009	1,017	11,310
7.1	增值税			486	582	619	653	647	659	3,646	754	770	780	789	797	903	917	925	10,281
7.2	城市维护建设税			34	41	43	46	45	46	255	53	54	55	55	56	63	64	65	720
7.3	教育费附加			15	17	19	20	19	20	110	23	23	23	24	24	27	28	28	310

八	净收入	52,273	96,032	148,305
---	-----	--------	--------	---------

综上，洞头区全域景区化建设项目在建设和运营期（2020-2035 年）内预计可实现项目净收入 148,305 万元，能够覆盖项目总投资 65,686.00 万元。洞头区全域景区化建设项目所得税前财务净现值（按 8%折现率）12,496.82 万元，财务内部收益率（税前）为 9.48%，投资回收期（含建设期）为 12.4 年，在本次债券存续期预计净收入为 52,273 万元，能够覆盖本次债券募集资金投入本项目的 43,700 万元在本次债券存续期利息。

（5）本次债券存续期内募集资金投入项目金额的本息与预计净收入的缺口部分测算和缺口偿还来源安排

本次债券募集资金中 43,700 万元用于洞头区全域景区化建设项目，参考 2019 年以来债券市场主体 AA-、债项 AAA 企业债券平均发行利率，在发行人、主承销商、联席主承销商准确把握发行市场行情，充分询价情况下，若本次债券发行利率为 7.50%，则本次债券募集资金用于项目部分资金利息为 16,388 万元。项目在本次债券存续期内的净收益为 52,273 万元，能够覆盖本次债券募集资金用于项目部分资金利息。若本次债券发行利率为 7.50%，则本次债券本息缺口部分为 7,815 万元，本次债券本息缺口偿还来源安排如下：

1) 担保方提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能有效提升本次债券的安全性

本次债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，温州市交通发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA+。因此，担保人为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较好的增信作用。

2) 发行人以拥有的土地使用权为本次债券提供抵押担保, 足以覆盖本次债券本金及利息

发行人提供的抵押资产为洞国用(2016)第 004-00466 号、洞国用(2016)第 004-00459 号、洞国用(2016)第 004-00465 号、洞国用(2016)第 004-00269 号和洞国用(2016)第 004-00464 号土地使用权, 土地用途均为城镇住宅用地, 使用权类型均为出让, 使用权总面积 245,132.00 平方米。经洞头区国土资源局出具证明, 用于抵押的土地使用权权属清晰, 不存在瑕疵, 不存在一物多押, 不存在其他第三方权利。经浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估, 抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍, 足以覆盖本次债券本金及利息。

3) 发行人较好的盈利能力为本次债券的本息缺口偿还提供重要补充

发行人经营状况良好, 盈利能力较强。2017-2019 年, 公司营业收入三年平均为 24,911.79 万元, 合并报表中公司净利润三年平均为 7,694.84 万元, 发行人较好的盈利能力能够较大程度补充本次债券本息缺口。

4) 发行人充足的可变现资产为本次债券的本息缺口偿还提供重要的资金来源

发行人资产实力雄厚, 工程项目及土地资源充足, 必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截止 2019 年末, 发行人存货账面价值和在建工程账面价值合计 911,670.52 万元, 约占资产总额的 73.36%, 其中包括旅游文体项目、蓝色海湾综合整治项目以及水利管网项目工程等在建项目, 待相关项目陆续完工后, 预计可以为公司带来较为良

好的经营收益及现金流。另外，近年来，发行人获得较为优质的土地资源，为公司在未来相当长时间内的持续、快速发展提供稳定的资金和土地支持，同时也是对本次债券本息偿付的重要保障。

5) 发行人良好的筹资能力为本次债券的本息缺口偿付提供保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。

7、项目经营模式

截至 2018 年 1 月 31 日，洞头区全域景区化建设项目范围内的仙叠岩、大沙岙、半屏山景区的门票收入不归属于发行人及子公司，根据温州市洞头区人民政府与温州市洞头旅游文化发展有限公司签订的《洞头区全域景区化建设项目特许经营协议》，温州市洞头旅游文化发展有限公司在特许经营期限内（2018 年 2 月 1 日至 2048 年 2 月 1 日）享有洞头区全域景区化建设项目的所有权、使用权、经营权和收益权，即洞头区全域景区化建设项目的所有权、使用权、经营权和收益权均归属于发行人全资子公司温州市洞头旅游文化发展有限公司。

8、项目实施的必要性和社会效益

习近平总书记在担任浙江省委书记期间，曾于 2003 年 5 月、2006 年 6 月两次到洞头视察指导，提出了“将洞头建成温州海上花园”以及“加快建设半岛工程，促使温州从滨江城市向滨海城市跨越”的战略构想，多年来洞头坚持将这张蓝图绘到底，持续改善发展面貌。

（1）项目背景

为深入贯彻党的十八大和十八届五中全会精神，推动旅游业创新、协调、绿色、开放、共享发展，促进旅游业转型升级、提质增效，国家旅游局决定开展“国家全域旅游示范区”创建工作，并在 2015 年全国旅游工作会议上提出“在 2,000 多个县中，每年以 10% 的规模来创建。今年要推进 200 个县实现全域旅游，3 年实现 600 个县实现全域旅游”的奋斗目标，随后出台了《关于开展“国家全域旅游示范区”创建工作的通知》（旅发[2015]182 号），推动旅游业由“景区旅游”向“全域旅游”发展模式转变，构建新型旅游发展格局。在“建设美丽中国”、“绿水青山就是金山银山”等新时期政策导向下，全域旅游将成为我国旅游业发展的“新常态”。

洞头区是全国 14 个海岛县（区）之一，也是全国唯一以县域命名的国家 4A 级旅游区。2015 年，国务院同意洞头撤县设区，洞头区正式进入全面融入温州大都市区的发展阶段，迎来了前所未有的发展机遇。为适应撤县设区发展新阶段、新要求，有效承接都市区差异化功能分工，洞头区委、区政府做出了要依托海洋海岛资源的先天禀赋，建设温州海上花园的战略部署。2016 年以来，洞头围绕习近平总书记提出的“加快同城发展、建设海上花园”的战略目标，进一步理清发展思路，提出了加快推进全域景区化的重大决策部署，将全域景区化作为海上花园建设的主路径，让海上花园这个目标更加具体化、载体化。早在《浙江省旅游产业发展规划（2014-2017）》中，也明确要求洞头作为省级旅游综合改革试点县要加快推动旅游全域化发展，打造全省乃至全国旅游综合改革的样板。

全域景区化是一项系统工程，需要统筹协调各方面发展，洞头区

出台了《关于加快推进全域景区化的实施意见》，包括 6 大板块 21 项内容，全面指导洞头绿色发展、产业融合、城乡统筹、共建共享等工作。为了确保全域景区化顺利实现，该区还出台了“1+6”配套文件，致力于盘活全域景区化这盘棋。同时，洞头区成立了全域景区化工作领导小组，并建立健全全域景区化工作联席会议制度、领导挂钩联系重大项目制度，强化资金、土地、人才保障，和各街道(乡镇)、部门一道，沉下心来研究全域景区化发展，切实把全域景区化发展要求落实在具体工作上。本项目建设是推进全域景区化的重要载体，为此，温州市洞头城市发展有限公司提出了洞头区全域景区化建设工程，具体包括无人岛开发、蓝色海湾综合整治、景区提升等三大工程，共 21 个项目。

（2）项目建设的必要性

本项目是进一步整合提升旅游资源、打响洞头旅游品牌、建设海上花园的需要，是进一步促进旅游消费、全力推动旅游主业化发展、促进旅游经济跨越式发展的需要，是进一步丰富旅游产品、提升旅游服务质量、满足人民群众日益增长的休闲需求，建设必要性充分且迫切。

1) 是进一步整合提升旅游资源、打响洞头旅游品牌、建设海上花园的需要

洞头打造“全域景区化”具有得天独厚的优势。洞头的自然资源分布均衡，岛屿多、礁岩奇、岸线美，空气质量位居全省前列，境内有望海楼以及半屏山、仙叠岩、大门等风景区，既有八桥连九岛等特色景观，也有海霞、七夕、洞头八大巧等人文资源，连续九年举办全国海钓比赛，每两年举办渔家乐节庆，形成洞头旅游的独有特质。同

时，洞头区旅游也面临着“小、散、弱”现象突出、风景区分散且缺乏联系、知名度不高、基础配套设施不完善等问题，很大程度上影响了旅游产业的进一步做大做强，距离建设海上花园的战略目标尚有差距。本项目通过半屏山、仙叠岩、大竹峙岛等主要景点资源的整合提升，通过蓝色海湾综合整治工程有机串联大沙岙、南炮台山、东岙渔村等滨海休闲旅游资源，将从整体上加快洞头区全域景区化进程。因此，本项目有利于进一步提升整合提升旅游资源，为洞头区争创 5A 景区，建设海上花园奠定基础。

2) 是进一步促进旅游消费、全力推动旅游主业化发展、促进旅游经济跨越式发展的需要

出口、投资和消费是拉动经济增长的三驾马车，随着出口和投资的放缓，我国经济发展进入了增长速度放缓和经济转型发展的新常态，扩大消费成为我国稳增长的重要举措。旅游业与其他消费产业不同，经济社会越发展旅游需求就越大，可以无限拓展，是消费“永动机”。旅游消费是最终消费、多层次多样化消费和可持续消费，具有很强的融合能力和巨大的增长潜力，是新常态下扩大消费的重要动力源。旅游业是洞头区重点扶持的战略性现代服务业，近年来，洞头区提出了“旅游主业化”的重要部署，旅游业发展上升到事关洞头经济命脉的战略高度。在洞头区委、区政府的高度重视下，近年来洞头区旅游业进入了快速发展期。“十二五”期间，洞头区年接待游客总人数和旅游总收入均保持两位数速度增长。2016 年，洞头区游客到访数量还在不断增加。据统计，洞头区共接待国内外游客 541.1 万人次，同比增长 20.7%，实现旅游综合收入 24.54 亿元，同比增长 20.8%。旅游业发展十分迅速且对洞头区经济发展的贡献越来越大。作为洞头区推

进全域景区化的重要载体，本项目对洞头区的景区进行全面的梳理，既有面上的有机串联，又有点上的重点突破，必将进一步整体提升洞头区旅游业的增长速度和发展效益，促进洞头区旅游经济引来跨越式发展。

3) 是进一步丰富旅游产品，提升旅游服务质量，满足人民群众日益增长的休闲需求

根据国际规律，当人均 GDP 达到 2,000 美元时，旅游将获得快速发展；当人均 GDP 达到 3,000 美元时，旅游需求出现爆发性增长；当人均 GDP 达到 5,000 美元时，步入成熟的度假旅游经济，休闲需求和消费能力日益增强并出现多元化趋势。2006 年我国人均 GDP 首次突破 2,000 美元，2011 年人均 GDP 超过 5,000 美元，2014 年我国人均 GDP 已经高达 7,575 美元，上海、北京、天津、浙江、江苏、内蒙古、广东、福建等省市人均 GDP 已经超过 1 万美元。如果说 2006 年至 2011 年是旅游发展的“黄金期”，那么 2012 年及今后将是旅游发展的“钻石期”。2016 年洞头区人均 GDP 为 7,791 美元、温州市人均 GDP 为 8,136 美元，当地人民群众对旅游休闲产品的需求日益增强。洞头区是温州中心四区中唯一以旅游作为主业的行政区，承接温州中心区旅游度假功能是实现区域合理分工的必然选择，本项目通过无人岛开发、蓝色海湾治理、重点景区提升等工程建设，全面推进全域景区化建设进程，将进一步丰富可供老百姓选择的旅游产品，提升旅游服务质量，满足人民群众日益增长的旅游休闲需求的需要。

（3）项目建设的社会效益

1) 本项目的建设和运营需要大量的工作人员，本项目能够提供大量直接或间接的就业机会，可以带动当地交通、餐饮、娱乐、购物

等相关行业的消费，有助于增加当地居民的就业机会，从而提高当地居民的收入。

2) 增加收入水平、财政收入

旅游业是公认的关联度高、带动性强、辐射力大的经济产业。按一般规律，每 1 元的旅游直接收入可带来 4.3 元的间接收入，本项目对带动当地民众增收的效果显著，同时，本项目也能在一定程度上增加当地的财政收入。

（五）补充营运资金

随着公司业务不断扩张，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，如未行使弹性配售选择权，则本期债券募集资金中的 20,000 万元将用于补充流动资金，占本期债券募集资金总额的 40.00%；如行使弹性配售选择权，则本期债券募集资金中的 31,100 万元将用于补充流动资金，占本期债券募集资金总额的 31.10%。该资金有利于降低公司财务费用，缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

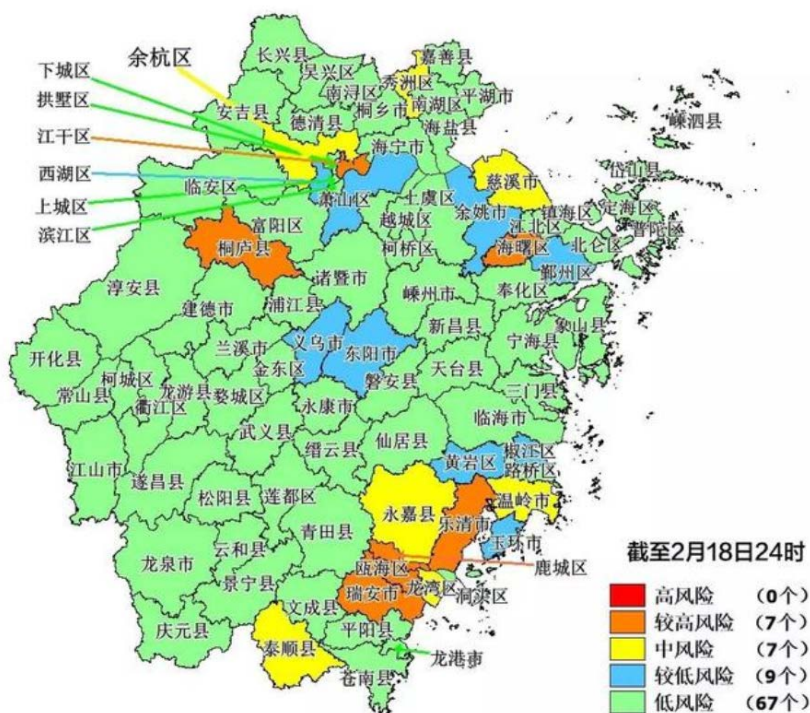
自 2019 年 12 月武汉发生新型冠状病毒疫情以来，截至 2020 年 2 月 19 日 24 时，国内已有确诊病例 56,303 例（其中重症病例 11,864 例），累计治愈出院病例 16,155 例，累计死亡病例 2,118 例，累计报告确诊病例 74,576 例，现有疑似病例 4,922 例。累计追踪到密切接触者 589,163 人，尚在医学观察的密切接触者 126,363 人。

其中，浙江省累计报告新冠肺炎确诊病例 1,175 例，位居全国第四。全省现有重症病例 57 例（其中危重 21 例），在院救治病例 566 例。累计出院 609 例，出院患者占确诊病例的 51.83%。目前，浙江

省共追踪到密切接触者 39,900 人，当日解除医学观察 1,018 人，尚有 5,732 人正在接受医学观察。

而在浙江省内，由于约 18 万温州人在武汉经商、就学和务工，温州成为受疫情影响最为严重的地区，有 4 个区县在浙江省县域疫情风险地图中被列为较高风险。截至 2 月 18 日 24 时，温州市累计报告新型冠状病毒肺炎确诊病例 504 例，远远高于浙江其他地级市，超过省内二、三、四位的杭州、台州、宁波三市总和。温州市现有重症病例 22 例，累计出院 208 例。目前，全市共追踪到密切接触者 14,480 人，当日解除医学观察 149 人，累计解除医学观察 10,908 人，尚有 3,305 人正在接受医学观察。2 月 17 日，浙江省全面打通省内交通要道，取消省内高速公路、普通国省道及农村公路的卡点，而温州因疫情严重仍保留卡点。

浙江省县域疫情风险地图 (2月18日)



发行人所在的温州市洞头区截至 2 月 18 日 24 时共确诊病例 5

例，全区累计排查超过 16 万人次，目前集中隔离观察 241 人（其中密切接触者 134 人），发热门诊留观 3 人。由于疫情影响，春节期间旅游人口减少 100 万人，预计洞头区旅游总收入减少 5 亿元，发行人票务收入减少 500 万元；公司房屋减免租金及闲置损失 500 万元；公司运输船务因政府征用运送物资收入减少 100 万元；温州市是重点疫情地区，同时也是外来务工人员集中地区，因疫情导致外来务工人员无法及时返工的工程，工期每延迟一个月利息损失达 1,500 万元。

鉴于浙江省是本次新冠肺炎疫情除湖北省外最严重的地区，而温州市又是浙江省最严重的地区。为了积极有效落实抗疫工作，本期债券募集资金补充运营资金中部分用于采购防疫物资设备，支付相应费用。

本期债券募集资金部分用于补充防控新型冠状病毒肺炎疫情相关的流动资金共 13,876.07 万元，明细如下：

1、2,000.00 万元用于加强污水排放管理，特别是对全区污水直排管道进行提升改造，以降低疫情进一步传播风险；

2、550.00 万元用于加强工地外来务工人员管控，其中口罩、手套、体温计、消毒液等防护用品支出 100.00 万元，20 余处在建施工工地与外境交通硬隔离完善支出 300.00 万元，外来员工单独隔离间场地完善及设施投入 100.00 万元，防疫管理人员工资支出 50.00 万元；

3、60.00 万元用于减免租金，以减少承租户因疫情导致的损失；

4、因疫情影响，发行人工程项目工期延长，财务费用增加，本期债券募集资金中 10,000.00 万元拟作为企业疫情期间的流动性风险准备金；

5、1,266.07 万元用于购置医疗设备，提高区内医院医疗设施水平，采购清单如下：

洞头区医疗机构建设工程医疗设备采购清单

单位：万元

序号	设备名称	数量	金额
温州市洞头区中医院（大门镇社区卫生服务中心）			
1	全自动洗胃机	1	1.30
2	耳鼻喉综合治疗台	1	6.00
3	呼吸机	1	12.15
4	紫外线杀菌车	2	0.22
5	不锈钢治疗车	5	0.45
6	监护仪	7	8.19
7	五分类血液细胞分析仪	1	14.40
8	全自动除颤仪	1	3.30
9	DR 射线系统	1	64.80
10	纯实木中药柜	2	2.40
11	中药调剂台	2	1.11
12	电子胃镜	1	61.00
13	胃镜消洗台	1	6.78
14	抢救床	5	1.25
15	抢救车	2	0.56
16	污物车	2	0.56
17	普通病床	56	10.08
18	可躺式输液椅	40	2.40
19	洁净工作台	2	1.40
20	药品货架	5	1.90
21	药品阴凉箱	1	2.70
22	空气消毒机（柜机）	4	4.80
23	空气消毒机（移动）	1	0.56
24	空气消毒机（壁挂）	5	2.20
25	病人平板推车	2	0.30
26	骨科病床	4	0.64
27	医用制氧机	2	0.90

28	病历夹推车	3	0.81
29	输液推车	3	0.30
30	牙科综合治疗椅	1	4.80
31	雾化吸入器	2	0.48
32	手术器械推车	2	0.17
33	候诊椅	30	4.38
34	ABS 床头柜	60	3.60
35	口腔全景 X 线拍片机	1	30.00
36	超声骨密度仪	1	6.80
37	吊塔	3	10.26
38	除颤仪	1	3.15
39	麻醉机	1	6.12
40	麻醉监护仪	1	4.50
41	输液泵	3	1.08
42	注射泵（单道）	4	1.00
43	注射泵（双道）	4	2.12
44	手术床	1	5.85
45	手术灯	1	7.20
46	尿沉渣仪	1	6.95
47	生物安全柜	1	6.00
48	CT	1	239.90
49	彩色 B 超	1	140.00
合计			697.81
霓屿社区卫生服务中心			
1	五分类血细胞球分析仪	1	14.40
2	全自动干化学尿液分析仪	1	2.50
3	呼吸机	1	12.20
4	台式彩色超声	1	70.00
5	DR(平板探测器)	1	64.80
6	实验室冰箱	1	1.80
7	医用离心机	1	1.56
8	洁净工作台	1	0.80
9	心电监护仪	2	2.34
10	除颤仪	1	3.15

11	微量注射泵	2	0.50
12	抢救床	2	1.80
13	ABS 抢救车	2	1.24
14	健康小站	1	7.00
15	血脂仪	5	1.80
16	无影灯	1	0.80
17	红外线体温仪	3	0.72
18	换药车	1	0.25
19	手动病床	22	4.18
20	病历夹推车	1	0.30
21	数字式心电图机	1	2.80
22	心电采集器	1	4.00
23	空气消毒机（挂式）	7	3.08
24	空气消毒机（柜机）	1	1.20
25	空气消毒机（移动）	2	1.12
26	电子血压计	5	1.40
27	腰椎牵引	1	4.00
28	药品阴凉箱	1	2.35
29	输液椅	30	1.80
30	治疗车	2	0.56
31	输液治疗车	2	0.60
32	雾化吸入器	1	0.25
33	经皮黄疸仪	1	1.50
34	医用冰箱	1	2.40
35	诊查床	6	0.60
36	候诊椅	10	1.50
37	中医体质辨识系统	1	7.00
38	超声骨密度仪	1	7.00
39	污物车	1	0.15
40	制氧机	2	1.00
41	微量振荡器	2	0.40
42	门诊叫号系统	1	20.00
43	病房呼叫系统	1	3.00
44	换药架	1	0.20
45	糖化血红蛋白分析仪	1	7.00

46	电热恒温水温箱	1	0.30
47	病人推车/担架车	1	0.15
48	轮椅	2	0.20
49	药品货架	1	4.00
50	输液泵	1	0.50
51	身高体重秤	1	0.50
52	实验室橱柜	1	5.00
53	ASQ-儿童早期发展筛查系统	1	2.40
54	电子体温仪	3	0.72
55	除湿机	3	1.50
56	生物安全柜	1	7.00
57	其他医用设备	1	12.48
合计			301.80
鹿西社区卫生服务中心			
1	除湿机	3	1.49
2	全自动生化仪	1	17.00
3	候诊椅	20	3.00
4	输液轨道	16	0.58
5	检查床	3	0.45
6	空气消毒机	6	3.36
7	药物振荡器	2	0.30
8	制氧机	2	0.74
9	红外耳温枪	3	0.72
10	飞利浦 B 超	1	70.00
11	药品架	5	3.00
12	便携式吸引器	1	0.16
13	手术台	1	1.45
14	手摇病床	16	2.88
15	干化学尿液分析仪	1	6.95
16	无影灯	1	0.80
17	工作洁净台	2	1.40
18	输液吊架	2	0.038
19	经皮黄疸仪	1	1.50
20	输液椅	18	1.57
21	污物车	2	0.30

22	治疗车	1	0.25
23	ABS 抢救车	2	1.24
24	病人推床	2	1.80
25	洗胃机	1	1.80
26	显微镜	1	0.80
27	血压计	5	1.40
28	病例推车	1	0.30
29	ABS 输液车	2	0.60
30	吸入器	2	0.50
31	监护仪	2	2.34
32	呼吸机	1	12.15
33	除颤仪	1	3.15
34	注射泵（单道）	2	0.50
35	血球仪	1	14.40
36	制氧机	2	0.74
37	空气消毒机	6	2.64
38	实验室冰箱	2	2.70
39	药品阴凉柜	1	2.35
40	生物安全柜	1	2.80
41	培养箱	1	2.80
42	离心机	1	0.23
43	心电图机	1	2.80
44	全科诊断仪	2	5.40
45	腰椎牵引床	1	4.36
46	采集盒	1	4.00
47	中药熏蒸床	1	4.00
48	DR	1	64.80
49	智能疼痛治疗仪	1	7.00
50	神灯治疗仪	3	0.23
51	电针治疗仪	1	0.14
52	血氧饱和度监护仪	1	0.56
合计			266.46
总计			1,266.07

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在杭州银行股份有限公司温州分行、华夏银行股份有限公司温州分行、嘉兴银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司温州分行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司温州分行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金使用计划

本期债券将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

发行人总经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后由财务部编制报告，以书面形式向董事会专项报告募集资金使用情况。

第十三条 偿债保障措施

本期债券期限为 7 年，计划发行规模人民币 10 亿元，其中基础发行规模 5 亿元，弹性配售规模 5 亿元的固定利率债券，按年付息，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本期债券本息的偿还。同时，本期债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

本期债券由温州市交通发展集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债务，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

一、保证担保情况

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

债券当期应付本息能够完全偿付。

本文中担保人的财务数据均来源于致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的致同审字（2020）第 110ZA4345 号标准无保留意见的审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

（一）担保人基本情况

名称：温州市交通发展集团有限公司

住所：浙江省温州市车站大道 669 号

法定代表人：朱三平

注册资本：捌十亿整

经营范围：供水、发电、交通、港口、通讯、管道燃气、有线电视、东海油气田等基础设施和城市公用事业的开发、投资、建设、管理（不含金融业务）。

截至 2019 年 12 月 31 日，温州市交通发展集团有限公司资产总计 6,181,249.04 万元，负债合计 4,078,565.23 万元，所有者权益合计 2,102,683.81 万元。2019 年度，温州市交通发展集团有限公司实现营业收入 196,008.36 万元，实现净利润-12,444.98 万元。

（二）担保人财务情况

1、主要财务数据

温州市交通发展集团有限公司 2019 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度
总资产	6,181,249.04
总负债	4,078,565.23
所有者权益	2,102,683.81

营业收入	196,008.36
利润总额	1,173.80
净利润	-12,444.98
经营活动产生的现金流量净额	56,576.08
投资活动产生的现金流量净额	-788,009.17
筹资活动产生的现金流量净额	822,451.67
现金及现金等价物净增加额	90,953.78

2、担保人财务报表

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

3、担保人发行债券情况

担保人于 2013 年 4 月 22 日发行了 10 亿元的公司债券，期限为 7 年，票面利率 6.05%，债券设有发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，在债券存续期内的第 5 年末发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点（含本数），投资者有权选择在债券存续期内的第 5 年期满时将所持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。募集资金全部用于温州绕城高速公路西南线工程项目建设。

担保人于 2019 年 1 月 17 日发行了 10 亿元的温州市交通投资集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券，期限为 270 天，票面利率 3.40%，募集资金用于偿还银行贷款、补充营运资金，已于 2019 年 10 月 18 日到期兑付。

担保人于 2019 年 10 月 10 日发行了 10 亿元的温州市交通投资集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券，期限为 270 天，票面利率 3.23%，募集资金用于偿还银行贷款、补充营运资金。

担保人于 2019 年 12 月 6 日发行了 10 亿元的公司债券，票面利率 3.87%，期限为 7 年，第 3 年末及第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。募集资金用于偿还公司到期债务、补充

流动资金。

截至2019年12月31日担保人待偿债券余额为30.00亿元。

截至2019年12月31日担保人已发行债券情况

债券名称	发行金额 (亿元)	待偿债券 余额(亿 元)	期限	发行利率 (%)	发行时间	到期时间
13 瓯交投债	10.00	10.00	7 年	6.05	2013 年 4 月	2020 年 4 月
19 温交投 SCP002	10.00	10.00	270 天	3.40	2019 年 10 月	2020 年 7 月
19 温交 01	10.00	10.00	7 年	3.87	2019 年 12 月	2026 年 12 月
合计	30.00	30.00				

4、担保人对外担保情况

截至2019年12月31日，温州市交通发展集团有限公司累计对外担保余额为222,000.00万元，具体明细如下：

被担保单位名称	担保事项	金额 (万元)	期限	备注
瑞安市国有资产投资集团有限公司	债券担保	45,000.00	2016.1.27-2023.1.26	无
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	流动资金贷款	177,000.00	2019.10.14-2020.10.14	无
合计	-	222,000.00	-	-

由上表可知，担保人除对本期债券提供保证担保外，对其他债券的担保情况有：2016年瑞安市国有资产投资集团有限公司公司债券（担保金额45,000.00万元）。

（三）担保人资信情况

温州市交通发展集团有限公司成立于1998年5月21日，是经温州市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司。2010年11月，根据温委办发[2010]120号《市委办公室、市政府办公室关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》，公司更名为温州市交通投资集团有限公司。根据中共温州市委办公室文件“市委办公室市政府办公室关于印发《市级国有企业布局结构优化方案》的通知”

（温委办发[2020]1 号），温州市交通投资集团有限公司更名为温州市交通发展集团有限公司。发行人持有温州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 330300000009808，注册资本为 800,000 万元。

2020 年 6 月，中诚信国际信用评级有限责任公司发布了《温州市交通投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）、温州市交通投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）跟踪评级报告（2020）》，根据该报告，担保人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（四）担保函主要内容

温州市交通发展集团有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。温州市交通发展集团有限公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证。

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

保证期间：本次债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质

的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（五）担保的规范性

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

二、抵押担保

发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍，足以覆盖本期债券本金及利息。

（一）抵押资产概况

发行人提供的抵押资产为位于温州市洞头区状元南片 05-04b-1 地块、05-06b-1 地块、06-10a-1 地块、06-11a-1 地块、06-12b-1 地块土地使用权，土地用途均为城镇住宅用地，使用权类型均为出让，使用权总面积 245,132.00 平方米，土地取得方式均为协议出让。经洞头区国土资源局出具证明，用于抵押的土地使用权权属清晰，不存在瑕疵，不存在一物多押，不存在其他第三方权利。经具有 A 级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为 182,991.03 万元。抵押比率为 1.73 倍，足以覆盖本期债券本金及利息，债券存续期内抵押比率不低于 1.50 倍。土地基本情况如下：

序号	国有土地使用权人	土地证号	宗地位置	地类 (用途)	使用权类型	土地使用 年期	出让金缴 纳金额(万 元)	面积 (m ²)	单位面积 评估价格 (元/ m ²)	评估价格 (万元)
1	温州市洞头城市 发展有限公司	洞国用(2016) 第 004-00466 号	洞头区状元南片 05-04b-1 地块	城镇住宅 用地	出让	70 年	14,540.00	57,223.50	7,465.00	42,717.34
2	温州市洞头城市 发展有限公司	洞国用(2016) 第 004-00459 号	洞头区状元南片 05-06b-1 地块	城镇住宅 用地	出让	70 年	13,290.00	52,305.90	7,465.00	39,046.35
3	温州市洞头城市 发展有限公司	洞国用(2016) 第 004-00465 号	洞头区状元南片 06-10a-1 地块	城镇住宅 用地	出让	70 年	13,410.00	53,035.70	7,465.00	39,591.15
4	温州市洞头城市 发展有限公司	洞国用(2016) 第 004-00269 号	洞头区状元南片 06-11a-1 地块	城镇住宅 用地	出让	70 年	10,380.00	41,049.10	7,465.00	30,643.15
5	温州市洞头城市 发展有限公司	洞国用(2016) 第 004-00464 号	洞头区状元南片 06-12b-1 地块	城镇住宅 用地	出让	70 年	10,550.00	41,517.80	7,465.00	30,993.04
合计							62,170.00	245,132.00		182,991.03

注：上表中“土地面积”为土地使用证上登记的面积。

（二）抵押方式

由于本期债券设置了弹性配售选择权，采取 5+5 亿元的形式发行，实际发行金额可能为 5 亿元，也可能为 10 亿元。因此，将抵押土地分成两组，两组土地分别为 5 亿元的本次债券主债权（债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用）提供抵押担保。两组土地的基本情况和抵押情况如下：

1、组一

序号	国有土地使用权人	土地证号	宗地位置	地类（用途）	使用权类型	土地使用年期	面积（m ² ）	单位面积评估价格（元/m ² ）	评估价格（万元）	主债权预计覆盖倍数（倍）
1	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用（2016）第 004-00466 号	洞头区状元南片 05-04b-1 地块	城镇住宅用地	出让	70 年	57,223.50	7,465.00	42,717.34	-
2	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用（2016）第 004-00465 号	洞头区状元南片 06-10a-1 地块	城镇住宅用地	出让	70 年	53,035.70	7,465.00	39,591.15	-
合计	-	-	-	-	-	-	110,259.20	-	82,308.49	1.54

2、组二

序号	国有土地使用权人	土地证号	宗地位置	地类（用途）	使用权类型	土地使用年期	面积（m ² ）	单位面积评估价格（元/m ² ）	评估价格（万元）	主债权预计覆盖倍数（倍）
1	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用（2016）第 004-00459 号	洞头区状元南片 05-06b-1 地块	城镇住宅用地	出让	70 年	52,305.90	7,465.00	39,046.35	-
2	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用（2016）第 004-00269 号	洞头区状元南片 06-11a-1 地块	城镇住宅用地	出让	70 年	41,049.10	7,465.00	30,643.15	-
3	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用（2016）第 004-00464 号	洞头区状元南片 06-12b-1 地块	城镇住宅用地	出让	70 年	41,517.80	7,465.00	30,993.04	-

合 计	-	-	-	-	-	-	134,872.80	-	100,682.54	1.88
--------	---	---	---	---	---	---	------------	---	------------	------

若本期债券实际发行金额为 10 亿元，则组一土地与组二土地共同为本期债券提供抵押担保。若本期债券实际发行金额为 5 亿元，则组一土地仍然为本期债券提供抵押担保，同时解除组二土地对本期债券的担保，并将其用于剩余债券的担保。

（三）抵押资产有关的法律手续

发行人聘请资产评估机构对抵押资产价值进行初次评估，2019 年 7 月 12 日，浙江博南土地房地产评估规划有限公司分别出具了相应的土地估价报告（浙博地估（2019）字第 069 号、浙博地估（2019）字第 070 号、浙博地估（2019）字第 071 号、浙博地估（2019）字第 072 号、浙博地估（2019）字第 073 号）。发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人合法拥有，可为全体公司债券的持有人设定抵押登记。

（四）抵押资产的监管

债权代理人于发行人与发行人签署了《土地使用权抵押协议及其补充协议》。依据合同规定，发行人以其合法拥有的 5 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

同时，浙商证券股份有限公司作为抵押资产监管人，对抵押资产进行监管。

发行人与浙商证券股份有限公司签订《抵押资产监管协议》，协议的主要内容为：

在本期债券存续期间，发行人应持续聘请资产评估机构对抵押资产的价值进行年度评估，年度评估报告评估基准日为付息日首日，年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息日后的三十个工

作日。在本期债券存续期间，在发生下列情形时抵押资产监管人应及时要求发行人对抵押资产的价值进行重新评估：（1）抵押资产已经发生重大毁损；（2）抵押资产市场价值显著下降，或其他可能导致抵押资产市场价值显著下降的情形；（3）债券持有人会议通过决议要求对本期债券的抵押资产价值重新评估。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的，应当向发行人发出书面通知。发行人应当在收到抵押资产监管人书面通知后，在 20 个工作日内完成对抵押资产评估工作，并在评估结束后的五个工作日内，将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

（四）抵押资产的追加、释放及置换

1、抵押资产的追加

抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》第六条第 2 款计算的抵押率低于 1.5 倍时，应在计算后三个工作日内向发行人提交追加抵押资产的通知。发行人追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》有关初始抵押的规定进行价值评估、抵押登记。追加抵押资产的抵押人为追加的抵押资产办理抵押登记，应当邀请抵押资产监管人授权经办人员参加。抵押资产监管人对追加的抵押资产的监管方式适用《抵押资产监管协议》。

2、抵押资产的释放

在本期债券存续期间，在保证抵押资产释放后抵押率不低于《抵押资产监管协议》第六条第 1 款约定的前提下，发行人可以提请召开债券持有人会议，申请释放部分抵押资产。持有人会议同意释放抵押资产的，抵押资产监管人应与发行人共同办理抵押资产解除部分的注销抵押登记手续。

抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担抵押资产解除部分的

代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。未解除抵押的抵押资产的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》及《土地使用权抵押协议及其补充协议》。

3、抵押资产的置换

在本期债券存续期间，在保证置换后抵押率不低于《抵押资产监管协议》第六条第 1 款约定的前提下，发行人可以提请召开债券持有人会议，申请置换部分抵押资产。

持有人会议同意置换抵押资产的，抵押资产监管人应与发行人共同办理抵押资产置出部分的注销抵押登记手续。抵押资产置出部分抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担抵押资产置出部分的代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。抵押资产未置换部分的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》。置入担保资产的代理监管责任将由发行人、担保资产所有人、抵押资产监管人另行签订协议约定。

三、本期债券的偿债计划

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本期债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

四、本期债券的偿债保障措施

为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，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，特制定了《债券持有人会议

规则》。根据该规则，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权人代理人。

（三）以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2017-2019 年，公司营业收入三年平均为 24,911.79 万元，合并报表中公司净利润三年平均为 7,694.84 万元，三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。未来，随着洞头区开发建设的逐步推进，发行人将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益，逐步提高发行人的盈利水平和偿债能力。发行人良好的经营水平与偿债能力是本期债券按期偿付的基础。

（四）本期债券募投项目资金回流充足

本期债券募集资金投向项目新城一期 03-02 地块安置房项目、新城一期 02-06 地块安置房项目、大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目、洞头区全域景区化建设项目具有良好的经济效益，在债券存续期间可形成充足的资金回流，为本期债券的还本付息提供保障。

（五）发行人良好的筹资能力为本期债券到期偿还提供保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及中国农业发展银行等政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，

改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（六）充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源

发行人资产实力雄厚，工程项目及土地资源充足，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末，发行人存货账面价值和在建工程账面价值合计 911,670.52 万元，约占资产总额的 73.36%，其中包括旅游文体项目、蓝色海湾综合整治项目以及水利管网项目工程等在建项目，待相关项目陆续完工后，预计可以为公司带来较为良好的经营收益及现金流。另外，近年来，发行人获得较为优质的土地资源，为公司在未来相当长时间内的持续、快速发展提供稳定的资金和土地支持，同时也是对本期债券本息偿付的重要保障。

（七）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

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

第十四条投资者保护

一、债券持有人会议

投资者认购本次公司债券视作同意发行人制订的《温州市洞头城市发展有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议规则中约定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、债券持有人的权利和义务

（1）债券持有人在持有本次债券间，享有如下权利：

1) 享有到期按本次债券《募集说明书》的规定要求发行人兑付债券本金和/或利息的权利;

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

3) 有权按照本次债券《募集说明书》的规定对债券进行转让、质押和继承;

4) 有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权;

5) 有权通过债券持有人会议变更债权代理人;

6) 债券持有人可单独行使权利,也可通过债券持有人会议行使权利;

7) 国家法律、法规赋予其作为公司债权人的其他权利。

(2) 债券持有人在持有本次债券期间,应履行如下义务:

1) 遵守《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》项下的相关约定;

2) 依其所认购的本次债券数额足额缴纳认购/购买资金;

3) 除法律、法规规定、《债券代理协议》和《募集说明书》约定的情形外,不得要求公司提前兑付公司债券的本金和/或利息;

4) 国家法律、法规规定应当由债券持有人承担的其他义务。

2、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下:

(1) 就发行人拟变更《募集说明书》的约定作出决议,但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、延长本次债券期限、取消本次债券《募集说明书》中的回售条款和上调利率条款;

（2）在发行人不能或预计不能按期偿还本次债券本金和/或利息时，决定是否同意发行人提出的相关解决方案作出决议，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

（3）在发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更时，对是否接受发行人提出的方案，以及行使债券持有人依据有关法律法规享有的权利作出决议；

（4）就变更、解聘本次债券代理人，或变更债权代理协议的主要内容作出决议；

（5）应发行人提议或在本次债券的担保资产或保证人发生重大不利变化、或其他偿债措施发生重大变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保资产或保证人或改变担保方式（若有），以及对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）发生《债权代理协议》7.7款所述之重大事项，对债券持有人权益产生重大实质影响时，决定是否需变更本规则条款，以及对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（8）发行人提出债务重组方案的，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（9）根据法律、行政法规、国家发改委、本次债券上市交易的场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。。

3、债券持有人会议召开的情形

在本次债券存续期内，出现下列事项之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （1）拟变更《募集说明书》的约定；
- （2）拟变更《债券持有人会议规则》；
- （3）拟变更、解聘债权人代理人，或变更《债券代理协议》的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本次债券本金和/或利息；
- （5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （6）发行人提出债务重组方案的；
- （7）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的情况；
- （8）增信机构（若有）、增信措施（若有）或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；追加、替换担保资产或变更担保人或者改变担保方式（若有）；
- （9）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的
- （10）发行人书面提议召开债券持有人会议；
- （11）债权人代理人书面提议召开债券持有人会议；
- （12）单独或合计代表10%以上未清偿的本次债券张数的债券持有人（以下简称“单独或合计代表10%以上本次债券的债券持有人”）书面提议召开债券持有人会议；
- （13）发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、行政法规、规范性文件和本规则等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

在债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有未清偿的有表决权的本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

4、债券持有人会议的召集和通知

（1）债券持有人会议的召集

1）对债券持有人会议的召集程序规定如下：

①当出现《债券持有人会议规则》第十条第1~10及第13项所列之情形时，发行人应在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起三个工作日内以书面通知债权代理人并以公告方式通知债券持有人，债权代理人应在知悉该等事项发生之日起或收到发行人的书面通知之日（以时间在先者为准）起十个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

②当出现《债券持有人会议规则》第十条第11项所列之情形时，债权代理人应在决定提议召开之日起三个工作日内以书面通知发行人，并在其后十个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

③当出现《债券持有人会议规则》第十条第12项之情形时，发行人应在代表10%以上未清偿的有表决权的债券持有人提出之日起三个工作日内以书面通知债权代理人并以公告方式通知全体债券持有人，债权代理人应在知悉该等事项发生之日起或收到发行人的书面通知之日（以时间在先者为准）起十个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

④债权代理人应当自收到发行人或代表10%以上未清偿的有表决权的债券持有人书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起

十五个工作日内召开会议。

⑤发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起五个工作日内，债权代理人未作出书面回复或作出书面回复同意召集持有人会议但未在书面回复日起五个交易日发出召开债券持有人会议通知的，发行人可在五个工作日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。当出现本规则第十条第1~9项及第13项所列之情形时，债权代理人未按约定发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计代表10%以上未清偿的有表决权的本次债券的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本次债券的比例不得低于10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本次债券。

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

①债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；

②发行人根据第十一条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人；

③单独代表10%以上未清偿的有表决权的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计代表10%以上未清偿的有表决权的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则共同发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

(2) 债券持有人会议通知

1) 债券持有人会议通知应至少提前十日在监管部门指定的媒体上以公告形式向全体本次债券持有人及有关出席对象发出；但经代表

本次债券三分之二以上（不含三分之二）未清偿的有表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述十个工作日期限的约束。

2) 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

①会议的日期、具体时间、地点和召开方式；

②会议拟审议的议案；

③债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第5个交易日；

④债券持有人提交参会资格确认资料的截止时点和方式。债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权

⑤代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

⑥召集人名称及会务常设联系人姓名、电话；

⑦以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是债券持有人；

⑧债券发行情况；

⑨召集人需要通知的其他事项。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知最迟应在债券持有人会议召开日前五日发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一互联网网站上公告。

3) 发出债券持有人会议通知后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前一个工作日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间或取消；因不可抗力而变更债券持有人会议召开时间或取消债券持有人会议的，召集人应在原定召开日前至少5日公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五个工作日公告，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日；

4) 拟出席会议的债券持有人应在会议召开前三日以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的未清偿债券面值总额未超过未清偿本次债券总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。会议召集人将于会议延期召开前五日根据本规则再次通知所有债券持有人，届时即使拟出席会议的债券持有人仍然不足未清偿本次债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

5、持有人会议议案

(1) 提交债券持有人会议拟审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规和本规则的规定，属于债券持有人会议的权限范围，并有明确的议题和具体决议事项。

(2) 发行人、债权代理人、单独或合计代表10%以上未清偿的有表决权的本次债券的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起五日内以公告形式发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

单独或合计代表10%以上未清偿的有表决权的本次债券的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表未偿付的本次债券张数不得低于本次债券未

清偿的有表决权的总张数的10%。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则要求的提案不得进行表决并作出决议。

6、委托及授权事项

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

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券的证券账户卡。

拟出席债券持有人会议的债券持有人（或债券持有人代理人），应在债券持有人会议召开3个工作日之前，将出席会议的书面回复送达债券持有人会议召集人。

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

- 1) 代理人的姓名；
- 2) 委托人是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

5) 委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开3个工作日之前送达债券持有人会议召集人。

7、债券持有人会议的召开

(1) 出席会议人员的会议登记册由召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或代表未清偿的有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

(2) 债券持有人会议由会议召集人主持。会议召集人为法人的，则由该法人委派出席债券持有人会议之授权代表主持。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未清偿的有表决权的本次债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

(3) 会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

2) 会议主持人、计票人和监票人的姓名；

3) 本次会议议题；

4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表未清偿的有表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；

5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明;

7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

(4) 召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、计票人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件、资料由债权代理人保管,保管期限至本次债券存续期截止之日起五年届满之日结束。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

(5) 召集人应保证债券持有人会议连续举行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并及时公告。

8、债券持有人会议的表决与决议

(1) 债券持有人会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应由与会有表决权的未清偿的本次债券持有人(或债券持有人代理人)分开审议、投票表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

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

(3) 债券持有人会议采取记名方式进行现场投票表决,债券持

有人（包括代理人）以其所代表的未清偿的有表决权的本次债券数额行使表决权。根据本规则应当回避表决的债券持有人持有的本次债券张数均不计入出席本次债券持有人会议的未清偿的有表决权的城市停车场建设专项债券总张数。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

（4）债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权，其他均视为投票人放弃表决权利。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持未清偿的有表决权的债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人没有表决权，并且其代表的城市停车场建设专项债券张数不计入有表决权的城市停车场建设专项债券张数总数：

- 1) 本次债券发行人；
- 2) 持有本次债券且持有发行人10%以上股份的股东；
- 3) 本次债券保证人；
- 4) 发行人、上述发行人股东、保证人的关联企业；

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

（5）每次债券持有人会议之计票人一人、监票人一人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之计票和监票人，计票和监票人均由出席会议的债券持有人或债券持有人的代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得参与计票和监票；

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应当由计票、监票人负责监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录；

若出现未清偿的有表决权的债券持有人仅有一位的情况，则该债券持有人为计票人，不设监票人。

（6）会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

（7）除《债权代理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议须经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人和/或代理人所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方能形成有效决议。

变更《债券持有人会议规则》条款决议需经出席债券持有人会议未清偿的有表决权的债券持有人和/或代理人所持表决权的三分之二以上（不含三分之二）通过。

二、债权人代理人

投资者认购本次公司债券视作同意《温州市洞头城市发展有限公司公司债券债权代理协议》。

（一）债权人代理人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权人代理人的名称及基本情况

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：吴波、仇慧俐

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路201号

联系电话：0571-87903231

传真：0571-87902508

邮政编码：310020

2、债权代理协议签订情况

2017年，发行人与浙商证券签订了《债权代理协议》。

3、债权代理人与发行人的利害关系情况

截至2019年12月31日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

（二）债权代理协议的主要内容

1、债权代理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任乙方作为本次债券的债权代理人，并同意接受债券债权代理人的监督。

（2）在本次债券存续期内，债券债权代理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（3）债券存续期间的常规代理事项

3.1 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

3.2 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；

3.3 定期出具债券债权代理事务报告；

3.4 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

3.5 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每期债券有关的事项；

3.6 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；

3.7 在不影响发行人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对专项偿债账户（如有）进行持续监督；

3.8 在不影响发行人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督；

3.9 在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

（4）特别代理事项

4.1 每期债券本息偿还事项代理；

4.2 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

（5）前述代理事项仅为债券债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

2、发行人的权利和义务

（1）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（2）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

（3）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（4）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券债权代理人，并根据债券债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

4.1 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

4.2 债券信用评级发生变化；

4.3 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

4.4 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

4.5 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

4.6 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

4.7 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

4.8 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

4.9 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

4.10 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；其中，保证人发生的重大变化，包括但不限于保证人主体发生变更、保证人经营、财务、资信等方面发生重大不利变化、已经发生或可能发生针对保证人的重大诉讼、仲裁；

4.11 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

4.12 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

4.13 发行人拟变更募集说明书的约定或未能履行《募集说明书》其他约定的义务；

4.14 发行人不能按期支付利息和/或本金；

4.15 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

4.16 发行人提出债务重组方案的；

4.17 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

4.18 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

4.19 拟变更债券债权代理人；

4.20 任何发行人文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4.21 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

4.22 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易所规定的其他事项。

就上述事件通知债券债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

（5）发行人应当协助债券债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的每期债券持有人名册，并承担相应费用。

（6）发行人应在本次债券发行前协助债券债权代理人取得本次债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

（7）发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债券债权代理人并召开债券持有人会议审议。

（8）在债券存续期内，除正常经营活动外，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

8.1 出售资产的对价公平合理且不会对发行人对每期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

8.2 经债券持有人会议决议同意。

（9）如发行人根据相关债券交易场所的相关规定，发生需临时公告的重大事项时，发行人可自行或应债券债权代理人的要求聘请资信评级机构对本次债券进行重新评级并公告。

（10）发行人应当在其依法公布年度报告后十五个工作日内向债券债权人提供发行人出具的证明文件：（1）说明经合理调查，就发行人所知，尚未发生任何本协议第十条所指的违约事件或潜在的违约事件，若发生上述事件则应详细说明；并且（2）确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

（11）发行人应确保其向债券债权人提供并使债券债权人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。在不违反适用法律和信息披露规则的前提下，发行人应：

11.1 于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，应尽快向债券债权人提供经审计的会计报告正本；

11.2 于出具半年度报告、季度报告后，应尽快向债券债权人提供半年度、季度财务报表正本；

11.3 向债券债权人提供所有对于了解发行人和/或保证人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

11.4 提供债券债权人或发行人认为与债券债权人履行债券债权人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；

11.5 提供其他与债券债权人履行债券债权人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合债券债权人进行尽职调查、审慎核查工作。

（12）在债券存续期限内，发行人一旦发生本协议第十条所述的违约事件时，应立即书面通知债券债权人，同时附带发行人就该等违约事件签署的证明文件（需发行人盖章和/或法定代表人签署），详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

（13）发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（14）召开债券持有人会议的，发行人应在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记公司取得该债权登记日交易结束时持有每期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券债权人，相关费用由发行人承担；除上述情形外，根据债券债权人合理要求，在债权人提出要求后3个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

（15）预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券债权人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券债权人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

（16）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

16.1 部分偿付及其安排；

16.2 全部偿付措施及其实现期限；

16.3 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

16.4 重组或者破产的安排。

（17）发行人应对债券债权人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，维护投资者合法权益。发行人应指定专人负责与本次债券相

关的事务，并确保与债券债权代理人能够有效沟通。

（18）债权代理人变更时，在新任债权代理人正式任职之日起15个工作日内，发行人应当配合债券债权代理人及新任债权代理人完成债券债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债券债权代理人履行的各项义务。

（19）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

（20）发行人应当根据《债权代理协议》第4.20条的规定向债券债权代理人支付每期债券债权代理报酬和债券债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

（21）发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、债券债权代理人的职责、权利和义务

（1）债券债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（2）债券债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（3）就《债券代理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

3.1 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3.2 调取发行人、保证人银行征信记录；

3.3 对发行人和保证人进行现场检查；

3.4 约见发行人或者保证人进行谈话。

（3）债券债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人到证券登记结算机构查询债券持有人名册及相关信息，有权查询专项账户中募集资金的存储及划转情况。

（4）债券债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（5）债券债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券持有人披露债权代理事务报告、每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（6）债券债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

（7）出现《债券代理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（8）债券债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（9）债券债权代理人应当在本次债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与每期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断

对每期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

（10）债券债权人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券代理协议》第3.16条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

债券债权人履行债权人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。债券债权人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，债券债权人可以召集债券持有人会议，要求债券持有人提供担保。

（11）本次债券存续期内，债券债权人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（12）发行人为每期债券设定担保的，债券债权人应当在每期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（13）发行人不能偿还债务时，债券债权人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（14）债券债权人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（15）债券债权人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），

保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（16）在发生《担保协议》及《担保函》（如有）约定的情形时，根据债券持有人会议的授权，参与针对本次债券担保人的追偿程序。

（17）在新任债券债权代理人正式任职之日起十五个工作日内，债券债权代理人应当配合新债券债权代理人完成债券债权代理人工作及文件档案移交的有关事项。

（18）除上述各项外，债券债权代理人还应当履行以下职责：

18.1 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；

18.2 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

（19）在本次债券存续期内，债券债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券债权代理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（20）债券债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬。根据双方约定，每期债券存续期间，债券债权代理人有权收取债权代理报酬每年度0万元，本合同项下约定的合同价款、价外费用均为含增值税的含税价款。

以下与本次债券有关的费用由发行人承担，但有关费用的开支标准应在合理的范围内：

20.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

20.2 在取得发行人同意（发行人同意债券债权代理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

20.3 因发行人未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致债券债权人额外支出的费用。

如需发生上述20.1或20.3的相关费用，债券债权人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

4、利益冲突的风险防范机制

（1）债券债权代理人在其通过自营或作为代理人按照监管规定参与各类投资银行业务活动（投资顾问、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动）时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券债权代理人在本协议项下的职责产生利益冲突，以下情形构成本协议项下的利益冲突：

1.1 因股权交易或其他原因，使债权代理人与发行人构成关联方关系。关联方认定标准依照《企业会计准则第36号——关联方披露（2006）》第二章的规定；

1.2 因重大经济利益，使得债权代理人的独立性可能受到损害，包括（1）债权代理人与发行人存在除证券承销和担任本次债券债权代理人等专业收费服务之外重大的直接或间接经济利益；或（2）债权代理人营业收入主要来自发行人；或（3）债权代理人与发行人存在密切的经营关系；

1.3 因受到有关单位或个人不恰当的干预，使债权代理人的独立性可能受到损害；

1.4 债权代理人因衍生品交易或其他原因，可以从本次债券价格下跌或无法偿付中获益，或因本次债券价格上涨或偿付受损，或与债券持有人存在其他利益冲突。

（2）针对上述可能产生的利益冲突，债权人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管

理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下债券债权代理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

（3）截至本协议签署日，债权代理人除同时担任本次债券的主承销商和债券债权代理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。债权代理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次债券存续期间，债权代理人应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

（4）债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（5）发行人以及本次债券的债券持有人确认并承认债券债权代理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免债券债权代理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

5、债权代理人的变更

（1）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

1.1 债券债权代理人未能持续履行本协议约定的债权代理人职责；

1.2 单独或合计持有每期债券未偿还债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更债权人；

1.3 债权人提出书面辞职；

1.4 债权人停业、解散、破产或依法被撤销；

1.5 债权人同意或被依法裁定，导致其全部或大部分财产被接管人、管理人或其他类似人员接管；

1.6 债权人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受国家发改委调查或出现国家发改委认定的其他不再适合担任债权人情形；

1.7 债权人不再符合债权人资格的其他情形。

出现本条1.1项或1.2项情形且债权人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有每期债券未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

出现本条1.3项情形的，债权人应至少提前三十日书面通知发行人，并应当在债券持有人会议召开前推荐新的债权人。只有在新的债券债权人被正式、有效地聘任后，债权人的辞任方可生效。

出现本条1.4项至1.7项任一情形时，则发行人对债权人的聘任应立即终止，债权人应当及时书面通知发行人。在根据（3）款变更债权人之前，国家发改委可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托职责，直至债券持有人会议选任新的债权人为止。

（2）新任债券债权人必须符合下列条件：**A**、新任债权人符合国家发改委的有关规定；**B**、新任债权人已经披露与发行人的利害关系；**C**、新任债权人与债券持有人不存在利益冲突。

（3）发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起十五日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起三十日内，或者自债权代理人的聘任被终止后五个工作日内，委任新的债权代理人并提交债券持有人会议表决，新的债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

（4）如果上述期间届满，发行人仍未委任新的债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

（5）债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘债权代理人的，债券持有人会议聘任新的债权代理人的决议生效之日，新任债权代理人继承债券债权代理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

（6）债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

（7）债权代理人在本协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（三）《债权代理协议》的违约责任、法律适用和争议解决

1、违约责任

（1）《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债权代理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（2）以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

2.1 在本期债券到期或投资者行使回售选择权时，发行人未能偿付本期债券应付本金；

2.2 未能偿付本期债券的到期利息；

2.3 发行人违反《债权代理协议》第3.8条的约定，出售其重大资产以致发行人对本期债券的还本付息能力产生重大不利影响；

2.4 发行人发生未能清偿银行到期借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

2.5 发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的其他任何承诺（上述2.1-2.4项违约情形除外），且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债券债权人书面通知，或经单独或合计持有每期末偿还债券总额且有表决权的25%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形自通知送达之日起持续三十个工作日仍未得到纠正；

2.6 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

2.7 在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、丧失清偿能力、申请破产或进入破产程序；

2.8 在本期债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定破产管理人或已开始与上述事项相关的诉讼程序且发行人未能在该等情形发生之日起二十个工作日内就本期债券提供债权人认可的其他新担保；

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

（3）当出现第（2）条约定的情形并持续五个工作日未消除时，发行人应当采取以下措施：

3.1 在十五个工作日内向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息及罚息（若有）；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；

3.2 履行债券持有人会议作出的加速清偿决定，或依照相关法律程序执行；

3.3 债券持有人会议同意的其他措施。

（4）债券债权代理人预计第（2）条约定的违约事件可能发生时，可采取以下措施：

4.1 要求发行人追加担保；

4.2 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人作为利害关系人依法提起诉前财产保全，申请法定机关对发行人或担保人（如有）采取财产保全措施；

4.3 及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

4.4 及时报告国家发改委当地派出机构、相关债券交易场所和债券登记托管机构。

（5）如果《债权代理协议》下第10.2条约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，单独或合并持有每期末清偿债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末清偿债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了第10.3条约定的措施或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，

则单独或合并持有每期末清偿债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（6）如果发生本协议约定的违约事件且一直持续，债权代理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本协议或每期债券项下的义务。

（7）若因发行人违反《债权代理协议》任何规定和保证（包括但不限于本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债权代理协议》或与本期债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债权代理人或任何其他债权代理人受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权代理人或任何其他债权代理人受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债权代理人或其他债权代理人受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债权代理人或其他债券债权代理人受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债权代理人或其他债券债权代理人受补偿方免受损害、损失。

（8）《债权代理协议》任何一方或其代表（以下简称“申辩方”）就国家发改委等监管机构拟对该申辩方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，本协议另一方应积极协助申辩方并提供申辩方合理要求的有关证据。

2、法律适用和争议解决

（1）《债权代理协议》适用于中国法律并依其解释。

（2）《债权代理协议》项下所产生的或与《债权代理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，

协议任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

第十五条 风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

2、偿付风险

公司资产以存货、应收账款、在建工程为主，资产流动性一般，拟建、在建项目资金需求量较大，存在一定的资金压力，而负债规模有所上升，偿债压力加大。因此，在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

由于具体上市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有关证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金主要用于安置房项目和全域景区化项目，募投项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建

筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素的影响，项目实际投资可能超过项目的投资预算，影响项目按期竣工和投入运营，并对项目收益产生不利影响。此外，国家和地方产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见的困难，都可能导致项目成本上升，降低项目收益。

募投项目的管理包括建设方案设计、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，或项目管理出现重大失误，将会对募投项目的建设进度、项目现金流及未来收益产生重大影响。

5、违规使用债券资金相关风险

由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形，将不利于保护投资者的利益。

6、偿债保障措施相关风险

本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经济周期风险

国有资产经营与管理及城市基础设施建设行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求及企业的服务需求可能同时减少，从而对发行人

盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、经营管理风险

随着经济社会的发展，对城建、保障房等基础设施建设的需求正呈现出不断增长的趋势，这为发行人的经营提供了良好的外部条件。但是，在地区以及城市整体规划不断优化的过程中，也可能促使地方政府不断完善开发区建设、基础设施建设的规划，可能导致道路交通基础设施建设、旧城改造与安置房等保障性住房建设等格局以及市场竞争格局的变化，因而对新建项目未来经营效益的预测存在一定的不确定性，从而对发行人现有的业务经营产生影响。

3、应收账款规模较大风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，发行人应收账款账面价值分别为 110,872.61 万元、95,879.36 万元和 67,079.47 万元，占总资产比例分别为 11.13%、8.86%和 5.40%。截至 2019 年末，发行人应收账款账面价值为 67,079.47 万元，占资产总额的 5.40%，主要系应收政府部门及项目建设指挥部工程款，回收时间存在不确定性。如相关单位不能及时还款，则会对发行人的经营产生不利影响。

4、发行人主营业务收入波动较大的风险

发行人营业收入主要来源于代建业务收入、安置房业务收入、民爆器材业务收入和人才劳务业务收入。发行人代建业务收入和安置房业务收入受项目建设进度的影响，在债券存续期内具有一定的不确定性，对发行人的业务经营产生影响。

5、政府补助占利润总额比例较大风险

2017-2019 年度，发行人政府补贴收入在净利润中占比分别为

118.41%、137.61%和 169.92%。政府补贴在净利润中占比较高，如政府减少或取消该项补贴，将影响发行人的净利润及现金流。

6、发行人资产中在建工程占比较大，存货中开发成本规模较大，占用大量流动资金，周转率较低风险

2017-2019 年末，发行人在建工程账面价值分别为 88,917.67 万元、96,081.50 万元和 176,253.25 万元，占资产总额的比例分别为 8.93%、8.80%和 14.18%。近三年末发行人在建工程账面价值呈上升趋势。2017-2019 年末，发行人存货账面价值分别为 619,950.15 万元、639,442.51 万元和 735,417.27 万元，占总资产比例分别为 62.26%、58.57%和 59.18%。发行人资产中在建工程占比较大，存货中待开发土地规模较大，导致发行人资产流动性较差，资产运营效率较低，若上述指标持续恶化，将可能危及发行人持续经营状况，从而对本期债券偿付造成不利影响。

7、发行人经营性现金流量净额波动风险

2017-2019 年，发行人经营活动现金流量净额分别为-149,973.72 万元、9,962.00 万元和-80,586.87 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为-68,866.39 万元。2017 年和 2019 年，发行人经营性现金流量净额持续为负，若未来发行人经营性现金流量净额恶化，将可能危及发行人持续经营状况，从而对本期债券偿付造成不利影响。

8、与发行人行业相关的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设与运营、安置房等行业，相关行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均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。

9、发行人资产负债率逐年上升，利息保障倍数逐年下降的风险

2017-2019年末，发行人资产负债率分别为40.86%、46.33%和54.40%，近三年发行人资产负债率呈增长趋势。发行人近三年利息保障倍数分别为1.21倍、0.98倍和0.26倍，呈下降趋势。若发行人资产负债率持续上升，利息保障倍数持续下降，将影响发行人的偿债能力，对本期债券偿付造成不利影响。

10、发行人净利润持续下降的风险

2017-2019年，发行人净利润分别为11,118.48万元、7,042.39万元和4,923.63万元。若未来发行人净利润进一步下降，将可能危及发行人持续盈利能力，从而对本期债券偿付造成不利影响。

11、担保人最近一年净利润为负的风险

2017-2019年，担保人温州市交通发展集团有限公司的净利润分别为48,632.26万元、20,606.10万元和-12,444.98万元，最近一年净利润为负。若未来担保人净利润持续为负，将可能危及担保人持续经营状况，影响担保人对本期债券的担保能力。

12、募投项目建设进度推迟的风险

新城一期03-02地块安置房项目和新城一期02-06地块安置房项目原计划工期为2017年3月-2018年12月，现项目进度较计划有所推迟，预计于2021年12月完工。大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目原计划工期为2017年7月-2019年12月，现项目进度较计划有所推迟，预计于2021年12月完工。洞头区全域景区化建设项目原计划工期为2017年8月-2019年12月，现项目进度较计划有所推迟，预计于2021年12月完工。若未来募投项目的建设进度进一步推迟，将影响募投项目的运营和收益，从而对本期债券偿付造成

不利影响。

（三）产业政策的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设与运营、安置房等行业，相关行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均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。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。另外，本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商和其他承销商将积极促进场外交易的进行。

2、偿付风险对策

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，保证工期，严格控制成本支出，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时，发行人为本期债券设立了偿债账户，确保本期债券的本息按期足额偿付。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

4、募投项目投资风险对策

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。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案，并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，降低施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进工程建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

5、违规使用债券资金相关风险对策

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，在工程建设中加强对募集资金使用的监管，杜绝截留、挤占、挪用募集资金的情况，保证项目建成后的预期收益。

6、偿债保障措施相关风险对策

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础；洞头区政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了进一步保障；募集资金拟投入

项目的经济收益是本期债券还本付息的重要支持。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经济周期风险对策

近年来，国民经济的快速、高质量增长，为发行人所从事的城建和保障房建设等城市基础设施行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期对发行人生产经营的不利影响。

发行人已形成了明确的业务模式，拓宽了产业基础。未来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对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构；完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作；在项目可行性研究阶段进行科学严谨的论证，同时将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制项目的运营成本，努力达到预期的经济效益和社会效益。

3、应收账款较大风险对策

洞头区政府将督促相关单位提前筹措还款资金，确保按期、足额偿还应付发行人款项，保障发行人的合法权益。区政府将在资金方面对相关单位给予支持，以切实落实针对上述政府应收账款的还款计划。

4、发行人主营业务收入波动较大的风险对策

发行人营业收入主要来源于代建业务收入、安置房业务收入、民爆器材业务收入和人才劳务业务收入。报告期内，发行人营业收入持续下降。发行人将加强企业管理能力、提高工程质量、缩短工程周期，

随着未来公司重点投入的水利管网项目工程项目、环岛西片围涂项目、安置房项目等项目的完工并交付，发行人该项业务的收入得到较大的提升，发行人盈利能力能进一步增强。

5、政府补助占利润总额比例较大风险对策

一方面，洞头区经济的平稳增长带动了财政实力的不断增强，2017-2019 年，全区一般公共预算收入分别为 7.10 亿元、8.18 亿元和 9.70 亿元；其中，税收收入占比分别为 64.09%、75.43%和 55.09%，一般公共预算收入质量较好。2017-2019 年，全区政府性基金预算收入分别为 17.78 亿元、2.39 亿元和 5.39 亿元。洞头区财政实力的不断增强能为发行人持续获得政府补助提供支撑。另一方面，发行人目前的营业收入主要来源于市政设施代建收入、安置房收入、民爆器材收入、人才劳务收入。市政设施代建收入占主营业务收入的比例较大，是发行人稳定的收入和现金流来源，随着发行人主营业务的不断发展，发行人自身的经营能力、盈利能力也将不断增强，对政府补助的依赖也将不断减弱。

6、发行人资产中在建工程占比较大，存货中待开发土地规模较大，占用大量流动资金，周转率较低风险对策

发行人资产中列入在建工程的项目均为公司自建的项目，后期将形成固定资产，靠运营资产获取收益，发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台，承担着洞头区公共设施建设投融资、国有资产管理等重要任务，是洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人。随着发行人代建业务、安置房业务的不断发展，发行人存货中待开发土地将开发为基础设施及安置房，资产的流动性将得到改善，资产运营效率也将提高。

7、发行人经营性现金流量净额波动风险对策

发行人作为洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人，承担着洞头区基础设施投融资、国有资产管理等重要任务，发行人各项业务的开展得到洞头区政府的大力支持，随着发行人代建业务、安置房业务的不断发展，经营性现金流入将不断增长，发行人经营性现金流量净额将得到改善。

8、与发行人行业相关的风险对策

发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台，承担着洞头区基础设施投融资、国有资产管理等重要任务，得到了洞头区政府的大力支持，各项业务进展顺利。同时，发行人紧跟国家和地方政府的相关规划，与各相关部门保持良好的沟通，能及时调整经营发展战略来适应可能的新的城市整体规划和产业政策调整，使发行人的经营管理一直能紧跟实际发展步伐，及时调整，减少经营风险，有力保障债权人的权益。同时将进一步密切与商业银行、证券公司等金融机构的业务联系，充分利用信贷市场、资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低资金成本。发行人还将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，通过产权改革和资本运营，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

9、发行人资产负债率逐年上升，利息保障倍数逐年下降的风险对策

截至 2019 年末，发行人资产负债率为 54.40%，较为适中，处于相对安全水平。发行人近三年资产负债率有所上升，利息保障倍数下降，主要系发行人在建安置房、市政基础设施工程逐年增加，借款规模和利息费用增长较快所致。未来随着发行人在建安置房、市政基础设施工程的逐步完工结算，发行人的偿债指标将得到改善。

10、发行人净利润持续下降的风险对策

近三年发行人净利润持续下降，主要是由于发行人的代建收入和政府补助逐年减少。发行人代建收入的下降主要系代建项目工程进度影响导致代建业务结算减少所致，未来随着发行人代建项目的逐步完工结算，发行人的收入和利润水平将有所提高。另一方面，发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台，也将持续获得政府补助的支持。

11、担保人最近一年净利润为负的风险对策

担保人温州市交通发展集团有限公司最近一年净利润为负，主要原因系由于 2019 年度担保人新增四段高速公路项目尚处于运营初期，车流量和收入均较小，运营过程中需计提折旧并产生一定的费用支出。未来随着担保人新增的高速公路项目进入运营稳定期，发行人的收入将持续增长，利润水平将恢复正常。

12、募投项目建设进度推迟的风险对策

募投项目建设进度较计划有所推迟，主要系项目拟使用本期债券募集资金，而本期债券申报进度较计划有所推迟所致。待募集资金到位后，各个募投项目将按调整后的计划进行施工，于预计完工时间完成项目建设工作，保证项目的正常运营和收益。

（三）产业政策风险对策

发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台，承担着洞头区公共设施建设投融资、国有资产管理等重要任务，是洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人。因此，在获得洞头区政府项目资源等方面有着不可替代的地位。目前，洞头区的城市建设仍处于快速发展阶段，在未来相当长的时间内，洞头城市建设将不断推进，出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。此外，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，

对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第十六条信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司给予本期债券发行人主体信用评级为 AA-，本期债券信用评级为 AAA。

一、信用评级报告概要

（一）基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定；评定本期债券的信用评级为 AAA。

中证鹏元资信评估股份有限公司肯定了近三年洞头区经济增速保持较高增长水平，为公司发展提供良好基础，公司主要业务持续性有一定保障。此外，温州市交通发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保以及公司提供的国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的安全性。同时，中证鹏元资信评估股份有限公司也关注到，公司资产流动性较弱，未来面临一定的资金支出压力，面临较大的短期偿债压力等风险因素。

（二）主要优势/机遇

1、近年洞头区经济增速保持较高增长水平，为公司发展提供良好基础。洞头是温州市下辖区，区域由众多岛屿构成，渔业资源丰富，2017-2019 年洞头区地区生产总值分别为 90.11 亿元、101.15 亿元和 107.84 亿元，同比分别增长 8.6%、8.9%和 8.8%，地区经济增速保持较高水平，为公司经营发展提供了良好的基础。

2、公司主要业务持续性有一定保障。截至 2019 年末，公司存货中开发成本和代建成本合计账面价值为 57.33 亿元，待未来完工移交后，公司业务持续性有一定保障。

3、温州交投提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元评定，温州交投主体长期信用等级为 **AA+**，其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保为本期债券的偿还提供了有效的保障。

4、国有土地使用权抵押担保为本期债券的本息偿付提供了进一步的保障，有效提升了本期债券的信用水平。公司以其拥有的 5 宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据浙江博南土地房地产评估规划有限公司出具的相关评估报告(2019 年 7 月 5 日为估价期日)，用于抵押的 5 宗土地评估总价为 18.30 亿元，为本期债券的偿付提供了进一步保障。

（三）主要风险/关注

1、公司资产流动性较弱。截至 2019 年末，公司应收款项及存货账面价值分别占总资产的 17.20%和 59.18%。应收款项回款时间存在不确定性，存货以开发成本、代建成本和土地整理成本为主，即时变现能力较弱，且部分土地已用于抵质押借款，整体而言，公司资产流动性较弱。

2、公司未来面临一定的资金支出压力。截至 2019 年末，公司主要代建基础设施项目、主要自营工程项目和安置房项目尚需投资 14.78 亿元，且公司经营活动现金流表现不佳，近三年合计净流出 20.66 亿元，公司未来将面临一定的资金支出压力。

3、公司面临较大的偿债压力。近三年公司有息债务持续增长，2019 年末有息债务规模为 38.25 亿元，同期末现金短期债务比下降至 0.58，且考虑到货币资金存在受限情况，实际短期偿债能力有所削弱；2019 年末公司 EBTIDA 利息保障倍数为 0.26，有息债务/EBITDA 上升至 62.19，且近三年资产负债率持续上升，公司偿债指标均表现较

弱，面临的偿债压力较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人近三年信用评级情况

发行人近三年未发行其他企业债券、公司债券以及其他债券融资工具，不存在委托其他资信评级机构对公司进行主体评级的情况。

四、发行人银行授信情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，截至 2020 年 9 月末，发行人获得的银行授信总额为 24.11 亿元，其中，未使用授信额度为 13.09 亿元。报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

五、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十七条法律意见

本期债券的发行人律师浙江嘉瑞成律师事务所已就本期债券出具法律意见书。浙江嘉瑞成律师事务所认为：

1、除本法律意见书另有说明的，发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

2、发行人系依法成立、合法存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

3、发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

4、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律法规和规范性文件的规定。

5、发行人资产独立完整，主业突出，具有独立、有效的财务管理和内部控制体系，业务盈利能力正常，具备面向市场自主经营的能力。

6、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，经营活动均发生在中国大陆以内，不存在影响持续经营的法律障碍。

7、发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司，除出资人外，不存在持有发行人 5% 以上出资、股权、股份的关联方。

8、发行人房产、土地等主要财产为其合法拥有或共有，权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。除公开披露的情形外，公司对本法律意见书涉及的主要财产所有权或使用权的行使无限制。

9、发行人正在和将要履行的重大合同合法有效，合同当事人权利义务的约定较为明确，且合同履行情况正常；金额较大的其他应收、应付款系其在正常的经营活动中发生；不存在因环境保护、知识产权、

产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

10、除公开披露的情形外，发行人不存在其他合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产等行为；不存在其他拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为；上述增资等情形已经公司登记机关核准注册登记，履行了必要的法律手续，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

11、发行人执行的主要税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年依法纳税，不存在被税务机关处罚的情形。

12、发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求，近三年来不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

13、本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权，且符合国家产业政策。

14、发行人、合并范围内的子公司及发行人总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事件，近三年没有违法和重大违规行为。

15、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备《证券法》、《债券条例》及《通知》规定的内容，《募集说明书》中与法律意见书相关的内容与法律意见书一致，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

16、发行人与主承销商签订的《承销协议》形式和内容合法有效；本期债券的承销符合《债券管理通知》第七条第四项的规定。

17、《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》均系当事方的真实意思表示，该等协议形式和内容合法有效。

18、为本期债券发行提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格。

第十八条其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后 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上市或交易流通申请。

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

三、本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金的募集资金占比符合企业债券管理的要求。

第十九条 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 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人 2016-2018 年审计报告、2019 年审计报告；
- （四）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （五）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）《债券持有人会议规则》；
- （七）《温州市洞头城市发展有限公司公司债券募集说明书之债权代理协议》；
- （八）《温州市洞头城市发展有限公司公司债券募集说明书之募集资金账户监管协议》；
- （九）《温州市洞头城市发展有限公司公司债券募集说明书之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：温州市洞头城市发展有限公司

联系人：许芳慧

联系地址：温州市洞头区北岙街道腾飞路 79 号财政大楼三楼

电话：0577-55895721

传真：0577-55895721

邮编：325200

2、主承销商：浙商证券股份有限公司

联系人：吴波、仇慧俐

联系地址：杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 6 楼

电话：0571-87903231

传真：0571-87902508

邮编：310007

（二）投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江	▲浙商证券股份有限公司资本市场部	▲浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 6 楼	余剑霞	0571-87901941
深圳	五矿证券有限公司 债券融资部	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元	叶芳青	0755-82545517
安徽	华安证券股份有限公司	安徽省合肥市天鹅湖路 198 号财智中心 B1 座 0327 室	葛睿	0551-65161950

附表二：

发行人2017—2019年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	50,503.17	101,132.51	44,633.85
应收账款	67,079.47	95,879.36	110,872.61
预付账款	2,501.20	5,670.70	5,692.96
其他应收款	146,638.83	102,565.42	74,218.83
存货	735,417.27	624,953.42	619,950.15
其他流动资产	225.42	453.70	471.62
流动资产合计	1,002,365.35	930,655.10	855,840.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,085.00	1,565.00	965.00
长期股权投资	41,760.56	38,125.76	38,099.53
固定资产	13,932.34	13,598.80	11,694.23
在建工程	176,253.25	96,081.50	88,917.67
无形资产	3,292.17	2,221.21	40.97
长期待摊费用	94.06	65.50	161.33
非流动资产合计	240,417.38	151,657.77	139,878.73
资产总计	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	52,109.33	110,618.65	79,222.27
应付账款	2,046.81	2,759.58	3,372.33
预收账款	6,957.49	8,255.99	14,491.91
应付职工薪酬	576.66	208.20	145.00
应交税费	14,881.87	15,016.21	14,199.10
其他应付款	252,071.79	149,666.59	81,755.67
一年内到期的非流动负债	35,000.00	45,100.00	100,600.00
流动负债合计	363,643.95	331,625.23	293,786.27
非流动负债：			
长期借款	295,426.00	169,100.00	112,798.00
长期应付款	17,000.32	642.78	225.87
递延收益	113.00	113.00	8.00
非流动负债合计	312,426.32	169,855.78	113,031.87
负债合计	676,070.27	501,481.01	406,818.14
所有者权益：			
实收资本	187,997.00	187,997.00	187,997.00
资本公积	306,970.73	325,980.96	331,677.35
专项储备	247.14	256.38	266.72
盈余公积	2,789.93	2,307.34	2,210.99
未分配利润	68,105.09	63,808.39	56,949.28
归属于母公司所有者权益合计	566,109.89	580,350.08	579,101.35
少数股东权益	602.57	481.79	9,799.26
所有者权益合计	566,712.46	580,831.86	588,900.60
负债及所有者权益合计	1,242,782.73	1,082,312.87	995,718.74

附表三：

发行人2017—2019年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	19,066.31	22,839.74	32,829.31
减：营业成本	16,773.77	21,133.15	30,395.45
税金及附加	647.41	644.38	920.53
销售费用	925.74	769.43	1,146.65
管理费用	3,226.65	2,209.50	1,936.78
财务费用	97.93	147.03	93.20
资产减值损失	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-355.32	26.23	43.05
其中：对联营和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	19.03	-99.24	-0.06
其他收益	5,832.44	2,811.92	7,375.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,890.97	675.15	5,755.01
加：营业外收入	2,578.57	6,897.96	5,810.54
减：营业外支出	281.91	84.27	2.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,187.63	7,488.84	11,562.96
减：所得税费用	264.00	446.45	444.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,923.63	7,042.39	11,118.48
归属于母公司所有者的净利润	4,825.95	6,985.42	11,155.06
少数股东损益	97.69	56.97	-36.58
五、其他综合收益（其他综合亏损以“-”号填列）	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收	-	-	-

益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	4,923.63	7,042.39	11,118.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,825.95	6,985.42	11,155.06
归属于少数股东的综合收益总额	97.69	56.97	-36.58

附表四：

发行人2017—2019年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	46,567.69	32,979.65	54,434.87
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	9,563.46	9,485.40	9,780.36
经营活动现金流入小计	56,131.16	42,465.05	64,215.23
购买商品、接受劳务支付的现金	112,982.36	28,101.19	209,808.43
支付给职工以及为职工支付的现金	12,498.67	1,990.47	1,203.86
支付各项税费	1,192.77	1,108.61	1,072.93
支付的其他与经营活动有关的现金	10,044.22	1,302.77	2,103.72
经营活动现金流出小计	136,718.02	32,503.04	214,188.95
经营活动产生的现金流量净额	-80,586.87	9,962.00	-149,973.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	50.00
取得投资收益所收到的现金	-	-	46.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	46.07	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	73.88	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	493.35	-
投资活动现金流入小计	73.88	539.42	96.68
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10,786.72	6,248.34	10,102.11
投资所支付的现金	7,520.00	3,600.07	27,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	3,082.00
投资活动现金流出小计	18,306.72	9,848.41	40,184.11
投资活动产生的现金流量净额	-18,232.84	-9,308.99	-40,087.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	8,211.00	170,377.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	190,845.92	190,739.04	153,245.22

收到的其他与筹资活动有关的现金	113,748.95	487,449.01	101,779.61
筹资活动现金流入小计	304,594.88	686,399.05	425,401.83
偿还债务所支付的现金	133,129.24	186,376.66	180,892.85
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	40,400.72	85,817.32	36,215.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	80,574.55	355,660.24	19,985.51
筹资活动现金流出小计	254,104.51	627,854.21	237,093.75
筹资活动产生的现金流量净额	50,490.37	58,544.84	188,308.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-48,329.34	59,197.85	-1,753.08
加：期初现金及现金等价物余额	97,831.71	38,633.85	40,386.94
六、期末现金及现金等价物余额	49,502.37	97,831.71	38,633.85

附表五：

担保人2017—2019年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	395,106.91	303,820.90	444,236.52
应收票据	178.29	150.00	-
应收账款	16,440.09	10,730.56	7,411.39
预付款项	788.17	2,514.77	928.29
其他应收款	199,350.80	102,419.76	66,809.26
存货	163,256.18	153,891.27	148,967.08
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	23,115.50	16,440.20	4,996.90
流动资产合计	798,235.95	589,967.45	673,349.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	76,475.80	48,986.68	39,280.68
长期应收款	--	530.00	530.00
长期股权投资	207,058.24	205,946.60	210,866.74
投资性房地产	71,786.98	47,201.23	34,088.79
固定资产	4,545,209.64	1,506,723.64	406,450.84
在建工程	385,626.92	2,617,514.64	2,687,835.33
无形资产	41,577.96	31,934.98	24,024.24
长期待摊费用	2,052.81	2,439.47	1,453.44
递延所得税资产	6,347.28	6,626.81	6,663.46
其他非流动资产	46,877.47	30,290.49	56,268.22
非流动资产合计	5,383,013.09	4,498,194.54	3,467,461.74
资产总计	6,181,249.04	5,088,162.00	4,140,811.18

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	17,033.95	100,000.00	99,500.00
应付账款	328,047.24	147,971.07	55,478.09
预收款项	3,325.71	2,096.23	3,069.14
应付职工薪酬	2,614.84	2,013.86	2,465.77
应交税费	14,978.55	15,155.87	19,836.15
其他应付款	212,005.89	252,415.66	232,706.77
一年内到期的非流动负债	120,419.01	48,582.30	23,463.00
其他流动负债	100,009.06	-	-
流动负债合计	798,434.25	568,234.99	436,518.91
非流动负债：			
长期借款	2,758,397.00	2,205,679.00	1,671,174.00
应付债券	99,106.59	99,889.09	100,529.34
长期应付款	174,040.60	140,223.07	93,694.43
递延收益	6,303.22	6,459.30	5,994.00
递延所得税负债	2,283.57	1,737.49	-
其他非流动负债	240,000.00	248,222.08	248,851.60
非流动负债合计	3,280,130.98	2,702,210.04	2,120,243.37
负债合计	4,078,565.23	3,270,445.03	2,556,071.46
所有者权益：			
股本	561,249.00	511,249.00	511,249.00
资本公积	216,165.53	153,952.17	81,480.03
盈余公积	119,774.64	115,629.26	111,783.77
未分配利润	109,555.01	1,020,10.27	88,252.70
归属于母公司所有者权益合计	1,006,744.18	882,840.70	792,765.50
少数股东权益	1,095,939.63	934,876.27	791,974.22
所有者权益合计	2,102,683.81	1,817,716.97	1,584,739.72
负债及所有者权益合计	6,181,249.04	5,088,162.00	4,140,811.18

附表六：

担保人2017—2019年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	196,008.36	153,553.72	104,247.14
减：营业成本	227,827.74	98,769.01	51,677.74
税金及附加	133,143.48	1,937.76	1,026.87
销售费用	1,833.29	1,281.21	850.22
管理费用	1,508.67	11,462.94	9,678.18
研发费用	12,692.59	268.86	
财务费用	441.03	38,988.03	11,370.28
资产减值损失	77,470.31	-489.25	220.46
信用减值损失	702.47	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	31,051.40	26,934.13	25,163.09
其中：对联营和合营企业的投资收益	26,646.55	26,533.54	24,859.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6.96	10.90	-
其他收益	1,112.86	405.67	373.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	337.93	28,685.86	54,960.22
加：营业外收入	1,029.05	341.72	396.60
减：营业外支出	193.18	266.40	241.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,173.80	28,761.18	55,115.45
减：所得税费用	13,618.78	8,155.08	8,700.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,444.98	20,606.10	46,414.75
归属于母公司所有者的净利润	16,639.03	23,970.85	37,533.61
少数股东损益	-29,084.01	-3,364.75	8,881.14
五、其他综合收益（其他综合亏损以“-”号填列）	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或	-	-	-

净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	-12,444.98	20,606.10	46,414.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,639.03	23,970.85	37,533.61
归属于少数股东的综合收益总额	-29,084.01	-3,364.75	8,881.14

附表七：

担保人2017—2019年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	160,150.77	143,076.52	107,483.40
收到的税费返还	596.20	259.57	213.99
收到的其他与经营活动有关的现金	19,475.18	17,152.26	30,545.75
经营活动现金流入小计	180,222.15	160,488.35	138,243.14
购买商品、接受劳务支付的现金	49,564.95	34,072.57	20,975.68
支付给职工以及为职工支付的现金	32,620.31	28,179.91	24,839.80
支付各项税费	22,504.80	19,620.23	6,903.11
支付的其他与经营活动有关的现金	18,956.01	19,934.11	856.17
经营活动现金流出小计	123,646.07	101,806.82	53,574.76
经营活动产生的现金流量净额	56,576.08	58,681.53	84,668.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	34,246.08	8,780.41
取得投资收益所收到的现金	32,567.16	31,662.14	22,779.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.32	20.09	85.64
收到的其他与投资活动有关的现金	93,803.40	127,950.07	62,595.17
投资活动现金流入小计	126,371.89	193,878.37	94,240.70
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	699,995.79	901,786.10	873,935.97
投资所支付的现金	32,350.07	9,906.00	74,147.80
支付的其他与投资活动有关的现金	182,035.19	207,710.63	19,403.76
投资活动现金流出小计	914,381.06	1,119,402.74	967,487.53
投资活动产生的现金流量净额	-788,009.17	-925,524.36	-873,246.83

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	260,886.94	270,498.95	320,960.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	180,062.52	142,305.95	238,531.23
取得借款所收到的现金	1,015,953.80	710,050.00	914,041.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	89,123.51	31,376.00	13,363.49
筹资活动现金流入小计	1,365,964.25	1,011,924.95	1,248,364.72
偿还债务所支付的现金	373,679.00	155,683.43	145,281.99
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	149,334.78	125,184.34	84,956.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,923.00	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	20,498.80	4,813.24	3,809.10
筹资活动现金流出小计	543,512.58	285,681.00	234,047.26
筹资活动产生的现金流量净额	822,451.67	726,243.95	1,014,317.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-64.80	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	90,953.78	-140,598.89	225,739.01
加：期初现金及现金等价物余额	302,062.10	442,862.28	217,123.26
六、期末现金及现金等价物余额	393,015.88	302,263.39	442,862.27