

# 2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书

发行人

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司



牵头主承销商/簿记管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商



债权代理人：中国农业银行股份有限公司温州分行

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

主体评级：AAA

债项评级：AAA

本期发行金额：10.00亿元

担保情况：本期债券不涉及担保

二〇二一年六月十七日

## 声明及承诺

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺其不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

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

国家发改委对本期债券发行的备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》中的安排。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

发行人特别提示投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、发行人已取得国家发展改革委签发的《国家发展改革委关于浙江省温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2019〕157号）。

二、依据公司章程，发行人董事会需要由五名董事会成员组成，其中职工董事一名；监事会需要由五名监事组成；公司设总经理一名，副总经理若干。截至募集说明书签署日，董事会成员共七名，其中职工董事一名；监事会成员应设置五人，已到位二人，尚缺三人未到位，监事缺位系温州市国有企业改革后人员调换所致，新任监事将于2021年9月到任；公司总经理和副总经理均已到位。虽然公司监事人员的缺位未影响公司的正常经营管理，但未来有可能对公司的经营管理产生一定的不利影响。

三、本期债券评级为AAA级，发行人主体信用等级为AAA级。在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人主体评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确

定性。

五、本期债券发行完毕后，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。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的

债券持有人)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券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。

七、本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。

八、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

九、发行人最近一年末净资产为2,442,458.73万元(合并报表中所有者权益合计)；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为21,722.43万元(合并报表中归属于母公司所有者的净利润)。

## 目录

第一条 风险提示及说明 .....	4
第二条 发行条款.....	17
第三条 募集资金用途 .....	27
第四条 企业基本情况 .....	34
第五条 企业主要财务情况 .....	121
第六条 企业信用状况 .....	171
第七条 本期债券法律意见 .....	178
第八条 偿债保障措施 .....	180
第九条 税项.....	191
第十条 信息披露安排 .....	193
第十一条 投资者保护机制 .....	198
第十二条 债权代理人 .....	214
第十三条 本期债券发行的有关机构 .....	231
第十四条 债券利息支付、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权实施办法.....	237
第十五条 其他应说明的事项 .....	240
第十六条 备查文件 .....	241

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

<b>发行人/公司/温州铁投</b>	指温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司。
<b>本期债券</b>	指发行发行额为人民币10.00亿元的“2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）”，“简称“21温州铁投债02”。
<b>本期发行</b>	指本期债券的发行。
<b>募集说明书</b>	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》。
<b>募集说明书摘要</b>	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》。
<b>主承销商</b>	指海通证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。
<b>海通证券/簿记管理人</b>	指海通证券股份有限公司。
<b>中信建投</b>	指中信建投证券股份有限公司。
<b>债权代理人/账户及资金监管银行</b>	指中国农业银行股份有限公司温州分行。
<b>债券持有人</b>	指持有本期债券的机构投资者。
<b>联合资信</b>	指联合资信评估股份有限公司。
<b>承销团</b>	指主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
<b>簿记建档</b>	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，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确定本期债券的最终基本利差及发行利率的过程。
<b>计息年度</b>	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
<b>年度付息款项</b>	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
<b>余额包销</b>	指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担债券发行的风险，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式。
<b>中央国债登记公司</b>	指中央国债登记结算有限责任公司。
<b>中国证券登记公司上海分公司</b>	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
<b>《公司法》</b>	指《中华人民共和国公司法》。
<b>《证券法》</b>	指《中华人民共和国证券法》。
<b>《债券条例》</b>	指《企业债券管理条例》。
<b>《7号文》</b>	指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发

	行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)。
《19号文》	指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。
《2881号文》	指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。
《3451号文》	指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。
《公司章程》	指《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》。
《债券债权代理协议》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的持有人会议规则。
《监管协议》/《账户及资金监管协议》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的账户及资金监管协议。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
温州市国资委	指温州市人民政府国有资产监督管理委员会。
市域铁路	指大都市市域范围内的客运轨道交通系统，服务于城市与郊区、中心城市与卫星城、重点城镇间等。
幸福轨道公司	指温州幸福轨道交通股份有限公司。
轨交经营/轨交经营公司	指温州市轨道交通资产经营管理有限公司。
轨交置业/轨交置业公司	指温州市轨道交通置业有限公司。
国开行	指国家开发银行。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日)。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。
基点	每一基点指0.01%。
元	指人民币元。

## 第一条 风险提示及说明

### 一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

#### （一）与本期债券有关的风险

##### 1、利率风险

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

##### 2、偿付风险

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

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易所上市交易，但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

#### 4、近三年平均净利润无法覆盖债券一年利息的风险

最近三年，发行人净利润分别为22,407.39万元、20,207.99万元及22,342.89万元，近三年平均净利润（合并净利润与归属于母公司所有者的净利润孰低计算）为21,722.43万元。若本期债券发行的票面利率超过21.65%，则存在近三年平均净利润存在无法覆盖债券一年利息的风险，从而无法达到公开发行债券条件的风险。

### （二）与行业相关的风险

#### 1、政策风险

发行人主要从事城市轨道交通建设、房地产开发以及物业管理等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 2、经济周期风险

房地产开发以及物业管理的投资规模和收益水平都容易受到宏观经济周期的影响，同时经济周期也将影响温州市经济的发展。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，使发行人的经营效益下降、现金流减少，将会对发行人盈利能力产生不利影响，从而影响本期债券的按时偿付。

### （三）与发行人相关的风险

#### 1、财务风险

##### （1）定价风险。

市域铁路S1及S2线的运营收入是未来发行人经营收入的重要来源。市域铁路S1及S2线的收费标准以及价格的调整通常是由政府主管部门确定，定价方式的市场化程度比较低，再加上城市轨道交通作为市政交通建设的重要组成部分，市域铁路S1及S2线还承担着相当的公益责任，价格的波动对发行人营业收入的影响较大，这些都会对发行人的盈利带来不利的影响。

##### （2）融资需求上升风险。

发行人作为温州市轨道交通项目的唯一主体，以及相关地块开发整理的重要主体，服务于温州市的总体战略安排。近年来，温州市政府采取了一系列措施来促进温州市城市轨道交通建设的发展，伴随地铁线路的开建，发行人对地铁线路及站点周边物业综合利用的资金投入将有较明显的增长。未来几年，温州市将迎来轨道交通建设高峰期，由于建设投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续资金支出压力。

##### （3）资金匹配风险。

面对大量的后续资金支出，发行人需要合理安排项目建设资金的匹配工作，如果发行人在项目建设、土地开发整理以及融资等方面规划不够科学合理，可能给发行人带来一定的财务风险，影响公司的偿

付能力。

#### （4）利润较多依靠政府补助的风险

发行人近三年净利润均实现较快的增长，业务发展较快，但净利润组成中补贴收入占比较大，且政府补助部分来自于轨道交通项目的配套土地开发出让金返还。土地出让金返还受当地房地产市场及宏观政策影响较大，具有一定的波动性，对公司偿债能力可能会出现一定的影响。同时，未来政府补贴政策的变化亦可能会影响对发行人的盈利能力。

#### （5）净利润较低的风险

最近三年，发行人净利润分别为22,407.39万元、20,207.99万元和22,342.89万元，三年平均净利润（合并净利润与归属于母公司所有者的净利润孰低计算）为21,722.43万元，盈利主要依靠商品房的销售收入及温州市政府对发行人的补贴。公司主营业务投资资金回收期较长，前期投入资金较多，因而公司净利润较低。如果未来发行人业务出现萎缩或现金流不足等问题，将会对偿债能力造成一定的影响。

#### （6）未来资本支出较大、资金链断裂风险

发行人所从事的轨道交通建设业务为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在资本支出较大、融资能力不能满足发展所需资金的风险。

## 2、经营风险

### （1）地方政府干预风险。

发行人作为温州市国资委的控股企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着大量社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

### （2）多业经营风险。

发行人主营业务涉及市域铁路S1及S2线的建设及运营、房地产、物业管理等多个行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

### （3）高管缺位的风险。

依据公司章程，发行人董事会需要由五名董事会成员组成，其中职工董事一名；监事会需要由五名监事组成；公司设总经理一名，副总经理若干。截至募集说明书签署日，董事会成员共七名，其中职工董事一名；监事会成员应设置五人，已到位二人，尚缺三人未到位，监事缺位系温州市国有企业改革后人员调换所致，新任监事将于2021年9月到任；公司总经理和副总经理均已到位。虽然公司监事人员的缺位未影响公司的正常经营管理，但未来有可能对公司的经营管理产生一定的不利影响。

#### （4）工期延迟及投资超出预算的风险

发行人在建项目为交通基础设施建设项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。募投项目投资规模大，建设周期长，资金回笼较慢。一旦资金不能按期回笼，会加大发行人资金压力。如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人在该项目上取得的收益及整体盈利水平。

#### （5）公务员兼职的风险

发行人董事长存在兼任温州市铁路与城市轨道交通建设办公室党委书记、主任及温州市发展和改革委员会副主任的情况。根据《中华人民共和国公务员法》的规定，公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。经核查，发行人前述人员的兼职行为已经过温州市人民政府“温政干〔2018〕2号”的批准，且经发行人说明，前述兼职人员并未领取兼职报酬，仅在发行人处领薪。该兼职事项符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司章程》相关规定。但公务员兼职情况仍存在一定的风险，例如影响其本职工作、滥用职权等情况，如发行人董事成员中公务员兼职人员出现不合理的兼职行为，将会对发行人的经营管理以及企业形象产生一定的影响。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券有关风险的对策

#### 1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、偿付风险的对策

发行人当前经营情况良好，资产负债率低，融资能力强，资金管理规模不断扩大，财务状况稳健。为保证本期债券的偿付，发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，注重资本结构的管理，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。

#### 3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，市场容量不断扩大，机构投资者数量不断增多，公司债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险也将会随之降低。

#### **4、近三年平均净利润无法覆盖债券一年利息风险的对策**

发行人在获得本期债券批复后，将选择较优的发行窗口，尽量避免在市场资金紧缺的时点启动发行，努力获得较低的票面利率。同时，随着市域铁路S1线的开通运营，发行人的盈利能力也有一定提升，以保障发行人近三年平均净利润覆盖债券一年的利息。

#### **(二) 与发行人行业相关风险的对策**

针对可能影响信用评级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施，严格按照相关协议的约定按时、足额提取偿债基金，保障偿债基金账户有足够的资金满足债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

##### **1、政策风险的对策**

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成不利影响。

##### **2、经济周期风险对策**

近年来，随着国民经济的快速增长以及温州市经济实力的提高，发行人所在区域的城镇化水平不断提高，对城市基础设施和住房的需求将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发

行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度的降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

### （三）与发行人有关的风险的对策

#### 1、财务风险的对策

##### （1）定价风险对策

发行人在保证市域铁路S1及S2线运营的公益性的同时，积极联合其他衍生资源进行开发，实现收入方式的多元化，提高自身的盈利能力。此外，轨道交通的公益性也使得发行人可以与相关政府主管部门沟通，争取更多的政策和财务上的支持，进一步降低财务风险。

##### （2）融资需求上升风险对策

市域铁路S1及S2线是发行人在推进新型城镇化的大背景下，基于“轨道交通+新型城镇化”的创新理念，借鉴香港地铁TOD模式而引入的城市轨道交通新概念，将温州与各人口密集的县市串联起来，也将反过来带动区域经济的发展。同时，发行人还会充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。此外，在建设过程中，温州市政府将通过土地出让金返还的政策补充发行人建设所需项目款项。

##### （3）资金匹配风险对策

发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及土地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。此外，由于发行人工程项目带有公共产品和准公共产品性质，温州市政府对发行人给予了一定的优惠政策支持，这也在一定程度上降低了发行人的财务风险。

#### （4）利润较多依靠政府补助风险的对策

发行人将进一步强化自身经营管理，继续加强在轨道交通建设及运营的优势地位。同时，发行人将通过对温州市域铁路进行统筹运营和管理，未来该部分业务将持续产生良好的收益。此外，发行人将引进专业人才对公司进行专业管理，增强业务水平，有效控制经营成本，从而提高公司整体的盈利能力。

#### （5）净利润较低的风险对策

温州市域铁路项目投资建设及运营管理的唯一主体，在市域铁路投资建设、运营管理、资源开发等方面具有专营优势。发行人依靠自身运营、土地出让金返还、项目资本金注入、政府补贴以及对外借款等多种渠道筹集项目建设资金，保障项目建设的资金不断流，提高项目建设效率，在项目竣工后与政府及时结算，形成项目资金回流，尽可能降低未来投资规模较大对自身现金流带来的风险。同时本期债券募投项目在存续期内的营运收入也将为债券的还本付息提供一定的保障。

#### （6）未来资本支出较大、资金链断裂风险的对策

发行人与温州市人民政府一直保持良好的关系，得到市级政府的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行的贷款授信，保证了发行人具有持续的债务融资能力。并且，发行人未来计划进一步创新融资方式，拓展融资渠道。

## 2、经营风险的对策

### (1) 地方政府干预风险对策

发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将大力引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营过程中的政策风险，保证公司的健康发展。

### (2) 经营风险对策

针对公司主营业务涉及轨道交通建设及运营、物业管理等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

### (3) 高管缺位风险的对策

发行人监事会成员应设置五人，已到位二人，尚缺三人未到位。监事缺位系温州市国有企业改革后人员调换所致，新任监事将于2021年9月到任。与此同时，发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，加强内部管理，全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

#### （4）工期延迟及投资超出预算风险的对策

发行人在建的轨道交通项目均已经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到各级政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。发行人将认真执行招标管理办法，严格执行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，严格执行工程变更审批程序，严格执行工程竣工决算管理，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

#### （5）公务员兼职风险的对策

丁建宇的兼职行为经温州市人民政府“温政干〔2018〕2号”批准，且其仅在公司领取薪酬，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司章程》等相关法律法规规定。除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在《公

司法》第一百四十六条规定不得担任公司的董事、监事、高级管理人员的情形。公司其他董事、监事、高级管理人员不存在政府公务员任职的情况，不存在违反《公务员法》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》进行违规任职的情况。公司未来也将严格遵守中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司章程》等相关法律法规的相关规定，谨防滥用职权等情况对发行人的经营管理以及企业形象产生的影响。

## 第二条 发行条款

### 一、发行依据

1、2018年4月3日，发行人召开董事会议并作出决议，审议通过本次债券发行议案。

2、2018年5月2日，温州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“温州市国资委”）出具温国资委〔2018〕43号文件，同意发行人向国家发改委申请注册发行本次债券。

3、本次发债分别经温州市发展和改革委员会温发改财金〔2019〕106号文件、浙江省发展和改革委员会浙发改财金发〔2019〕268号文件转报。

4、本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕157号文件批准公开发行。

5、根据《国家发展改革委关于浙江省温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》发改企业债券〔2019〕157号文件：国家发展改革委同意发行人发行债券规模不超过30.00亿元。其中，品种一期限为5+N年，所筹资金10.00亿元；品种二期限为15年（3+3+3+3+3年），所筹资金20.00亿元。各品种的最终发行规模根据询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后确定。

截至本募集说明书出具日，发行人已发行品种二20.00亿元，批复

剩余发行额度10.00亿元。根据询价情况，经发行人及主承销商协商确定，本期债券行使品种间回拨选择权，原品种一剩余10.00亿元全部回拨至品种二。

综上，本期债券发行规模10.00亿元，发行期限为15年，在第3、第6、第9、第12个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

## 二、发行条款

**发行人：**温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司。

**债券名称：**2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）（简称“21温州铁投债02”）。

**发行总额：**人民币10.00亿元。

**债券期限：**本期债券期限为15年，在第3、第6、第9、第12个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。在存续期内前3年票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算

术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

一年期上海银行间同业拆放利率由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](http://www.shibor.org)）上公布。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第3个、第6个、第9个和第12个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**投资者回售选择权：**在本期债券存续期的第3个、第6个、第9个和第12个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人；或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起3个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合

相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。

**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司总登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司分登记托管。

**发行方式：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**发行范围及对象：**承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

**本息兑付方式：**本期债券的本息兑付通过债券托管机构办理。

**簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年6月16日。

**发行期限：**3个工作日，自发行首日至2021年6月21日。

**发行首日：**本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年6月17日。

**起息日：**自2021年6月21日开始计息，本期债券存续期限内每年

的6月21日为该计息年度的起息日。

**付息日：**本期债券存续期内每年的6月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第一个工作日）。

**兑付日：**本期债券的兑付日为2036年6月21日，若在本期债券的某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

**承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

**承销团成员：**牵头主承销商为海通证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司。

**债券担保：**本期债券无担保。

**债权代理人/账户及资金监管银行：**中国农业银行股份有限公司温州分行。

**信用级别：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AAA，本期债券信用级别为AAA。

**流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快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。

**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。

**分销商：**本期债券无分销商。

**募集资金用途：**本期债券拟募集资金额度为人民币 10.00 亿元，将全部用于市域铁路 S2 线工程建设及置换建设贷款、工程款。

**备案文件：**国家发展改革委关于温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司发行公司债券核准的批复。（发改企业债券【2019】157 号）

### 三、认购与托管安排

1、本期债券为实名制记账式企业债券，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机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）申购和配售办法说明》中规定。

2、在中央国债登记公司开户的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；在中央国债登记公司开户的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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者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。欲参与在

上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。

3、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的部分由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

4、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

6、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《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。

7、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

#### 四、本期债券发行网点

本期债券采取簿记建档、集中配售的方式，向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和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）公开发行。具体发行网点见附表一。

#### 五、发行人承诺

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

（一）本期债券的投资者接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

（二）投资者同意发行人在行使续期选择权时不附带任何前置条件；

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

（四）投资者认购本期债券即被视为同意中国农业银行股份有限公司温州分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债

权代理协议》，与发行人共同制订《债券持有人会议规则》，并同时作为账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

(五)本期债券的债权代理人或账户及资金监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

(六)本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

- 1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让变更无异议；
- 2、债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；
- 3、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 4、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转

让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

### 第三条 募集资金用途

#### 一、募集资金投向情况

本期债券发行额为人民币 10.00 亿元，将全部用于市域铁路 S2 线工程建设及置换建设贷款、工程款。

发行人承诺其不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺募集资金不用于项目资本金中政府应出资的部分。

发行人承诺在存续期间变更资金用途前将及时披露有关信息。

具体情况见下表：

表3-1：本期债券募投项目基本情况

单位：亿元

项目类型	项目名称	实施主体	总投资额	拟使用募集资金金额	资金使用比例
固定资产投资项目	温州市域铁路 S2 线	温州市域铁路二号线项目有限公司	261.53	10.00	3.82%

数据来源：《温州市域铁路S2线一期工程初步设计》

#### 1、项目批复

温州市市域铁路 S2 线一期工程是依据《温州市城市总体规划》、《浙江省铁路网规划（2011-2030 年）》及《国家发展改革委关于浙江省温州市域铁路建设规划(2012-2018 年)的批复》(发改基础(2012)3040 号)而实施的工程，该工程符合国家产业政策。具体批复情况如下：

表3-2：市域铁路S2线批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2015年	浙江省建设厅	《建设项目选址意见书》	浙规选字第(2015)072号
2015年	温州市国土资源局	《关于温州市域铁路S2线一期工程用地预审意见》	温土资预(2015)11号
2015年	温州市经信委	《关于温州市域铁路S2线一期工程节能和评估报告的审查意见》	温经信资源(2015)262号
2015年	温州市工业设计院	《温州市域铁路S2线一期工程社会稳定风险评估的审查意见》	温政函(2015)183号
2015年	浙江省发展和改革委员会	《省发改委关于温州市域铁路S2线一期工程可行性研究报告的批复》	浙发改交通(2015)889号
2017年	温州市环保局	《关于温州市域铁路S2线一期工程环境影响报告书的函》	温环建(2017)22号
2016年	浙江省发展和改革委员会	《省发展改革委关于温州市域铁路S2线一期工程初步设计的批复》	浙发改设计(2016)110号
2017年	瑞安市住房和城乡建设部	《建设用地规划许可》	浙规证(2017)001号
2017年	浙江省发展和改革委员会	《省发展改革委关于同意变更温州市域铁路S2线一期工程项目法人的批复》	浙发改交通(2017)437号
2018年	自然资源部	《关于温州市域铁路S2线一期工程建设用地的批复》	自然资函(2018)574号
2019年	温州市铁路与城市轨道交通建设管理中心	《关于认定温州市域铁路S2线一期工程运营期限的意见》	温铁路[2019]13号

## 2、项目建设内容

温州市根据自身城市特点，设计了市域铁路交通模式，以满足城市发展需要。市域铁路交通是一种站间距、速度目标等介于国家铁路和城市轨道交通两者之间的交通制式，其与地铁和城市轻轨相比，具有速度快、投资少、审批快等特点。温州市域铁路 S2 线计划总投资为 261.53 亿元，将是温州市轨道交通规划线网中重要的一条主干线。

S2 线为东北-西南走向，北起沿海铁路雁荡山站，经乐清、温州至瑞安 S3 线莘阳大道站，是构建未来温州大都市核心区沿海产业发展带的快速联系通道；承担都市区范围内沿海地带南北向组团间快速

交通联系，是串联乐清辅城、瓯江口新城、瑞安的主要通道。线路全长 88.90 千米，共设站 20 座，其中换乘站 4 座，平均站间距 4.68 千米。其中，S2 线一期工程位于温州沿海交通走廊内，北起虹桥镇，向南沿规划六环路到乐城新区，于瓯江北口过江引入 S1 线灵昆站，跨瓯江南口至机场，沿滨海大道南行，终至莘阳大道，线路长约 63.63 公里，其中隧道及地下线长约 11.10 公里。

图 3-1：温州市域铁路 S2 线一期规划示意图



### 3、项目实施主体

作为市域铁路 S2 线的项目法人，发行人子公司温州市域铁路二号线项目有限公司主要负责温州市域铁路 S2 线的建设工作。温州市域铁路二号线项目有限公司是发行人的全资子公司，成立于 2017 年 2 月 28 日，注册地址为浙江省温州市鹿城区温州大道 2305 号温州市轨道交通控制中心 15 楼，注册资本为 22,000.00 万元人民币。主要经营范围为市域铁路项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；市域铁路沿

线的仓储、物流服务项目的建设、开发、经营；市域铁路沿线的资产经营。

#### 4、项目总投资及资金来源

根据《省发展改革委关于温州市域铁路 S2 线一期工程初步设计的批复》，温州市域铁路 S2 线一期工程总投资为 261.53 亿元，其中项目资本金为 130.763 亿元。按照发行人计划，项目总投资的资金来源为公司自筹 69.763 亿元，轨交专项债券 85.00 亿元（其中 24.00 亿元用作项目资本金），其余为政府出资项目资本金 106.763 亿元。本期债券拟募集资金人民币 10.00 亿元，将全部用于市域铁路 S2 线工程建设及置换建设贷款、工程款。

#### 5、项目实施情况

温州市域铁路 S2 线一期工程总投资为 261.53 亿元，已于 2017 年 11 月份开工建设。截至 2020 年末，已完成投资约 107.67 亿元。

S2 线一期工程建设用地已获得自然资源部批复（自然资函〔2018〕574 号），全线施工图设计除瑞安人民路段及车辆段外已全部完成，6 个标段（3、4、5、6、7、8）完成招标并进场（占总里程 80.00%）。其中，SG5 标江北工作井及江中盾构段已完成，SG6 标机场段明挖区间完成地下连续墙 95 幅，SG3、SG4、SG7 标处于装机施工阶段。截至 2020 年末，项目累计投资 107.67 亿元，预计 2021 年建成运营。

#### 6、项目建设的必要性及效益分析

### （1）项目建设的必要性

随着温州经济的不断发展，人口不断增加，较为密集的人口对于城市交通的压力逐渐凸显，辖下各县人口众多，而中心城区与外围片区联系不畅，制约了温州市经济的进一步统筹协调发展。

温州市域铁路 S2 线一期工程的建设将能迅速构建城市框架，有效缓解温州城市交通拥堵，进一步加强瓯江口新城及中心城区与瑞安、乐清辅城和沿线组团间的联系，使得居民出行更加便捷、土地利用更加合理，对于构建温州大都市经济圈、全力推进温州大都市的建设、打造市域一小时交通圈、经济圈，打通大都市各功能区块之间的快速通道等均具有重要意义。

### （2）项目经济效益及资金回流分析

温州市域铁路 S2 线一期工程位于温州沿海交通走廊内，北起虹桥镇，向南终至莘阳大道，线路长约 63.63 公里，兼具满足交通需求和引导城市发展功能。据该项目可行性研究报告，S2 线初期客运量 20.33 万人次/日，客流强度为 0.33 万人次/公里，总体水平较低。2030 年客流量将达到 37.49 万人次/日，2023-2030 年年均增长 9.10%，增幅较大，2030 年客流强度达到 0.60 万人次/公里；2030 年后客流增幅放缓，2045 年客流量为 68.93 万人次/日，2030-2045 年年均增长 4.10%，基本达到成熟期，2045 年客流强度达到 0.74 万人次/公里。充足的客流量将为发行人每年提供稳定的票务收入。同时，温州市域铁路 S2 线的建设将增强沿线土地的开发，尤其对外围区及郊区组团的土地开

发具有积极地推动作用，从而为发行人带来更多其他的经济收益。本期债券的募投项目温州市域铁路 S2 线一期工程在全部运营期 50 年内的总收入合计为 657.22 亿元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本金和利息；净收益为 308.34 亿元，能够覆盖本次募投项目的总投资额。

本期债券发行后，募投项目在存续期内可获得净收益 45.02 亿元。对于本期债券产生的本息缺口，发行人将依靠自身盈利能力、资产变现或良好的外部融资渠道保障本期债券的还本付息。

### （3）项目社会效益分析

温州市域铁路 S2 线一期工程是一个涉及到温州市千家万户生产生活的系统工程，具有广泛而深刻的社会意义。S2 线为中心城区、瓯江口新城与乐清、瑞安辅城及外围组团之间提供快速、大容量、公交化服务；其为南北走向，承担都市区范围内南北向组团间快速交通联系，是温州大都市区范围南北走向交通走廊的骨干。此外，该项目的建成不仅将带来节约出行时间效益、节约运输成本效益、减少交通事故效益、减少城市污染、改善交通结构、土地增值等诸多社会效益，而且有利于城市整体规划结构的实现，同时促进城市合理布局及城市整体经济的发展，增加社会就业。

## 二、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度

规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，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，在监管银行设立募集资金使用专户。

### （二）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。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。

### （三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

## 第四条 企业基本情况

### 一、发行人概况

企业名称：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

成立日期：2011年4月14日

注册资本：人民币200,000.00万元

法定代表人：丁建宇

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼

经营范围：对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的客货运输；铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营；铁路和城市轨道交通沿线配套土地的开发；房地产开发经营；旅游、宾馆、餐饮的经营管理（限下设分支机构经营）。（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）

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，目前主要负责市域铁路S1及S2线一期工程的建设工作，并已完成了金温铁路、温福铁路、甬台温铁路等一批重大工程的参建工作。其中市域铁路是发行人在推进新型城镇化的大背景下，基于“轨道交通+新型城镇化”的创新理念，借鉴香港地铁TOD

模式<sup>1</sup>而引入的市域轨道交通。在市域铁路建造过程中，发行人将致力于通过对市域铁路沿线站点区域的设计，积极引导城市建设，改善温州市的投资环境和生活环境，不断提升城市功能。

截至2020年末，发行人资产总计4,478,209.35万元，负债合计为2,035,750.62万元，所有者权益合计为2,442,458.73万元。最近三年，公司实现营业收入分别为4,265.03万元、4,603.74万元和32,321.29万元，净利润分别为22,407.39万元、20,207.99万元和22,342.89万元。

## 二、历史沿革

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，2011年4月14日经温州市工商行政管理局核准登记，发行人成立时注册资本金为200,000.00万元，实收资本为50,000.00万元，由温州市国资委依法履行出资人职责。以上出资经温州立德会计师事务所有限公司出具《验资报告》（温立验设字（2011）第007号）审验，出资方式为货币资金。

2012年4月16日，温州市国资委以货币资金出资3,818,300.00元和以资本公积转增资本出资1,496,181,700.00元人民币，合计出资1,500,000,000.00元对发行人的实收资本进行补足。以上出资业经温州立德会计师事务所有限公司温立验变字（2012）第001号《验资报告》审验：截至2012年4月16日，发行人变更后的累计实缴注册资本人民币20.00亿元，实收资本20.00亿元，占已登记注册资本总额的100.00%。

---

<sup>1</sup>TOD，Transit Oriented Development，是一种以公共交通为导向的发展模式，以公共交通的站点为中心建立中心广场或城市中心。

本次变更已办理工商变更登记手续。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币20.00亿元，实收资本为人民币20.00亿元。

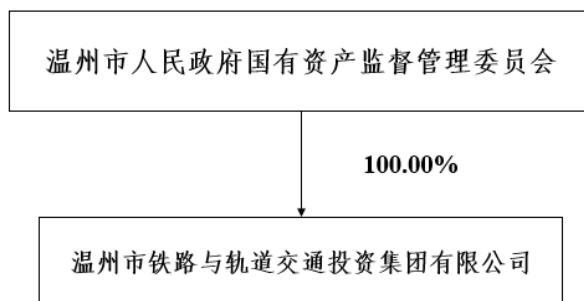
### 三、股东情况

#### （一）发行人股权结构

发行人是由温州市人民政府出资成立的国有独资公司。经市政府授权，温州市国有资产监督管理委员会对发行人履行出资人职责，依法行使公司股东的权力，承担公司股东的义务和责任。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：

图4-1：发行人股权结构图



#### （二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人是由温州市人民政府独家出资设立的国有企业。温州市国资委是发行人的唯一股东和实际控制人。截至本期债券募集说明书签署日，实际控制人未发生变化，控股股东持有公司股份无被质押情况。

## 四、发行人独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面拥有充分的独立性。

### （一）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

### （二）机构独立情况

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

### （三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在

控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

#### （四）财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

#### （五）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

### 五、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理情况

发行人按照《公司法》及其他法律法规的规定，制定了《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度，规范了股东、党组织、董事会、监事会的议事规则和程序，明确了股东、公司、党组织（纪律检查组织）班子成员、董事、监事以及高级管理人员的各

级职权，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下：

## 1、股东

公司不设股东会。温州市国资委作为出资人，行使股东会职权，依法享有以下权利：

(1) 批准公司的章程及章程修改方案；(2) 依照有关规定和程序委派或任命公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和高级管理人员的薪酬；(3) 建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；(4) 审核公司的战略发展规划；(5) 审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告；(6) 审批公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；(7) 批准增减注册资本及发行公司债券的方案；(8) 决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案和重大资产处置方案；(9) 审核公司合并、分立、解散、申请破产或变更公司形式的方案，并报市政府批准；(10) 审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；(11) 核准或备案公司投资，担保项目，适时对重大投资项目组织实施稽查、审计、后评估等监督管理；(12) 法律法规规定的其他职权。

## 2、党组织

公司设立党委，党委书记、副书记、委员的职数按上级党组织批

复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。公司党委书记和董事长原则上由一人担任。同时，按规定设立中国共产党温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司纪律检查委员会（以下简称“公司纪委”）。公司党委根据《党章》及有关规定，履行以下职责：（1）保证监督党和国家的方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院，省委、省政府和市委、市政府重大战略决策部署；（2）参与企业重大决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题并提出意见建议，支持董事会、监事会、经理层依法行使职权；（3）承担党建工作主体责任，落实管党治党各项任务，落实党建工作责任制，公司党委书记履行第一责任人责任，专职副书记或分管领导履行直接责任，党委其他成员履行“一岗双责”；（4）坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使人权相结合，企业党委要在确定标准、规范程序、参与考察、推荐人选方面把好关，切实加强本单位干部队伍建设。坚持党管人才原则，全面深入实施人才强企战略；（5）加强对企业领导人员的监督，完善内部监督体系，统筹内部监督资源，建立健全权力运行监督机制；（6）加强基层党组织建设、党员发展和教育管理工作，充分发挥基层党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用；（7）履行党风廉政建设主体责任，抓好党风廉政建设和反腐败工作，支持纪律检查组织开展工作；（8）领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团工作；（9）研究其它应由公司党委参与或决定的事项。

公司党委参与决策的主要程序：

(1) 党委先议。党委召开会议，对董事会、经理层拟决策的重大问题进行讨论研究，提出意见和建议。党委认为另有需要董事会、经理层决定的重大问题，可向董事会、经理层提出。

(2) 会前沟通。进入董事会、经理尤其是任董事长或总经理的党委成员，要在议案正式提交董事会或总经理办公会前就党委研究讨论的有关意见和建议与董事会、经理层其他成员进行沟通。

(3) 会上表达。进入董事会、经理层的党委成员在董事会、经理层决定时，要充分表达党委研究的意见和建议，并将决定情况及时向党委报告。

(4) 及时纠偏。党委发现董事会、经理层拟解决问题或事项不符合党的路线方针政策和国家法律法规，或可能损害国家、社会公众利益和企业、职工的合法权益时，要提出撤销或缓议该决策事项的意见。如得不到纠正，要及时向上级党组织报告。

公司党委议事决策应当坚持集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定，重大事项应当充分协商，实行科学决策、民主决策、依法决策。

### 3、董事会

公司设董事会，市国资委可以授权公司董事会行使部分出资人职权。董事会成员为5人，其中设董事长1人，副董事长1人，公司职工

董事1人，董事会每届任期三年，任期届满，经考核合格的可以连任。董事会成员中董事长、副董事长由市政府任命，其他董事会成员除职工董事外，均由市国资委按有关程序任命。董事会在法律、法规规定和市政府、市国资委授权范围内，行使以下职权：（1）执行市国资委的相关规定、决定，并向其报告工作；（2）拟订公司章程及章程修改方案，报市国资委批准；（3）制定公司发展战略规划，报市国资委审核或备案；（4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报市国资委备案；（5）决定授权范围内公司的经营方针及经营计划，并报市国资委备案；（6）审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报市国资委批准；（7）决定公司投资、担保事项，并报市国资委核准或备案；（8）审议公司年度财务预算方案，报市国资委批准；（9）审议公司年度财务决算方案，报市国资委批准；（10）审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报市国资委批准；（11）制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报市国资委批准；（12）制订公司内部管理机构设置方案并上报审批；（13）制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度；（14）法律法规规定和市国资委授权的其他职权。

公司董事会议每年度至少召开二次，并应于会议召开十日前通知全体董事。公司董事会议应有过半数的董事出席方可举行。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事

召集或者主持。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决议，应由二分之一以上的董事表决通过方为有效。其中涉及报市国资委或市政府批准的事项，须由三分之二以上的董事表决通过方为有效（或单独规定这些重要事项）。

#### 4、监事会

公司设监事会，由五名监事组成。由于政府部门职能调整，其中二名成员由市国资委任命改为由审计局委派，二名职工监事由职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事会设主席一人，由市政府任命。监事的任期每届为三年，公司的董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：（1）检查公司贯彻有关法律、行政法规，国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；（2）检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财产状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；（3）检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；（4）监督公司内部控制制度、防线防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；（5）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（6）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；（7）提请召开董事会决议；（8）向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；（9）法律、法规、公司章程规定及出

资人交办的其他事项，监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

## 5、总经理和经营班子

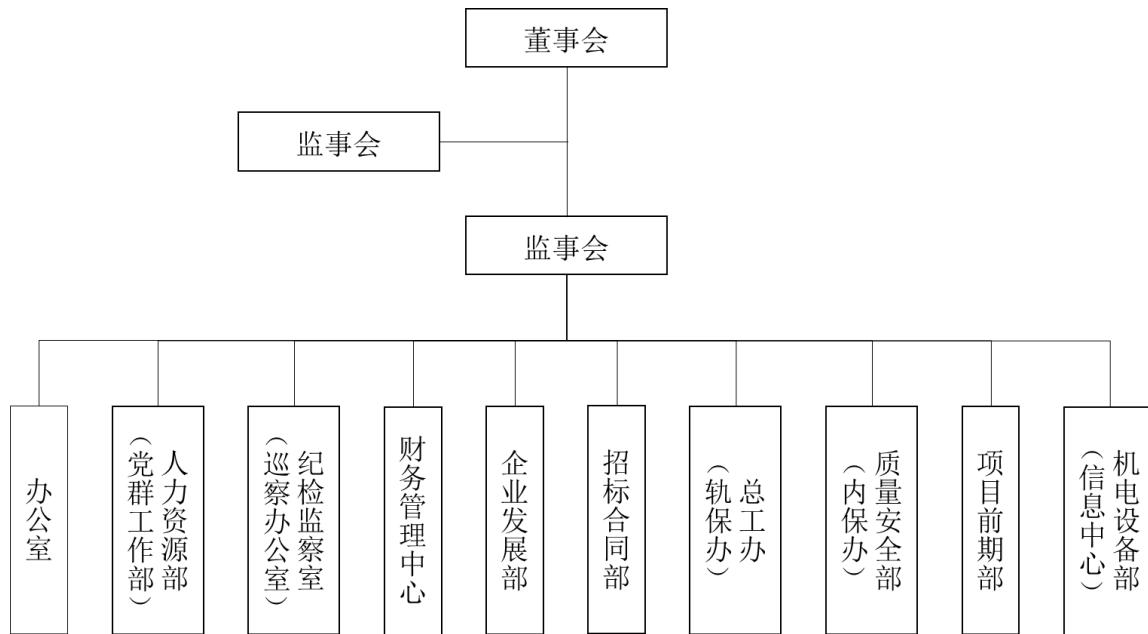
按照公司章程，公司设总经理一名，副总经理若干名，由市委组织部会同市国资委党委提名并考察，可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；（3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；（4）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；（5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；（6）制定公司具体管理制度；（7）拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；（8）聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；（10）总经理列席董事会议；（11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

公司建立总经理办公会议制度。总经理办公会议分为例会和临时会议，例会每月不少于一次。

### （二）组织结构

公司以提高管理决策效率为宗旨，内部组织结构如图所示：

图4-2：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司组织结构图



发行人已根据自身需求建立完善的组织架构，业务运营合规，未出现违法违规的情况。

各部门工作职责如下：

### 1、办公室

党委日常工作、行政综合、企业文化、信访维稳等业务的归口管理部门。（1）负责党委、经营班子日常工作；（2）负责集团公司党委、董事会、经营班子会等组织工作；（3）负责集团文秘、宣传、外联、档案管理、后勤保障等行政综合工作；（4）负责企业文化、文明单位创建等工作；（5）负责信访维稳、舆情管理等工作；（6）做好下属企业相关业务的指导工作。

### 2、人力资源部（党群工作部）

组织人事、意识形态、基层党建、人力资源、监事会日常管理

等业务的归口管理部门。（1）负责组织人事、领导人员管理工作；（2）负责意识形态、基层党建和党员管理工作；（3）负责集团人力资源规划、招聘培训、绩效薪酬、员工关系、职称评聘、人事档案等工作；（4）负责集团监事会日常管理工作；指导工、青、妇等群团工作；（5）做好下属企业相关业务的指导工作。

### **3、纪检监察室（巡察办公室）**

纪检监察、内部巡察、党风廉政、审计等业务归口管理部门。（1）负责集团纪委、监察专员办的各项纪检监察和内部巡察事务；（2）协助党委做好党风廉政建设、反腐倡廉等工作；（3）负责集团各项内部审计等工作；（4）做好下属企业相关业务的指导工作。

### **4、财务管理中心**

投融资、财务管理、资金管理、统计工作等业务的归口管理部门。（1）负责集团及建设单位的投融资规划项目和组织实施工作；（2）负责集团会计预（核）算分析、税务筹划、统计等财务管理工  
作；（3）负责企业国有资本金变动、资金管理等工作；（4）做好下属企业相关业务的指导工作。

### **5、企业发展部**

战略规划、企业管理、工程进度管理、对外投资等归口管理的部门。（1）负责企业战略发展规划等工作；负责集团业绩考核、下属企业经营管理等工作；（2）负责重点项目编制、在建工程进度及投资额管理工作；（3）负责集团资产及产权管理等相关工作；

(4) 负责集团对外投资、投资企业组建和管理的工作；(5) 做好下属企业相关业务的指导工作。

## **6、招标合同部**

工程招投标、国企采购、合同法务、工程造价、计量支付等业务的归口管理部门。(1) 负责组织招投标及日常管理工作；(2) 负责国企采购等管理工作；(3) 负责合同管理及法务等相关工作；(4) 负责工程预决算、工程造价和计量支付审核等工作；(5) 做好下属企业相关业务的指导工作。

## **7、总工办（轨保办）**

总体工筹、勘察设计、科研管理、轨道保护等业务的归口管理部门。(1) 负责集团轨道交通工程的总体工筹等工作；(2) 负责勘察管理、总体设计、初步设计、土建施工图设计等技术管理工作；(3) 负责科研管理工作；(4) 负责轨道交通控制保护区管理相关工作；(5) 做好下属企业相关业务的指导工作。

## **8、质量安全部（内保办）**

安全质量、内部治安保卫等业务的归口管理部门。(1) 负责集团工程质量、安全生产的制度建设、督查整改、项目验收、工程竞赛等工作；(2) 承担安委会日常工作及应急指挥中心的职责，组织开展安全生产事故调查处理和应急救援工作；(3) 协调指导集团系统内部治安保卫工作；(4) 做好下属企业相关业务的指导工作。

## 9、项目前期部

轨道交通项目规划、前期立项、土地报批、政策处理、沿线综合开发等业务的归口管理部门。（1）负责轨道交通中长期线网建设规划及沿线综合开发归口管理等工作；（2）负责工可研等各类前置专题报批工作；（3）负责轨道交通工程项目建设用地指标报批工作；（4）负责工程项目政策处理及管线迁改等归口管理工作；（5）做好下属企业相关业务的指导工作。

## 10、机电设备部（信息中心）

机电设备、信息化等业务的归口管理部门。（1）负责机电建设工程总体筹划和机电工程施工组织方案审查；（2）负责集团信息化项目内外协调、项目规划研究、建设管理和项目稽查等工作，以及信息系统及其配套项目的运行维护管理；（3）做好下属企业相关业务的指导工作。

### （三）公司内控制度

发行人重视公司内控制度体系的建立，建立了全面的财务监督管理办法、会计核算办法、集团财务支付制度、重大事项决策制度、对外担保管理制度、工程管理制度、采购管理办法、资产管理制度、所属企业章程管理办法、信息披露事务管理制度及关联交易制度等制度。

#### 1、财务监督管理办法

为加强发行人财务管理，提高财务管理水平和会计信息质量，

防范财务风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等有关规定，以及《中共温州市委温州市人民政府关于进一步深化国有资产管理体制改革的若干意见》（温委发〔2014〕46号）、《温州市市属国有企业财务管理试行办法》（温政办〔2015〕95号）文件精神，结合公司实际，制定《温州市铁投集团公司财务监督管理办法（试行）》。明确了以下制度：统一核算——按照公司统一的标准进行会计核算；分权管理——所属企业根据各自经营业务实行分级自主核算和财务管理；集权监督——财务部对所属企业的财务核算与管理进行指导和监督。

## **2、会计核算办法**

为了规范公司及所属企业会计核算方法，保证会计信息质量，充分发挥会计核算的职能作用，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》及其他有关法律法规，结合发行人及所属单位实际情况，制定《温州市铁投集团公司会计核算办法（试行）》，明确了会计信息质量要求、会计政策及会计估计要求、会计科目运用、财务报表编制等实施细则。

## **3、集团财务支付制度**

为了严肃财务纪律，规范财务支付行为，明确公司财务支付审核审批权限和职责，有效地促进或促进控制费用、降低成本的有效性，按照《会计法》、《企业内部控制基本规范》、公司章程及发行人相

关制度的规定，制定《温州市铁投集团公司财务支付制度（修订）》，明确了财务支出审核审批原则及流程、行政管理费用项目、大额资金管理等管理细则。

#### **4、重大事项决策制度**

为全面贯彻党的十七大和十七届四中、五中全会精神，进一步促进国有企业领导人员廉洁从业，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证国有企业科学发展，按照中央关于凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项必须由领导班子集体作出决定的要求，根据《企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》、中办、国办《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》和市国资监管十一项制度等规定，结合公司实际，制定《温州市铁路与轨道交通投资有限公司“三重一大”决策制度暂行办法》。明确了重大事项决策的基本原则、决策的范围、决策的形式和程序、监督检查、责任追究等具体要求。

#### **5、对外担保管理制度**

为了维护投资者的利益，规范公司担保行为，控制资产运营风险，促进健康稳定地发展，根据《中华人民共和国担保法》、《温州市市属国有企业担保管理试行办法》（温国资委〔2013〕266号）和《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程章程》（以下简称“公司章程”）等有关规定，制定《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

对外担保管理制度（试行）》，明确了担保工作原则与组织、反担保、担保管理的审批与程序、担保监督与检查的实施细则。

## 6、工程管理制度

工程计价及支付是工程项目建设合同管理和投资管理的重要环节，为规范工程计价及支付行为，明确各方职责，提高工作效率，确保工程计价及支付的准确、及时。根据《温州市域铁路工程计价办法》等有关规定，结合发行人的实际情况，制定了《工程计价及支付管理办法》。明确了各方的职责、管理流程、项目计价制度等的具体要求。

工程计量支付是工程项目建设合同管理和投资管理的重要环节，为规范工程项目计量支付，明确各方职责，提高工作效率，确保计量支付的准确、及时。根据《温州市域铁路工程计价办法》(温建价〔2013〕35号)等有关规定，结合温州市域铁路工程建设实际情况，特制定《工程计价及支付管理办法》，明确了各方的职责、管理流程、项目计量制度等的具体要求。

为加强发行人管线迁改的招标、合同、支付及竣工结算等工作的管理，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规，结合发行人实际情况，制定《管线迁改招标、合同、支付及结算管理暂行办法》，明确了部室职责、实施方式、招标及合同、支付及结算、各方有关责任等细则。

## 7、采购管理办法

为进一步规范采购行为，加强企业采购管理，降低采购成本，保

证采购质量，促进廉政建设，依照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《温州市国有企业采购管理办法（试行）》等有关法律法规，结合发行人的实际情况，制定《采购管理暂行办法》，明确了组织机构与职责、规模标准及采购方式、企业采购启动、采购文件的形成、评标委员会的组成、开标、评标和中标、采购监督机构及纪律等制度的实施细则。

## 8、资产管理制度

为加强对发行人固定资产和在建工程管理，维护公司资产的安全和完整，进一步规范投资行为，更好地发挥投入资产的效能，根据《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》、《国有企业资产损失认定工作规则》（国资评价〔2003〕72号）及《温州市市级国有企业产权管理试行办法》（温政办〔2013〕202号）等法律法规，制定《温州市铁投集团固定资产管理制度（试行）》，明确了固定资产概念及范围、固定资产管理、固定资产报废与报损等制度的细则。

为规范国有企业资产评估行为，维护国有出资人合法权益，根据《企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）、《浙江省企业国有资产监督管理办法》（浙江省人民政府令第311号）等法律、法规、规章和《温州市市级国有企业资产评估

管理试行办法》（温政办〔2013〕202号）、《温州市市属国有企业资产评估项目核准工作指引（试行）》（温国资委〔2013〕262号）及《温州市市属国有企业资产评估项目备案工作指引（试行）》（温国资委〔2013〕263号），特制定《国有企业资产评估管理制度（试行）》，明确了资产评估范围和要求、评估委托和选聘机构管理、评估核准和备案管理等制度的细则。

为加强公司产权管理、建立完善现代产权制度、维护国有出资人权益、防止财产流失、确保国有资产的安全与完整、不断提高国有资产的使用与经营效益，根据《公司法》、《企业国有资产法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委财政部令第3号）、《国家出资企业产权登记管理暂行办法》（国务院国资委令第29号）、《浙江省企业国有资产监督管理办法》（浙江省人民政府令第311号）等法律、法规、规章以及《中共温州市委温州市人民政府关于进一步深化国有资产管理体制改革的若干意见》（温委发〔2010〕113号）、及《温州市市属国有企业投资管理试行办法》等14项国资监制度的通知（温政办〔2013〕202号），制定了《温州市铁投集团国有资产产权管理制度（试行）》，明确了产权登记管理、产权（股权）转让管理、产权（股权）无偿划转管理、资产处置管理、资本金管理、其他产权管理事项等制度的实施细则。

为进一步规范国有资产的租赁行为，提高国有资产运行效益，防止国有资产流失，确保国有资产的保值、增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院

令第378号）、《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规和温州市国资委《关于进一步规范市属国有企业资产租赁行为的意见》（温国资委〔2014〕196号）的规定，结合发行人实际，制定了《温州市铁投集团资产租赁管理制度（试行）》，明确了租赁方式、期限及租金管理、资产租赁的一般方式及程序、资产租赁的特殊方式及程序、租赁合同的管理、国有资产租赁的档案管理、检查监督与责任等的具体要求。

## **9、所属企业章程管理办法**

为依法履行国有资产出资人职责，规范所出资企业公司章程的制订、修改、审批、审核及备案工作，完善企业法人治理结构，规范公司行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称公司法）、《中华人民共和国企业国有资产法》（以下简称国资法）等法律法规，以及《温州市市属国有企业章程管理办法》（温国资委〔2013〕265号），制定了《温州市铁投集团所属企业章程管理办法》，明确了章程的制定和修改、章程的审批、审核和备案、有关各方职责和义务等细则。

## **10、信息披露事务管理**

为加强信息披露事务管理，充分履行对投资者的诚信与勤勉责任，保护投资者的合法权益，本着公平、公正、公开的原则，依据《银行间债券市场非金融公司债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融公司债务融资工具信息披露规则》及《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》的有关规定，特制定《温州市铁投集团信息

披露事务管理办法》，明确了应当披露的信息及披露标准，信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务的管理职责，信息披露事务的保密管理，财务管理及会计核算的内部控制及监督机制，档案管理，责任追究与处理等细则。

## 11、关联交易制度

为进一步加强公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规范性文件，以及公司章程的有关规定，在《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司财务监督管理制度》中，明确了关联交易的汇报、重大关联交易的定义及关联方往来款项的管理等细则。

## 六、发行人与子公司的投资关系

截至2020年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共6家，参股公司共10家，其中重要参股公司共9家。

### （一）发行人合并范围内的子公司

发行人合并范围内的子公司具体情况如下：

表4-1：发行人合并范围内子公司列表

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	取得方式
1	温州幸福轨道交通股份有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	922,994.00	68.32%	新设取得
2	温州市轨道交通资产经营管理有限公司	一级	温州	服务业	10,000.00	100.00%	国有股权无偿划转
3	温州市轨道交通置业有限公司	一级	温州	房地产开发行业（国有资产投资管理）	2,024.00	100.00%	国有股权无偿划转

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	取得方式
4	温州市域铁路二号线项目有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	22,000.00	90.91%	新设取得
5	温州北站高铁新城投资建设有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	20,000.00	51.00%	新设取得
6	温州杭温铁路投资有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	100,026.04	5.70%	表决权委托

发行人主要子公司具体情况如下：

### 1、温州幸福轨道交通股份有限公司

温州幸福轨道交通股份有限公司设立于2012年4月10日，注册地址为浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心一楼，注册资本为922,994.00万元。幸福轨道公司经营范围为“许可经营项目：无。一般经营项目：市域铁路项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；市域铁路沿线的仓储、物流服务项目的建设、开发、经营；市域铁路沿线的资产经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）”。

根据温州市人民政府2012年3月26日下发的《温州市人民政府办公室关于印发温州幸福轨道交通股份有限公司设立与增资扩股方案的通知》（温政办〔2012〕52号），幸福轨道公司于2012年4月10日设立，设立时注册资本10,000.00万元，其中温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司出资8,000.00万元，温州市地方铁路有限公司<sup>1</sup>出资2,000.00万元。本次出资由温州立德会计师事务所有限公司出具《验资报告》（温立验设字〔2012〕第002号）审验。

---

<sup>1</sup>2013年9月22日，温州市地方铁路有限公司更名为温州市轨道交通资产经营管理有限公司。

2013年3月20日，幸福轨道公司注册资本由10,000.00万元增加至301,829.00万元，实收资本由10,000.00万元增加至204,229.00万元，其中发行人以货币形式增资44,400.00万元，温州幸福轨道投资管理服务中心以货币形式增资149,829.00万元。根据《温州市人民政府办公室关于印发温州幸福轨道交通股份有限公司设立与增资扩股方案的通知》（温政办〔2012〕52号）以及《温州幸福轨道投资管理服务中心（普通合伙）第一期资本招募说明书》，投资者享有扣除投资收益个人所得税后年收益6%净得收益分配，固定收益每年一付；投资者可以向其他人转让存续一年以上的全部或部分财产份额，也可以将存续一年以上的份额进行退伙。为确保个人投资者的资金安全，由温州市财政建立10亿元的市域铁路S1线项目专项偿付准备金，并在温州市域铁路S1项目轨道沿线，划出必要的土地，利用土地出让、开发的净收益，来确保支付投资者的年固定回报收益和个人投资者退出时回购的资金需要。本次增资由温州立德会计师事务所有限公司出具《验资报告》（温立验变字〔2013〕第007号）审验。本次变更已办理工商变更登记手续。

2013年5月20日，发行人以货币形式对该子公司增资97,600.00万元，幸福轨道公司实收资本由204,229.00万元增加至301,829.00万元。本次增资由温州立德会计师事务所有限公司出具《验资报告》（温立验变字〔2013〕第009号）审验。本次变更已办理工商变更登记手续。

2016年4月11日，工商换发统一社会信用代码执照，幸福轨道公司注册号330300000078499、组织机构代码证59438897X变更为统一

社会信用代码9133030059438897XB。本次变更已办理工商变更登记手续。

2016年6月8日，幸福轨道公司注册资本由301,829.00万元增加至331,829.00万元，增加的30,000.00万元由国开发展基金有限公司以货币形式出资，实收资本由301,829.00万元增加至331,829.00万元。本次变更已办理工商变更登记手续。

2016年6月20日，幸福轨道公司注册资本由331,829.00万元增加至381,829.00万元，增加的50,000.00万元由国开发展基金有限公司以货币形式出资，实收资本由331,829.00万元增加至381,829.00万元。本次变更已办理工商变更登记手续。

2016年9月28日，幸福轨道公司法定代表人和董事长由郑华变更  
为朱三平。本次变更已办理工商变更登记手续。

2017年4月7日，幸福轨道公司注册资本由381,829.00万元增加至421,829.00万元，增加的40,000.00万元由国开发展基金有限公司以货币形式出资。本次变更已办理工商变更登记手续。

2017年6月22日，幸福轨道公司注册资本由421,829.00万元增加至582,994.00万元，增加的161,165.00万元由温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司以货币形式出资。本次变更已办理工商变更登记手续。

2017年6月26日，幸福轨道公司注册资本由582,994.00万元增加至622,994.00万元，增加的40,000.00万元由国开发展基金有限公司以货币形式出资。本次变更已办理工商变更登记手续。

2018年6月4日，幸福轨道公司注册资本由622,994.00万元增加至922,994.00万元，增加的300,000.00万元由温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司以货币形式出资。本次变更已办理工商变更登记手续。

截至目前，该公司注册资本为922,994.00万元，其中发行人出资合计630,544.00万元，持股比例为68.32%。截至目前，该公司出资情况如下：

表4-2：截至目前幸福轨道公司出资情况

单位：万元

股东名称	出资方式	认缴出资额	占比	实缴出资额	出资时间
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	货币	630,544.00	68.32%	449,379.00	于2019年12月31日前缴足
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	货币	2,000.00	0.22%	2,000.00	2012年2月2日
温州市幸福轨道投资管理服务中心（普通合伙）	货币	130,450.00	14.13%	130,450.00	2013年3月25日
国开发展基金有限公司	货币	160,000.00	17.33%	160,000.00	2016年12月27日
合计		<b>922,994.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>741,829.00</b>	

作为市域铁路S1线的项目法人，幸福轨道公司主要负责温州市域铁路S1线的建设工作。截至2018年末，该公司总资产1,544,523.37万元，总负债780,748.89万元，净资产763,774.48万元，2018年营业收入0.00万元，净利润94.11万元。

截至2019年末，该公司总资产2,114,250.37万元，总负债1,350,509.35万元，净资产763,741.02万元，2019年营业收入4,817.93元，净利润-33.45万元。由于S1线2019年末产生正式的运营收入，无形资产摊销2.69万元和坏账损失31.56万元，故致使净利润为负。

截至 2020 年末，该公司总资产 1,819,207.40 万元，总负债 1,057,091.62 万元，净资产 762,115.78 万元，2020 年度该公司营业收入 27,619.22 万元，净利润 -1,625.25 万元。2020 年度该公司发生亏损，主要系固定资产折旧较大所致。

## 2、温州市轨道交通资产经营管理有限公司

温州市轨道交通资产经营管理有限公司前身为温州市地方铁路有限公司，成立于 1998 年 2 月 16 日，注册地址为浙江省温州市火车站客站，注册资本为 10,000.00 万元。轨交经营公司经营范围为“铁路与轨道交通沿线资产及火车站大楼租赁；物业管理；日用品销售；宾馆管理；设计、制作、销售、代理国内各类广告、票卡、纪念品及文化创意产品；商品信息咨询；投资与资产管理；其他仓储业（不含食品和危险化学品）；会议及展览服务；贸易代理；果蔬、苗木种植、销售；废品处置（不含危险废物）。（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）”。

1998 年 2 月 16 日，温州市政府办公室发起设立温州市地方铁路有限公司，注册资本为 10,000.00 万元，本次出资由温州会计师事务所审验。

2011 年 6 月 3 日，根据温州市国资委《关于温州市地方铁路有限公司等单位国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2011〕106 号），同意将温州市地方铁路有限公司无偿划转给温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司所有。本次变更已办理工商变更登记手续。

2013年9月22日，“温州市地方铁路有限公司”更名为“温州市轨道交通资产经营管理有限公司”。

温州市轨道交通资产经营管理有限公司主要负责对市域铁路沿线站点、温州市内企业、住宅、基础设施等进行物业、市政、绿化等服务。未来，市域铁路建设完工后，轨交经营公司的业务范围还将扩展到站点周边商业物业的管理。

截至2019年末，该公司总资产28,945.50万元，总负债1,670.75万元，净资产27,274.75万元，2019年度营业收入3,269.50万元，净利润557.65万元。

截至2020年末，该公司总资产32,305.72万元，总负债4,302.11万元，净资产28,003.61万元，2020年度营业收入3,121.69万元，净利润728.86万元。

### 3、温州市轨道交通置业有限公司

温州市轨道交通置业有限公司成立于1993年9月3日，前身为温州市地方铁路房地产开发有限公司，注册地址为温州市鹿城区温州大道锦江路458号汇锦深蓝大厦5楼，注册资本为2,024.00万元。轨交置业公司经营范围为“房地产开发经营；基础设施建设；建筑装潢服务；建筑材料销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）”

1993年9月3日，温州市规划局工会、温州市审计培训中心和温州市工商事务所发起设立温州市地方铁路房地产开发有限公司，注册资

本为1,280.00万元。

2002年2月26日，温州市规划局工会、温州市审计培训中心和温州市工商事务所将持有股份转让给温州市地方铁路有限公司，同时温州市地方铁路有限公司对温州市地方铁路房地产开发有限公司增资744.00万元。温州市地方铁路房地产开发有限公司注册资本增加至2,024.00万元。本次增资由温州东瓯会计师事务所有限公司出具《验资报告》（东瓯会内验字（2002）第112号）审验。本次变更已办理工商变更登记手续。

2010年11月19日，根据《关于同意温州地方铁路房地产开发有限公司股权无偿划转的批复》（温国资委〔2010〕217号），温州市地方铁路房地产开发有限公司股东由“温州发展集团有限公司”变更为“温州市交通发展集团有限公司”。本次变更已办理工商变更登记手续。

2011年9月23日，根据《关于温州市地方铁路有限公司等单位国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2011〕106号），温州市地方铁路房地产开发有限公司股东由“温州市交通发展集团有限公司”变更为“温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司”。本次变更已办理工商变更登记手续。

2013年10月21日，“温州市地方铁路房地产开发有限公司”更名为“温州市轨道交通置业有限公司”。本次变更已办理工商变更登记手续。

报告期内，温州市轨道交通置业有限公司主要负责县前大楼项目及御龙公馆项目。

截至2019年末，该公司总资产163,262.38万元，总负债67,229.62万元，净资产96,032.76万元，2019年度营业收入2,550.14万元，净利润2,258.82万元。

截至2020年末，该公司总资产115,813.47万元，总负债25,891.00万元，净资产89,922.47万元，2020年度营业收入1,341.19万元，净利润6,297.94万元。

#### 4、温州市域铁路二号线项目有限公司

温州市域铁路二号线项目有限公司成立于2017年2月28日，注册地址为浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼1517室，注册资本为22,000.00万元人民币。经营范围为“市域铁路项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；市域铁路沿线的仓储、物流服务项目的建设、开发、经营；市域铁路沿线的资产经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

温州市域铁路二号线项目有限公司于2017年2月28日成立，成立时注册资本20,000.00万元，全部由温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司出资。

2017年8月18日，温州市域铁路二号线项目有限公司注册资本由20,000.00万元增加至22,000.00万元，增加的2,000.00万元由温州市轨道交通发展农银一期建设投资合伙企业（有限合伙）出资，企业性质由一人有限责任公司（内资法人独资）变更为有限责任公司（国有控股）。本次变更已办理工商变更登记手续。

截至目前，该公司注册资本为22,000.00万元，其中发行人出资合计20,000.00万元，持股比例为90.91%。温州市轨道交通发展农银一期建设投资合伙企业(有限合伙)出资2,000.00万元，持股比例为9.09%。

作为市域铁路S2线的项目法人，温州市域铁路二号线项目有限公司主要负责温州市域铁路S2线的建设工作。该项目线路全长63.63千米，总投资261.53亿元，其中资本金130.763亿元（占比50.00%），于2017年11月正式开工建设。

截至2019年末，该公司总资产683,484.11万元，总负债113,450.86万元，净资产570,033.25万元。由于公司负责投资建设的S2线工程正在建设中，尚未形成经营收入。

截至2020年末，该公司总资产1,093,689.52万元，总负债143,858.27万元，净资产949,831.25万元，2020年度营业收入0.00万元，净利润-2.00万元。由于公司负责投资建设的S2线工程正在建设中，尚未形成经营收入。2020年度，公司发生亏损，系按账龄计提其他应收款坏账2.00万元所致。

## 5、温州北站高铁新城投资建设有限公司

温州北站高铁新城投资建设有限公司成立于2018年9月29日，注册资本为人民币10,000.00万元，由温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司与永嘉县铁路投资集团有限公司共同出资设立，其中温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司认缴出资人民币5,100.00万元，占其注册资本的51.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，

将其纳入合并财务报表范围。公司经营范围为“温州北站高铁新城项目开发；土地储备、开发经营；城乡基础设施、公共设施建设、运营；房地产开发经营与旧城改造；物业管理；物流服务；水环境治理服务；园林绿化服务（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年末，该公司总资产100,130.03万元，总负债80,140.03万元，净资产为19,990.00万元，净利润为-10.00万元，主要系该公司刚成立，尚未形成营业收入。

截至2020年末，该公司总资产146,777.62万元，总负债96,784.43万元，净资产49,993.20万元，2020年度营业收入0.00万元，净利润3.20万元。

## 6、温州杭温铁路投资有限公司

该公司成立于2018年9月5日，注册资本：100,026.04万元人民币，注册地址：浙江省温州市瓯海区梧埏镇火车站3楼，公司经营范围为“对杭温铁路项目的投资及管理（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）”。该公司主要负责杭温高铁的投资建设。

截至2019年末，该公司总资产50,269.14万元，总负债30.80万元，净资产为50,238.35万元，2019年度公司营业收入为0.00万元，净利润为213.80万元。该公司刚成立，尚未形成营业收入。

截至2020年末，该公司总资产51,377.48万元，总负债17.87万元，净资产51,359.61万元，2020年度营业收入0.00万元，净利润295.89万

元。

## （二）发行人重要参股公司

发行人重要参股公司的具体情况如下：

表4-3：发行人重要参股公司情况表

单位：万元

序号	被投资单位			
	名称	注册资本	投资金额	持股比例
1	温州中车四方轨道车辆有限公司	48,800.00	19,520.00	40.00
2	浙江乐清湾铁路有限公司	340,450.00	119,157.50	35.00
3	中兴（温州）轨道通讯技术有限公司	5,000.00	2,450.00	49.00
4	中铁通轨道运营有限公司	5,000.00	3,145.00	37.00
5	温州诚达交通发展股份有限公司	3,150.00	1,241.84	30.00
6	温州汇锦置业有限公司	2,008.00	903.60	45.00
7	温州市轨道传媒有限公司	2,000.00	640.00	32.00
8	浙江温州市域铁路一号线有限公司	50,000.00	945,000.00	35.00
9	浙江幸福轨道交通运营管理有限公司	30,000.00	105,000.00	35.00
10	温州高乐房地产开发有限公司	5,100.00	1,275.00	25.00

### 1、温州中车四方轨道车辆有限公司

该公司成立于2014年7月23日，注册资本为48,800.00万元人民币，注册地址为浙江省温州瓯江口产业集聚区雁霄路527号。经营范围为“轨道交通车辆的组装（车体组装和总装）及检修服务业务；高速动车组的检修服务业务；轨道交通项目总包、机电总包业务；轨道交通装备相关的其他产业：技术服务、售后服务、配件销售等业务。（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年末，该公司总资产47,800.13万元，总负债2,624.25万元，净资产45,175.88万元，2019年度营业收入14,268.31万元，净利润-613.26万元。净利润为负主要是由于公司处于项目建设期，尚未投产，

未产生主营业务收入。

截至2020年末，该公司总资产46,142.35万元，总负债1,440.67万元，净资产44,701.68万元。该公司2020年度营业收入3,417.18万元，净利润-564.19万元。2020年度公司发生亏损，主要是由于公司处于业务扩张初期，产品尚未量产所致。

## 2、浙江乐清湾铁路有限公司

该公司成立于2014年2月12日，注册资本为340,450.00万元人民币，注册地址为乐清市城南街道旭阳路1221号。经营范围为“乐清湾铁路的建设、仓储；铁路设备物资维修、制造、采购及销售；铁路建设项目的发包与管理；工程勘测、设计、施工；房地产开发及经营、物业管理；广告设计、制作及发布。对乐清湾铁路的货物运输、铁路与其他运输方式的联合运输、运输延伸服务、保险代理、中介服务、汽车运输、旅游、宾馆、餐饮、娱乐与商贸、物流、停车场业务项目的筹建。（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年末，该公司总资产563,888.01万元，总负债225,730.43万元，净资产338,157.58万元，由于工程还在建设期，未产生营业收入，净利润为-2,645.10万元。

截至2020年末，该公司总资产609,886.34万元，总负债256,628.25万元，净资产353,258.09万元，2020年度营业收入10,774.55万元，净利润-9,945.25万元。2020年度公司净利润为负，主要是乐清湾项目2020年8月建成投运，处于运营初期，运量处于爬坡阶段，成本较大

所致。

### 3、中兴（温州）轨道通讯技术有限公司

该公司成立于2015年6月2日，注册资本为5,000.00万元人民币，注册地址为浙江省温州高新技术产业园区创新大楼六楼601室。经营范围为“电子与智能化工程、智慧城市项目总承包及工程建设；国内城市轨道交通行业的承载PIS、信号、集群、AFC等系统的新一代宽带无线通信系统（TD-LTE）的销售以及配套产品的研发、生产、销售和工程服务；应用于国内轨道交通行业的信息化管理平台研发及技术咨询、技术服务；应用于国内城市轨道交通行业的第三方增值服务研发及技术咨询、技术服务；应用于计算机系统集成、计算机软件设计及服务。（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年末，该公司总资产12,845.09万元，总负债6,537.90万元，净资产6,307.19万元，2019年度营业收入5,810.71万元，净利润433.19万元。

截至2020年末，该公司总资产10,310.44万元，总负债5,707.54万元，净资产4,602.90万元，2020年度营业收入2,201.46万元，净利润-645.47万元。2020年度，公司净利润为负，主要系采购芯片受限，业务开展受阻，营业收入大幅减少所致。

### 4、中铁通轨道运营有限公司

该公司成立于2017年1月19日，注册资本为5,000.00万元人民币，

注册地址为温州市温州大道火车站大楼四层办公区。经营范围为“铁路和轨道交通运营、管理和维护；通信、信号、机电、房建等设施管理与维护；施工承包；施工劳务；电力设施的安装、维修和试验；铁路设备的研发；机械设备租赁；技术咨询；轨道交通运营管理咨询、培训服务。（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年末，该公司总资产7,113.62万元，总负债466.48万元，净资产6,647.15万元，2019年度营业收入17,461.25万元，净利润1,833.86万元。

截至2020年末，该公司总资产8,691.39万元，总负债794.53万元，净资产7,896.86万元，2020年度营业收入18,519.23万元，净利润1,941.15万元。

## 5、温州诚达交通发展股份有限公司

该公司曾用名为温州市交通工程咨询监理有限公司，成立于1995年11月20日，注册地址为浙江省温州市瓯海区梧田街道南瓯景园7幢201室。经营范围为“一般项目：工程管理服务；规划设计管理；安全咨询服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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：工程造价咨询业务；安全

评价业务；公路工程监理；建设工程设计（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）。”

截至2019年末，该公司总资产16,791.68万元，总负债4,251.59万元，净资产12,540.09万元，2019年度营业收入20,575.04万元，净利润3,163.90万元。

截至2020年末，该公司总资产21,550.23万元，总负债5,283.05万元，净资产16,267.18万元，2020年度营业收入21,469.10万元，净利润3,627.16万元。

## 6、温州汇锦置业有限公司

该公司成立于2007年1月4日，注册地址：温州市锦江路458号深蓝国际大厦1803室。经营范围为“房地产开发经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）”

截至2019年末，该公司总资产18,764.35万元，总负债7,025.13万元，净资产11,739.22万元，2019年度营业收入4,684.09万元，净利润-387.69万元，主要系公司经营借款利息支出较大所致。

截至2020年末，该公司总资产6,385.92万元，总负债5,107.01万元，净资产1,278.91万元，2020年度营业收入15,378.07万元，净利润1,424.69万元。

## 7、温州市轨道传媒有限公司

该公司成立于2019年6月16日，注册地址：浙江省温州市鹿城区

南汇街道锦江路458号深蓝大厦601室。经营范围：一般项目：广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；平面设计；组织文化艺术交流活动；电影摄制服务；电子产品销售；软件开发；市场营销策划；企业形象策划；咨询策划服务；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；礼仪服务；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；会议及展览服务；信息系统集成服务；图文设计制作；摄像及视频制作服务；影视美术道具置景服务；票务代理服务；采购代理服务；政府采购代理服务；信息技术咨询服务；日用品销售；日用百货销售；家用电器销售；办公服务；办公设备销售；计算机及通讯设备租赁；非居住房地产租赁；数据处理和存储支持服务；仪器仪表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；动漫游戏开发（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）。

截至2019年末，该公司总资产2,004.55万元，总负债118.48万元，净资产1,886.07万元，2019年营业收入942.46万元，净利润-113.93万元。

截至2020年末，该公司总资产1,784.10万元，总负债185.50万元，净资产1,598.60万元，2020年度营业收入943.70万元，净利润-287.00万元。2020年度，该公司净利润为负，主要系受疫情影响，收入未达预期所致。

## 8、浙江温州市域铁路一号线有限公司

该公司成立于2019年10月30日，注册地址：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州轨道交通控制中心7楼705室。经营范围：温州市域铁路一期工程运营、维护、管理、更新改造。（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2020年末，该公司总资产919,892.54万元，总负债685,258.48万元，净资产234,634.06万元，2020年度营业收入64,188.84万元，净利润-33,013.91万元。2020年度，该公司净利润为负，主要系S1线处于运营初期，收入较少，同时摊销运营合作费金额较大所致。

## 9、浙江幸福轨道交通运营管理有限公司

该公司成立于2019年8月22日，注册地址：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州轨道交通控制中心7楼702室。经营范围：城际（市域）铁路、城市轨道交通项目的开发、运营、管理；提供城际（市域）铁路、城市轨道交通客运服务；轨道交通设施设备维护、保养；物业管理；住宿服务；停车场服务；餐饮服务；制作、代理、发布国内各类广告业务；提供城际（市域）铁路、城市轨道交通相关业务的培训及咨询服务；纪念品、食品、生活日用品、百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产67,925.12万元，总负债33,972.00万元，净资产33,953.12万元，2020年度营业收入45,539.72万元，净利润3,953.42万元。

## 10、温州高乐房地产开发有限公司

该公司成立于1999年12月21日，注册地址：浙江省温州市人民东路中侨大楼二楼。经营范围：在温州市解放南路7号地块开发并销售商住综合用房。

截至目前，该公司处于注销流程中。

## 七、发行人高级管理人员简介

依据公司章程，发行人董事会需要由五名董事会成员组成，其中职工董事一名；监事会需要由五名监事组成；公司设总经理一名，副总经理若干。截至募集说明书签署日，董事会成员共七名，其中职工董事一名。监事会成员应设置五人，已到位二人，尚缺三人未到位。监事缺位系温州市国有企业改革后人员调换所致，新任监事将于2021年9月到任。公司总经理和副总经理均已到位。截至募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员名单及任职情况如下表所示：

**表4-4：发行人高级管理人员情况介绍**

序号	姓名	性别	学历	在本公司任职情况	是否为公务员兼职
1	丁建宇	男	本科	董事长	是
2	包磊	男	本科	党委委员、纪委书记	否
3	金林	男	本科	总经理、副董事长	否
4	方如胜	男	本科	副总经理	否
5	张向丰	男	本科	董事	否
6	杜运国	男	硕士	董事、总工程师	否
7	马文兵	男	本科	董事	否
8	姜灵霞	男	本科	董事	否
9	周建和	男	本科	职工董事	否
10	胡茜茜	女	本科	职工监事	否
11	江庆锋	男	本科	职工监事	否
12	周卢泽	男	本科	副总经理	否
13	李朝晖	男	本科	副总经理	否
14	梁明	男	硕士	总经济师	否

### （一）董事会成员

丁建宇，男，1967年5月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司董事长、党委书记。曾任温州市物价局工价局处干部，温州市物价局办公室副主任、主任，温州市发展计划委员会办公室主任，温州市发展计划委员会投资处处长，温州市发展和改革委员会投资处处长，温州市发展和改革委员会副主任、党委委员，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司总经理、副董事长、党委副书记。

金林，男，1968年7月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长，温州市域铁路二号线项目有限公司董事长、总经理（兼）。曾任温州市龙湾区委（府）办秘书科科员、秘书科副科长、机要档案科科长，温州市龙湾区蒲州镇党委副书记、纪委书记，温州市龙湾区梅头办事处党工委副书记、人大工委主任，温州市龙湾区直属机关党委委员、书记兼组织部副部长，温州市龙湾区科技局局长、党组书记，人事劳动局局长、党组书记，温州空港新区开发建设有限公司筹备组组长兼空港新区党工委副书记（正科级），温州市龙湾区臻龙投资建设集团有限公司筹备组组长，温州市龙湾区城市建设投资有限公司董事长，温州市龙湾区（高新区党委）办公室副主任（保留正科级），温州幸福轨道交通股份有限公司副总经理、总经理（挂职），温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司副总经理、党委委员，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司建设分公司总经理（兼）。

张向丰，男，1965年4月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司副总经理、党委委员、董事会董事。曾任浙江省汽车运输公司温州分公司调运科科员，温州市长途汽车运输总公司运调科科员、运调科科长助理、运调处副处长、货运三公司副经理，温州市长运集团运输处副处长，温州金鹿客运有限公司董事、总经理，温州长运集团金马客运有限公司董事、总经理兼温州温龙快速客运有限公司董事、总经理，温州交通国有经营有限公司副总经理，温州长运集团物流分公司经理兼温州尊龙物流配送有限公司董事长、总经理，温州市交通运输集团有限公司物流分公司经理。

杜运国，男，1976年12月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司总工程师、党委委员、董事会董事。曾任中铁十五局集团公司重庆排水项目经理部助理工程师，中铁十五局七公司李子坝隧道项目经理部助理工程师、总工程师，中铁十五局集团有限公司湖北沪蓉西第十九合同段项目经理部总工程师、项目部经理，中铁十五局中南公司副总工，广深港客运专线ZH-4标福田站及相关工程项目部工程师、局指挥部副总工程师，石长铁路指挥部副总工程师、高级工程师。

马文兵，男，1966年4月出生，大学学历。现系浙江嘉瑞成律师事务所首席合伙人、高级律师，兼任温州轨道与铁路投资集团外部董事。曾任温州市对外经济律师事务所律师，温州市第一律师事务所律师，浙江嘉瑞成律师事务所创始人合伙人、副主任，浙江嘉瑞成（永嘉）律师事务所主任，曾兼任温州市建设集团外部董事等职。马文兵

目前还兼任温州市政协委员、温州市人民政府法律顾问、浙江省破产管理人协会副会长、温州市破产管理人协会副会长、温州市新社会阶层联谊会副会长等职。

姜灵霞，女，1968年8月出生，大学学历，会计师、注册会计师、注册评估师，民革党员。现任温州市德鑫会计师事务所审计一部经理、温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司外部董事。曾任平阳县交通勘察设计室出纳，平阳县正益会计师事务所审计部审计员，温州瓯江会计师事务所审计一部负责人，2016年5月后陆续受聘市国资委，先后任温州港集团有限公司和温州建设集团有限公司董事。

周建和，男，1966年10月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司办公室主任、工会主席、职工董事。曾任永嘉县农资公司文书、物价员，永嘉县乌牛镇供销社副主任，永嘉县体改委办公室副主任，永嘉县政办体改科科长、财贸科科长，永嘉县人民政府为民办事服务中心主任，永嘉县行政审批服务中心副主任，温州市铁路建设总指挥部综合管理处处长、工会主席，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司办公室（人力资源部）主任（经理），温州市铁路与轨道交通建设工程技术中心主任（兼），温州市轨道交通资产经营管理有限公司执行董事。

## （二）监事会成员

胡茜茜，女，1978年10月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监事会职工监事、监察监事审计室主任、工

会副主席、女职工委员主任。曾任温州市轨道交通资产经营管理有限公司经营处副处长、办公室主任、副总经理，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监察监事审计室副主任。

江庆锋，男，1982年1月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监事会职工监事、办公室副主任。曾任京隆科技(苏州)有限公司助理工程师，温州市府办专线室综合科负责人、团支部书记，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监察室副主任。

### （三）公司高级管理人员

包磊，男，1976年8月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司党委委员、纪委书记。曾任温州市财政局（国资局）统计评价处、温州市财政局行政事业处科员、温州市国资委办公室(党委办公室)科员、副主任、温州市国企监事管理中心主任、温州市国资委党建工作处处长。

金林，请见上文董事会成员介绍部分。

方如胜，男，1973年1月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司党委副书记、副总经理，温州幸福轨道交通股份有限公司董事长、总经理（兼）。曾任平阳县规划建设局工程质量监督站办事员、副站长，平阳县规划建设局建设工程交易中心主任，平阳县招投标中心副主任，温州市审计局固定资产投资审计处副处长，温州市审计局经济责任审计处处长，温州市农业发展投资集团有限公司副总经理、党委委员。

周卢泽，男，1976年12月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司副总经理、党委委员，兼浙江乐清湾铁路有限公司董事长。曾任温州市瓯海区郭溪镇科员、党政办副主任、团委副书记、工委主任，温州市瓯海区潘桥镇党委委员、纪委书记，温州市瓯海区潘桥镇副镇长，温州市瓯海区铁路建设指挥部副指挥、党组成员，温州市瓯海区铁路建设指挥部副指挥（正科级）、常务副指挥（正科级）、党组副书记，温州市瓯海区六虹桥路延伸段工程建设指挥部常务副指挥（兼），温州市瓯海区铁路配套建设办主任、党组副书记、党组书记。

杜运国，请见上文董事会成员介绍部分。

李朝晖，男，1964年5月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司副总经理、党委委员。曾任温州市建筑设计研究院员工、工程师，温州市建筑设计研究院土建四所副所长兼主任工程师、高级工程师，温州市建筑设计研究院四所所长，温州市建筑设计研究院党委委员、院长助理，温州市建筑设计研究院副院长、党委委员，温州大学建筑规划与设计研究院副院长、党委委员，温州设计集团有限公司副总经理、党委委员。

梁明，男，1975年11月出生，大学学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司总经济师、党委委员。曾任上海铁路局第二工程公司技术员、项目工程师、工程部长、总工程师，中铁二十四局合宁铁路客运专线试验段二标项目部副总工程师，中铁二十四局江苏

工程公司经济核算部主任，江苏华盛兴伟审计机构部门主任、副总经理，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司副总工程师，温州幸福轨道交通股份有限公司副总经理（兼），招标合同部（机电设备部）经理（兼）。

依据公司章程，发行人董事会需由五名董事会成员组成，其中职工董事一名；监事会由五名监事组成，因政府部门职能调整，其中二名成员由市国资委任命改为审计局委派，二名职工监事由职工代表大会选举产生，一名监事会主席由市政府任命；公司设总经理一名，副总经理若干。截至募集说明书签署日，董事会成员共七名，其中职工董事一名。监事会成员应设置五人，已到位二人，尚缺三人未到位。监事缺位系温州市国有企业改革后人员调换所致，新任监事将于2021年9月到任。上述监事成员在本公司并无同时兼任董事等高级管理人员和财务部门负责人，以及法律规定的不允许担任监事的情形，且监事并不对公司重大事项进行决策。前述监事会的组成情况与发行人公司章程不相符的情形不会对发行人日常经营及本期债券的发行与到期兑付构成实质性不利影响。

## 八、发行人主营业务情况

发行人系经温州市人民政府批准成立的有限责任公司，是温州市负责轨道交通工程建设、营运、管理及轨道交通空间资源开发领域唯一的实施主体，主要业务是在温州市从事对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理，并延伸到铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营，同时还包括了房

地产的开发经营。主要有城市轨道交通建设业务板块、房产销售板块、物业管理板块等。

发行人经营范围：对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的客货运输；铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营；铁路和城市轨道交通沿线配套土地的开发；房地产开发经营；旅游、宾馆、餐饮的经营管理（限下设分支机构经营）。（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）

其中，城市轨道交通业务方面，发行人负责市域铁路工程的建设、运营与管理，目前工程项目还在建设期，市域铁路 S1 线和 S2 线尚未投入正式运营，所以轨道交通业务还没有取得营业收入。待工程完工运营后，发行人将通过市域铁路的票务收入以及广告收入提升自身经营能力。房地产行业板块，发行人以市域铁路为核心，对周边地块进行总体规划，开发铁路上盖或者毗邻土地，建设开发商业建筑和住宅。

表 4-5：发行人近三年营业收入情况

单位：万元，%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务	31,002.68	95.92	3,948.15	85.78	3,346.77	78.47
项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
轨道交通	27,522.94	85.15	-	-	-	-
房产销售	458.90	1.42	1,215.73	26.41	1,483.71	34.79
租赁	2,493.55	7.71	2,004.56	43.54	1,356.23	31.80
物业管理	489.74	1.52	594.49	12.91	464.85	10.90
其他主营业务	37.55	0.12	133.37	2.90	41.98	0.98
二、其他业务	1,318.61	4.08	655.59	14.24	918.26	21.53
营业总收入	32,321.29	100.00	4,603.74	100.00	4,265.03	100.00

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人实现主营业务收入分别为 3,346.77 万元、3,948.15 万元和 31,002.68 万元，营业总收入分别为 4,265.03 万元、4,603.74 万元和 32,321.29 万元。2018 年度及 2019 年度，发行人营

业收入主要来源于房产销售、租赁和物业管理收入，首条市域铁路 S1 线于 2019 年度完工投入运营，因期间尚处于试运营期，其运营收入未确认为收入，故发行人整体营业收入规模仍然偏小。2020 年度，发行人营业收入大幅增加，主要是 S1 线未来 30 年运营权通过 PPP 形式于 2019 年 12 月 31 日移交给浙江温州市域铁路一号线有限公司，并已取得全部 90.00 亿元的运营合作费，2020 年度运营合作确认收入 27,522.94 万元。

表 4-6：发行人近三年营业成本情况

单位：万元，%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
一、主营业务	<b>27,491.90</b>	<b>97.53</b>	<b>1,711.27</b>	<b>79.48</b>	<b>1,716.28</b>	<b>77.25</b>
轨道交通	24,641.72	87.42	-	-	-	-
房产销售	301.47	1.07	258.94	12.03	363.51	16.36
租赁	1,959.09	6.95	1,147.95	53.31	1,270.34	57.18
物业管理	588.35	2.09	278.17	12.92	82.43	3.71
其他主营业务	1.27	0.00	26.22	1.22	-	-
二、其他业务	<b>696.19</b>	<b>2.47</b>	<b>441.89</b>	<b>20.52</b>	<b>505.41</b>	<b>22.75</b>
营业总成本	<b>28,188.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,153.16</b>	<b>100.00</b>	<b>2,221.69</b>	<b>100.00</b>

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人主营业务成本分别为 1,716.28 万元、1,711.27 万元和 27,491.90 万元，营业总成本分别为 2,221.69 万元、2,153.16 万元和 28,188.09 万元。2018 年度及 2019 年度，发行人营业成本主要由房产销售成本、租赁和物业管理成本构成，与营业收入趋势基本保持一致。2020 年，发行人 S1 线运营合作收入大幅增加，其相应成本亦随之大幅增加，致使营业总成本大幅增加。

表 4-7：发行人 2018-2020 年度毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
一、主营业务	<b>3,510.78</b>	<b>84.94</b>	<b>11.32</b>	<b>2,236.88</b>	<b>91.28</b>	<b>56.66</b>	<b>1,630.49</b>	<b>79.80</b>	<b>48.72</b>
轨道交通	2,881.21	69.71	10.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产销售	157.43	3.81	34.31	956.79	39.04	78.70	1,120.20	54.82	75.50
租赁	534.46	12.93	21.43	856.61	34.96	42.73	85.89	4.20	6.33
物业管理	-98.61	-2.39	-20.14	316.32	12.91	53.21	382.42	18.72	82.27
其他主营业务	36.29	0.88	96.62	107.15	4.37	80.34	41.98	2.05	100.00
二、其他业务	<b>622.43</b>	<b>15.06</b>	<b>47.20</b>	<b>213.70</b>	<b>8.72</b>	<b>32.60</b>	<b>412.85</b>	<b>20.20</b>	<b>44.96</b>
利息	77.74	1.88	100.00	230.08	9.39	100.00	357.81	17.51	100.00
劳务费	2.42	0.06	0.44	-83.13	-3.39	-44.92	41.87	2.05	16.65
水电费	10.51	0.25	6.60	22.83	0.93	11.62	223.70	10.95	75.71
其他	531.75	12.87	98.87	43.92	1.79	100.00	-210.53	-10.30	-1,562.95
合计	<b>4,133.20</b>	<b>100.00</b>	<b>12.79</b>	<b>2,450.58</b>	<b>100.00</b>	<b>53.23</b>	<b>2,043.34</b>	<b>100.00</b>	<b>47.91</b>

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人主营业务毛利润分别为 1,630.49 万元、2,236.88 万元和 3,510.78 万元，毛利润合计分别为 2,043.34 万元、2,450.58 万元和 4,133.20 万元，毛利率分别为 47.91%、53.23% 和 12.79%。2018 年及 2019 年毛利率转正主要原因系 2018 年销售房产均为县前二期项目，该项目取得时间较早，土地成本低，毛利率高，对总体毛利率转正贡献较大。

2020 年度，发行人毛利润大幅增加，主要来源于运营合作实现的利润。2020 年度，发行人毛利率大幅下降，主要系公司主要业务转变为轨道交通业务所致。

发行人的主要业务板块分为城市轨道交通业务板块、房产销售业务板块、租赁、物业管理板块和其他业务板块。

房产销售业务板块方面，2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人房产销售收入分别为 1,483.71 万元、1,215.73 万元和 458.90 万元。发行人房地产收入的来源主要依靠子公司温州市轨道交通置业有限公司负责的房产开发业务，近两年轨交置业公司开发了县前大楼。未来，在温州市域铁路建成后，发行人将采用“轨道交通+物业”的运营模式，以市域铁路为核心，

对周边地块进行总体规划，开发地铁上盖或者毗邻土地，建设商业建筑和住宅。物业建成后，发行人将根据需要选择自行运营或者转售。2018 年房地产销售 1,483.71 万元，较上年减少 716.88 万元，主要原因为库存房产中御龙公馆基本售罄，仅剩县前二期剩余房源在售。2018 年房产销售成本减少 4,054.26 万元，主要原因为 2017 年销售房产均为御龙公馆项目，土地成本高，亏损销售处理；2018 年销售房产均为县前二期项目，该项目取得时间较早，土地成本低，毛利率高，从而成本同比大幅下降。2019 年房地产销售收入 1,215.73 万元，较上年减少 267.98 万元。2019 年房产销售成本较 2018 年减少 104.57 万元。2020 年房地产销售收入 458.90 万元，较上年减少 756.83 万元，主要系出售房产减少所致。

租赁、物业管理板块：发行人租赁、物业管理收入主要通过温州火车站附近以及县前大楼的商铺房产出租和物业来收取物业管理费用。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人租赁收入 1,356.23 万元、2,004.56 万元和 2,493.55 万元。2020 年，发行人租赁业务板块成本 1,959.09 万元，较 2019 年上升较大，主要系 2020 年 2 月人才公寓在建工程转为投资性房地产，2020 年该项投资性房地产累计折旧 903.03 万元所致。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人物业管理收入 464.85 万元、594.49 万元和 489.74 万元。物业管理收入大幅下降，主要系原管理的 17 个小区过于陈旧，管理难度大、成本较高，为压缩成本，公司自 2017 年开始减少了管理小区数量。2019 年发行人物业管理板块营业成本为 278.17 万元，较 2018 年末增加了 195.74 万元。2020 年，发行人物业管理板块净利润-98.61 万元，主要系受疫情影响，火车站广场物业收入减少所致。

其他业务板块：2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人其他业务板块收入为 918.26 万元、655.59 万元和 1,318.61 万元，主要由发行人集团内子公司温州市轨道交通置业有限公司的利息、建设管理费和温州市轨道

交通资产经营管理有限公司的劳务收入组成。因温州市轨道交通置业有限公司主营业务为房产销售，利息和管理费收入计入其他业务板块；资产公司主营业务是物业、租赁收入，劳务收入计入在其他业务板块。2018 年其他业务收入同比增加 40.51%，主要系 2018 年将外派职工派遣收入确认为其他收入所致。2019 年其他业务收入同比下降 28.61%。2020 年度其他业务收入同比增长 101.13%，增幅较大，主要系 S1 线转让物资至浙江温州市域铁路一号线有限公司确认收入 426 万所致。

## 九、发行人主营业务经营模式

发行人目前主要业务是在温州市从事对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理，并延伸到铁路和城市轨道交通沿线的房地产开发经营，结合相关的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营。

### （一）城市轨道交通建设板块

发行人作为温州市轨道交通建设的唯一实施主体，承担了城市轨道交通建设项目投资、建设、运营、管理及其他地铁资源开发、利用和经营的重要职能。通过轨道交通建设，积极引导温州市向新区、郊区、辅城、中心城镇发展，以拉大城市框架，改善和优化城市的空间格局，有效缩短温州大都市中心区与外围组团<sup>1</sup>的时间距离，有利于降低中心区的人口密度及交通需求压力，带动站场及沿线周边商业、居住、公共服务的综合开发建设，对加快城乡统筹发展、加速推进城市化具有重要意义。

发行人根据温州市的特点，设计了市域铁路交通模式，以满足城市发展需要。市域铁路交通是一种站间距、速度目标等介于国家铁路和城市轨道交通两者之间的交通制式，其与地铁和城市轻轨相比，具有速度快、投

<sup>1</sup>组团，这里指相邻或相近的温州市郊区市县组合在一起。

资少、审批快等特点。

## 1、S1 线项目情况

### (1) 基本概况

温州市域铁路 S1 线是温州轨道交通第一条建成运营的线路。其为东西走向，西起沿海铁路温州南站南端潘桥镇，东至灵昆半岛，远至洞头县洞头岛。是构建未来温州大都市核心区两大中心——中心城和瓯江口新城的快速联系通道，承担都市区范围内东西向组团间快速交通联系，串联瓯海中心区、中心城区、龙湾中心与永强机场和半岛，并服务温州高铁站、永强机场。线路全长 77.00km，规划设站 29 座，其中换乘站 6 座，平均站间距 2.80km。

发行人承担了市域铁路 S1 线一期工程的建设施工，S1 线一期工程总投资为 186.07 亿元，于 2013 年 7 月份开工建设，一期工程西段（桐岭站至奥体中心站）已在 2018 年 10 月 1 日开始不载客试运行。2019 年 1 月 23 日，温州轨道交通 S1 线一期西段开始载客试运营

**表4-8：截至2020年末市域铁路S1线投资情况明细表**

单位：亿元

项目名称	总投资	其他	自筹	到位资本金	已投资额
温州市域铁路 S1 线工程	186.07	90.00	10.08	86.00	157.13

截至 2020 年末，S1 线资本金到位合计 86.00 亿元，其中政府资本金 49.75 亿元，国开行基金 6.00 亿元，幸福轨道交通公司出资 13.05 亿元，可续期债券 7.00 亿元，轨道发展基金 8.00 亿元以及预算内投资补助 2.15 亿元。

### (2) 批复情况

温州市域铁路 S1 线一期工程是依据《温州市城市总体规划》、《浙江省温州市市域轨道交通线网规划》及《国家发展改革委关于浙江省温州市域铁路建设规划（2012-2018 年）的批复》（发改基础〔2012〕3040 号）而

实施的工程，该工程符合国家产业政策。

**表4-9：市域铁路S1线批复情况**

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2013年	中华人民共和国建设部监制	《建设项目选址意见书》	浙规选字第〔2011〕147号
2011年	浙江省国土资源厅	《关于温州市域铁路S1线一期工程建设项目用地的预审意见》	浙土资预〔2011〕181号
2012年	浙江省环境保护厅	《关于温州市市域铁路一期项目环境影响报告书的审查意见》	浙环建〔2012〕146号
2012年	温州市发展和改革委员会	《关于同意温州市域铁路S1线一期工程节能评估的批复》	温发改环资〔2012〕324号
2013年	温州市发展和改革委员会	《关于温州市域铁路S1线一期工程（试验段）初步设计的批复》	温发改基〔2013〕222号
2012年	中华人民共和国环境保护部	《关于<温州市域铁路建设规划2011-2017年>环境影响报告书》	环审〔2012〕160号
2014年	中华人民共和国国土资源部	《国土资源关于温州市域铁路 S1 线一期工程建设用地的批复》	国土资源〔2014〕625号

### （3）运营主体

作为市域铁路 S1 线的项目法人，幸福轨道公司主要负责温州市域铁路 S1 线的建设工作。

### （4）盈利预测

根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《温州市域铁路 S1 线一期工程可行性研究报告》，从市域铁路 S1 线一期工程建成并运营开始，客流量将稳步增加。一方面温州市初期未形成完善的市域铁路网络，交通换乘衔接不便；另一方面沿线土地开发利用不成熟，现状沿线土地基本为工业、港口及农田等。从初期至后期，周边土地开发程度将逐步得到提升，沿线土地性质依据规划调整为居住、商业等用地，同时形成了较为完善的市域铁路网络及交通换乘衔接系统，所以客运量有较大幅度增长。随着市域铁路网络和周边商业土地开发程度的逐步提高和完善，2020-2025 年间客流量将有较大幅度增长，客流强度预计将在 2025 年达到 0.76 万人次/公里。2025 年后客流增幅放缓，基本达到成熟期，2035 年客流强度达到 0.96 万人次/公里。市域铁路 S1 线客流量的预测如下：

表4-10：市域铁路S1线客流量预测

项目	2025年	2035年
日客流量(万人次/日)	39.10	74.02
平均乘距(千米)	13.83	16.08
平均运价(元/人千米)	0.43	0.43
预计年收益(亿元)	8.49	18.68

数据来源：《温州市域铁路S1线一期工程可行性研究报告》

随着市域铁路 S1 线未来客流量的逐步提升，市域铁路 S1 线票务收入也将不断上升，至 2035 年，票务年收入预计将达到 18.00 亿元以上。未来市域铁路的线网效应逐渐显现，地铁沿线客流量大幅增加带动商铺等物业租赁收入上升。铁路站点将不断增加，该业务板块将成为公司新的业务增长点，预计市域铁路 S1 线的车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁收入可为票务收入的 15%。

综合市域铁路 S1 线一期工程的票务收入及相关车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁的收入来看，市域铁路 S1 线一期工程将具有较好的收益预期。市域铁路 S1 线是串联温州南站、西站、东站、机场等关键枢纽的交通骨干，将与 S2 线、S3 线一期工程构建起温州城市主框架，快速串联温州“一主二辅五组团<sup>1</sup>”，极大地提升城市格局，完善城市综合交通体系，提高居民出行便利程度。

### (5) 转让 S1 线运营权

2019 年 12 月 26 日，发行人与浙江温州市域铁路一号线有限公司和浙江幸福轨道交通运营管理有限公司签订了《温州市域铁路 S1 线一期工程 PPP 项目运营合作协议》，温州市政府同意采用 PPP 模式实施温州市域铁路 S1 线一期项目，以 TOT 的运作方式开展 S1 线一期项目运营合作，引入社会资本参与 S1 线一期项目的更新改造和整体运营维护、管理和移交工作。

S1 线一期项目资产归温州幸福轨道交通股份有限公司所有，一号线公

<sup>1</sup>到 2020 年，温州都市区形成“一主二辅五组团”的空间结构：“一主”为中心城市（含主城区、永强副中心）；“二辅”为瑞云、乐柳二个辅城区；“五组团”为上塘组团、洞头组团、半岛组团、藤泽组团、桐浦组团。

司拥有 S1 线一期项目的运营权，负责 S1 线一期机电设备的更新改造和 S1 线一期整体的运营维护、管理及移交。一号线公司将委托幸福运营公司负责 S1 线一期项目的运营维护、管理等工作，S1 线一期项目的实际运营管理为幸福运营公司。S1 线一期项目合作期限为 30 年，运营合作费为 90.00 亿元，由一号线公司支付给幸福股份公司，其中第一笔合作费金额为 60.00 亿元（第一笔运营合作费在运营合作协议签署后的五日内进行支付），第二笔合作费金额为 30.00 亿元（第二笔运营合作费在 S1 线一期项目移交后的 180 日内进行支付）。截至 2019 年底，第一笔合作费已经全部支付完毕。运营合作费 90.00 亿元，其中项目资本金 30.00%，由幸福运营公司各方股东筹集，剩余部分由幸福运营公司通过金融机构贷款、基金等方式解决。针对幸福运营公司产生的融资，未来通过客运收入和可行性缺口补助来平衡。

发行人通过转让 S1 线一期项目的经营权获取运营合作费 90.00 亿元，可以形成每年稳定的合作费收入。根据公司公告披露，发行人用获取的运营合作费偿还了 S1 线一期项目形成的有息债务，截至 2020 年末，公司全部债务资本化比率降低至 23.36%，较 2019 年底降低了 11.10%，有效降低了公司的债务压力，公司的偿债能力有所提升。

2020 年度，发行人轨道交通板块已实现营业收入 27,522.94 万元，收入主要来源于 S1 线运营合作费。

## 2、S2 线项目情况

### （1）基本概况

S2 线为东北-西南走向，北起沿海铁路雁荡山站，经乐清、温州、至瑞安 S3 线莘阳大道站，是构建未来温州大都市核心区沿海产业发展带快速联系通道；承担都市区范围内沿海地带南北向组团间快速交通联系，是串联乐清辅城、瓯江口新城、瑞安的主要通道。线路全长 88.90 千米，共设站 20

座，其中换乘站 4 座，平均站间距 4.68 千米。其中，S2 线一期工程位于温州沿海交通走廊内，北起虹桥镇，向南沿规划六环路到乐城新区，于瓯江北口过江引入 S1 线灵昆站，跨瓯江南口至机场，沿滨海大道南行，终至莘阳大道，线路长约 63.63 公里，其中隧道及地下线长约 11.10 公里。

S2 线一期工程总投资为 261.53 亿元，于 2017 年 11 月份开工建设，计划于 2021 年建成投运。

表4-11：截至2020年末市域铁路S2线投资情况明细表

单位：亿元

项目名称	总投资	公司自筹	轨交专项债及政府出资	到位资本金	已投资额
温州市域铁路 S2 线工程	261.53	69.763	191.763	89.85	107.67

截至 2020 年末，S2 线资本金到位合计 89.85 亿元，其中，已累计拨付政府项目资本金 47.85 亿元（政府财政资本金 24.35 亿元，轨道交通专项债券 23.50 亿元）。此外，另有 32.00 亿元资本金为温州市轨道交通发展农银一期建设投资合伙企业（以下简称“农银合伙企业”）产业发展基金、10.00 亿元资本金为国开专项建设基金，基金由各出资主体确保退出。

S2 线项目在 2018 年底取得工程建设用地批复后，开始大规模工段招标，截至报告期末，S2 线已全线开工建设，目前桥梁、车站已完成约 40.00%。

## （2）批复情况

温州市市域铁路 S2 线一期工程是依据《温州市城市总体规划》、《浙江省铁路网规划（2011-2030 年）》及《国家发展改革委关于浙江省温州市域铁路建设规划（2012-2018 年）的批复》（发改基础〔2012〕3040 号）而实施的工程，该工程符合国家产业政策。温州市域铁路 S2 线总投资约为 261.53 亿元，将是温州市轨道交通规划线网中重要的一条主干线。

表4-12：市域铁路S2线批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2015年	浙江省建设厅	《建设项目选址意见书》	浙规选字第（2015）072号

2015年	温州市国土资源局	《关于温州市域铁路S2线一期工程用地预审意见》	温土资预〔2015〕11号
2015年	温州市经信委	《关于温州市域铁路S2线一期工程节能和评估报告的审查意见》	温经信资源〔2015〕262号
2015年	温州市工业设计院	《温州市域铁路S2线一期工程社会稳定风险评估的审查意见》	温政函〔2015〕183号
2015年	浙江省发展和改革委员会	《省发改委关于温州市域铁路S2线一期工程可行性研究报告的批复》	浙发改交通〔2015〕889号
2017年	温州市环保局	《关于温州市域铁路S2线一期工程环境影响报告书的函》	温环建〔2017〕22号
2016年	浙江省发展和改革委员会	《省发展改革委关于温州市域铁路S2线一期工程初步设计的批复》	浙发改设计〔2016〕110号
2017年	瑞安市住房和城乡建设部	《建设用地规划许可》	浙规证〔2017〕001号
2017年	浙江省发展和改革委员会	《省发展改革委关于同意变更温州市域铁路S2线一期工程项目法人的批复》	浙发改交通〔2017〕437号
2018年	自然资源部	《关于温州市域铁路S2线一期工程建设用地的批复》	自然资函〔2018〕574号
2019年	温州市铁路与城市轨道交通建设管理中心	《关于认定温州市域铁路S2线一期工程运营期限的意见》	温铁路〔2019〕13号

### (3) 运营主体

作为市域铁路 S2 线的项目法人，温州市域铁路二号线项目有限公司主要负责温州市域铁路 S2 线的建设工作。

### (4) 盈利预测

根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《温州市域铁路 S2 线一期工程可行性研究报告》，S2 线初期客运量 20.33 万人次/日，客流强度为 0.33 万人次/公里，总体水平较低。2023-2030 年年均增长 9.10%，2030 年客流量达到 37.49 万人次/日，2030 年客流强度达到 0.60 万人次/公里；2030 年后项目基本达到成熟期，客流增幅放缓，2030-2045 年年均增长 4.10%，2045 年客流量为 68.93 万人次/日，客流强度达到 0.74 万人次/公里。

目前，国内各城市市域铁路（轨道交通）的票价率在 0.25~0.50 元/人公里左右，城际铁路的票价率在 0.40~0.50 元/人公里。本项目运量预测中采用的运价为 6 公里内 3.00 元，以后每 10 公里加 1.00 元，经测算，平均票价率约为 0.30 元/人公里。综合考虑以上因素，本项目运营期内客运平均

运价率暂按 0.30 元/人公里进行运输收入测算。市域铁路 S2 线客流量的预测如下：

表4-13：市域铁路S2线客流量预测

项目	2023 年	2030 年	2045 年
日客流量（万人次/日）	20.33	37.49	69.93
平均乘距（千米）	21.63	20.01	19.67
平均运价（元/人/千米）	0.30	0.30	0.30
预计年收益（亿元）	4.82	8.21	15.06

数据来源：《温州市域铁路S2线一期工程可行性研究报告》

因初期未形成完善的市域铁路网络，交通换乘衔接不便；同时沿线土地开发利用不成熟，沿线土地基本为工业、港口及农田等原因，初期客流量较小。未来，周边土地开发程度将逐步提升，沿线土地性质依据规划调整为居住、商业等用地，同时形成较为完善的市域铁路网络及交通换乘衔接系统，客运量将有较大幅度增长。

### 3、S3 线项目情况

温州市域铁路 S3 线起止点为温州站至温州新城广场站，是构建温州中心城区与永嘉、瑞安、平阳、鳌江副中心间的快速、大容量、公交化的连接通道，重点服务于都市区范围内组团间的快速客运，其中在中心城区段兼有市区线<sup>1</sup>功能。S3 线是连接市中心区域与外围辅城和组团的快速市域铁路，可有效缩短外围辅城和组团到中心区的时间距离，有利于降低中心区人口密度及交通需求压力，改善城市空间布局；更有助于中心区各项功能向外辐射和向心聚集，促进中心区和外围组团均衡、合理发展；可增强中心区各组团间联系，能降低中心区由于交通拥堵而带来的出行成本，提高中心区通行能力，有助于中心区作为生产服务中心功能的完善和发挥。它

<sup>1</sup>温州市域轨道交通线网规划采用“以引导都市区发展为重点，以市域线为主导的轨道线网”，推荐线网由 6 条线组成，其中市域线 4 条，即 S1、S2、S3 和 S4；市区线 2 条，即 M1 和 M2。

是引导城市发展、搭建温州“三主二辅九组团<sup>1</sup>”大都市区总体框架的重要基础设施。

S3 线线路长 35.80 公里，工程投资金额约 122.40 亿元。目前已通过《温州市域铁路建设规划（2012-2018 年）S3 线一期工程项目补充研究报告》，且拿到省发改委的《国家发展改革委办公厅关于调整浙江省温州市域铁路建设规划（2012-2018 年）S3 线一期工程实施方案的复函》，此次《规划》调整视同为立项批复，将以此开展工程可研性研究报告编制工作。截至报告期末，S3 线调整规划已获国家发改委批复：《关于调整浙江省温州市市域铁路建设规划（2012—2018 年）S3 线一期工程实施方案复函》（发改办基础[2015]2578 号），2021 年 S3 取得工可批复并开工建设。

截至 2020 年末，S3 线资本金到位合计 0.00 亿元，到位资金合计 3.00 亿元，其中轨道交通专项债券 3.00 亿元

**表4-14：截至2020年末市域铁路S3线投资情况明细表**

单位：亿元

项目名称	总投资	贷款	自筹	到位资本金	已投资额
温州市域铁路 S3 线工程	122.40	48.96	73.44	0.00	0.01

## （二）房地产销售板块

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人房地产业务收入分别为 1,483.71 万元、1,215.73 万元及 458.90 万元。发行人子公司温州市轨道交通置业有限公司负责温州铁投的房地产业务。温州市轨道交通置业有限公司具有房地产业务资质，其经营范围包括房地产业务经营、基础设施建设、建筑装潢服务和建筑材料销售。

**表4-15：发行人房产销售板块开发资质**

公司名称	资质等级	资质证书类型	资质证书编号
温州市轨道交通置业有限公司	叁级	房地产业	浙房温综字第 03100 号

<sup>1</sup>到 2030 年，温州都市区形成“三主二辅九组团”的空间结构：“三主”分别为中心城区（包括鹿城、瓯海、瓯北）、中心城区东部城区（包括龙湾、瓯江口新区、洞头）、以及瑞安城区（包括瑞安市区、塘下、飞云）；“二辅”分别为乐清（包括乐成、柳白）城区、平阳城区（包括龙港、鳌江、昆阳、灵溪）；“九组团”分别为上塘组团、大小门组团、虹桥组团、藤泽组团、陶仙组团、马屿组团、万全组团、萧麻组团、水头组团。

发行人根据自身实力和项目预期收益等情况选择对部分发行人整理的城市轨道沿线土地通过招拍挂手续获取后，进行二级开发。轨交置业公司在2018年主要负责控制中心、人才公寓建设项目。轨交置业公司在2019年主要负责御龙公馆项目。发行人2018年度、2019年度及2020年度房产经营状况具体如下：

表4-16：发行人近三年房产销售业务运营情况

指标	2020年	2019年	2018年
新开工面积(万平米)	-	-	-
竣工面积(万平米)	11.70	-	-
在建面积(万平米)	-	11.70	11.70
销售面积(万平米)	0.02	0.06	0.08
签约金额(亿元)	0.05	0.16	0.16
销售均价(元/平米)	24,254.00	19,000.00	19,000.00
销售回款(亿元)	0.05	0.15	0.15

表4-17：发行人近三年房产销售情况

单位：万元

序号	类别	项目主体	项目名称	销售收入(万元)		
				2018年	2019年	2020年
1	住宅商业	轨交置业	县前大楼	1,483.71	1,215.73	250.86
2	住宅商业	轨交置业	御龙公馆	-	-	208.03
合计				1,483.71	1,215.73	458.90

温州市轨道交通置业有限公司目前完工在售房地产项目主要为县前二期和御龙公馆，详细情况如下表：

表4-18：发行人完工在售房地产项目情况

项目名称	开发主体	项目所在地	项目类别	资金来源	项目批文	可售面积(万平米)	投资总额(万元)	已销售面积(万平米)	销售金额(亿元)	回款金额(亿元)	项目进度
县前二期	温州市轨道交通置业有限公司	县前头112#地块	商业住宅	自筹	温市计基(1998)119号	1.97	11,226.00	1.81	1.80	1.80	100.00%
御龙公馆	温州市轨道交通置业有限公司	瓯海区龙霞片B-35地块	商业住宅	自筹	温发改审(2012)31号	1.40	37,820.00	0.90	1.26	1.26	100.00%

发行人目前仅御龙公馆及县前二期两个项目已竣工在售。其中御龙公馆位于瓯海区龙霞月乐西街与花园路交叉口，总用地面积6,372.00平米，

在建总建筑面积 16,979.00 平米商住楼。2016 年，御龙公馆项目完工。截至 2018 年末，项目 88 套房源全部售完（该项目共有 89 套，已售 88 套，剩余 1 套为暂不销售的样板房，后续可能进行销售），总销售额约 1.80 亿元。截至 2020 年末，县前二期总销售额约 1.26 亿元。

2020 年 12 月，发行人温州市域铁路运营控制中心项目完成建设。

表4-19：截至2020年末发行人建成项目情况

项目名称	所在地区	开发主体	项目类别	总建筑面积(平米)	投资进度	项目性质
温州市域铁路运营控制中心	位于温州大道以南、惠民路以西，金温铁路以北	温州市轨道交通置业有限公司	办公	62,496.43	100.00%	自建

续表

项目名称	开工时间	竣工时间	主要项目批文情况		
			项目立项/备案	土地证/土地建设用地批复	环评批复/备案
温州市域铁路运营控制中心	2014 年 12 月	2020 年 12 月	温发改审设计〔2014〕59 号	温国用〔2014〕第 1-0431 号	温环建〔2014〕050 号

### （三）租赁、物业管理板块

温州铁投集团在提升城市轨道交通整体形象、优化轨道交通服务环境的基础上积极开展多种经营业务，创新资源管理模式，积极发挥轨道交通衍生资源收益。近三年发行人租赁、物业管理板块的经营情况如下表所示：

表4-20：发行人近三年租赁、物业管理板块经营情况表

单位：万元

板块名称	2020年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
租赁	2,493.55	1,959.09	534.46	21.43
物业管理	489.74	588.35	-98.61	-20.14
合计	<b>2,983.29</b>	<b>2,547.44</b>	<b>435.85</b>	<b>14.61</b>
2019年度				
板块名称	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
租赁	2,004.56	1,147.95	856.61	42.73
物业管理	594.49	278.17	316.33	53.21
合计	<b>2,599.05</b>	<b>1,426.12</b>	<b>1,172.93</b>	<b>45.13</b>
2018年度				
板块名称	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
租赁	1,356.23	1,270.34	85.89	6.33
物业管理	464.85	82.43	382.42	82.27
合计	<b>1,821.08</b>	<b>1,352.77</b>	<b>468.31</b>	<b>25.72</b>

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人租赁、物业管理收入分别

为 1,821.08 万元、2,599.05 万元和 2,983.29 万元，呈现一定的波动趋势。其中，近三年发行人租赁收入分别为 1,356.23 万元、2,004.56 万元和 2,493.55 万元，物业管理收入分别为 464.85 万元、594.49 万元和 489.74 万元。2019 年租赁收入较 2018 年变化系由于 2019 年市域铁路 S1 线一期开通，新增了沿线站点的租赁收入。

截至 2019 年末，租赁板块营业成本为 1,147.95 万元，较 2018 年末下降 122.39 万元。2020 年，发行人租赁业务板块成本 1,959.09 万元，较 2019 年上升较大，主要系 2020 年 2 月人才公寓在建工程转为投资性房地产，2020 年该项投资性房地产累计折旧 903.03 万元所致。

2018 年发行人物业管理板块营业成本为 82.43 万元，较 2017 年末减少了 67.65 万元，主要原因因为资产管理公司减少了小区物业管理业务，收入同比减少，相应成本也有节约。2019 年发行人物业管理板块营业成本为 278.17 万元，较 2018 年末增加了 195.74 万元。截至报告期末，物业管理仍由轨道资产经营公司负责，物业管理收入主要有温州火车站、轨道控制中心大楼、铁投人才公寓；租赁收入主要由轨道资产经营公司经营的温州火车站办公用房、站内商铺、龙湾货运线、珠冠巷旧厂房、汇昌农贸市场、仓库，S1 线各站点广告、商铺、自助设备、通信、潘桥三溪地块货场、金温铁路沿线及轨道沿线的闲置地块等租赁收入。置业公司经营的御龙公馆、县前头、东南大厦等的租赁收入构成。

表4-21：发行人租赁、物业管理板块主要项目经营情况表

序号	项目名称	所在位置	开发主体	物业性质 (自有/租赁 /管理)	总建筑面积 (平米)
1	火车站大楼（租赁）	鹿城区火车站	轨交经营	自有	31,941.13
2	下吕浦锦园（物业管理）	锦绣路	轨交经营	管理	77,250.00
3	康迪	温迪路	轨交经营	管理	32,831.00
4	汇昌菜市场	水心	轨交经营	管理	2,249.94
5	御龙公馆营业房	月乐西街	轨交置业	自有	9,305.45
6	人才公寓	雁荡东路	轨交置业	自有	52,030.00

此外，目前置业公司在建的人才公寓项目主要计划提供租赁给温州市域轨道交通建设运营所需的外来人才。人才公寓位于温州市状蒲片区开发区东单元 01 地块。东侧为镇江路，南侧为厂房，西邻衢江路，北至雁荡东路。项目总用地面积为 15,715.21 平米，折合约 23.57 亩。建设内容为公寓住宅、商业及配套用房以及地下室。项目总建筑面积 52,030.00 平米，其中地上建筑面积 39,030.00 平米，地下建筑面积 11,000.00 平米。工程建成后可容纳 2 千余人入住，将有效地缓解温州市域轨道交通建设运营所需的外来人才住房难问题，为引进、留住轨道交通专业人才提供重要保障。

温州市发改委出具了项目初设批复温发改审设计〔2015〕100 号文件，项目总投资为 22,742.31 万元。

待市域铁路 S1 线开通后，租赁、物业管理板块也将有一定幅度增加，发行人将管理市域铁路沿线的商业建筑和住宅，通过依托子公司温州市轨道交通资产经营管理有限公司对市域铁路沿线站点、温州市内企业、住宅、基础设施等进行物业、市政、绿化等服务，将沿线站点内商贸经营业务、停车场收费业务、物业管理等收入纳入到该板块内。结合《温州市域铁路 S1 线一期工程可行性研究报告》，市域铁路 S1 的车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁收入预计可达票务收入的 15%。

未来，随着市域铁路的线网效应逐渐显现，地铁沿线客流量大幅增加带动商铺等物业租赁收入上升。未来随着站点的不断增加，该业务板块将成为公司新的业务增长点，其将在创造经济收益的同时，也为温州市企业的生产、居民的生活提供持续保障。

## 十、发行人所在行业情况

### （一）所在行业现状和前景

#### 1、城市轨道交通建设行业

## （1）我国城市轨道交通建设行业的现状与前景

城市轨道交通是以电能为动力，采取轮轨运转方式的沿特定轨道运行的快速大运量公共交通的总称，是城市公共交通系统中的一个重要组成部分。按照建设技术分类，主要包括地铁、轻轨、单轨、有轨电车、磁悬浮列车、市郊铁路等等。与私家车、城市公交等运输方式相比，城市轨道交通具有大容量、集约性、高效率、低能耗、低污染等特点，可以有效缓解城市交通拥堵现状，同时也有利于解决能源紧张、环境污染等问题，有助于优化城市布局，是城市良性发展的助推器。在许多城市里，轨道交通已经成为不可替代的交通工具之一，它在减轻城市交通压力、节约能源、引导城市规划等方面都发挥着重要的作用。

国外发达国家于上世纪 70 年代开始进入城市轨道交通建设高峰期，10 年内全世界共建设了约 1,600.00 公里城市轨道交通线路，平均每年建设约 160.00 公里。相比国外发达国家，我国轨道交通建设起步较晚，1969 年 10 月，北京地铁一号线、二号线一期工程通车；1995 年 4 月，上海地铁 1 号线开通。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前正处于城镇化高速推进阶段。根据国家统计局公布的数据显示，2011 年至 2018 年我国城镇化率分别为 51.27%、52.57%、53.73%、54.77%、56.10%、57.35%、58.52% 和 59.58%。自 2011 年起，中国城市人口超过乡村人口，城市化水平超过 50%，这给我国现有城市交通基础设施带来巨大挑战。大力推动准时、高效、快捷、客运量大、能耗低的城市轨道交通建设，已经成为中国当下城市发展的必然选择。

根据《城市轨道交通 2017 年度统计和分析报告》统计，2017 年中国城市轨道交通新增开通城市 4 个，新增运营线路 32 条。截至 2017 年底，中国大陆地区累计有 34 座城市开通运营轨道交通路线，共计 165 条线路，运营线路长度达到 5,032.70 公里。其中，地铁 3,884.00 公里，占 77.20%。年

度新增运营线路长度创历史新高，达 879.90 公里，同比增长 21.20%。全年累计完成客运量 185.00 亿人次，同比增长 14.90%。拥有 2 条及以上城轨交通运营线路的城市已增加到 26 个。

近年来，全国多城市地铁在建，国内轨道交通事业迅猛发展，近五年运营里程翻倍，完成投资约 1.50 万亿。2017 年，中国城市轨道交通完成投资 4,762.00 亿元，同比大幅增长 23.80%，截至 2017 年底，中国共有 62 个城市的城轨线网规划获批（含地方政府批复的 18 个城市），规划线路总长达 7,424.00 公里，已批复规划线路总投资 38,756.00 亿元。

据 World Metro Database<sup>1</sup>的相关数据显示，上海、北京、广州等地拥有地铁总里程数在国际上处于领先地位，然而除这些大型国际化城市外，国内其余城市轨道交通建设仍相对滞后。

表 4-22：截至 2019 年 3 月 25 日地铁里程排名前十大城市

排名	城市	开通时间	地铁里程（公里）	人均里程（公里/人）
1	上海	1995-04-10	632.10	42.20
2	北京	1969-10-01	572.00	51.50
3	伦敦	1863-01-10	402.00	46.90
4	广州	1999-06-28	386.00	43.70
5	纽约	1904-10-27	380.20	20.00
6	莫斯科	1935-05-15	346.20	33.10
7	汉城	1974-08-15	326.50	33.30
8	东京	1927-12-30	304.50	8.50
9	马德里	1919-10-17	293.00	52.60
10	深圳	2004-12-28	285.90	37.70

数据来源：World Metro Database

改革开放以来，中国城市化进程逐步加快，城市人口也相应增长，这使得大中城市的交通形势日趋严峻。为了解决交通拥堵，提高环境质量，“十五”期间，国家首次把发展城市轨道交通列入计划发展纲要，并作为拉动国民经济，特别是大城市经济持续发展的重大战略。随着城市化进程的逐步加速，我国城市轨道交通建设获得了进一步发展的机会。伴随投资额度的

<sup>1</sup>World Metro Database，是公益性网站 Metrobits.org 关于世界地铁数据的统计，其独立和非盈利性质使得数据较为可信。

加大，城市轨道交通建设将成为“十三五”期间基础建设投资的新增长点。为了引导、加快轨道交通行业发展速度，提高城市公共交通运行质量，我国政府出台了一系列政策。

**表 4-23：2011 年以来我国轨道交通行业主要政策汇总**

时间	政策名称
2011	《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》
2012	《城市轨道交通交通合理用能指南》
2013	《城市轨道交通运营管理规范》
2014	《城市轨道交通建设工程验收管理暂行办法》
2015	《关于加强城市轨道交通规划建设管理的通知》
2016	《交通基础设施重大工程建设三年行动计划》
2016	《城市公共交通“十三五”发展纲要》
2017	《关于加强城市轨道交通人才建设的指导意见》
2017	《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》
2018	《关于保障城市轨道交通安全运行的意见》
2018	《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》

国家“十三五”规划纲要指出要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市基础设施建设，在城镇化地区大力发展城际铁路、市域铁路，鼓励利用既有铁路开行城际列车，形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。实行公共交通优先，加快发展城市轨道交通、快速公交等大容量公共交通，鼓励绿色出行，促进网络预约等定制交通发展。

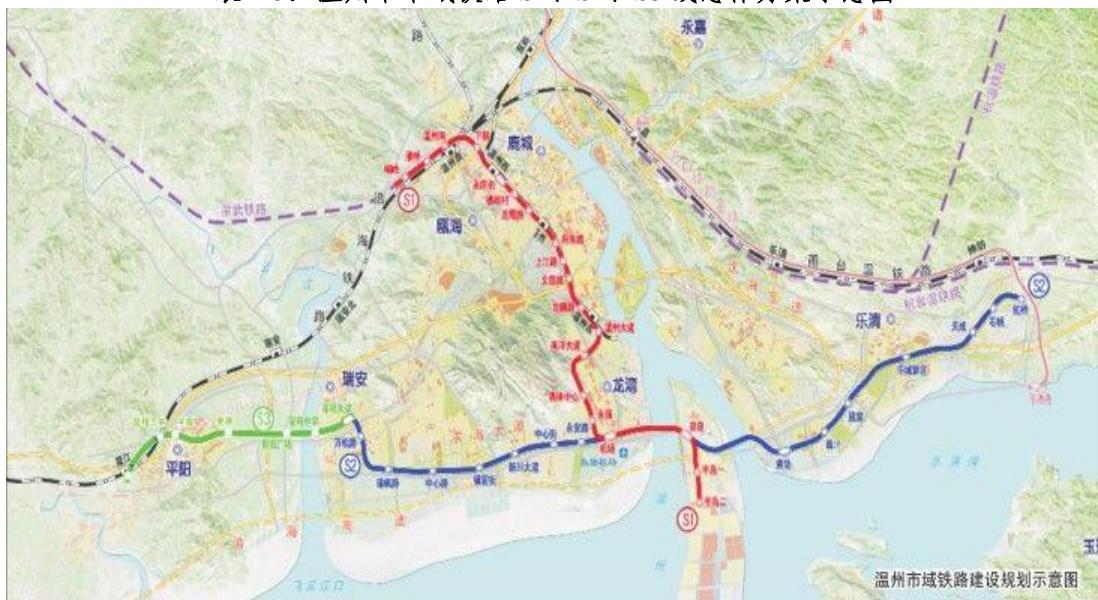
未来几年我国城市轨道交通都将处于快速发展期。“十三五”期间，全国有 100 多个城市规划了建设线路，预计新增通车里程超过 4,000.00 公里，同比增长 100.00%，投资将超过 2.00 万亿元。预计到 2020 年“十三五”结束时，全国城市轨道交通总里程将比 2015 年增长近一倍，达到 7,700.00 公里，总投资将超过 15,000.00 亿元。2050 年规划的线路将增加至 289 条，总里程数达 11,700.00 公里。未来 30 年将是中国城市轨道交通建设快速发展的黄金时期。

## （2）温州市城市轨道交通建设行业的现状与前景

随着温州经济的不断发展，较为密集的人口对于城市交通的压力逐渐凸显，对于发展城市公共交通系统的需求也日益提高。温州市根据自身城市特点，设计了市域铁路交通制式，以满足城市发展需要。市域铁路与地铁和城市轻轨相比，具有站距长、速度快、绿色、大容量、公交化等特点，未来市域铁路还能实现与国家铁路干线的互联互通，增强城市的对外辐射能力。

根据国家发改委于 2012 年 9 月下发的《浙江省温州市域铁路建设规划（2012-2018 年）》（发改基础〔2012〕3040 号）文件，温州市将开工建设 3 条轨道交通市域铁路（见图 4-3），即 S1 线一期、S2 线一期和 S3 线一期工程，线路总长 140.70 公里，总投资约为 432.30 亿元，这将是温州市关键性和标志性的公共设施建设项目和民生工程。

表 4-3：温州市市域铁路 S1、S2、S3 线总体方案示意图



S1 线一期工程全长 53.50 公里，共设 20 个站点，为东西走向的都市快线，是联系未来温州大都市核心区两大中心——中心城区和瓯江口新城的快速通道，承担起温州市东西向快速交通联系的职能，串联瓯海中心区、中心城区、龙湾中心与永强机场和灵昆半岛，并服务高铁站和温州机场。此

外，市域铁路 S1 线一期的一部分线路倚靠金温铁路沿线，使得市域 S1 线建成后可与干线铁路形成有机相连的运营系统，共用既有铁路资源，包括站场设施、检修设备、车辆基地等，节省了新设施设备的投入以及运营等费用。将来，市域铁路列车可根据需要驶入国铁线网中，直达丽水、台州、宁德等周边城市，扩大城市影响范围，促进区域中心城市建设。

作为未来温州大都市核心区沿海产业发展带的快速联系通道，构建“环大罗山”轨道交通圈的重要组成部分，市域铁路 S2 线同市域铁路 S1 线一样，将大大提高温州市现代综合交通运输能力。S2 线一期工程为温州市市域铁路交通建设工程开工的第二条线路，该线设计时速为 140.00 公里/小时，全程时间目标设定为约 1 小时，其拉近了瑞安、乐清两市的距离，对带动两市两翼协同发展起重要作用。依照浙江省发展和改革委员会文件《省发展改革委关于温州市域铁路 S2 线一期工程可行性研究报告的批复》（浙发改交通〔2015〕889 号），发行人温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司进行市域铁路 S2 线一期项目开工建设，项目一期项目全长 63.63 公里，建设期 4 年。其中过江隧道 1 座长 4.36 公里，地下线长 4.28 公里，高架线长 52.45 公里，地面线长 1.86 公里，全程设置 20 座车站，其中地下站 1 座。市域铁路 S2 线一期工程是浙江省城际铁路“158”计划项目之一，线路北起乐清市城东街道下塘，由北向南高架途径瓯江口产业聚集区、龙湾区、浙南产业聚集区，终至瑞安人民路站。预计 2023 年通车。项目拟占用 474.00 公顷，其中主线 380.00 公顷，拆迁安置用地 94.00 公顷。一期项目预计建设总投资 261.53 亿元。

市域铁路 S3 线是构建温州中心城区与永嘉、瑞安、平阳、鳌江副中心间的快速、大容量、公交化的连接通道，重点服务于都市区范围内组团间的快速客运联系，其中在中心城区段兼有市区线功能。它承担着都市区范围内南北向组团间快速交通联系的功能，是温州大都市区范围南北向交通

走廊的骨干。S3线一期是实现温州中心城向南拓展并纳入瑞安中心城区一体化的重要交通联系。依照浙江省发展和改革委员会文件《转发国家发展改革委办公厅关于调整浙江省温州市域铁路建设规划(2012-2018年)S3线一期工程实施方案复函的通知》(浙发改交通〔2015〕678号), S3线起止点为温州站至温州新城广场站,线路长35.80公里,工程投资金额约122.40亿元。

根据《温州市国民经济和社会发展第十三个五年规划》提出的建设重点,温州市将加快市域快速通道的建设。其主要指出:推动都市区主中心连接副中心、县城以及重要中心镇的快速通道建设,加快实现都市区内部通勤一体化,形成市域内“1小时交通圈”。加强国省干线公路改造力度,形成功能清晰、结构合理的国省干线公路网,构建各县(市、区)到中心镇“半小时交通圈”。加快市域轨道交通建设,建成投用S1线一期、S2线一期工程,加快推进S3线一期工程建设。加强城市道路交通设施建设,加快规划建设立体型城市快速路,打造合纵连横的快速路网,提高城市交通的快捷通达能力。

表 4-24: 温州市域铁路交通网线路特征表

项目	线路功能	起讫点	总长度(km)	隧道及地下线长度(km)	建设期限
S1线一期工程	东西走向的都市快线,构建未来温州大都市核心区两大中心——中心城和瓯江口新城的快速联系通道,承担都市区范围内东西向组团间快速交通联系,串联瓯海中心区、中心城区、龙湾中心与永强机场和灵昆半岛,并服务高铁站、温州机场。	甬温铁路温州南站南端潘桥镇~半岛二站	53.51	11.36	2013-2019
S2线一期工程	位于温州沿海交通走廊,沟通乐清辅城、瓯江口新城、瑞安辅城三大组团,串联沿海地区,服务永强机场。	虹桥镇~莘阳大道	63.63	9.60	2017-2023
S3线一期工程	在莘阳大道与S2线衔接,温州站至温州新城广场站。	莘阳大道~鳌江	35.80	2.20	2020-2025

数据来源:温州铁投

随着温州市经济的快速发展,人口不断增加,建立着眼长远和高效便利的城市交通体系已然成为城市现代化建设的重要方面,也与民生息息相关。

关。温州市市域铁路交通建设项目将连接温州市区以及辖下2个县级市和4个县的核心区域，通过创新的理念以及运营模式，初步建立起城市市域铁路交通网络，提高交通效率，增强城市运转速度，或将成为温州市新型城镇化建设的新引擎。此外，温州市市域铁路将通过与机场、火车站、公路客运站等交通枢纽的衔接，加强与周边地区的交通联系，促进城市社会经济的发展。

## 2、房地产开发行业

### （1）我国房地产开发行业的现状与前景

房地产业是进行房地产类投资、开发、经营、管理和服务的行业，是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱性产业之一，也是具有基础性和先导性、增强国民经济和改善人民生活的重要产业。房地产业的重要性具体体现在以下几个方面：第一，房地产业直接推动经济的增长。第二，房地产业具有带动性，由于房地产业在国民经济链中处于中间环节，因此能够产生很强的关联效应。它能通过前向效应带动建材、冶金、机械制造、金融等产业，通过后向效应带动装修、家电、金融保险、仪表等相关产业，房地产业的兴旺繁能够有力地带动很多产业的发展。第三，房地产业对财政收入的贡献不断加大。

自1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国房地产行业发展迅速。根据国家统计局数据，过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从2002年的7,791.00亿元提高到2019年的132,194.00亿元，年均增长18.12%。2019年，全国全社会固定资产投资总额为56.09万亿元，同比增长5.10%。其中，房地产开发投资额占固定资产投资总额的23.57%，投资额达到13.22万亿元，同比增长9.90%。

2019年，商品房销售面积171,558.00万平方米，比上年下降0.10%，1-11

月份为增长0.20%，上年为增长1.30%。其中，住宅销售面积增长1.50%，办公楼销售面积下降14.70%；全国商品房销售额约159,725.00亿元，增长6.50%。2018年12月末，全国房屋竣工面积约达93,550.00万平米，同比下降7.80%，全国商品房待售面积约52,414.00万平米，比上年末减少6,510.00万平方米。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求。供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展。资金端，融资渠道拓宽，多支公寓ABS成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。同时，房地产业整个上下游产业链较长，涉及建筑、建材、园林、家电、金融等众多周边产业，且各产业间关联度高，会产生连带效应，可以起到带动其他产业共同发展的作用。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长的“黄金时代”。然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将大力推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速

下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓。展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2018年增速为9.50%，较2017年提高2.5个百分点，2019年增速为9.90%，较2018年提高0.4个百分点。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力。城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据国家统计局的数据，2019年末中国城镇化水平为60.60%，正处于城镇化水平30.00%-70.00%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展。1998年，时任国务院总理朱镕基便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群住有所居。2018年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在“十三五”规划中提出促进房地产市场健康发展。优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，

提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。毫无疑问，这些政策都将成为中国房地产行业未来发展的重要关注因素。

寻求内外部融合，跨界合作成为新趋势。随着市场环境的改变，行业发展规则和格局也在不断重构，促使房地产企业积极求变，探索融合战略并寻求与其他行业的跨界合作。如“产”与“城”的融合，产城一体化战略、城市配套商战略、智慧城镇计划、地产与金融的融合、地产与互联网的融合等。

伴随着地产与金融的融合，各类金融工具、商业模式亦推陈出新，为房地产企业融资趋于宽松创造条件。另外，地产与互联网行业的合作也是未来的新方向，未来地产商将依托线上平台，深化O2O（线上线下融合），利用大数据支持，开发地产经营的新模式。

最后，城镇化建设带来巨量融资需求，政府政策鼓励PPP模式，撬动社会资本参与基础设施投资，缓解前期财政支出压力。一些开发商已经开始推出新型的地产发展模式，与地方政府紧密合作，互惠互利。我国政府大力推进的保障房建设可有效弥补商品房住宅市场的下滑风险，从而提供新的机遇和广阔的市场前景。2011-2015年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程约4,013.00万套、基本建成约2,860.00万套，超额完成“十二五”时期开工建设3,600.00万套的任务。“十二五”时期，全国累计开工改造棚户区住房2,191.00万套、基本建成1,398.00万套，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359.00万套，基本建成1,086.00万套。

根据“十三五”规划纲要，全国将开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2,000.00万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达53.00亿平米左右，到2020年，城镇居民人均住房建筑面积达到35.00平米左右。住房公积金制度对促进住房消费的作用进一步增强，到“十三五”期末，全国住房公积金

金缴存总额预计为 15 万亿元，个人住房贷款总额约为 10 万亿元，个人住房贷款率提高至 90.00%。

综上所述，住宅、商业地产、企业生产和办公用房、城市公共设施等的建设需求将保持增长，房地产行业未来发展空间依然广阔，总体将保持增长趋势，但增速将有所放缓。短期内房地产行业将随着政策和供需双方心理变化呈现阶段性的波动，不确定性较高，但受益于我国政府力推保障性住房的建设，一定程度上可平滑房地产市场的波动，成为拉动房地产市场发展的新增长点。

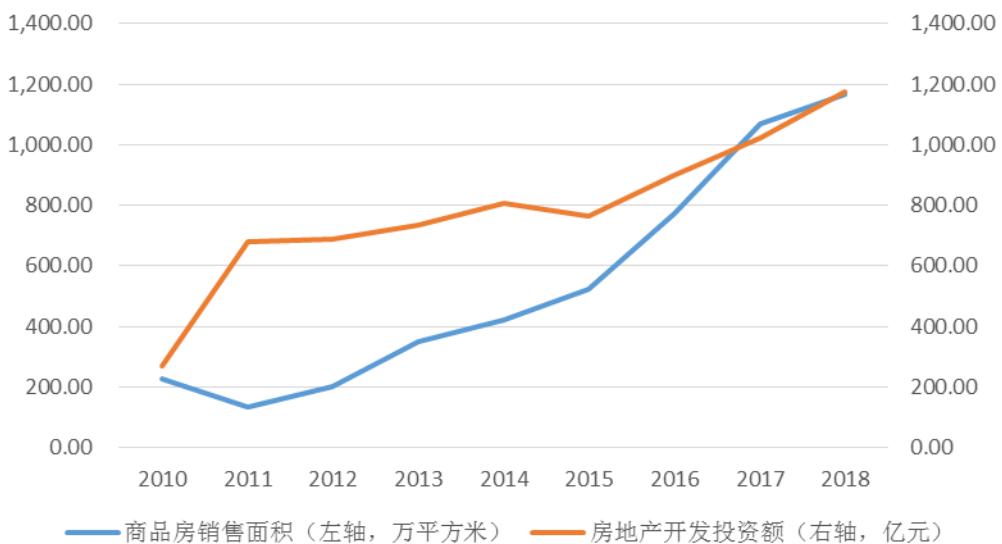
## （2）温州市房地产开发行业的现状与前景

近年来，温州市的地区生产总值增长温和，自 2011 年至 2019 年的实际地区生产总值增长率介于 6.70% 至 9.50% 之间。2019 年，温州市完成固定资产投资同比增长 10.3%，其中房地产开发投资 1,176.57 亿元，比上年增长 14.90%。当年房屋施工面积 4,866.79 万平米，同比增长 3.10%；房屋竣工面积 478.06 万平米，同比下降 29.80%；商品房销售面积 1,165.76 万平米，同比增长 8.90%。

2015 年，受房地产调控政策的影响，温州住宅物业市场不景气，房地产开发投资额出现一定程度的下跌。2016 年，主要得益于温州市政府支持城市棚户区重建，温州住宅物业市场回升明显。根据《温州蓝皮书：2018 年温州经济社会形势分析与预测》，2017 年温州市区住房成交面积和套数分别为 468.40 万平米和 42,870.00 套，同比分别增长 5.80% 和 11.40%，再创历史新高。温州市区新建商品住房成交面积、套数和金额分别为 208.53 万平米、16,193.00 套和 428.88 亿元，同比分别减少 5.87%、6.00% 和 4.75%，虽然较上年减少，但是 2017 年新建商品住房成交量也处于历史高位。2017 年温州市区存量住房成交面积和套数分别为 259.98 万平米和 26,677.00 套，同比分别增长 17.50% 和 25.60%，从成交量上看，存量住房市场表现得更为

活跃。由于 2017 年市区存量住房成交量的增长幅度更大，存量住房的市场份额为 62.23%，较 2016 年同期提高了 7 个百分点。根据《2018 年温州楼市蓝皮书》，2018 年温州市全市供应商品房面积 981.63 万方，同比上涨 48.00%，供应套数 81,171 套；全市商品房成交面积 842.75 万方，同比上涨 12.00%，成交套数 72,168 套；2018 年商品房供销比为 1.16。2018 年温州市供应商品住宅面积 890.30 万方，同比上涨 58.22%，供应套数 69,441 套；全市商品住宅成交面积 735.80 万方，同比上涨 12.72%，成交套数 57,458 套，全市住宅供销比 1.21。温州市市区供应商品房面积 390.65 万方，同比上升 71.70%，套数 32,991 套；市区商品房成交面积 299.20 万方，同比上升 14.73%，套数 27,047 套；市区商品房供销比 1.31。市区住宅供应面积 358.60 万方，同比上升 90.73%；供应套数 28,727 套；市区住宅成交面积 259.70 万方，同比上升 16.81%，成交套数 21,409 套，市区住宅供销比 1.38。市区住宅成交价格小幅下滑，年度成交均价 19,412.00 元，同比下降 2.18%。

表4-4：历年温州市房地产开发投资额及商品房销售面积



数据来源：国家统计局

从温州市历年房地产开发投资额的变动情况可以看出，温州市房地产开发投资额在过去的近十年时间内，整体呈现出上升的态势，其中 2016 年以来有比较强劲的上升趋势。

温州市住房和城乡建设委员会在《温州市住房和城乡建设局2019年工作总结及2020年工作思路》指出：一是健全房地产市场平稳发展长效机制。坚持因城施策、综合施策、分类指导，根据房地产市场实际选好用好调控政策措施，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。实现商品房销售超千万平方米、房地产开发投资超千亿元。二是扩大住房保障覆盖面。进一步降低门槛，扩大保障范围，将更多符合条件的外来务工人员纳入公租房保障，做到“应保尽保”。通过“租售并举”的“共有产权”房形式，全面落实最优的人才住房保障政策，全年筹集各类人才住房3,000套。三是加强房屋安全管理。有序推进危房实体解危，突出做好剩余356幢三层以上预制多孔板砖混结构C级危房实体解危，力争在2020年底全面完成。

未来，政府将进一步加强房地产市场监管，启动住宅租赁市场培育试点，完善部门联动监管措施，严格落实实名制购房，规范房地产经营行为，抑制房价过快上涨。在房价调控以及政府政策的引导下，温州房地产行业的价格走势将保持平稳态势，商品房销售价格回归理性，贴近民生的住房建设工程规模将逐渐增大，并以改善困难人口住房为主要目标，着力促进房地产市场健康发展。

### 3、物业管理行业

#### （1）我国物业管理行业的现状与前景

物业管理行业在我国处于快速成长期，伴随着城市基础设施及房地产的发展而发展，随着经济及生活水平的提升，物业管理涉及的范围也在逐步扩大。广义上的物业管理包括住宅物业服务、城市绿化、给水、排污、对城市基础设施的各项维护及配套等，是和城市发展相辅相成的行业。从物业管理对相关产业的带动看，物业管理产业链的拓展带动了装饰维修、电子商务、物流配送等众多相关产业的发展，发挥出对扩大内需、拉动经济增长的积极作用。

自 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳成立以来，物业管理在提高人们的生活和工作环境质量、推进城市化进程中都起到了积极的作用。随着我国人均可支配收入不断提高，居民的购买力及对物业管理服务的需求不断增长。同时，中国城镇化水平由 2014 年的 54.80% 上升至 2019 年的 60.60%，城镇化水平的提高使得对物业管理服务的需求日益增长。2019 年我国物业管理服务公司在管总面积为 345.18 亿平方米，2014-2019 年的年复合增长率为 4.40%。

在物业管理服务公司的在管面积中，2019 年商务用面积占在管总面积的比重高达 86.17%，公共、工业及其他楼盘在管面积占比为 11.46%，住宅在管面积占比仅有 2.37%。商务物业主要包括办公大楼、企业大楼、办公园区和研发园区等。商务物业管理服务市场参与者通常提供基本物业管理服务和增值服务。基本物业管理服务主要包括安保服务、保洁服务、停车场管理、升降机、自动梯及停车场机电设备维修维护、园林景观服务、日常设备及机器维修维护以及礼宾服务等其他服务。增值服务主要包括资产服务、提供给业主和企业客户及租户的客户服务以及其他定制服务。2019 年我国商务物业管理服务市场总收益达到 559 亿元，2014-2019 年的年复合增长率为 13.00%。其中基本物业管理服务及增值服务分别占中国商务物业管理服务提供商总收益的 84.10% 和 15.90%。由于商务物业管理服务提供商一直寻求进一步多元化其服务和收入来源，预计未来增值服务占总收益的比例将有所上升。

截至 2019 年底，国内物业管理企业数量约有 13.40 万家，行业发展较稳定，比 2018 年增加 0.70 万家，增长率 5.50%；物业管理行业从业人员约有 1,079.60 万人，比 2018 年增加 9.70%，新增 95.90 万人；中国物业管理行业资产规模为 11,960 亿元，比 2018 年增加 21.16%；中国物业管理行业营收同比增长率为 8.89%，较 2018 年增长率有所回落，属于正常的市场调

整波动，市场整体规模属于上升的趋势。

随着经济发展及居民收入水平的提升，以及互联网、物联网、网络移动支付、共享经济、智慧社区、智慧城市等一系列新的技术和商业模式的兴起，物业管理行业也将迎来转型的快速发展期。

展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、技术创新、管理完善、服务理念提升的时期，未来我国物业管理行业将进一步发展壮大。对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐、市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，都要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，积极做出相应的变革以适应发展的需要。

## （2）温州市物业管理行业的现状与前景

温州市物业管理起源于上世纪九十年代初，是浙江省最早实行物业管理的城市之一，并在 2000 年成立温州市物业管理行业协会。为了支持物业管理行业的发展和规范，温州市政府于 2017 年 4 月发布了最新的《温州市物业管理条例》，通过地方立法，将物业管理领域的成功经验和政策措施固定并上升为地方性法规，从而促进业主自我管理、提高物业服务水平，同时也进一步规范和促进物业管理健康发展。

经过多年的发展，温州市物业管理行业也在业态上由以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房等各类城市综合体转变，展现出了物业管理覆盖的巨大潜能。另一方面，随着温州国民经济的不断发展，不断扩大的物业规模也将推动温州物业管理的产业化发展。

根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》，温州市的物业管理行业将会在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务基础上，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等

整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。

## （二）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，承担着轨道项目前期投资、开发、建设以及后期管理及轨道交通空间资源整合等职责，业务上具有区域专营性，目前主要负责市域铁路S1线及S2线一期工程的建设工作。温州市政府重视市域铁路工程项目，将发行人定位为温州市域铁路工程项目的唯一主体，并将持续提供资金保障。公司在资金平衡用地出让收益返还、项目资本金注入、财政补贴等方面持续获得温州市政府的大力支持。温州市政府对发行人的大力支持将对发行人今后做大做强起到良好的推动作用。

发行人目前所承建的温州市域铁路项目是我国市内轨道交通建设的一大革新。市域铁路S1线及S2线是发行人在推进新型城镇化的大背景下，基于“轨道交通+新型城镇化”的创新理念，借鉴香港地铁TOD模式而引入的城市轨道交通新概念。同时，在S1线及S2线的建造过程中，发行人致力于通过对市域铁路沿线站点区域的设计，积极引导城市建设，改善温州市的投资环境和生活环境，不断提升城市功能。

随着温州市经济的不断发展以及城镇化水平的不断提高，温州市城市轨道交通建设将迎来良好的发展机遇，亦将促使发行人业务规模持续扩大。

### 2、发行人竞争优势

#### （1）经营环境优势

发行人是温州市政府批准成立的国有独资公司，全面负责温州市轨道

交通建设工作，是温州市轨道交通项目开发的唯一主体。自成立以来，发行人得到温州市政府的大力支持，业务不但涵盖城市轨道交通项目的所有重要领域，还承接房地产开发及物业管理项目。在此基础上，发行人建立了完善的投资决策以及运营管理体系，为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着温州市社会经济的快速发展，城镇化水平的不断提高，发行人将在温州市的城市建设和经济发展，尤其是城市轨道交通网的建设中，发挥更大的作用。

## （2）区域优势

发行人所在温州市是浙江省的地级市，位于中国东部海岸线中段，浙江东南部。温州市是中国首批14个沿海开放城市之一，也是海峡两岸经济区五大中心城市之一。温州市经济实力较强，地区生产总值位居浙江省第三，仅次于杭州市和宁波市。根据《2019年温州市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2019年温州市地区生产总值6,606.10亿元，同比增长8.20%。分产业看，第一产业增加值151.70亿元，增长2.10%；第二产业增加值2,811.90亿元，增长6.10%；第三产业增加值3,642.50亿元，增长10.10%。国民经济三次产业结构为2.30：42.60：55.10，第三产业比重比上年提高1.10个百分点。按常住人口计算，人均地区生产总值71,225.00元（按年平均汇率折算10,325.00美元），增长7.70%。在国民经济特别是民营经济快速发展的带动下，近年来温州市经济实力不断增强，财政收入增速较快，人民生活得到了有效的保障。

## （3）政策支持优势

发行人为温州市城市轨道交通建设项目的唯一主体，在项目投融资以及土地获取等方面得到了温州市政府的大力支持。根据中共温州市委2012年12月21日下发的《中共温州市委温州市人民政府关于加快轨道交通建设发展的若干意见》（温委发〔2012〕147号）和温州市人民政府2015年12月31

日下发的《温州市人民政府关于温州市域铁路S2线一期工程投融资方案的批复》(温政函〔2015〕191号)等文件精神，各相关部门要对涉及轨道交通项目的审批事项优先办理；设立轨道交通建设发展专项资金；利用土地储备和开发来筹措轨道交通建设资金；坚持政府引导、市场化运作的多元化融资模式。综合来看，温州市政府给予发行人有力的政策支持，外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

#### （4）大量优质可变现的资产优势

2020年末公司的流动资产余额为362,443.68万元，其中货币资金为142,338.99万元，其他流动资产29,054.45万元，主要为各行理财，流动资产的变现能力较强。流动资产的变现能够为公司本次债务融资还本付息提供保障。2020年末可供出售金融资产500,344.90万元，主要为持有的股票。截至2020年末，公司持有浦发银行股票市值约59,534.90万元人民币，预计每年分红收入2,000.00万元左右，此项收入非常稳定。

#### （5）多途径的融资渠道优势

发行人凭借在区域的地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2020年末，发行人合并口径获得的授信额度合计为332.80亿元，其中已使用授信额度为22.36亿元，剩余授信额度为310.44亿元。公司未使用授信为本期债券的到期偿付提供了一定的保障。

### 十一、发行人地域经济情况

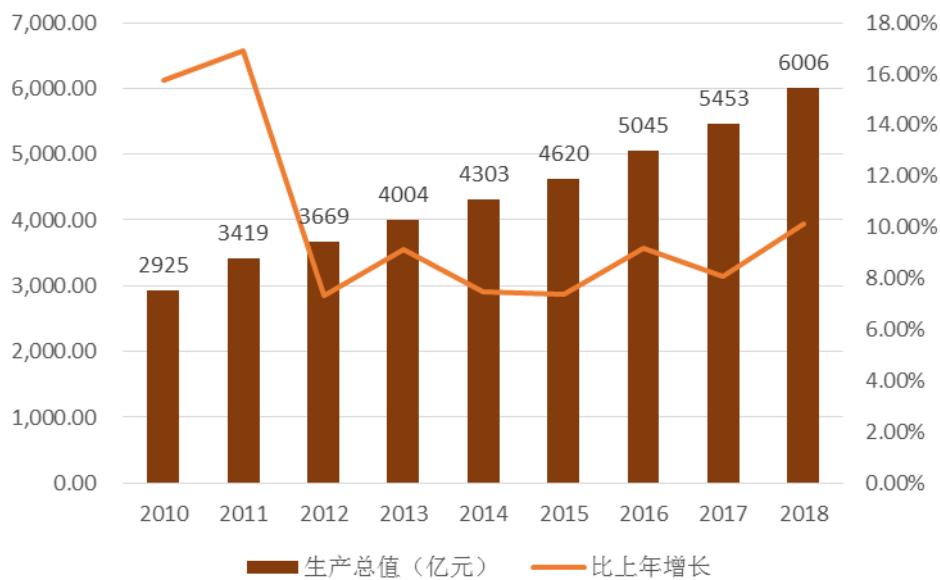
温州市位于浙江省东南部，东濒东海，南毗福建，西及西北部与丽水市相连，北和东北部与台州市接壤，是浙江省东南第一大城市。温州市下辖鹿城、龙湾、瓯海、洞头4区，瑞安、乐清2市（县级）和永嘉、平阳、苍

南、文成、泰顺 5 县。全市陆域面积 11,784.00 平公里，其中市区（鹿城、龙湾和瓯海三个区）面积 1,187.00 平公里。温州市的主要水系有瓯江、飞云江、鳌江，境内大小河流 150 余条，陆地海岸线长 355.00 公里，有岛屿 436 个，海岸线曲折，形成磐石等天然良港，海域面积约 11,000.00 平公里。

温州市是我国首批 14 个沿海开放城市之一，也是浙江的经济中心之一和海峡两岸经济区五个中心城市之一，民营经济发达，综合经济实力较强。按照《海峡两岸经济区发展规划》要求，温州应充分发挥民营经济发达的优势，加快建设沿海先进制造业基地、港口物流基地，构筑海峡两岸东北翼的增长极，带动丽水、衢州、宁德等地发展，建设成为连接长三角和中西部地区发展的重要区域和出海口、两岸产业对接基地和民营经济创新发展示范区。2016 年至 2018 年，温州市经济保持较快的增长态势，GDP 增速分别为 8.40%、8.40% 和 7.80%。温州市经济总量长期在浙江省各地级市中排名第三位，但与宁波、杭州差距较大。

根据《2019 年温州市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2019 年温州市全市生产总值（GDP）6,606.10 亿元，按可比价计算（下同），比上年增长 8.20%。分产业看，第一产业增加值 151.70 亿元，增长 2.10%；第二产业增加值 2,811.90 亿元，增长 6.10%；第三产业增加值 3,642.50 亿元，增长 10.10%。国民经济三次产业结构为 2.30：42.60：55.10，第三产业比重比上年提高 1.10 个百分点。按常住人口计算，人均地区生产总值 71,225.00 元（按年平均汇率折算 10,325.00 美元），增长 7.70%。

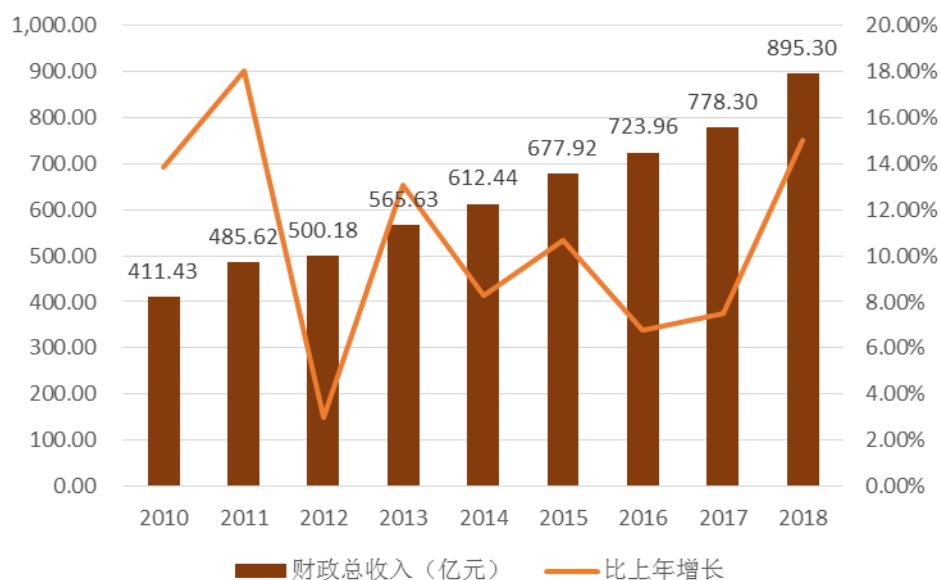
表4-5：2010-2018年温州市生产总值及增长率



数据来源：2010年至2018年《温州市国民经济和社会发展统计公报》

2018年，温州市财政实力持续增强。2018年温州市实现财政总收入和一般公共预算收入895.30亿元和547.60亿元，分别增长15.00%和17.70%。剔除一次性因素，财政总收入和一般公共预算收入为862.50亿元和514.80亿元，分别同口径增长10.80%和10.60%。全年完成一般公共预算支出874.10亿元，增长14.80%。2018年温州市政府性基金预算收入812.90亿元，完成预算的86.40%，同口径下降13.60%；加上转移性收入287.70亿元，收入合计1,100.60亿元。

表4-6：2010-2018年温州市财政总收入及增长率



数据来源：2010年至2018年《温州市国民经济和社会发展统计公报》

2018 年全市政府性基金预算支出 907.90 亿元，完成预算的 107.30%，同口径下降 3.80%；加上转移性支出 192.70 亿元，支出合计 1,100.60 亿元。收支相抵，全市政府性基金预算收支平衡。全市政府性基金预算收支同口径下降，主要是由于土地出让金收入下降，以土地出让金收入安排的支出相应减少。近年来，温州市的固定资产投资快速增长。2018 年度，温州市年固定资产投资同比增长 8.10%。全市民间投资同比增长 12.40%，高新技术产业投资同比增长 30.30%，工业投资和服务业投资分别增长 10.40% 和 8.50%。159 个全省集中开工项目全部进场施工，省“152”工程落地开工 42 个。2018 年，温州市全市市房地产开发投资同比增长 14.90%。房屋施工面积 4,866.80 万平方米，增长 3.10%；商品房销售面积 1,165.80 万平方米，增长 8.90%。

随着交通基础设施建设的发展，温州市客流量持续增长。公路方面，2018 年温州市公路总里程 14,613.00 公里，其中高速公路 365.00 公里，一级公路 552.00 公里，二、三级公路 1,919.00 公里。年末实有公共汽（电）车营运车辆 3,812.00 辆，年载客量 3.73 亿人次，年末实有出租车 7,572 辆。铁路方面，铁路客运量 2,685.20 万人次，增长 8.20%。航空旅客吞吐量 1,121.90 万人次，增长 20.80%。水路方面，港口货物吞吐量 8,239.00 万吨，增长 7.70%。

总体来看，温州市经济规模较大，发展情况良好，经济实力较为强劲。未来温州市经济将保持较快的增长水平，在市政府充足的财政收入保障下，温州市将继续加大对轨道交通等基础设施方面的支持力度。

## 五、温州市内主要市属城投企业的基本情况

发行人为温州市资产规模排名第三的市属城投企业，承担着轨道项目前期投资、开发、建设以及后期管理及轨道交通空间资源整合等职责，业

务上具有区域专营性，目前主要负责市域铁路 S1 线及 S2 线一期工程的建设工作。温州市政府重视市域铁路工程项目，将发行人定位为温州市域铁路工程项目的唯一主体。

除了发行人外，温州市还有 3 家级别和体量相近的市属城投企业，分别为温州市城市建设投资集团有限公司、温州市名城建设投资集团有限公司及温州市交通发展集团有限公司。

温州市城市建设发展集团有限公司为温州市资产规模最大的市属城投企业，系由原温州城市投资开发建设有限公司变更而来。原温州城市投资开发建设有限公司系由温州市国资委投资组建的有限责任公司（国有独资），成立于 2009 年 10 月 16 日，实收资本 800,000.00 万元。该公司承担温州市城市道路、基础设施、园林绿化景观、保障性安居工程投资建设，以及城市改造、城郊“新农村”改造与历史文化街区维护、部分区域的土地开发整理、房地产开发与物业管理等城市建设与维护，其中土地综合整理收入和保障性安居住房销售收入为其主要的两种收入来源。截至 2019 年 12 月 31 日，温州城投资产总计为 7,834,830.60 万元，净资产为 2,694,363.90 万元，2019 年度营业收入总计为 474,882.01 万元，净利润为 32,803.83 万元。

**表 4-25：截至本募集说明书出具日温州市城市建设发展有限公司**

**未兑付的存续期内的债券发行情况**

债券简称	债券类型	债券余额（亿元）	发行起始日期	到期日期	发行总额（亿元）
21 温州城投 MTN001	中期票据	10.00	2021/4/8	2026/4/12	10.00
21 温州城投 SCP001	超短期融资券	5.00	2021/4/13	2021/10/12	5.00
16 温城专项债 01	企业债券	6.00	2016/1/22	2023/1/25	10.00
16 温城专项债 02	企业债券	18.00	2016/4/25	2023/4/26	30.00
<b>合计</b>		<b>39.00</b>			<b>55.00</b>

温州市交通发展集团有限公司为温州市资产规模第二大的市属城投企

业，主要负责温州市高速公路相关的交通基础设施投资、建设、运营的企业，其主营业务包括：承担沈海高速公路温州段控制性桥梁温州大桥日常管理和养护，承接温州主要交通大动脉绕城高速公路各段项目的建设施工任务与日常营运和维护，管理和经营主城区供水和灌溉主要水源、温州地区第二大库容量的泽雅水库，承建沈海高速公路甬台温复线各段大型交通设施工程，提供工程监理服务以及物业经营租赁等业务。发行人的主要收入来源于温州大桥车辆通行费、绕北一期车辆通行费、绕城西南线车辆通行费、泽雅水库原水费以及工程监理收入等，其中温州大桥车辆通行费和绕北一期车辆通行费为最大的两项，合计占主营业务收入 60.00% 以上。截至 2019 年末，该公司总资产 618.12 亿元，所有者权益为 210.27 亿元，资产负债率为 65.98%。2019 年度，该公司实现收入 19.60 亿元，净利润-1.24 亿元。

表 4-26：截至本募集说明书出具日温州市交通发展集团有限公司

## 未兑付的存续期内的债券发行情况

债券简称	债券类型	债券余额（亿元）	发行起始日期	到期日期	发行总额（亿元）
21 温交 01	公司债	8.50	2021/3/9	2028/3/11	8.50
20 温交 01	公司债	10.00	2020/4/9	2027/4/1	10.00
19 温交 01	公司债	10.00	2019/12/13	2026/12/8	10.00
合计		<b>28.50</b>			<b>28.50</b>

温州市名城建设投资集团有限公司为温州市资产规模第四大的市属城投企业，主要承担温州市保障房和安置房建设以及历史文化街区建设和市政基础设施建设等任务，在温州市保障性安居工程建设领域具有重要地位。截至 2019 年末，该公司经审计的资产总计 209.81 亿元，负债合计 126.02 亿元，净资产合计 83.79 亿元，资产负债率 60.06%。2019 年公司实现营业收入 14.64 亿元，实现净利润 0.31 亿元。

表 4-27：截至本募集说明书出具日温州市名城建设投资集团有限公司

## 未兑付的存续期内的债券发行情况

债券简称	债券类型	债券余额(亿元)	发行起始日期	到期日期	发行总额(亿元)
21名建01	公司债	20.00	2021/1/22	2026/1/22	20.00
20名城建设MTN001	中期票据	7.00	2020/4/29	2023/4/29	7.00
20名建01	公司债	10.00	2020/11/24	2025/11/24	10.00
18名城建设MTN003	中期票据	6.70	2018/7/23	2023/7/25	6.70
18名城建设MTN002	中期票据	6.30	2018/5/24	2023/5/28	6.30
18名城建设MTN001	中期票据	7.00	2018/3/5	2023/3/7	7.00
合计		<b>57.00</b>			<b>57.00</b>

截至本募集说明书出具日，区域内各债券品种已发行未兑付债券余额明细为：

表 4-28：区域内各债券品种债券余额（包含发行人存续期内债券）

债券类型	债券余额(亿元)
企业债券	61.30
超短期融资券	10.00
中期票据	37.00
公司债	58.50
合计	<b>166.80</b>

## 第五条 企业主要财务情况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2018年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告中汇会审〔2019〕0338号。

根据《温州市市属国有企业委托社会中介机构审计管理试行办法》第十七条、《关于规范市属国有企业委托社会中介机构年度财务报告审计工作的意见》（温国资委〔2019〕122号）第四条、《温州市市属国有企业采购管理办法（试行）》第二十条等文件内容的要求，温州市市属国有企业连续聘用同一审计中介机构（包括其相关成员单位）负责年度财务会计报告审计原则上不得超过3年。由于发行人于2016年-2018年连续聘用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）已满3年，因此发行人2019年度审计机构由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）变更为立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2019年度及2020年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告立信中联审字〔2020〕D-0241号、立信中联审字〔2021〕D-0109号。

本部分所引用的2018-2020年度财务数据均来源于上述审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的会计报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人报告期内会计政策和会计估计变更情况

#### （一）2018年度会计政策和会计估计变更情况

##### 1、会计政策变更

(1) 财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号,以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报,在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示,新增“研发费用”项目,反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

发行人按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等有关规定,对此项会计政策变更采用追溯调整法,2018/2017年度比较财务报表已重新表述。

(2) 财政部于2018年9月5日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定:企业作为个人所得税的扣缴义务人,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费,应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列;企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

发行人按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等有关规定,对此项会计政策变更采用追溯调整法,2018/2017年度比较财务报表已重新表述。对2017年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“其他收益”23,920.68元,减少“营业外收入”23,920.68元。

## 2、会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

## (二) 2019年度会计政策和会计估计变更情况

### 1、会计政策变更

(1) 财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和《关

于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额0.00元，“应收账款”上年年末余额730,038.99元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0.00元，“应付账款”上年年末余额677,845,434.11元。</p>	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额0.00元，“应收账款”上年年末余额0.00元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0.00元，“应付账款”上年年末余额13,803,742.47元。</p>

(2) 财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(3) 财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）（财会〔2019〕9号），修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## 2、会计估计变更

本期发行人无会计估计变更事项。

### （三）2020年会计政策和会计估计变更情况

## 1、会计政策变更

### （1）执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

#### ①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

#### ②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、会计估计变更

本期发行人无会计估计变更事项。

### （四）报告期内发行人会计政策及会计估计变更的影响

综上，报告期内，发行人的会计政策及会计估计变更对发行人的财务、经营及资产状况不会产生实质性影响，对本期债券的发行不会产生实质性影响。

## 二、发行人最近三年审计财务报表

### （一）合并资产负债表

表5-1：报告期内发行人合并资产负债表

单位：万元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	142,338.99	679,873.23	202,891.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.52	100.94	66.47
应收账款	1,023.87	31.06	73.00
预付款项	2.29	6.90	-
应收股利	-	-	230.00
应收利息	-	-	54.54
其他应收款	188,387.01	147,946.91	126,129.34
存货	1,636.54	1,898.19	2,149.66
其他流动资产	29,054.45	14,024.86	201,706.46
<b>流动资产合计</b>	<b>362,443.68</b>	<b>843,882.07</b>	<b>533,301.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	500,344.90	156,089.21	140,282.94
长期股权投资	247,945.99	257,851.73	148,672.32
投资性房地产	43,960.96	10,423.17	11,493.15
固定资产	1,237,859.02	1,216,121.40	6,484.40
在建工程	1,433,828.21	968,978.09	1,940,211.23
无形资产	12,346.41	13,051.71	13,068.34
长期待摊费用	11.28	51.38	117.63
递延所得税资产	2.62	2.50	5.50
其他非流动资产	639,466.28	587,977.25	301,036.69
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,115,765.67</b>	<b>3,210,546.45</b>	<b>2,561,372.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,478,209.35</b>	<b>4,054,428.51</b>	<b>3,094,673.42</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
<b>流动负债：</b>			
短期借款	40,000.00	135,000.00	85,000.00
应付账款	133,698.96	84,716.33	67,784.54
预收款项	32,118.66	1,987.48	736.87
应付职工薪酬	2,485.57	3,086.66	2,164.98
应交税费	496.03	553.27	580.45
其他应付款	128,855.12	103,450.83	71,512.88
一年内到期的非流动负债	30,746.53	37,089.36	-
其他流动负债	50,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>418,400.86</b>	<b>365,883.93</b>	<b>233,254.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	184,770.00	631,212.24	655,000.00
应付债券	251,622.59	251,716.36	251,451.58
长期应付款	390,646.43	224,278.92	180,256.29

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其中：专项应付款	206,096.79	162,713.82	180,256.29
递延收益	5,121.62	5,217.00	5,217.00
递延所得税负债	14,546.92	18,689.19	14,731.36
其他非流动负债	770,642.20	550,458.72	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,617,349.77</b>	<b>1,681,572.43</b>	<b>1,106,656.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,035,750.62</b>	<b>2,047,456.35</b>	<b>1,339,911.10</b>
所有者权益：			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,564,577.18	1,231,407.16	1,031,755.00
其他综合收益	43,640.57	56,048.80	44,194.09
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,065.11	13,384.21	11,511.38
未分配利润	174,753.01	153,865.01	135,517.45
归属于母公司所有者权益合计	1,998,035.87	1,654,705.17	1,422,977.93
少数股东权益	444,422.86	352,266.99	331,784.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,442,458.73</b>	<b>2,006,972.16</b>	<b>1,754,762.32</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>4,478,209.35</b>	<b>4,054,428.51</b>	<b>3,094,673.42</b>

## （二）合并利润表

表5-2：报告期内发行人利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业收入</b>	<b>32,321.29</b>	<b>4,603.74</b>	<b>4,265.03</b>
减：营业成本	28,188.09	2,153.16	2,221.69
税金及附加	2,133.32	614.27	647.97
销售费用	15.09	12.53	24.93
管理费用	3,764.51	2,717.96	2,915.84
财务费用	2,213.36	-126.27	-159.95
资产减值损失	328.35	-50.63	-1,168.84
其他收益	30,902.10	18,027.56	3.81
公允价值变动收益	-24.77	36.74	-11.00
投资收益	-8,200.22	3,115.15	-2,351.76
其中：对联营和合营企业的投资收益	-12,511.42	574.83	-3,325.77
资产处置收益	3,031.07	-9.24	-2.15
<b>二、营业利润</b>	<b>22,043.45</b>	<b>20,351.68</b>	<b>-2,577.71</b>
加：营业外收入	668.58	158.01	25,099.21
减：营业外支出	33.30	98.50	146.02
<b>三、利润总额</b>	<b>22,678.73</b>	<b>20,411.20</b>	<b>22,375.48</b>
减：所得税费用	335.84	203.21	-31.92
<b>四、净利润</b>	<b>22,342.89</b>	<b>20,207.99</b>	<b>22,407.39</b>
归属于母公司所有者的净利润	22,568.90	20,220.39	22,378.00
少数股东损益	-226.02	-12.40	29.39
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-12,408.23</b>	<b>11,854.70</b>	<b>-12,869.50</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>9,934.65</b>	<b>32,062.69</b>	<b>9,537.89</b>

项目	2020 年	2019 年	2018 年
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,160.67	32,075.09	9,508.50
归属于少数股东的综合收益总额	-226.02	-12.40	29.39

### （三）合并现金流量表

表5-3：报告期内发行人现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	307,690.21	605,098.39	4,782.86
收到的税费返还	13.05	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	63,513.54	1,152.38	5,161.92
经营活动现金流入小计	371,216.79	606,250.77	9,944.79
购买商品、接受劳务支付的现金	4,237.03	993.58	1,694.46
支付给职工以及为职工支付的现金	4,620.97	2,391.77	2,226.24
支付的各项税费	8,127.46	1,098.83	373.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,476.17	1,543.96	1,584.18
经营活动现金流出小计	19,461.63	6,028.14	5,878.29
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>351,755.16</b>	<b>600,222.64</b>	<b>4,066.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	-		
收回投资收到的现金	86,539.01	124,175.52	176.89
取得投资收益所收到的现金	5,047.72	2,716.30	641.62
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	2,009.08	2.45	1.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	245.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	488,854.92	930,964.01	1,203,460.11
投资活动现金流入小计	582,450.72	1,058,103.28	1,204,279.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	547,279.49	540,090.86	430,374.92
投资支付的现金	399,904.03	189,185.78	1,691.97
支付其他与投资活动有关的现金	471,089.39	626,578.80	950,604.42
投资活动现金流出小计	1,418,272.91	1,355,855.44	1,382,671.31

项目	2020年	2019年	2018年
投资活动产生的现金流量净额	-835,822.19	-297,752.16	-178,391.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	368,419.76	113,951.81	2,940.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,928.53	6,860.00	2,940.00
取得借款收到的现金	454,800.00	387,812.24	298,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	56.15	103,480.26
筹资活动现金流入小计	823,219.76	501,820.20	404,920.26
偿还债务支付的现金	822,512.24	257,600.00	205,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29,236.51	51,493.28	45,218.57
支付其他与筹资活动有关的现金	24,972.29	18,215.91	19,991.93
筹资活动现金流出小计	876,721.04	327,309.18	270,710.50
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-53,501.27</b>	<b>174,511.01</b>	<b>134,209.77</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-537,568.30</b>	<b>476,981.49</b>	<b>-40,115.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额	679,873.23	202,891.74	243,006.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>142,304.92</b>	<b>679,873.23</b>	<b>202,891.74</b>

### 三、主要财务数据及财务指标

#### （一）发行人最近三年主要财务数据及财务指标

表5-4：发行人最近三年的主要财务数据

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
资产总计	4,478,209.35	4,054,428.51	3,094,673.42
其中：流动资产总计	362,443.68	843,882.07	533,301.22
负债合计	2,035,750.62	2,047,456.35	1,339,911.10
其中：流动负债合计	418,400.86	365,883.93	233,254.86
股东权益合计	2,442,458.73	2,006,972.16	1,754,762.32
营业收入	32,321.29	4,603.74	4,265.03
营业成本	28,188.09	2,153.16	2,221.69
营业利润	22,043.45	20,351.68	-2,577.71
利润总额	22,678.73	20,411.20	22,375.48
净利润	22,342.89	20,207.99	22,407.39
归属于母公司所有	22,568.90	20,220.39	22,378.00

项目	2020年末	2019年末	2018年末
者净利润			
经营活动产生的现金流量净额	351,755.16	600,222.64	4,066.50
投资活动产生的现金流量净额	-835,822.19	-297,752.16	-178,391.42
筹资活动产生的现金流量净额	-53,501.27	174,511.01	134,209.77
现金及现金等价物净增加额	-537,568.30	476,981.49	-40,115.15

表5-5：发行人最近三年的主要财务指标

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	0.87	2.31	2.29
速动比率	0.86	2.30	2.28
资产负债率	45.46%	50.50%	43.30%
毛利率	12.79%	53.23%	47.91%
总资产报酬率	0.58%	0.57%	0.76%
净资产收益率	1.00%	1.07%	1.32%
存货周转率(次/年)	15.95	1.06	0.98
应收账款周转率(次/年)	61.28	88.48	102.77
净资产周转率(次/年)	0.0145	0.0011	0.0025
总资产周转率(次/年)	0.0076	0.0013	0.0015

上述财务数据计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产总计/流动负债合计
- 2、速动比率=(流动资产总计-存货)/流动负债合计
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 4、毛利率=毛利润/营业收入×100%
- 5、总资产报酬率=(净利润+财务费用)/平均资产总计余额×100%
- 6、净资产收益率=净利润/平均股东权益合计余额×100%
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 9、净资产周转率=营业收入/平均股东权益合计余额
- 10、总资产周转率=营业收入/平均资产总计余额

## (二) 发行人近三年的财务报表

- 1、发行人2018年至2020年合并资产负债表（见附表二）
- 2、发行人2018年至2020年合并利润表（见附表三）
- 3、发行人2018年至2020年合并现金流量表（见附表四）
- 4、发行人2018年至2020年母公司资产负债表（见附表五）
- 5、发行人2018年至2020年母公司利润表（见附表六）
- 6、发行人2018年至2020年母公司现金流量表（见附表七）

## 四、发行人财务分析

### （一）财务概况

最近三年，发行人分别实现营业收入4,265.03万元、4,603.74万元、32,321.29万元。2020年度，发行人实现营业收入32,321.29万元，2020年度营业收入较上年增加27,717.55万元，增幅602.07%，主要系本年度S1线运营合作确认收入27,522.94万元所致。2018年度、2019年度及2020年度，发行人分别实现净利润为22,407.39万元、20,207.99万元和22,342.89万元，2018年净利润水平变动不大，2019年净利润减少2,199.40万元，降幅为9.82%，主要系2019年房产销售收入下降了267.98万元所致。2020年度净利润较上年增加2,134.90万元，增幅10.56%，主要系本年收到三溪货站（S1线潘桥站）B-07地块土地做地收益30,210.00万元所致。

近年来，发行人保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。近三年，公司资产总计分别为3,094,673.42万元、4,054,428.51万元和4,478,209.35万元。

最近三年，发行人股东权益合计分别为1,754,762.32万元、2,006,972.16万元和2,442,458.73万元。发行人2019年股东权益合计较2018年增加252,209.84万元，增幅14.37%，主要系收到各级财政拨入的项目资本金10.51亿元和公司作为政府方从轨交专项资金中列支股权投资支出导致资本公积增加10.50亿元。2020年末，公司所有者权益较2019年末增长435,486.57万元，增幅21.70%，其中资本公积较2019年末增长333,170.02万元，增幅27.06%，主要系温州市政府以货币资金形式对公司增资所致。截至2020年末，发行人净资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

总体而言，发行人资产规模雄厚，资产质量较好，随着轨道交通轨道交

通S1线投入运营，营业收入也大幅增长。

## （二）资产结构及变动分析

表5-6：发行人最近三年资产结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	362,443.68	8.09	843,882.07	20.81	533,301.22	17.23
其中： 货币资金	142,338.99	3.18	679,873.23	16.77	202,891.74	6.56
以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产	0.52	0.00	100.94	-	66.47	-
应收账款	1,023.87	0.02	31.06	-	73.00	-
预付款项	2.29	0.00	6.90	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	230.00	0.01
应收利息	-	-	-	-	54.54	-
其他应收款	188,387.01	4.21	147,946.91	3.65	126,129.34	4.08
存货	1,636.54	0.04	1,898.19	0.05	2,149.66	0.07
其他流动资产	29,054.45	0.65	14,024.86	0.35	201,706.46	6.52
非流动资产合计	4,115,765.67	91.91	3,210,546.45	79.19	2,561,372.20	82.77
可供出售金融资 产	500,344.90	11.17	156,089.21	3.85	140,282.94	4.53
长期股权投资	247,945.99	5.54	257,851.73	6.36	148,672.32	4.80
投资性房地产	43,960.96	0.98	10,423.17	0.26	11,493.15	0.37
固定资产	1,237,859.02	27.64	1,216,121.40	30.00	6,484.40	0.21
在建工程	1,433,828.21	32.02	968,978.09	23.90	1,940,211.23	62.70
无形资产	12,346.41	0.28	13,051.71	0.32	13,068.34	0.42
长期摊销费用	11.28	0.00	51.38	-	117.63	-
递延所得税资产	2.62	0.00	2.50	-	5.50	-
其他非流动资产	639,466.28	14.28	587,977.25	14.50	301,036.69	9.73
资产总计	4,478,209.35	100.00	4,054,428.51	100.00	3,094,673.42	100.00

近年来，随着温州市城市建设的快速发展，温州市政府对基础设施建设与公用事业的投资力度不断加大，发行人作为温州市唯一的轨道交通设施建设主体，得到了市政府给予的大力支持。从资产变化趋势看，发行人业务规模不断扩大，资本实力逐步增强。

最近三年，公司资产总计分别为3,094,673.42万元、4,054,428.51万元和4,478,209.35万元，近三年复合增长率为20.29%，资产规模保持良好的增长势头。

从资产结构来看，截至2020年末，发行人资产总计为4,478,209.35万元，其中流动资产362,443.68万元，占总资产比例8.09%；非流动资产4,115,765.67万元，占总资产比例91.91%，非流动资产占比较高。

### （1）流动资产

最近三年，发行人流动资产分别为533,301.22万元、843,882.07万元和362,443.68万元，占发行人资产总计的比例分别为17.23%、20.81%和8.09%。公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产。2018年末，发行人流动资产余额较年初减少158,552.49万元，减幅为22.92%。2019年末，发行人流动资产余额较年初增加310,580.85万元，增幅为58.24%。2020年末，发行人流动资产余额较年初减少481,438.38万元，减幅为57.05%。

#### 1) 货币资金

最近三年，发行人货币资金分别为202,891.74万元、679,873.23万元和142,338.99万元，分别占当年总资产的6.56%、16.77%和3.18%。2019年发行人货币资金账面价值，主要由于发行人负责了温州市域铁路S1及S2线一期工程项目，随着建设工程的开展，温州市S1线及S2线一期沿线各区的项目资本金逐步到账及S1线沿线平衡用地产生的收益通过轨道交通专项发展资金返还所致。2019年末发行人货币资金为679,873.23万元，较2018年增加476,981.49万元，主要原因系收到S1线第一期运营权转让后的运营合作款600,000.00万元。2020年末发行人货币资金账面价值142,338.99万元，较2019年减少537,534.23万元，减幅79.06%，主要系本年度偿还S1线银团剩余贷款43.70亿元所致。

表5-7：近三年发行人货币资金情况表

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.29	0.00	0.39	-	0.43	-
银行存款	140,526.26	98.73	674,066.17	99.15	202,889.87	100.00
其他货币资金	1,812.44	1.27	5,806.67	0.85	1.44	-
合计	<b>142,338.99</b>	<b>100.00</b>	<b>679,873.23</b>	<b>100.00</b>	<b>202,891.74</b>	<b>100.00</b>

## 2) 应收账款

最近三年，发行人应收账款分别为73.00万元、31.06万元和1,023.87万元。2020年末，发行人应收账款账面价值1,023.87万元，较2019年末增长992.81万元，增幅3,196.93%，主要系2020年12月发生应收森马S3线一期工程站址调整补偿款650.00万元所致。

表5-8：发行人2019年及2020年应收账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2020年末			2019年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内（含1年）	1,024.11	98.08	10.24	21.27	51.54	2.13
1-2年（含2年）	-	-	-	-	-	-
2-3年（含3年）	-	-	-	-	-	-
3年以上	20.00	1.92	10.00	20.00	48.46	10.00
合计	<b>1,044.11</b>	<b>100.00</b>	<b>20.24</b>	<b>41.27</b>	<b>100.00</b>	<b>12.13</b>

表5-9：发行人重要应收账款明细表

单位：万元、%

2020年末						
序号	欠款单位名称	入账价值	占比	坏账准备	账龄	性质
1	华润置地森马实业（温州）有限公司	650.00	62.25	6.50	1年以内	补偿款
2	程翔	138.00	13.22	1.38	1年以内	售房款
3	肖大成	133.41	12.78	1.33	1年以内	售房款
	<b>当年应收账款合计</b>	<b>1,044.11</b>	<b>100.00</b>			
2019年末						
序号	欠款单位名称	入账价值	占比	坏账准备	账龄	性质
1	鹿城区政府	20.00	48.46	10.00	3年以上	保证金
2	其他	21.27	51.54	0.21	1年以内	
	<b>当年应收账款合计</b>	<b>41.27</b>	<b>100.00</b>			

## 3) 其他应收款

最近三年，发行人其他应收款分别为 126,129.34 万元、147,946.91 万元和 188,387.01 万元，分别占当年总资产的 4.08%、3.65% 和 4.21%。2018 年末，发行人其他应收款 126,129.34 万元，较年初增加 61,626.47 万元，增幅为 95.54%，主要是对温州市财政局土地平衡款增加 50,786.61 万元。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 21,817.57 万元，增幅为 17.30%，主要系应收温州市财政局的土地平衡款，增加应收土地平衡款 1.41 亿元和轨道发展基金 0.54 亿元所致。发行人其他应收款账龄主要为三年以内，账龄较短。2020 年末，发行人其他应收款 188,387.01 万元，较年初增加 40,440.11 万元，增幅为 27.33%，主要是其他应收款中的温州市财政局-土地平衡款增加较多所致。

近三年发行人其他应收款情况如下：

表5-10：近三年发行人其他应收款组合明细

单位：万元，%

分类	账龄	2020年12月31日			
		余额	坏账准备	净额	比例
账龄组合	一年以内	1,860.74	18.61	1,842.13	0.98
	一年至二年	82.58	4.13	78.45	0.04
	二年至三年	28.74	5.75	22.99	0.01
	三年以上	196.80	98.40	98.40	0.05
无风险组合 <sup>1</sup>	-	186,345.04	-	186,345.04	98.92
	合计	<b>188,513.90</b>	<b>126.88</b>	<b>188,387.01</b>	<b>100.00</b>
分类	账龄	2019年12月31日			
		余额	坏账准备	净额	比例
账龄组合	一年以内	593.15	5.93	587.22	0.40
	一年至二年	116.01	5.80	110.21	-
	二年至三年	68.10	13.62	54.48	-
	三年以上	459.81	229.91	229.91	0.16
无风险组合	-	146,965.09	-	146,965.09	99.44
	合计	<b>148,202.16</b>	<b>255.26</b>	<b>147,946.91</b>	<b>100.00</b>
分类	账龄	2018年12月31日			
		余额	坏账准备	净额	比例
账龄组合	一年以内	800.70	8.01	792.70	0.63
	一年至二年	81.22	4.06	77.16	0.06
	二年至三年	171.32	34.26	137.06	0.11
	三年以上	315.74	157.87	157.87	0.13
无风险组合	-	124,964.56	-	124,964.56	99.08

<sup>1</sup>无风险组合是指政府部门或行政性投资主体往来形成的应收款项及关联方往来形成的款项。

	合计	126,333.55	204.20	126,129.35	100.00
--	----	------------	--------	------------	--------

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名单位账面余额合计 185,776.01 万元，占当年其他应收款余额比例为 98.61%。

表5-11：发行人近三年主要其他应收款情况

单位：万元

2020 年末					
序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
1	温州市财政局	非关联方	150,145.54	土地平衡款	79.70
2	轨道发展基金	非关联方	24,961.08	轨道发展基金	13.25
3	乐清市铁路投资开发有限公司	非关联方	5,000.00	借款	2.65
4	百盛联合杭温铁路有限公司	非关联方	4,170.36	土地指标费	2.21
5	温州市鹿城区人民政府广化街道办事处	非关联方	1,499.03	三桥拆迁款	0.80
	小计		185,776.01		98.61
2019 年末					
序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
1	温州市财政局	非关联方	119,473.88	土地平衡款	80.50
2	轨道发展基金	非关联方	18,881.44	轨道发展基金	12.72
3	百盛联合杭温铁路有限公司	非关联方	4,170.36	土地指标费	2.81
4	温州汇锦置业有限公司	关联方	3,146.83	往来款	2.12
5	温州市交通运输局	非关联方	500.00	瓯江北口大桥前期经费	0.34
	小计		146,172.51		98.49
2018 年末					
序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
1	温州市财政局	非关联方	105,331.50	土地开发收益	83.51
2	轨道发展基金	非关联方	13,472.06	轨道发展基金	10.68
3	温州汇锦置业有限公司	关联方	5,400.00	暂借款	4.28
4	温州瓯江口产业集聚区土地储备中心	非关联方	1,046.79	临时借地复垦保证金	0.83
5	温州市交通重大项目前期工作办公室	非关联方	500.00	暂付款（垫付款）	0.40
	小计		125,750.35		99.70

#### 4) 存货

最近三年，发行人存货分别为 2,149.66 万元、1,898.19 万元和 1,636.54 万

元。2018年末，发行人存货2,149.66万元，较年初减少251.96万元，减幅为10.49%，主要是销售县前二期项目的房屋，相应存货减少所致。2019年末存货主要为县前二期、御龙公馆。截至2019年末，发行人存货较2018年末减少251.47万元，降幅为11.70%，主要原因因为销售房产。2020年末，发行人存货为1,636.54万元，较年初减少261.65万元，减幅13.78%，主要系房产销售导致开发产品减少所致。

表5-12：近三年及发行人存货明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
库存商品	7.78	7.61	-
开发成本	129.37	129.37	129.37
开发产品	1,499.39	1,761.21	2,020.29
合计	<b>1,636.54</b>	<b>1,898.19</b>	<b>2,149.66</b>

表5-13：2020年末存货-开发产品中房屋建筑物明细

单位：万元

序号	房地产名称	房产证号	房产证地址	房产使用人	面积(平米)	账面价值	备注
1	县前头县前大楼1、2幢101-1室	鹿城区字第562357号	县前头县前大楼1、2幢101-1室	交通置业	26.20	9.95	
2	县前头县前大楼1、2幢101-2室	鹿城区字第562356号	县前头县前大楼1、2幢101-2室	交通置业	26.10	9.91	
3	县前头县前大楼1、2幢108室	鹿城区字第562529号	县前头县前大楼1、2幢108室	交通置业	28.62	10.87	
4	县前头县前大楼1、2幢109室	鹿城区字第562358号	县前头县前大楼1、2幢109室	交通置业	23.07	8.76	
5	县前头县前大楼1、2幢111室	鹿城区字第562359号	县前头县前大楼1、2幢111室	交通置业	29.58	11.23	
6	县前头县前大楼1、2幢112室	鹿城区字第562360号	县前头县前大楼1、2幢112室	交通置业	29.90	11.35	
7	县前头县前大楼1、2幢113室	鹿城区字第562361号	县前头县前大楼1、2幢113室	交通置业	19.41	7.37	
8	县前头县前大楼1、2幢118室	鹿城区字第562367号	县前头县前大楼1、2幢118室	交通置业	24.23	9.20	
9	县前头县前大楼1、2幢123室	鹿城区字第562381号	县前头县前大楼1、2幢	交通置业	30.45	11.56	

序号	房地产名称	房产证号	房产证地址	房产使用人	面积(平米)	账面价值	备注
			123 室				
10	县前头县前大楼1、2幢 129 室	鹿城区字第562386号	县前头县前大楼1、2幢 129 室	交通置业	23.07	8.76	
11	县前头县前大楼1、2幢 132 室	鹿城区字第562390号	县前头县前大楼1、2幢 132 室	交通置业	27.78	10.55	
12	县前头县前大楼1、2幢 133 室	鹿城区字第562527号	县前头县前大楼1、2幢 133 室	交通置业	84.56	32.10	
13	县前头县前大楼1、2幢 135 室	鹿城区字第693751号	县前头县前大楼1、2幢 135 室	交通置业	48.13	18.27	
14	县前头县前大楼1、2幢 142 室	鹿城区字第558960号	县前头县前大楼1、2幢 142 室	交通置业	218.54	82.97	
15	县前头县前大楼1幢 302 室	鹿城区字第562400号	县前头县前大楼1幢 302 室	交通置业	63.39	24.07	
16	县前头县前大楼1幢 402 室	鹿城区字第562430号	县前头县前大楼1幢 402 室	交通置业	59.09	22.43	
17	县前头县前大楼1幢 410 室	鹿城区字第562435号	县前头县前大楼1幢 410 室	交通置业	85.53	32.47	
18	县前头县前大楼1幢 510 室	鹿城区字第562521号	县前头县前大楼1幢 510 室	交通置业	88.39	33.56	
19	县前头县前大楼1幢 511 室	鹿城区字第562498号	县前头县前大楼1幢 511 室	交通置业	88.39	33.56	
20	县前头县前大楼1幢 512 室	鹿城区字第562499号	县前头县前大楼1幢 512 室	交通置业	134.12	50.92	
21	县前头县前大楼1幢 610 室	鹿城区字第562523号	县前头县前大楼1幢 610 室	交通置业	88.39	33.56	
22	县前头县前大楼2幢 306 室	鹿城区字第552938号	县前头县前大楼2幢 306 室	交通置业	153.41	58.24	
23	县前头县前大楼2幢 401 室	鹿城区字第552936号	县前头县前大楼2幢 401 室	交通置业	128.57	48.81	
24	县前头县前大楼2幢 1004 室	鹿城区字第562459号	县前头县前大楼2幢 1004 室	交通置业	80.57	30.59	
25	县前一期	-	-	交通置业	-	43.20	
26	东南大厦	-	-	交通置业	-	123.34	

序号	房地产名称	房产证号	房产证地址	房产使用人	面积(平米)	账面价值	备注
27	东南大厦车位	-	-	交通置业	-	59.78	
28	裕龙公馆2幢304室	浙(2017)温州市不动产权第0027573号	裕龙公馆2幢304室	交通置业	147.81	455.27	
29	裕龙公馆地下车库	-	-	-	-	206.74	
	合计					1,499.39	

### 5) 其他流动资产

最近三年，发行人其他流动资产分别为201,706.46万元、14,024.86万元和29,054.45万元，分别占当年总资产的6.52%、0.35%和0.65%。2018年末，发行人其他流动资产为201,706.46万元，较年初减少179,753.28万元，减幅为47.12%，主要系购买的理财产品减少了179,975.00万元。2019年末，发行人其他流动资产较2018年末下降187,681.60万元，降幅为93.05%，主要原因系理财产品到期赎回。2020年末，发行人其他流动资产29,054.45万元，较年初增加15,029.60万元，增幅为107.16%，系未到期的理财产品同比增加1.33亿所致。

表5-14：近三年发行人其他流动资产情况明细表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
预缴企业所得税	509.07	431.49	547.30
待抵扣增值税	3,045.38	1,365.37	1,053.17
理财产品	25,500.00	12,228.00	200,106.00
其他	-	-	106.08
合计	29,054.45	14,024.86	201,706.46

### (2) 非流动资产

最近三年，发行人非流动资产分别为2,561,372.20万元、3,210,546.45万元和4,115,765.67万元，占发行人资产总计的比例分别为82.77%、79.19%和91.91%，发行人非流动资产合计金额保持上升势头，其主要增长原因为随着工程建设进度的推进，在建工程持续增加。2018年末，发行人非流动资产2,561,372.20万元，较年初增加471,787.79万元，增幅为22.58%，主要是由于在建工程较年初增加455,206.20万元。发行人非流动资产主要包括可供出

售金融资产、长期股权投资、在建工程和其他非流动资产。截至2020年末，发行人非流动资产4,115,765.67万元，较年初增加905,219.22万元，增幅为28.20%，主要系可供出售金融资产及在建工程账面价值增加所致。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程和其他非流动资产组成。

### 1) 可供出售金融资产

最近三年，发行人可供出售金融资产余额分别140,282.94万元、156,089.21万元和500,344.90万元，分别占当年总资产的4.53%、3.85%和11.17%。2018年末，发行人可供出售金融资产为140,282.94万元，较年初减少17,159.34万元，主要系持有的浦发银行（6,150.30万股）公允价值变动，导致可供出售金融资产减少。2019年末，发行人期末可供出售金融资产余额较2018年末增加15,806.27万元，增长11.27%，主要系浦发银行股票公允价值变动所致。截至2020年末，发行人可供出售金融资产为500,344.90万元，较年初增加344,255.69万元，增幅220.55%，主要为回购了农银基金32亿元所致。

表5-15：近三年发行人以公允价值计量的可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	2020年	2019	2018
股票成本	1,347.48	1,347.48	1,347.48
公允价值变动	58,187.42	74,731.73	58,925.46
可供出售权益工具	<b>59,534.90</b>	<b>76,079.21</b>	<b>60,272.94</b>
可供出售债务工具	-	-	-
合计	<b>59,534.90</b>	<b>76,079.21</b>	<b>60,272.94</b>

表5-16：近三年发行人以成本计量的可供出售金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	2020年	2019年	2018年
温州市铁路与轨道交通建设 工程技术中心	10.00	10.00	10.00
温州市轨道交通发展农银一 期建设投资合伙企业（有限 合伙）	400,000.00	80,000.00	80,000.00
百盛联合杭温铁路有限公司	40,800.00	-	-

合计	<b>440,810.00</b>	<b>80,010.00</b>	<b>80,010.00</b>
----	-------------------	------------------	------------------

## 2) 长期股权投资

最近三年，发行人长期股权投资分别为148,672.32万元、257,851.73万元和247,945.99万元，分别占当年总资产的4.80%、6.36%和5.54%。2018年末，发行人长期股权投资为148,672.32万元，减少1,785.77万元，降幅为1.19%，主要系权益法下确认的投资损益减少所致。2018年发行人新增中铁通轨道运营有限公司投资1,295.00万元、新增温州市轨道交通电视传媒有限公司投资245.00万元。2019年末，发行人长期股权投资较2018年末增加109,179.41万元，增幅为73.44%，主要原因系对一号线公司追加投资9.45亿元和对幸福轨交运营公司追加投资1.05亿元。截至2020年末，发行人长期股权投资为247,945.99万元，减少9,905.75万元，降幅为3.84%，主要系收到中铁通分红277.50万元，中兴（温州）轨道通讯技术有限公司分红518.82万元，合计权益法减少长期股权投资796.32万元所致。2020年末，发行人长期股权投资账面价值247,945.99万元，较2019年下降9,905.75万元，降幅3.84%，主要系对浙江温州市域铁路一号线有限公司长期股权投资账面价值下降所致。

表5-17：近三年发行人长期股权投资分类情况表

单位：万元，%

被投资单位	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
温州中车四方轨道车辆有限公司	17,880.67	7.21	18,070.35	7.01	18,286.77	12.30
浙江乐清湾铁路有限公司	123,640.33	49.87	118,355.15	45.90	116,071.55	78.07
中兴（温州）轨道通讯技术有限公司	2,255.42	0.91	3,090.52	1.20	2,828.31	1.90
中铁通轨道运营有限公司	2,921.84	1.18	2,459.44	0.95	1,707.14	1.15
温州高乐房地产开发有限公司	1,275.00	0.51	1,275.00	0.49	1,275.00	0.86
温州汇锦置业有限公司	575.51	0.23	5,282.65	2.05	5,457.11	3.67
温州诚达交通发展股份有限公司	4,880.15	1.97	3,762.03	1.46	2,801.63	1.88
温州市轨道传媒有限公司	511.55	0.21	603.54	0.23	244.81	0.16
浙江温州市域铁路一号	82,121.92	33.12	94,453.15	36.63	-	-

被投资单位	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
线有限公司						
浙江幸福轨道交通运营管理有限公司	11,883.59	4.79	10,499.89	4.07	-	-
合计	<b>247,945.99</b>	<b>100.00</b>	<b>257,851.73</b>	<b>100.00</b>	<b>148,672.32</b>	<b>100.00</b>

### 3) 投资性房地产

最近三年，发行人投资性房地产分别为11,493.15万元、10,423.17万元和43,960.96万元，分别占当年总资产的0.37%、0.26%和0.98%。截至2018年末，发行人投资性房地产为11,493.15万元，较年初减少611.40万元，主要系投资性房地产摊销。2019年末，发行人投资性房地产较2018年末减少1,069.98万元，减幅为9.31%，主要原因系2020年1月人才公寓由在建工程转为投资性房地产，投资性房地产原值增加2.00亿元。2020年末投资性房地产较2019年末增加33,537.79万元，增幅321.76%，主要系置业公司的人才公寓在建工程转为投资性房地产2亿元，幸福轨道购买深蓝大厦商业用房用于出租（不含税成本1.55亿元），记为投资性房地产所致。

表5-18：2020年末投资性房地产明细

单位：万元

序号	房地产名称	房产证号	房产使用权人	面积(平米)	账面价值
1	北京房产	京房权证海国字第 01628 号	轨交置业公司	140.67	220.32
2	东南大厦 113	温房权证鹿城区字第 259274 号	轨交置业公司	28,252.57	295.97
3	汇昌小学店面	暂未办理	轨交置业公司	1,204.80	109.00
4	县前头县前大楼 C 幢 607 室	温房权证鹿城区字第 213919 号/温国用(2009)第 71575 号	轨交置业公司	578.85	178.99
5	县前头县前大楼 C 幢 707 室	温房权证鹿城区字第 213922 号/温国用(2009)第 71580 号	轨交置业公司	578.85	
6	县前头县前大楼 C 幢 807 室	温房权证鹿城区字第 213921 号/温国用(2009)第 71577 号	轨交置业公司	599.65	
7	御龙公馆 1 层营业房	浙(2017)温州市不动产权第 0027502 号	轨交置业公司	1,763.73	4,253.59
8	御龙公馆 2 层营业房	浙(2017)温州市不动产权第 0027473 号	轨交置业公司	1,982.50	4,654.89
9	三角巷	温国用 97 字第 3085 号	轨交置业公司	1,204.80	109.70
10	人才公寓	浙(2020)温州市不动产权第 0048338 号	轨交置业公司	46,598.15	18,934.87
11	深蓝大厦 1101 室	浙(2020)温州市不动产权第 0063041 号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72

序号	房地产名称	房产证号	房产使用权人	面积(平米)	账面价值
12	深蓝大厦 1001室	浙(2020)温州市不动产权第0063074号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72
13	深蓝大厦 901室	浙(2020)温州市不动产权第0063009号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72
14	深蓝大厦 801室	浙(2020)温州市不动产权第0063023号	幸福轨道	1,482.74	2,523.51
15	深蓝大厦 1301室	浙(2020)温州市不动产权第0063065号	幸福轨道	1,356.54	2,282.64
16	深蓝大厦 601室	浙(2020)温州市不动产权第0063066号	幸福轨道	727.19	1,188.68
17	深蓝大厦 501室	浙(2020)温州市不动产权第0063447号	幸福轨道	1,356.54	2,282.64
			合计:		<b>43,960.96</b>

#### 4) 在建工程

最近三年，发行人在建工程分别为1,940,211.23万元、968,978.09万元和1,433,828.21万元，分别占当年总资产的62.70%、23.90%和32.02%。截至2018年末，发行人在建工程1,940,211.23万元，较年初增加455,206.20万元，增幅为30.65%，主要是由于随着市域铁路S1线、S2线及配套项目建设进度的推进，在建工程规模增大所致。2019年末，发行人在建工程较2018年末下降971,233.14万元，减幅为50.06%，主要原因系S1线一期项目转入固定资产。截至2020年末，发行人在建工程1,433,828.21万元，较年初增加464,850.12万元，增幅为47.97%，主要系S2线及配套项目建设进度的推进，在建工程规模增大所致。

表5-19：近三年发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
温州市域铁路S1线工程	49,929.17	-	1,447,265.94
温州市域铁路S2线工程	1,076,653.08	638,669.35	403,715.26
温州市域铁路S3线工程	28,571.59	59.82	59.48
S1线土地综合开发	78,527.53	83,516.81	1,732.66
S2线土地综合开发	19,977.44	70,335.18	18,065.40
灵昆车辆维修基地工程	1,175.17	1,175.17	930.32
温州市域铁路运营控制中心	-	37,753.98	30,708.17
温州市域铁路其他综合	719.69	719.69	719.69
上改下工程	622.03	622.13	295.95

项目	2020年末	2019年末	2018年末
S1线瑶溪北站城市支路工程	1,301.22	1,301.22	1,300.28
桐岭车辆段	17.00	17.00	17.00
温州南站西广场	31,865.47	25,572.04	15,852.13
人才公寓项目	-	17,031.76	13,740.75
市域铁路轨道产业实训基地	339.49	339.49	41.90
S1线室外景观照明工程	-	776.06	735.17
北站高铁新城项目	142,433.26	90,105.91	5,031.13
S1线灵昆车辆段上盖一层平台开发工程	778.32	395.30	-
S1线广告灯箱工程	-	577.07	-
S2线广告灯箱工程	28.71	-	-
S2线汀田段上盖开发工程	876.14	2.01	-
金温铁路	7.92	7.92	-
义新欧班列温州监管作业场所工程	-	0.16	-
温州市域铁路M1线工程	4.98	-	-
合计	1,433,828.21	968,978.09	1,940,211.23

## 5) 其他非流动资产

最近三年，发行人其他非流动资产分别为301,036.69万元、587,977.25万元和639,466.28万元，分别占当年总资产的9.73%、14.50%和14.28%，主要为对于金温扩能投资项目、金温铁路投资项目、甬台温铁路投资项目、温福铁路投资项目、甬台温西线投资项目及甬台温新温州站站房投资项目的投资款项。

发行人其他非流动资产2019年末较2018年末增长95.32%，主要原因系S1线一期项目转入固定资产后主线相关的尚未获取产权证的土地使用权暂计入该科目。根据2004年9月10日铁道部、浙江省人民政府共同签署的《关于浙江省铁路建设有关问题的会谈纪要》和铁鉴函〔2005〕623号铁道部、浙江省人民政府《关于新建铁路甬台温线初步设计的批复》，甬台温西线投资项目总投资155.30亿元，注册资本金按总投资的50%由铁道部出资60.00亿元，浙江省人民政府出资15.00亿元，甬台温铁路引入温州采用“西线”方案所增加的工程投资，温州市出资方负责补偿5.30亿元。发行人为温

州市出资方，承担项目资本金5.30亿元。2020年末其他非流动资产较2019年末增加51,489.03万元，增幅8.76%，主要系预收的PPP项目运营合作费增加所致。

表5-20：近三年发行人其他非流动资产明细表

项目	2020年末	2019年末	2018年末	单位：万元、%
金温扩能投资项目	23,433.00	23,433.00	23,433.00	
金温铁路投资项目	12,684.00	12,684.00	12,684.00	
甬台温铁路投资项目	35,290.01	35,290.01	35,290.00	
温福铁路投资项目	24,000.00	24,000.00	24,000.00	
甬台温西线投资项目	53,000.00	53,000.00	53,000.00	
甬台温新温州站站房投资项目	67,987.00	67,987.00	67,987.00	
军分区油库码头项目	1,548.16	1,548.16	1,548.16	
甬台温铁路用地耕地指标费	24,145.91	24,145.91	24,145.91	
建设用地	313,471.81	311,911.67	-	
杭温铁路温州南动车所国家统筹补充耕地成本	39,982.19	-	-	
S1线室外景观照明工程	776.06	-	-	
金温铁路线置换	28.70	28.70	28.70	
杭温高铁温州段	600.00	600.00	600.00	
甬项目前期经费	500.00	500.00	-	
待抵扣增值税	25,731.48	30,327.88	52,234.35	
预付工程款	16,287.95	2,520.92	6,085.55	
合计	<b>639,466.28</b>	<b>587,977.25</b>	<b>301,036.69</b>	

### （三）负债结构及变动分析

表5-21：发行人近三年的主要负债构成情况

项目	2020年末		2019年末		2018年末		单位：万元
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
流动负债合计	<b>418,400.86</b>	<b>20.55</b>	<b>365,883.93</b>	<b>17.87</b>	<b>233,254.86</b>	<b>17.41</b>	
短期借款	40,000.00	1.96	135,000.00	6.59	85,000.00	6.34	
应付账款	133,698.96	6.57	84,716.33	4.14	67,784.54	5.06	
预收款项	32,118.66	1.58	1,987.48	0.10	736.87	0.05	
应付职工薪酬	2,485.57	0.12	3,086.66	0.15	2,164.98	0.16	
应交税费	496.03	0.02	553.27	0.03	580.45	0.04	
应交利息			7,102.12	0.35	5,475.15	0.41	
其他应付款	128,855.12	6.33	96,348.70	4.71	71,512.88	5.34	
一年内到期的非流动负债	30,746.53	1.51	37,089.36	1.81	-	-	

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债						
其他流动负债	50,000.00	2.46	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,617,349.77</b>	<b>79.45</b>	<b>1,681,572.43</b>	<b>82.13</b>	<b>1,106,656.24</b>	<b>82.59</b>
长期借款	184,770.00	9.08	631,212.24	30.83	655,000.00	48.88
应付债券	251,622.59	12.36	251,716.36	12.29	251,451.58	18.77
长期应付款	390,646.43	19.19	224,278.92	10.96	180,256.29	13.45
其中：专项应付款	206,096.79	10.12	162,713.82	7.95	180,256.29	13.45
递延收益	5,121.62	0.25	5,217.00	0.25	5,217.00	0.39
递延所得税负债	14,546.92	0.71	18,689.19	0.91	14,731.36	1.10
其他非流动负债	770,642.20	37.86	550,458.72	26.89	-	-
<b>负债合计</b>	<b>2,035,750.62</b>	<b>100.00</b>	<b>2,047,456.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,339,911.10</b>	<b>100.00</b>

随着公司资产规模的增长，公司的负债规模也相应扩大。最近三年，公司负债合计分别为1,339,911.10万元、2,047,456.35万元和2,035,750.62万元，近三年年复合增长率为23.26%。近三年发行人资产负债率分别为43.30%、50.50%和45.46%，资产负债率有所波动，但总体可控。

从负债构成来看，最近三年，发行人流动负债分别为233,254.86万元、365,883.93万元和418,400.86万元，分别占当年总负债的17.41%、17.87%和20.55%；发行人非流动负债分别为1,106,656.24万元、1,681,572.43万元和1,617,349.77万元，分别占当年总负债的82.59%、82.13%和79.45%。发行人目前的负债结构以非流动负债为主。

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款和其他应付款组成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和专项应付款组成。2018年末，发行人流动负债为233,254.86万元，较年初减少16,139.28万元，减幅为6.47%，主要是由于短期借款减少。发行人2019年非流动负债较2018年有显著上升，增加了574,916.19万元，增幅为51.95%，主要为收取的S1线一期项目运营合作费。截至2020年末，发行人流动负债为418,400.86万元，较年初增加52,516.93万元，增幅为14.35%。

## (1) 流动负债

### 1) 短期借款

最近三年，发行人短期借款期末余额分别为85,000.00万元、135,000.00万元和40,000.00万元，分别占当年总负债的6.34%、6.59%和1.96%。报告期内，发行人短期借款主要为信用借款和保证借款。2018年末，发行人短期借款为85,000.00万元，较年初减少55,000.00万元，主要系偿还20.55亿元短期借款所致。2019年末，发行人短期借款为13.50亿元，全部为向银行的保证借款。2019年末较2018年末增加50,000.00万元，增幅为58.82%，主要原因系日常经营资金需要。截至2020年末，发行人短期借款为40,000.00万元，较2019年末减少95,000.00万元，主要系发行人自有资金充裕，对短期借款需求减少。

表5-22：近三年发行人短期借款明细情况表

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	-	65,000.00	15,000.00
保证借款	40,000.00	70,000.00	70,000.00
质押借款	-	-	-
合计	<b>40,000.00</b>	<b>135,000.00</b>	<b>85,000.00</b>

### 2) 应付账款

最近三年，发行人应付账款期末余额分别为67,784.54万元、84,716.33万元和133,698.96万元，分别占当年总负债的5.06%、4.14%和6.57%。2018年末，发行人应付账款为67,784.54万元，较年初增加23,248.59万元，涨幅为52.20%，主要是由于市域铁路建设工程加快推进，待支付的工程账款增多。截至2019年末，发行人应付账款较2018年末增加16,931.79万元，增幅为24.98%，主要原因系市域铁路建设工程加快推进使得待支付的工程账款增多。截至2020年末，发行人应付账款为133,698.96万元，较年初增加48,982.63万元，涨幅为57.82%，主要是由于随着工程推进，未结算金额增加。

表5-23：截至2020年末发行人应付账款前五名

单位：万元

	项目	余额	1年内	1-2年	2-3年	是否关联	款项性质
1	中车青岛四方机车车辆股份有限公司	20,542.22	-	10,367.55	10,174.67	否	工程款
2	中兴通讯股份有限公司	5,410.87	-	2,844.84	2,566.03	否	工程款
3	中铁十五局集团有限公司温州市域铁路S2线一期工程土建SG2标段项目经理部	4,254.44	4,254.44	-	-	否	工程款
4	普天轨道交通技术（上海）有限公司	3,900.31	805.79	3,094.52	-	否	工程款
5	中铁电气化局集团有限公司温州市域铁路S1线一期工程接触网系统设备采购及安装招标项目部	3,649.75	3,649.75	-	-	否	工程款
	合计	37,757.59	8,709.98	16,306.91	12,740.70		

表5-24：近三年发行人按账龄划分的应付账款情况表

单位：万元

账龄	2020年末	2019年末	2018年末
1年以内	89,013.04	63,690.20	61,857.06
1-2年	34,992.97	19,717.28	4,769.44
2-3年	8,515.01	174.69	1,144.27
3年以上	1,177.94	1,134.15	13.77
合计	133,698.96	84,716.33	67,784.54

### 3) 预收款项

近三年末，发行人预收款项账面价值分别为736.87万元、1,987.48万元及32,118.66万元，分别占同年末总负债的0.05%、0.10%及1.58%。2020年末，发行人预收款项账面价值较2019年末上升30,131.18万元，增幅1,516.05%，主要系新增预收S1线2021年运营合作费2.75亿元所致。

表5-23：截至2020年末发行人预收款项前五名情况

单位：万元

	项目	余额	1年内	1-2年	2-3年	是否关联	款项性质
1	浙江温州市域铁路一号线有限公司	27,522.94	27,522.94	-	-	是	2021年运营合作费

	项目	余额	1年内	1-2年	2-3年	是否关联	款项性质
2	温州市交通运输集团有限公司	1,138.46	153.11	985.35	-	否	动车南站西广场站前道路及配套工程港湾式公交场站工程款
3	温州市乃成再生资源有限公司	1,071.00	1,071.00	-	-	否	铁轨道砟等中标款
4	温州联合产权交易中心有限公司	350.10	350.10	-	-	否	潘桥三溪货场租金
5	浙江海昌律师事务所	145.87	145.87	-	-	否	深蓝大厦租金
	合计	30,228.37	29,243.02	985.35			

表5-24：近两年发行人按账龄划分的预收款项情况表

单位：万元、%

账龄	2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	30,552.68	95.12	1,517.46	76.35
1年以上	1,565.98	4.88	470.02	23.65
合计	32,118.66	100.00	1,987.48	100.00

#### 4) 其他应付款

最近三年，除去应付利息外，发行人其他应付款余额为71,512.88万元、96,348.70万元和123,227.27万元。截至2020年末，发行人其他应付款较2019年末增长26,878.57万元，增幅27.90%，主要系部分工程款未到支付时间节点，工程暂扣款增加所致。

表5-26：近三年发行人其他应付款明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
押金保证金	3,072.47	28,132.47	56,391.88
暂借款	-	-	680.84
应付暂收款	9,738.93	16,685.55	14,440.16
工程暂扣款	110,415.88	51,530.69	-
合计	123,227.27	96,348.70	71,512.88

#### (2) 非流动负债

##### 1) 长期借款

最近三年，发行人长期借款期末余额为655,000.00万元、631,212.24万

元和184,770.00万元，分别占当年负债总额的48.88%、30.83%和9.08%。发行人长期借款主要为保证借款、信用借款和质押贷款。2018年末，发行人长期借款为655,000.00万元，较年初增加148,000.00万元，增幅为29.19%。2019年末，发行人长期借款较2018年末减少了23,787.76万元，降幅为3.63%。截至2020年末，发行人长期借款为184,770.00万元，较年初减少446,442.24万元，降幅为70.73%，主要系偿还S1线一期项目的银团贷款所致。

表5-27：报告期内发行人长期借款明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
质押借款	25,450.00	452,000.00	600,000.00
保证借款	159,320.00	159,212.24	55,000.00
信用借款	-	20,000.00	-
合计	<b>184,770.00</b>	<b>631,212.24</b>	<b>655,000.00</b>

## 2) 专项应付款

最近三年，发行人专项应付款期末余额为180,256.29万元、162,713.82万元和206,096.79万元，分别占当年负债总额的13.45%、7.95%和10.12%。截至2018年末，发行人专项应付款为180,256.29万元，较年初增加67,522.83万元，主要是由于财政拨入2018年土储专项债资金8.00亿元。截至2019年末，发行人专项应付款较2018年末减少了17,542.47万元，降幅为9.73%，主要系公司轨交专项资金转入资本公积。截至2020年末，发行人专项应付款为206,096.79万元，较年初增加43,382.97万元，增幅26.66%，主要是由于温州市三溪片区货站单元B-07地块于2019年7月出让，分两次缴纳出让金，2020年3月9日收到财政第二次拨付的该地块土地出让金5.34亿元，计入专项应付款。土储专项债券由浙江省政府统一发行，发行人受温州市政府委托（发行人与土储中心签订《温州市国有土地使用权收储合同》），通过土储专项债券及轨道交通建设发展专项资金等开展土地整理。

发行人接收财政拨入土储债资金土地整理开发业务会计处理模式：

资产负债表会计处理方式：

①发行人收到土储专项债券资金时

借：银行存款

贷：专项应付款——土储专项债

②做地投入时

借：其他应收款

贷：银行存款

③收到温州市财政返回的专项资金后（项目资本金部分）

借：银行存款

贷：专项应付款——轨道交通建设发展专项资金

④对应冲回该地块做地成本

借：专项应付款——轨道交通建设发展专项资金

贷：其他应收款

⑤对应冲回土储专项债还本付息

借：专项应付款——土储专项债

贷：专项应付款——轨道交通建设发展专项资金

剩余部分挂“专项应付款——轨道交通建设发展专项资金”，专项用于轨道交通项目营运平衡。“其他应收款”和“专项应付款”为往来过渡性科目。

根据温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司《关于申请拨付瑶溪北单元土地出让净收益的报告》（温铁投〔2017〕227号），市委市政府下发了温委发〔2012〕147号、温政办〔2012〕52号等文件，要求通过轨道交通沿线土地储备开发及综合开发收益等筹资设立轨道交通建设发展专项资金，用于保证银行贷款本息、社会资本退出、经营补亏及站点周边土地储备等

支出。2017年11月16日，市域铁路瑶溪北单元11-A-15、11-A-24、11-A-30储备地块挂牌出让，温州市财政局拨付发行人245,938.00万元。

表5-28：报告期内发行人专项应付款情况明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
市财政杭温高铁经费	695.89	695.89	1,138.55
轨道交通建设发展专项资金	78,210.70	24,820.18	99,043.87
防灾防险专用资金	57.71	65.26	73.87
土储专项资金	127,000.00	137,000.00	80,000.00
温州市区架空线路“上改下”工程	132.49	132.49	0.00
合计	<b>206,096.79</b>	<b>162,713.82</b>	<b>180,256.29</b>

### 3) 应付债券

2020年末，发行人债券融资42.30亿元，目前尚在存续期间的债券为企业债券与超短期融资券。发行人存续期间债券情况如下：

表5-29：发行人尚在存续期间债券的情况

债券名称	发行期限	起息日/行权日	发行金额(亿元)	待偿还余额(亿元)	票面利率
15温州铁投债	3+3+3+3+3	2015.8.27/2018.8.27	7.00(2018年8月27日银行间市场回售并转售后，现规模为7.00亿元)	7.00	5.04% (2018年8月27日转售后为票面为5.80%)
16温州铁投专项债	5+5+5	2016.9.22	10.30	10.30	3.85%
20温铁01	3+3+3+3+3	2020.9.23	8.00	8.00	3.88%
21温州铁投SCP001	180天	2021.3.11	2.50	2.50	3.18%
21温州铁投SCP002	180天	2021.3.18	2.50	2.50	3.22%
21温州铁投债01	3+3+3+3+3	2021.4.8	12.00	12.00	3.80%
合计			<b>42.30</b>	<b>42.30</b>	

### 4) 其他非流动负债

2019年末及2020年末，发行人其他非流动负债账面价值分别为550,458.72万元及770,642.20万元，分别占同年负债总额的32.73%及37.86%。发行人其他非流动负债均为预收PPP项目运营合作费。2020年末，发行人其他非流动负债较2019年增加220,183.49万元，增幅40.00%，主要系2020年收到S1线PPP项目剩余的30亿元运营合作费，不含税部分计入了其他非流动负债所致。

## （四）盈利能力分析

表5-30：发行人最近三年主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	32,321.29	4,603.74	4,265.03
营业成本	28,188.09	2,153.16	2,221.69
毛利润	4,133.20	2,450.58	2,043.34
其他收益	30,902.10	18,027.56	3.81
销售费用	15.09	12.53	24.93
管理费用	3,764.51	2,717.96	2,915.84
财务费用	2,213.36	-126.27	-159.95
期间费用合计	5,992.96	2,604.22	2,780.82
营业利润	22,043.45	20,351.68	-2,577.71
营业外收入	668.58	158.01	25,099.21
营业外支出	33.30	98.50	146.02
利润总额	22,678.73	20,411.20	22,375.48
净利润	22,342.89	20,207.99	22,407.39
总资产报酬率	0.58	0.57	0.76
净资产收益率	1.00	1.07	1.32
毛利率	12.79	53.23	47.91

### （1）营业收入

发行人2018年度、2019年度及2020年度营业收入情况如下表：

表5-31：发行人最近三年收入、成本及毛利润明细

单位：万元

2020 年度					
业务板块	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
一、主营业务	31,002.68	95.92	27,491.90	3,510.78	11.32
轨道交通	27,522.94	85.15	24,641.72	2,881.21	10.47
房产销售	458.90	1.42	301.47	157.43	34.31
租赁	2,493.55	7.71	1,959.09	534.46	21.43
物业管理	489.74	1.52	588.35	-98.61	-20.14
其他	37.55	0.12	1.27	36.29	96.62
二、其他业务	1,318.61	4.08	696.19	622.43	47.20
合计	32,321.29	100.00	28,188.09	4,133.20	12.79
2019 年度					
业务板块	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
一、主营业务	3,948.15	85.78%	1,711.27	2,450.57	53.23%
轨道交通	-	-	-	-	-
房产销售	1,215.73	26.41%	258.94	956.78	78.70%
租赁	2,004.56	43.54%	1,147.95	856.55	42.73%
物业管理	594.49	12.91%	278.17	316.33	53.21%
其他	133.37	2.90%	26.22	320.87	40.67%
二、其他业务	655.59	14.24%	441.89	213.70	32.60%
合计	4,603.74	100.00%	2,153.16	2,664.27	67.48%
2018 年度					

业务板块	营业收入	收入占比	营业成本	毛利润	毛利率
<b>一、主营业务</b>	<b>3,346.77</b>	<b>78.47%</b>	<b>1,716.28</b>	<b>1,630.49</b>	<b>48.72%</b>
轨道交通	-	-	-	-	-
房产销售	1,483.71	34.79%	363.51	1,120.20	75.50%
租赁	1,356.23	31.80%	1,270.34	85.89	6.33%
物业管理	464.85	10.90%	82.43	382.42	82.27%
其他	41.98	0.98%	-	41.98	100.00%
<b>二、其他业务</b>	<b>918.26</b>	<b>21.53%</b>	<b>505.41</b>	<b>412.85</b>	<b>44.96%</b>
<b>合计</b>	<b>4,265.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,221.69</b>	<b>2,043.34</b>	<b>47.91%</b>

最近三年，发行人营业收入分别为4,265.03万元、4,603.74万元和32,321.29万元。最近三年，发行人分别实现主营业务收入3,346.77万元、3,948.15万元和31,002.68万元。2018年度，发行人实现营业总收入4,265.03万元，较上年同期减少325.68万元，降幅为7.09%，主要是公司房产销售收入低于上年同期所致。2019年度，发行人营业收入较2018年增加了338.71万元，增幅为7.94%，主要系新增S1线的租赁收入。2020年度，发行人营业收入大幅增加，主要是S1线未来30年运营权通过PPP形式于2019年12月31日移交给浙江温州市域铁路一号线有限公司，并已取得全部90亿元的运营合作费，本期运营合作确认收入27,522.94万元。

## （2）期间费用

表5-32：发行人最近三年期间费用明细

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
销售费用	15.09	12.53	24.93
管理费用	3,764.51	2,717.96	2,915.84
财务费用	2,213.36	-126.27	-159.95
<b>合计</b>	<b>5,992.96</b>	<b>2,604.22</b>	<b>2,780.82</b>

最近三年，发行人期间费用分别为2,780.82万元、2,604.22万元和5,992.96万元，占营业收入的比例分别为65.20%、56.57%和18.54%。发行人最近三年销售费用占营业收入的比例较小，管理费用占期间费用的绝大部分。

最近三年，发行人管理费用分别为2,915.84万元、2,717.96万元和3,764.51万元，占营业收入的比例分别为68.37%、59.04%和11.65%。2018年

管理费用较2017年增加210.79万元，主要原因因为公司人员增加，工资及费用增多。2019年管理费用较2018年减少197.88万元，主要原因因为2019年公司办公地点从深蓝大厦搬到自有的控制中心，租赁费减少466.00万元。2020年度，发行人管理费用较2019年上升1,046.55万元，增幅38.51%，主要系折旧及摊销同比大幅增加所致。

最近三年，发行人财务费用分别为-159.95万元、-126.27万元和2,213.36万元，占营业收入的比例分别为-3.75%、-2.74%和6.85%。2018年财务费用较2017年减少104.16万元，主要原因因为利息费用同比减少了128.92万元。发行人2019年财务费用为负，主要系自有资金理财收入。2019年财务费用较2018年增加33.68万元，主要原因因为自有资金理财收入同比减少。2020年度，发行人财务费用较2019年增加2,339.63万元，主要系S1线一期工程于2019年底转固，2020年该项目的贷款利息全部费用化，计入财务费用所致。

### （3）营业外收入

最近三年，发行人营业外收入分别为25,099.21万元、158.01万元和668.58万元。发行人的营业外收入主要为政府补助及罚没及违约金收入。

表5-33：最近三年发行人营业外收入明细表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
政府补助	-	-	25,000.00
非流动资产处置利得	33.54	-	-
罚没及违约金收入	29.06	74.02	12.63
无法支付的应付款	0.40	-	85.75
一次性补偿收入	596.33	81.04	-
其他	9.25	2.95	0.83
合计	<b>668.58</b>	<b>158.01</b>	<b>25,099.21</b>

根据温州市人民政府办公室抄告单〔2016〕110号《关于要求给予市域铁路融资贴息政策支持的请示》，发行人于2016年收到温州市财政局政府补助10,000.00万元，计入营业外收入。

2019年发行人营业外收入较2018年减少24,941.20万元，减幅为99.37%，主要系科目调整所致，2019年获得1.80亿元政府补助计入其他收益科目，2018年获得政府补助2.50亿元计入营业外收入。根据《关于进一步明确温州市铁投集团2017年专项财政补助情况的请示》（温财投资[2018]72号）与温州市人民政府[2018]53号抄告单，发行人于2017年收到温州市财政局记入当期损益的财政补贴25,000.00万元，计入本期营业外收入。2020年度，发行人营业外收入668.58万元，较2019年度增长510.57万元，增幅323.12%，主要系2020年确认森马S3线一期工程站址调整补偿费收入596.33万元所致。

#### （4）利润总额和净利润

最近三年，发行人利润总额分别为22,375.48万元、20,411.20万元和22,678.73万元；净利润分别为22,407.39万元、20,207.99万元和22,342.89万元，近三年平均净利润（合并净利润与归属于母公司所有者的净利润孰低计算）为21,722.43万元，足以支付本期债券一年利息。2018年发行人利润总额及净利润波动幅度不大，同比略有增长。2019年发行人利润总额及净利润较2018年波动幅度不大，略有下降。2020年度，发行人利润总额较2019年增加2,267.53万元，增幅11.11%。2020年度，发行人净利润较2019年增加2,134.90万元，增幅10.56%，较为稳定。

发行人的净利润主要来源于温州市政府对发行人的补贴。根据温州市人民政府办公室抄告单〔2016〕110号《关于要求给予市域铁路融资贴息政策支持的请示》，温州市财政局于2017年下发的《关于进一步明确温州市铁投集团2017年专项财政补助情况的请示》（温财投资〔2018〕72号），温州市政府[2018]372号抄告单，温州市财政局给予发行人专项财政补贴。2018年度、2019年度及2020年度，发行人获得政府补贴金额分别为25,000.00万元和18,023.38万元及30,892.98万元。

近三年，发行人毛利率分别为47.91%、53.23%和12.79%，波动较大，

主要系2020年度发行人收入主要来源变为轨道交通业务所致。近三年，发行人净资产收益率分别为1.32%、1.07%和1.00%，波动不大。

总体而言，2018年度及2019年度，公司的自身营业收入受房地产销售影响较大，而利润来源主要依靠政府对于发行人的补贴，发行人作为温州市唯一从事轨道交通设施建设的主体，得到市政府的大力支持。2020年度，在市域铁路项目建成并开始运营后，公司主营业务步入上升的快车道，使得发行人自身造血能力逐步提高，同时，市政府对发行人的支持力度仍保持在较高水平。

## （五）营运能力分析

表5-34：发行人最近三年末主要营运能力指标

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率(次/年)	61.28	88.48	102.77
存货周转率(次/年)	15.95	1.06	0.98
净资产周转率(次/年)	0.0145	0.0011	0.0025
总资产周转率(次/年)	0.0076	0.0013	0.0015

最近三年，发行人存货周转率分别为0.98、1.06和15.95。2018年度及2019年度，发行人存货周转率较低，此由于报告期内发行人承建的市域铁路S1线及S2线一期工程仍处于建设期，主营业务主要依赖房产销售、租赁和物业管理，营业成本较低，而与发行人存货相关性不大。而2020年度发行人存货周转率大幅上升，主要由于发行人承建的市域铁路S1线运营合作收入的大幅增加导致的营业收入大幅增加所致。

最近三年，公司净资产周转率分别为0.0025、0.0011和0.0145，总资产周转率分别为0.0015、0.0013和0.0076。2018年度及2019年度，市域铁路项目还处于建设期，发行人营业收入较少，投资额大，导致净资产周转率和总资产周转率都处于较低水平。2020年度发行人承建的市域铁路S1线投入运营，运营合作收入的大幅增加，导致营业收入大幅增加，净资产周转率和总资产周转率大幅提升。

## （六）偿债能力分析

表5-35：最近三年发行人主要偿债能力指标

单位：万元，倍，%

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动资产合计	362,443.68	843,882.07	533,301.22
资产总计	4,478,209.35	4,054,428.51	3,094,673.42
流动负债合计	418,400.86	365,883.93	233,254.86
预收款项	32,118.66	1,987.48	736.87
负债合计	2,035,750.62	2,047,456.35	1,339,911.10
股东权益合计	2,442,458.73	2,006,972.16	1,754,762.32
流动比率	0.87	2.31	2.29
速动比率	0.86	2.30	2.28
利息保障倍数	3.78	0.55	0.82
资产负债率	45.46	50.50	43.30

从短期偿债能力看，最近三年，公司流动比率有一定波动，分别为2.29、2.31和0.87，较行业均值水平来看，发行人短期偿债能力较强。2019年度，发行人流动比率由2.29提升至2.31，主要系收到S1线运营合作费60.00亿元致使货币资金增加所致。2020年度，发行人流动比率降幅较大，主要系发行人货币资金减少所致。

最近三年，发行人速动比率分别为2.28、2.30和0.86，其波动幅度与流动比率接近。综合来看，发行人的流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，最近三年，公司资产负债率分别为43.30%、50.50%和45.46%。发行人资产负债率波动幅度不大，在行业中处于较低水平。总体而言，发行人具有较大的债务融资空间。

综上所述，公司资产负债结构处于较为合理的水平，流动性较为充足，偿债能力较强。公司未来的业务增长点包括市域铁路营运以及轨道周边社区的建设，未来收益有较好的提升空间，在一定程度上为本期债券提供了良好的保障。

## (七) 现金流量分析

表5-36：发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
经营活动现金流入小计	371,216.79	606,250.77	9,944.79
经营活动现金流出小计	19,461.63	6,028.14	5,878.29
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>351,755.16</b>	<b>600,222.64</b>	<b>4,066.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
投资活动现金流入小计	582,450.72	1,058,103.28	1,204,279.89
投资活动现金流出小计	1,418,272.91	1,355,855.44	1,382,671.31
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-835,822.19</b>	<b>-297,752.16</b>	<b>-178,391.42</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
筹资活动现金流入小计	823,219.76	501,820.20	404,920.26
筹资活动现金流出小计	876,721.04	327,309.18	270,710.50
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-53,501.27</b>	<b>174,511.01</b>	<b>134,209.77</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-537,568.30</b>	<b>476,981.49</b>	<b>-40,115.15</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>679,873.23</b>	<b>202,891.74</b>	<b>243,006.89</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>142,304.92</b>	<b>679,873.23</b>	<b>202,891.74</b>

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为4,066.50万元、600,222.64万元和351,755.16万元。2018年发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年下降了21,033.28万元，同比下跌83.80%，主要系收到的其他与经营活动有关的现金减少21,385.97万元，其中2018年政府补助收到的现金减少21,873.06万元。2019年发行人经营活动产生的现金流量净额较2018年增加了596,156.14万元，同比上涨14,660.18%，主要为公司收到的转让S1线一期项目运营权收到的第一笔运营合作费60.00亿元。2020年度，发行人经营性现金净流入额为371,216.79万元，较2019年度下降235,033.98万元，降幅38.77%，主要系2019年收到PPP项目合作费60亿元，2020年收到PPP项目合作费30亿元，收到PPP项目合作费同比减少所致。随着发行人各项业务的逐步发展，发行人所承建的市域铁路项目若顺利运营，其获取经营性现金的能力将增强。

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-178,391.42万元、

-297,752.16万元和-835,822.19万元。公司投资活动现金流量净额不断下降且呈现持续净流出，2018年发行人投资活动产生的现金流量净额较2017年增加597,280.54万元，主要系2018年收回理财产品及利息收入增加917,852.68万元所致。2019年发行人投资活动产生的现金流量净额较2018年减少119,360.74万元，主要系对一号线公司、幸福轨交运营公司股权投资以及集团本级及子公司购买理财的资金支出。2020年度，发行人投资性现金净流出规模为-835,822.19万元，主要系本年度受让温州市轨道交通发展农银一期建设投资合伙企业（有限合伙）份额32亿元及S2线项目建设投入46.48亿元所致。

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为134,209.77万元、174,511.01万元和-53,501.27万元。2018年发行人筹资活动产生的现金流量净额较2017年度减少674,599.12万元，同比下跌83.41%，主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金减少397,060.00万元，取得借款收到的现金减少193,500.00万元。发行人2019年度筹资活动产生的现金流量净额较2018年度有显著上升，主要原因系取得借款收到的现金增加。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流出规模-53,501.27万元，主要系通过S1线一期工程未来30年运营权的转让(PPP)，取得了90亿元的运营转让款，偿还了S1线银团，偿还债务支出大幅增加所致。

## 五、资产情况分析

### (一) 土地使用权分析

表 5-37：截至 2020 年末无形资产中土地资产明细

单位：万元，平米

序号	名称	土地证号	土地使用人	土地用途	土地性质	土地面积(平米)	账面价值(万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	鹿城区火 车站西	温国用(2003) 字第 1-1425 号	轨交经 营公司	铁路 用地	划拨	2,017.15	106.58	否	否
2	鹿城区火 车站客站	温国用(2005) 字第 1-38124 号	轨交经 营公司	铁路 用地	划拨	16,556.20	1,323.78	否	否

序号	名称	土地证号	土地使用人	土地用途	土地性质	土地面积(平米)	账面价值(万元)	是否缴纳土地出让金	是否抵押
3	鹿城区火车站广场	温国用(2011)字第1-227841号	轨交经营公司	铁路用地	划拨	50,703.35	7,560.23	否	否
4	鹿城区月落垟村	温国用(2006)字第1-28772号	轨交经营公司	铁路用地	划拨	6,651.05	425.52	否	否
5	龙湾区白楼下村	温国用(2011)字第2-215660号	轨交经营公司	铁路用地	划拨	24,585.78	1,817.43	否	否
6	龙湾区白楼下村	温国用(2011)字第2-223974号	轨交经营公司	铁路用地	划拨	17,200.00	预置换浙南科技城蓝田地块	否	否
7	龙湾区白楼下村	温国用(2011)字第2-215958号	轨交经营公司	铁路用地	划拨	1,460.33	预置换浙南科技城蓝田地块	否	否
8	龙湾货段土地	-	轨交经营公司	铁路用地	划拨		67.44	否	否
9	人才公寓用地	浙(2020)温州市不动产权第0048338号	轨交置业公司	铁路用地	划拨	14,381.84	865.54	否	否
	合计						12,166.52		

## (二) 投资性房地产明细

表 5-39: 2020 年末投资性房地产明细

单位: 万元

序号	房地产名称	房产证号	房产使用权人	面积(平米)	账面价值
1	北京房产	京房权证海国字第01628号	轨交置业公司	140.67	220.32
2	东南大厦 113	温房权证鹿城区字第259274号	轨交置业公司	28,252.57	295.97
3	汇昌小学店面	暂未办理	轨交置业公司	1,204.80	109.00
4	县前头县前大楼 C 檐 607 室	温房权证鹿城区字第213919号/温国用(2009)第71575号	轨交置业公司	578.85	178.99
5	县前头县前大楼 C 檐 707 室	温房权证鹿城区字第213922号/温国用(2009)第71580号	轨交置业公司	578.85	
6	县前头县前大楼 C 檐 807 室	温房权证鹿城区字第213921号/温国用(2009)第71577号	轨交置业公司	599.65	
7	御龙公馆 1 层营业房	浙(2017)温州市不动产权第0027502号	轨交置业公司	1,763.73	4,253.59
8	御龙公馆 2 层营业房	浙(2017)温州市不动产权第0027473号	轨交置业公司	1,982.50	4,654.89
9	三角巷	温国用97字第3085号	轨交置业公司	1,204.80	109.70
10	人才公寓	浙(2020)温州市不动产权第0048338号	轨交置业公司	46,598.15	18,934.87
11	深蓝大厦 1101 室	浙(2020)温州市不动产权第0063041号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72
12	深蓝大厦 1001 室	浙(2020)温州市不动产权第0063074号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72
13	深蓝大厦 901 室	浙(2020)温州市不动产权第0063009号	幸福轨道	1,356.54	2,308.72
14	深蓝大厦 801	浙(2020)温州市不动产权第0063023号	幸福轨道	1,482.74	2,523.51

序号	房地产名称	房产证号	房产使用权人	面积(平方米)	账面价值
	室	号			
15	深蓝大厦 1301 室	浙 (2020) 温州市不动产权第 0063065 号	幸福轨道	1,356.54	2,282.64
16	深蓝大厦 601 室	浙 (2020) 温州市不动产权第 0063066 号	幸福轨道	727.19	1,188.68
17	深蓝大厦 501 室	浙 (2020) 温州市不动产权第 0063447 号	幸福轨道	1,356.54	2,282.64
			合计:		43,960.96

### (三) 前五大在建工程明细

表 5-40: 截至 2020 年末发行人前五大在建工程明细

单位: 万元

序号	工程名称	余额	项目类型	计划建设期限	是否政府代建或回购	项目性质
1	温州市域铁路 S2 线工程	1,076,653.08	城市轨道	48 个月	否	自建
2	北站高铁新城项目	142,433.26	高铁 TOD	48 个月	否	自建
3	S1 线土地综合开发	78,527.53			否	
4	温州市域铁路 S1 线工程 - 灵昆车辆段盖下工程	49,929.17	城市轨道	42 个月	否	自建
5	温州市域铁路 S3 线工程	28,571.59	城市轨道	48 个月	否	自建
	合计	1,376,114.63				

### (四) 应收款项明细

表 5-41: 近两年发行人应收账款分类披露情况

单位: 万元

种类	2020年末			2019年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,044.11	20.24	1,023.87	41.27	10.21	31.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
合计	1,044.11	20.24	1,023.87	41.27	10.21	31.06

表 5-42：2020 年末发行人主要应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	坏账准备	账面余额	账龄	性质
1	华润置地森马实业 (温州)有限公司	应收账款	650.00	6.50	643.5	1年以内	补偿款
2	程翔	应收账款	138.00	1.38	136.62	1年以内	售房款
3	肖大成	应收账款	133.41	1.33	132.08	1年以内	售房款
合计			921.41	9.21	912.20		

表 5-43：近两年其他应收款分类披露情况

单位：万元

种类	2020 年末			2019 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	188,513.90	126.88	188,387.01	148,202.17	255.26	147,946.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	210.00	210.00	0.00
合计	188,513.90	126.88	188,387.01	148,412.17	465.26	147,946.91

表 5-44：2020 年末发行人主要其他应收款明细

序号	欠款单位	入账价值 (万元)	占比 (%)	账龄	性质	回款可能 性	具体回款时间
1	温州市财政局	150,145.54	79.70	1 年以内： 62,353.58；1-2 年：11,655.14；2- 3 年：29,131.82；3 年以上：47,005.01	土地平衡款	100.00%	2021 年及以后
2	轨道发展基金	24,961.08	13.25	2 年以内	轨道发展基金	100.00%	2021 年
3	乐清市铁路投资开 发有限公司	5,000.00	2.65	1 年以内	借款	100.00%	2021 年
4	百盛联合杭温铁路 有限公司	4,170.36	2.21	1-2 年	土地指标费	100.00%	2021 年
5	温州市鹿城区人民 政府广化街道办事处	1,499.03	0.80	1 年以内	三桥拆迁款	100.00%	2021 年
合计		185,776.01	98.61				

## （五）公益性资产分析

发行人不存在政府将公立学校、医院、事业单位等公益性资产作为资本注入公司的情况。截至 2020 年末，发行人资产总额中公益性资产共计 0.00 万元。

## 六、负债情况分析

### （一）发行人有息负债情况

截至2020年末，发行人有息负债余额为74.44亿元，其中：银行贷款为21.36亿元，债券融资为30.30亿元，融资租赁21.29亿元。发行人有息债务中不涉及高利融资。

近三年发行人的有息负债情况明细如下表：

表 5-45：近三年发行人有息负债情况明细表

单位：亿元

借款类别	2020年末	2019年末	2018年末
融资租赁	21.29	7.03	-
银行贷款	21.36	78.12	72.50
债券融资	30.30	25.30	25.30
委托贷款	1.49	1.50	1.50
合计	74.44	111.95	<b>99.30</b>

表 5-46：截至 2020 年末发行人有息负债情况明细

单位：万元

借款主体	贷款单位	借款余额	利率	借款日期	到期日期	抵质押情况
集团本级	市场投资者（企业债）	70,000.00	5.80%	2015/8/26	2021/8/26	无抵质押
集团本级	市场投资者（企业债）	103,000.00	3.85%	2016/9/22	2021/8/26	无抵质押
集团本级	市场投资者（企业债）	80,000.00	3.88%	2020/9/16	2023/9/16	无抵质押
集团本级	市场投资者（超短融）	25,000.00	3.18%	2020/9/17	2021/3/16	无抵质押
集团本级	市场投资者（超短融）	25,000.00	2.98%	2020/9/23	2021/3/22	无抵质押
集团本级	专项建设基金（国开）	14,900.00	2.80%	2016/12/27	2036/12/27	质押
集团本级	招银金融租赁有限公司	42,500.00	5.49%	2019/2/2	2029/2/2	无抵质押
集团本级	工银金融租赁有限公司	20,400.00	5.49%	2019/2/3	2029/2/3	无抵质押
集团本级	民生银行温州分行	20,000.00	3.85%	2020/11/23	2021/11/19	无抵质押
集团本级	广发银行温州分行	20,000.00	3.85%	2020/12/1	2021/12/1	无抵质押
集团本级	农银金融租赁有限公司	50,000.00	4.29%	2020/12/7	2030/12/7	无抵质押
集团本级	浦银金融租赁有限公司	100,000.00	4.23%	2020/12/11	2030/12/11	无抵质押
幸福轨道公司	中信温州经济开发区支行	23,800.00	4.65%	2016/1/22	2026/1/22	无抵质押
幸福轨道公司	招商银行温州分行	45,000.00	4.65%	2019/4/12	2034/4/10	无抵质押
北站公司	农行永嘉县支行	3,000.00	4.58%	2020/12/31	2025/12/25	无抵质押
北站公司	农行永嘉县支行	91,000.00	4.58%	2020/12/31	2025/12/25	无抵质押
二号线项目公司	国家开发银行浙江省分行	1,800.00	4.19%	2020/6/29	2050/6/18	无抵质押
二号线项目公司	兴业银行温州分行	1,800.00	4.19%	2020/6/30	2050/6/18	无抵质押
二号线项目公司	招商银行温州分行	1,350.00	4.19%	2020/6/30	2050/6/18	无抵质押
二号线项目公司	农行温州分行	3,000.00	4.19%	2020/6/29	2050/6/18	无抵质押
二号线项目公司	中行温州经济技术开发区支行	1,350.00	4.19%	2020/6/30	2050/6/18	无抵质押
二号线项目公司	交通银行温州滨江支行	1,500.00	4.19%	2020/6/29	2050/6/18	无抵质押
<b>合计：</b>		<b>744,400.00</b>				

## （二）债务偿还压力测算

发行人以截至2020年12月31日的有息负债规模为基础，假设本期债券已于2021年6月30日前发行，针对本期债券存续期进行了重叠期偿债压力测试。

发行人2021-2036年之间的有息债务的还本付息情况如下：

表 5-47：存续期内债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
银行借款偿还规模	4.66	0.83	0.83	0.83	10.23	2.77	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	4.78	0.08	0.08
信托、租赁、资管计划偿还规模	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	7.27	15.64	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	23.57	0.31	8.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有息负债当年偿付规模	29.21	2.12	10.12	1.81	11.21	3.76	1.27	1.27	7.56	15.92	0.28	0.28	0.28	4.78	0.08	0.08
本期债券偿付规模（按照4.00%测算）	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	10.40
合计	<b>29.21</b>	<b>2.52</b>	<b>10.52</b>	<b>2.21</b>	<b>11.61</b>	<b>4.16</b>	<b>1.67</b>	<b>1.67</b>	<b>7.96</b>	<b>16.32</b>	<b>0.68</b>	<b>0.68</b>	<b>0.68</b>	<b>5.18</b>	<b>0.48</b>	<b>10.48</b>

根据上表测算，本期债券发行后，发行人于本期债券存续期内，除本期债券外需偿还的有息债务总额（经审计）约89.99亿元，其中银行借款合计需偿还本息约27.05亿元，融资租赁借款合计需偿还本息约30.75亿元，已发行债券合计需偿还本息约32.19亿元，无其他类型融资；本期债券合计需偿还本息16.00亿元。本期债券存续期15年内

（经审计），发行人平均每年需偿还约1.07亿元。其中，有息负债的集中还款期为2021年、2023年、2025年、2030年以及2036年，上述四年需偿还的有息负债分别为约29.21亿元、10.52亿元、11.61亿元、16.32亿元及10.48亿元。

## 七、发行人对外担保情况

### （一）对外担保情况

截至2020年末，发行人共有4笔对外担保，担保金额共计380,805.00万元。明细情况如下：

表5-48：截至2020年末发行人对外担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
温州市瓯飞经济技术开发投资有限公司	100,000.00	信用	信用	2040-11-16
浙江乐清湾铁路有限公司	84,805.00	信用	信用	2044-11-20
泰顺县发展投资集团有限公司	120,000.00	信用	信用	5年
温州生态园建设开发有限公司	76,000.00	信用	信用	2023-1-26
合计	<b>380,805.00</b>			

### （二）发行人对内担保情况

截至2020年末，发行人对内担保为保证担保，共有10笔，担保金额共计213,600.00万元。明细情况如下：

表5-49：截至2020年末发行人对内担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保借款余额	担保类型	担保方式	期限
集团本级	温州幸福轨道交通股份有限公司	23,800.00	信用	信用	2016/1/22至2026/1/22
集团本级	温州幸福轨道交通股份有限公司	45,000.00	信用	信用	2020/4/11至2037/4/10
集团本级	温州北站高铁新城投资建设有限公司	1,000.00	信用	信用	2020/12/29至2025/12/15
集团本级	温州北站高铁新城投资建设有限公司	59,000.00	信用	信用	2020/12/29至2025/12/15
集团本级	温州北站高铁新城投资建设有限公司	20,000.00	信用	信用	2020/12/29至2025/12/15
集团本级	温州北站高铁新城投资建设有限公司	11,000.00	信用	信用	2020/12/29至2025/12/15
集团本级	温州北站高铁新城投资建设有限公司	3,000.00	信用	信用	2020/12/30至2025/12/15
集团本级	温州市域铁路二号线项目有限公司	10,800.00	信用	信用	2020/6/29至2050/6/18
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	集团本级	20,000.00	信用	信用	2020/11/19至2021/11/19
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	集团本级	20,000.00	信用	信用	2020/12/01至2021/8/12
小计		<b>213,600.00</b>			

## 八、受限资产情况

截至2020年末，发行人受限货币资金34.07万元，对外抵质押的资产余额29,040.00万元（3,000.00万浦发银行股票）。发行人截至2020年末所有权或使用权受到限制的资产明细如下表：

**表5-50：截至2020年末发行人受限资产明细表**

单位：万元

受限主体	项目	受限原因	账面价值	借款期限
温州市轨道交通置业有限公司	浦发银行股票 3000 万股质押	担保集团 本级向国家开发银行借款 1.50亿元	29,040.00	2016年12月23日至2036年12月22日止
温州北站高铁新城投资建设有限公司	土地复垦保证金	履约保证金	34.07	
<b>合计</b>			<b>29,074.07</b>	

说明：为建设温州市域铁路S1线一期工程项目，温州幸福轨道交通股份有限公司向国家开发银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行、中国农业银行股份有限公司温州分行、中国银行股份有限公司温州市鹿城支行、中国建设银行股份有限公司温州分行申请贷款。以上银行组成贷款银团，同意根据签订的《温州市域铁路S1线一期工程项目人民币资金银团贷款合同》条款向温州幸福轨道交通股份有限公司提供贷款，合同约定以如下方式进行担保：1) 借款人以其合法享有的应收账款，即本项目建成后的收费权及其项下全部权益和收益作质押担保。2) 借款人以其合法享有的应收账款，即借款人在与温州市人民政府就本项目签订的《还款差额补足协议》项下享有的全部权益和收益为本项目贷款提供质押担保。

协议中约定的上述项目建成后的应收账款及收费权尚未在企业资产负债表中形成资产，因此目前不属于受限资产。

## 九、关联交易情况

### （一）关联方关系

#### 1、本公司的实际控制人情况

本公司的控股股东及实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会所有。

#### 2、子公司

发行人合并范围内的子公司具体情况如下：

表5-51：发行人合并范围内子公司列表

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	取得方式
1	温州幸福轨道交通股份有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	922,994.00	68.32%	新设取得
2	温州市轨道交通资产经营管理有限公司	一级	温州	服务业	10,000.00	100.00%	国有股权无偿划转
3	温州市轨道交通置业有限公司	一级	温州	房地产开发行业（国有资产投资管理）	2,024.00	100.00%	国有股权无偿划转
4	温州市域铁路二号线项目有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	22,000.00	90.91%	新设取得
5	温州北站高铁新城投资建设有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	20,000.00	51.00%	新设取得
6	温州杭温铁路投资有限公司	一级	温州	基础设施建设行业	100,026.04	5.70%	表决权委托

### 3、合营企业和联营企业

表 5-52：截至 2020 年末发行人合营企业和联营企业明细

序号	被投资单位			
	名称	注册资本	投资金额	持股比例
1	温州中车四方轨道车辆有限公司	48,800.00	19,520.00	40.00
2	浙江乐清湾铁路有限公司	340,450.00	119,157.50	35.00
3	中兴（温州）轨道通讯技术有限公司	5,000.00	2,450.00	49.00
4	中铁通轨道运营有限公司	5,000.00	3,145.00	37.00
5	温州诚达交通发展股份有限公司	3,150.00	1,241.84	30.00
6	温州汇锦置业有限公司	2,008.00	903.60	45.00
7	温州市轨道传媒有限公司	2,000.00	640.00	32.00
8	浙江温州市域铁路一号线有限公司	50,000.00	945,000.00	35.00
9	浙江幸福轨道交通运营管理有限公司	30,000.00	105,000.00	35.00
10	温州高乐房地产开发有限公司	5,100.00	1,275.00	25.00

### 4、其他关联方

表 5-53：截至 2020 年末发行人其他关联方企业明细

序号	单位名称	与本公司关系
1	温州幸福轨道投资管理服务中心（普通合伙）	本公司对其有重大影响的单位

### （二）关联交易

#### 1、应收关联方款项

表 5-54：近三年发行人关联方应收款项余额明细表

单位：万元、%

入账科目	关联方名称	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
应收账款	温州市轨道传媒有限公司	32.83	0.78	-	-	-	-

入账科目	关联方名称	2020年末		2019年末		2018年末	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
应收账款	中兴（温州）轨道通讯技术有限公司	18.21	0.43	-	-	-	-
应收账款	浙江幸福轨道交通运营管理有限公司	9.50	0.22	-	-	-	-
其他应收款	温州幸福轨道投资管理服务中心（普通合伙）	-	-	-	-	49,738.69	90.21
其他应收款	温州汇锦置业有限公司	-	-	3,146.83	100.00	5,400.00	9.79
其他应收款	百盛联合杭温铁路有限公司	4,170.36	98.57				
合计		4,230.90	100.00	3,146.83	100.00	55,138.69	100.00

## 2、应付关联方款项

表 5-55：近三年关联方应付款项余额明细表

单位：万元、%

入账科目	关联方名称	2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	温州高乐房地产开发有限公司	1,275.00	3.97	1,275.00	100.00	1,275.00	100.00
其他应付款	温州幸福轨道投资管理服务中心（普通合伙）	3,352.50	10.43	-	-	-	-
预收款项	浙江温州市域铁路一号线有限公司	27,522.94	85.61	-	-	-	-
合计		32,150.44	100.00	1,275.00	100.00	1,275.00	100.00

## 第六条 企业信用状况

经联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)基于对公司的外部运营环境、经营状况、财务实力、政府支持等因素综合评估确定，发行人长期主体信用级别为AAA级，本期债券信用级别为AAA级，评级展望为稳定。

### 一、发行人评级标识所代表的涵义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

### 二、发行人历史信用评级情况

发行人历史主体信用评级情况如下：

**表6-1：发行人历史主体信用评级情况**

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-01-25	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-07-13	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-06-23	AAA	稳定	调高	联合资信
2019-07-02	AA+	稳定	维持	联合资信

2019-05-17	AA+	稳定	维持	联合资信
2018-06-21	AA+	稳定	维持	联合资信
2017-06-23	AA+	稳定	调高	联合资信
2016-08-24	AA	稳定	维持	联合资信
2015-08-18	AA	稳定	首次	联合资信

### 三、本期债券信用评级报告内容概要

#### （一）评级观点：

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司(以下简称“公司”)是温州市轨道交通前期、建设、投融资、运营和开发等业务的唯一主体，在市域铁路投资建设、运营管理及资源开发等方面具有专营优势。近年来，温州市经济持续增长，公司面临良好的外部环境，并持续获得有力的外部支持，资产及权益规模快速增长；公司转让 S1 线一期项目运营权获取大规模合作费，有效降低了债务压力，公司偿债能力有所提升。同时，联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到公司资金支出压力较大等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

未来随着温州市经济的持续发展及公司轨道项目建设的持续推进，公司有望保持稳健经营。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券的发行对公司现有债务规模存在一定影响，公司经营活动现金流入量和经营活动现金流量净额对本期债券保障能力较强。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

#### （二）优势：

1、外部发展环境良好。2018—2020 年温州市地区生产总值和一般公共预算收入均持续增长，2020 年分别为 6870.9 亿元和 602.0 亿元，同比增速分别为 3.4% 和 4.0%，高于全国平均水平，公司面临良好的外部环境。

2、公司业务专营性突出，持续获得有力的外部支持。公司作为温州市

轨道交通前期、建设、投资、运营和开发等方面的唯一主体，投资建设了 S1 线和 S2 线一期工程，拟建设 S3 线一期工程、M1 线和 M2 线一期工程，业务专营性突出。公司持续获得项目资本金、资金平衡用地出让收益返还和政府补贴等有力的外部支持。

3、公司债务压力显著下降。截至 2020 年底，公司全部债务较上年底大幅减少，债务负担明显减轻。

### （三）关注：

1、资金支出压力较大。截至 2020 年底，公司建设的市域铁路 S1 线和 S2 线一期项目尚需投资 182.80 亿元，2021 年计划开工建设的 S3 线一期项目总投资 122.40 亿元，未来资金支出压力较大。

2、2021 年或将面临一定的集中偿付压力。“15 温州铁投债/15 温铁 02”和“16 温州铁投专项债/16 温铁债”附有投资者回售选择权，若按首个行权日行权计算，2021 年到期债务合计 29.37 亿元，现金短期债务比为 0.48 倍，公司或将面临一定的集中兑付压力。

### 四、跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次(期)债券存续期内，在每年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次(期)债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司、监管部门等。

## 五、发行人银行授信情况

截至2020年底，公司获得金融机构授信额度合计332.80亿元，尚未使用额度310.44亿元，公司间接融资渠道畅通。

## 六、发行人信用记录

根据公司提供的《企业信用报告》（统一社会信用代码：91330300575342052A），截至2021年4月21日，公司本部无关注或不良类贷款记录，公司过往债务履约情况良好。

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券融资42.30亿元，目前尚在存续期间的债券为企业债券与超短期融资券。发行人存续期间债券情况如下：

## 七、已发行债券明细

表6-2：发行人及其子公司债务融资情况

债券名称	发行期限	起息日/行权日	发行金额(亿元)	待偿还余额(亿元)	票面利率
15温州铁投债	3+3+3+3+3	2015.8.27/2018.8.27	7.00 (2018年8月27日银行间市场回售并转售后,现规模为7.00亿元)	7.00	5.04% (2018年8月27日转售后为票面为5.80%)
16温州铁投专项债	5+5+5	2016.9.22	10.30	10.30	3.85%
20温铁01	3+3+3+3+3	2020.9.23	8.00	8.00	3.88%
21温州铁投SCP001	180天	2021.3.11	2.50	2.50	3.18%
21温州铁投SCP002	180天	2021.3.18	2.50	2.50	3.22%
21温州铁投债01	3+3+3+3+3	2021.4.8	12.00	12.00	3.80%
合计			42.30	42.30	

## （一）2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券（品种二）

### 1、付息情况

本期债券的付息日为2016年至2030年每年的8月27日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人不存在应付未付利息和本金的情况。

### 2、募集资金使用情况

发行人温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司于2015年8月27日发行7.00亿元2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券（品种二），截至2020年末，公司已使用完毕募集资金7.00亿元用于温州市域铁路S1线一期工程项目。

## （二）2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券

### 1、付息情况

本期债券的付息日为2017年至2031年每年的9月22日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人不存在应付未付利息和本金的情况。

## 2、募集资金使用情况

发行人温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司于2016年9月22日发行10.30亿元2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券，截至2018年末，16温州铁投专项债募集资金已使用7.20亿元用于温州铁投相关城市停车场建设工程募投项目。

### （三）2020年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第一期）

#### 1、付息情况

本期债券的付息日为2021年至2035年每年的9月16日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人不存在应付未付利息和本金的情况。

#### 2、募集资金使用情况

本期债券基础发行额为人民币8.00亿元，将全部用于市域铁路S2线工程建设。如行使弹性配售选择权，则总发行规模为12.00亿元，将全部用于市域铁路S2线工程建设。

### （四）温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司2021年度第一期超短期融资券

#### 1、付息情况

于2021年9月7日到期一次性还本付息，（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。顺延期间不另计息。

#### 2、募集资金使用情况

本期超短期融资券募集资金25,000.00万元，全部用于归还全部用于归还到期的超短期融资券。

## （五）温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司2021年度第二期超短期融资券

### 1、付息情况

于2021年3月22日到期一次性还本付息，（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。顺延期间不另计息。

### 2、募集资金使用情况

本期超短期融资券募集资金25,000.00万元，全部用于归还金融机构借款。

## （六）2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第一期）

### 1、付息情况

本期债券的付息日为2022年至2036年每年的9月16日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人不存在应付未付利息和本金的情况。

### 2、募集资金使用情况

本期债券基础发行额为人民币10.00亿元，将全部用于市域铁路S2线工程建设。如行使弹性配售选择权，则总发行规模为12.00亿元，将全部用于市域铁路S2线工程建设。

截至2021年3月末，除上述所示融资资产之外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债或其他债务。

截至本募集说明书出具日，发行人的所有债务均未处于违约或迟延支付本息的情形，且不存在《证券法》规定的不得再次发行债券的情形，符合《证券法》和《债券管理通知》的规定。

## 第七条 本期债券法律意见

北京中银（杭州）律师事务所（以下简称“本所”）受温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的委托，担任2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券发行的专项法律顾问。本所根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《企业债券管理条例》（以下简称“《债券条例》”）、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号，以下简称“《债券管理通知》”）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号，以下简称“《19号文》”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号，以下简称“《2881号文》”）和《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号，以下简称“《3451号文》”）等有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人申请发行2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）（简称“本次发行”、“本期债券发行”）事项，出具法律意见书。

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

（二）发行人已取得本次债券发行所需要取得的各项批准和授权，上述已经取得的批准和授权合法有效。

（三）发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《19号文》、《2881号文》和《3451号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

（四）本期债券募集资金拟投向的项目已取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。本次债券发行不涉及新增地方政府债务。

（五）发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

（六）本次发行的募集说明书的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

（七）参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

（八）发行人为本期债券签署的《承销协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《监管协议》等法律文件皆合法有效。

（九）发行人应收账款、其他应收款等应收类款项均系正常生产经营或资金往来产生，履行了相关决策程序，真实、合法、有效，符合预算管理相关规定，不存在被关联方或第三方以借款、代偿债务、代垫款项而违规占用的情形，不涉及地方政府隐性债务。

（十）发行人历次募集资金使用符合相关法律法规及规范性文件的要求。

本所律师认为：发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《19号文》、《2881号文》和《3451号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格和条件。

## 第八条 偿债保障措施

温州市域铁路S2线建成后的良好收益是本期债券还本付息的基础保障；政府持续有力的支持，进一步增强了发行人的偿债能力；同时发行人还将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

### 一、发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

#### (一) 公司经营情况

发行人作为温州市轨道交通建设、运营和管理等方面的唯一主体，具有区域垄断优势，自成立以来发展较快，取得了良好的社会效益。截至2020年末，公司总资产为447.82亿元，净资产244.25亿元。近三年，公司实现营业收入分别为0.43亿元、0.46亿元和3.23亿元，净利润分别为2.24亿元、2.02亿元和2.23亿元。由于目前市域铁路项目还在建造过程中，发行人自身经营能力不强，主要依靠政府补贴收入，其中在2018年度、2019年度及2020年度，政府还向发行人分别发放25,000.00万元和18,023.38万元及30,892.98万元。随着业务的稳步发展，发行人未来收入和利润有望持续增长。

随着市域铁路项目的逐步完工并开始运营，发行人未来经营能力将得到大幅度加强，除了票务收入、广告收入外，发行人还将拓展自身业务范围，增强自身造血能力，逐步推进多元化的业务发展结构，通过物业开发、物业管理等轨道交通相关业务实现营收。综上所述，温州铁投的盈利能力在未来有望得到进一步提升，发行人的业务收入和不断增长的利润将是本期债券本息按时偿还的重要保障。

#### (二) 偿债能力

**表8-1：报告期内发行人主要偿债能力指标**

单位：万元，倍，%

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动资产合计	362,443.68	843,882.07	533,301.22
资产总计	4,478,209.35	4,054,428.51	3,094,673.42

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动负债合计	418,400.86	365,883.93	233,254.86
预收款项	32,118.66	1,987.48	736.87
负债合计	2,035,750.62	2,047,456.35	1,339,911.10
股东权益合计	2,442,458.73	2,006,972.16	1,754,762.32
流动比率	0.87	2.31	2.29
速动比率	0.86	2.30	2.28
利息保障倍数	3.78	0.55	0.82
资产负债率	45.46	50.50	43.30

从短期偿债能力看，最近三年，公司流动比率有一定波动，分别为2.29、2.31和0.87，较行业均值水平来看，发行人短期偿债能力较强。2019年，发行人流动比率由2.29提升至2.31，主要系收到S1线运营合作费60.00亿元致使货币资金增加所致。最近三年，发行人速动比率分别为2.28、2.30和0.86，其波动幅度与流动比率接近。综合来看，发行人的流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，最近三年，公司资产负债率分别为43.30%、50.50%和45.46%。发行人资产负债率波动幅度不大，在行业中处于较低水平。总体而言，发行人具有较大的债务融资空间。

综上所述，公司资产负债结构处于较为合理的水平，流动性较为充足，偿债能力较强。公司未来的业务增长点包括市域铁路营运以及轨道周边社区的建设，未来收益有较好的提升空间，在一定程度上为本期债券提供了良好的保障。

### （三）公司可变现流动资产将是本期债券偿债资金的有效补充

最近三年，发行人流动资产分别为533,301.22万元、843,882.07万元和362,443.68万元，占发行人资产总计的比例分别为17.23%、20.81%和8.09%。公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产。丰富的可变现资产也为本期债券到期偿付提供了应急保障。

总体来看，2020年末公司货币资金保持在一个适度的规模，可以用于日常经营和债务的还本付息。应收款项系土地开发成本形成，处于合理账

期内，预计未来可以收回。其他流动资产主要为保本理财产品，可变现能力强。

#### （四）温州市政府给予公司的优惠政策是对其偿债能力的有力支持

发行人为温州市城市轨道交通建设项目的唯一主体，在项目投融资、土地获取以及税费优惠等方面得到了温州市政府的大力支持。根据中共温州市委2012年12月21日下发的《中共温州市委温州市人民政府关于加快轨道交通建设发展的若干意见》（温委发〔2012〕147号）和温州市人民政府2015年12月31日下发的《温州市人民政府关于温州市域铁路S2线一期工程投融资方案的批复》（温政函〔2015〕191号）等文件精神，各相关部门要对涉及轨道交通项目的审批事项优先办理；设立轨道交通建设发展专项资金；利用土地储备和开发来筹措轨道交通建设资金；坚持政府引导、市场化运作的多元化融资模式。综合来看，温州市政府给予发行人有力的政策支持，外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

#### （五）温州市经济健康快速的发展是公司债券偿付的安全保障

“十二五”期间，温州市经济建设取得了快速的发展，工业化和城镇化进度明显加快。根据《温州市2018年国民经济和社会发展统计公报》2018年全市生产总值（GDP）6,006.20亿元，比上年增长7.80%。其中，第一产业增加值141.80亿元，同比增长2.00%；第二产业增加值2,379.50亿元，同比增长7.60%；第三产业增加值3,484.90亿元，同比增长8.20%。按常住人口计算，人均地区生产总值65,055.00元（按年平均汇率折算9,831美元），增长7.30%。国民经济三次产业结构为2.4:39.6:58.0，第三产业比重比上年提高0.40个百分点，产业结构进一步优化。2018年温州市实现财政总收入和一般公共预算收入895.30亿元和547.60亿元，分别增长15.00%和17.70%。剔除一次性因素，财政总收入和一般公共预算收入为862.50亿元和514.80亿元，分别同比增长10.80%和10.60%。全年新增城镇就业人数11.70万人，城镇失业人员

再就业人数1.80万人，年末城镇登记失业人数3.30万人，城镇登记失业率为1.80%，同比下降0.03%，创历史新低。

温州市良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是公司保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

#### （六）发行人拥有良好的外部融资渠道

发行人多年来与各大商业银行等金融机构保持着长期良好稳固的合作关系，是多家银行在区域内的最大客户和重点客户，拥有优良的信用记录，获得了较低的贷款利率和较高的银行综合授信额度。截至2020年末，发行人合并口径获得的授信额度合计为332.80亿元，其中已使用授信额度为22.36亿元，剩余授信额度为310.44亿元。通畅的融资渠道保障了业务经营的需要，为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

发行人的融资渠道畅通，如果未来发生临时资金流动性不足，不能及时足额偿还本期债券的本息，发行人将凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，在国家法律法规和银行信贷政策及规章制度允许的情形下，通过银行借款等融资手段筹措临时流动性资金，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

## 二、募投项目稳定的收益

本期债券拟募集资金10.00亿元，全部用于市域铁路S2线工程建设及置换建设贷款、工程款。根据浙江省发改委出具的《省发改委关于温州市域铁路S2线一期工程可行性研究报告的批复》及温州市铁路与城市轨道交通建设管理中心文件《关于认定温州市域铁路S2线一期工程运营期限的意见》，S2线一期项目建设期间暂定为5年，运营期暂定为50年，自2021年开始运营。

根据可行性研究报告，在项目的未来收益方面，市域铁路S2线一期工

程未来运营收入来源将主要为票务收入，车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁等收入作为辅助收入。

## 1、票务收入

### (1) 客流量预测

根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《温州市域铁路 S2 线一期工程可行性研究报告》，从市域铁路 S2 线一期工程建成并运营开始，客流量将稳步增加。预计 2023 年市域铁路 S2 线一期运营初期，客流量水平较低，客流强度为 0.33 万人次/公里。随着市域铁路网络和周边商业土地开发程度的逐步提高和完善，2023-2030 年间客流量将有较大幅度增长，客流强度将在 2030 年达到 0.60 万人次/公里。随着市域铁路网络和周边商业土地开发程度的完善以及人口因素的制约，2030 年后客流增幅放缓，基本达到成熟期，2045 年客流强度达到 0.74 万人次/公里。市域铁路 S2 线客流量的预测如下：

表 8-2：市域铁路 S2 线客流量预测

项目	2023 年	2030 年	2045 年
日客流量（万人次/日）	20.33	37.49	68.93
平均乘距（千米）	21.63	20.01	19.67

数据来源：《温州市域铁路 S2 线一期工程可行性研究报告》

### (2) 票价测算

票价的制定对项目财务效益的高低有着非常重要的影响。它的制定需综合考虑企业运营成本、乘客收入水平、可替代的其它交通工具的价格水平以及乘客的出行习惯等因素。

目前，国内各城市市域铁路（轨道交通）的票价率在 0.25~0.50 元/人公里左右，城际铁路的票价率在 0.40~0.50 元/人公里。本项目运量预测中采用的运价为 6 公里 3.00 元，以后每 10 公里加 1.00 元，经测算平均票价率约为 0.30 元/人公里。

综合考虑以上因素，本项目运营期内客运平均运价率暂按 0.30 元/人公里进行运输收入测算。

## 2、车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁收入

根据《温州市域铁路 S2 线一期工程可行性研究报告》，市域铁路 S2 线的车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁收入预计为票务收入的 15%。

根据温州市铁路与城市轨道交通建设管理中心文件《关于认定温州市域铁路 S2 线一期工程运营期限的意见》，运营期暂定为 50 年，在运营期内的收入合计为 657.22 亿元，该项目收益测算情况如下表：

表8-3：温州市域铁路S2线一期工程项目收入测算表

单位：亿元

项目	建设期	债券存续期																		
		运营期																		
年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	存续期内合计	2037-2068年	项目运营期合计
票务收入	-	3.37	4.03	4.81	5.20	5.61	6.05	6.53	7.05	7.61	8.22	8.55	8.89	9.25	9.62	10.01	10.42	115.22	456.27	571.49
车站、车厢广告收入和车站小商品物业租赁收入	-	0.51	0.60	0.72	0.78	0.84	0.91	0.98	1.06	1.14	1.23	1.28	1.33	1.39	1.44	1.50	1.55	17.26	68.46	85.73
小计	-	<b>3.88</b>	<b>4.63</b>	<b>5.54</b>	<b>5.98</b>	<b>6.45</b>	<b>6.96</b>	<b>7.51</b>	<b>8.11</b>	<b>8.75</b>	<b>9.45</b>	<b>9.83</b>	<b>10.22</b>	<b>10.64</b>	<b>11.06</b>	<b>11.51</b>	<b>11.97</b>	<b>132.48</b>	<b>524.73</b>	<b>657.22</b>

数据来源：《S2线一期工程可行性研究报告》

表 8-4：温州市域铁路 S2 线一期工程项目净收益测算表

单位：亿元

序号	项目	建设期	债券存续期																		
			运营期																		
	年份	2019-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	存续期内合计	2037-2068年	项目运营期合计
一	项目总收入	-	3.88	4.63	5.54	5.98	6.45	6.96	7.51	8.11	8.75	9.45	9.83	10.22	10.64	11.06	11.51	11.97	132.49	524.73	657.22
二	成本费用	-	3.39	3.69	4.04	4.22	4.41	4.61	4.83	5.06	5.32	5.59	5.74	5.90	6.06	6.23	6.41	6.59	82.09	266.79	348.88
三	项目净收入	-	0.49	0.94	1.50	1.76	2.04	2.35	2.68	3.05	3.43	3.86	4.09	4.32	4.58	4.83	5.10	5.38	50.40	257.94	308.34
四	融资费用	-	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	10.40	16.00	-	16.00
4.1	本期债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.00	10.00	-	10.00
4.2	本期债券利息	-	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	6.00	-	6.00
五	收入结余	-	0.49	0.54	1.10	1.36	1.64	1.95	2.28	2.65	3.03	3.46	3.69	3.92	4.18	4.43	4.70	-5.02	34.40	257.94	292.34
六	累计结余	-	0.49	1.03	2.13	3.49	5.13	7.08	9.36	12.01	15.04	18.50	22.19	26.11	30.29	34.72	39.42	34.40	34.40	292.34	292.34

注：假设在运营期第 15 年时全额偿还本金，票面利率为 4.00%。

综上所述，本期债券的募投项目温州市域铁路 S2 线一期工程在全部运营期 50 年内的总收入合计为 657.22 亿元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的本金和利息；净收益为 292.34 亿元，能够覆盖本次募投项目的总投资额，为本期债券的偿付提供了保障。

### 三、本期债券的偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （一）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

#### （二）偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人每年将按照约定的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，并建立专户进行管理，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、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

#### 四、偿债保障制度性安排

##### （一）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请中国农业银行股份有限公司温州分行作为本期债券债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

##### （二）聘请账户及资金监管银行，设置专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请中国农业银行股份有限公司温州分行作为本期债券账户及资金监管银行，并签署《账户及资金监管协议》。发行人将于账户及资金监管银行开立募集资金使用专户、偿债资金专户和轨道专项资金账户，并按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管银行的监管。

#### 五、其他偿债措施

##### （一）政府持续的政策支持为本期债券的偿付提供了进一步保障

作为温州市重要的投融资平台，发行人是温州市内唯一从事轨道交通设施建设的国有平台。自成立以来，温州市人民政府在财政补助等方面对公司给予了大力支持。温州市政府每年对市域铁路S2线一期项目资本金下发出资批示，明确市本级及各区县一级政府出资额度，以保证工程进度的推进。2018年、2019年、2020年，政府还向发行人

分别发放政府补助2.50亿元、1.80亿元和3.09亿元。同时，温州市财政局会同市国土资源局、市规划局等单位按评估价测算平衡用地，建立轨道交通建设发展土地专项储备机制，在轨道交通站点周边划出平衡地块纳入轨道交通统一规划、综合开发、高效利用。发行人能够获取土地出让收益和通过利用轨道交通站点及其附属设施开发经营的收益来平衡建设投资、偿还债务、弥补运营亏损。同时，发行人在账户及资金监管银行设立“轨道专项资金账户”，专门用于接收温州市政府为支持发行人所承担的轨道交通建设项目向发行人拨付的温州市轨道交通建设发展专项资金，并且承诺在账户及资金监管银行的监管下，优先将收到的轨道交通建设发展专项资金足额划入“偿债资金专户”中，用于本期债券的利息偿付。

## （二）发行人较强的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支撑

多年来，发行人与多家银行等金融机构保持着长期良好的合作关系，融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了大量综合授信额度。即使在本期债券本息偿付遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过融资予以解决。截至2020年末，发行人合并口径获得的授信额度合计为332.80亿元，其中已使用授信额度为22.36亿元，剩余授信额度为310.44亿元。发行人充足的银行授信不仅能保证正常资金需求，也为本期债券本息偿付提供了保障。

## （三）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还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，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

## 第九条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章有关税项分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开，投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其它相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在上海证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担，投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支出构成抵扣。

## 第十条 信息披露安排

为了规范和加强信息披露管理，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的相关规定制定《温州市铁投集团信息披露事务管理办法》。

《温州市铁投集团信息披露事务管理办法》所称信息披露，是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及监管机构要求披露的信息。

公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 一、信息披露的工作安排

公司将指定专人负责信息披露事务。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。企业信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。对未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由企业法定代表人担任。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

## 二、信息披露的具体内容

### （一）债券发行与交易披露事项

1、发行人应当在债权登记日前，披露付息或本金兑付等有关事宜。

2、债券在上市及流通前，发行人应向投资者披露以下信息：

（1）债券上市公告；

（2）债券募集说明书、审计报告、信用评级报告、法律意见书、申购和配售办法说明、本期债券核准的批复等发行文件；

### （二）定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；年度报告应就募集资金使用情况专项说明。

每年 8 月 31 日以前，披露当年年初至半年度末的半年度财务信息；半年度报告应就募集资金使用情况进行专项说明。

在债券存续期间，发行人应当在本期债券本息兑付日前 5 个交易日，披露付息及本金兑付事宜。

### （三）临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向监管机构提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人定向披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行

人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时定向披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

## 第十一条 投资者保护机制

### 一、违约责任

#### 1、违约事件的定义

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在本公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

- 1、拖欠本期债券本金或应付利息；
- 2、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 3、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

#### 2、违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

#### 3、应急预案机制

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制

定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### **4、风险及违约处置基本原则**

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、企业债券违约处置相关规定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### **5、不可抗力**

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

(1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；  
(2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

(3) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集债券持有人会议，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 6、争议解决机制

任何因本募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，

( ■由发行人住所在地法院管辖。)  
( □均应提交\_\_\_\_\_ (约定仲裁机构) 根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。)

## 7、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 8、其他说明

债券持有人会议按照国家发改委规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

## 二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法

方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

### 1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- (1) 变更本期债券《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券票面利率；
- (2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- (3) 对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；
- (4) 发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；
- (5) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；
- (6) 变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式；

- (7) 变更本期债券债权代理人；
- (8) 对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；
- (9) 其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；
- (10) 在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；
- (11) 根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及《债券持有人会议规则》规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## 2、债券持有人会议的召集

- (1) 在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：
  - 1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
  - 2) 单独或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
  - 3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
  - 4) 拟变更《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；；

- 5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；
- 7) 拟变更、解聘本期债券债权代理人；
- 8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；
- 9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；
- 10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；
- 11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化；
- 12) 发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；
- 13) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；
- 14) 本期债券被暂停转让交易；
- 15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(2) 债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上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。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3)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。

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。

单独持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持

有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

(4) 债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

(5) 债券持有人会议召集人应至少在会议召开前15个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上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少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- 1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- 2) 提交会议审议的事项及会议议程；
- 3) 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；
- 4) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- 5) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- 6) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- 7) 召集人需要通知的其他事项。

(6) 债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3

个工作日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

(7) 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

### 3、议案、委托及授权事项

(1) 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

(2) 债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条的规定决定。

单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、担保人、债权代理人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。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《债券持有人会议规则》第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

(3) 债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。《债券持有人会议规则》第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

(4) 债券持有人本人参与会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人参与会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人参与会议的，代理人应提交本人身份证明文件、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、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

(5) 债券持有人出具的委托他人参与债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

1) 代理人的姓名；

- 2) 代理人的权限，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) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。
- (6) 投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

#### 4、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

(2) 债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；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，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持

有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

（3）会议主席负责制作参与会议人员的名册。名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在会议名册上签字确认。

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

（5）会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点，则延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

## 5、表决、决议及会议记录

（1）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

（2）公告的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当分开审议、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。

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

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

(3) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过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。

(4) 除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数：

- 1) 债券持有人为发行人关联方；
- 2) 债券持有人为担保人或其关联方（如有担保人）；
- 3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方（如有出

质股权/股票);

4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方(如有抵/质押资产);

5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一:(i) 已届本金兑付日, 兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金;(ii) 不具备有效请求权的债券。

(5) 每次债券持有人会议之监票人为两人, 负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举, 监票人代表当场公布表决结果; 非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人, 或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

(6) 现场召开债券持有人会议的, 会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过, 并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的, 或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的, 表决结果以会议决议公告为准。

(7) 现场召开债券持有人会议的, 会议主席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; 如果会议主席未提议重新点票, 出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议

主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

(8) 债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更《债券持有人会议规则》的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权四分之三以上（包括四分之三）通过才能生效。

(9) 债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方能生效。

(10) 债券持有人会议的有效决议对决议生效之日起登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

(11) 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日起 2 个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

(12) 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本

期末偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

- 2) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- 3) 会议主席姓名、会议议程；
- 4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；
- 5) 每 1 表决事项的表决结果；
- 6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- 7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

(13) 债券持有人会议记录会议召集人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

(14) 召集人应保证债券持有人会议连续进行，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，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券上市交易场所报告。

## 第十二条 债权代理人

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司聘请中国农业银行股份有限公司温州分行作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债券债权代理协议》并制定《持有人会议规则》。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国农业银行股份有限公司温州分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

债券债权代理协议的主要条款如下：

## 1、债权代理人的权利与义务

### （1）监督和报告

1) 勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权代理人应及时收取并查阅发行人依据《债券债权代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

2) 债权代理人在本期债券存续期间应对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

3) 债权代理人应对担保人的担保能力（如有担保人），抵/质押资产的价值（如有抵/质押资产），偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况（如有偿债资金专户）进行监督。

4) 发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

### （2）召集和通知

1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债券债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会

议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2) 债权代理人在得知《债券债权代理协议》4.9 款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

(3) 代表全体债券持有人

1) 代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议（如有抵/质押资产）和相应监管协议（如需）。

2) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

3) 债权代理人根据相关法律法规及《债券债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；对发行人向有权的人民法院提起诉讼；做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担保义务的表示；为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

4) 预计发行人不能偿还债务时采取适当行动。债权代理人根据发行人的陈述及/或其提供的相关文件资料，认为发行人将可能发生无法按时足额偿还本期债券的相关债务、本期债券的担保人发生足以影响其担保能力的重大事项（如有担保人）、或本期债券抵/质押资产价值发生重大不利变化（如有抵/质押资产）时，应依据《债券债权代理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取要求发行人或担保人（如有担保人）采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

5) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

#### （4）其他

1) 即便未明确约定于《债券债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

2) 债权代理人不得将其在《债券债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债券债权代理协议》项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债券债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

## 2、发行人的权利与义务

(1) 发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债券债权代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

(2) 发行人享有自主经营管理权。

(3) 发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债券债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

(4) 发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

(5) 发行人有义务按照《募集说明书》及《债券债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

(6) 发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

(7) 除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人  
在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避  
免债券停牌、暂停上市或终止上市。

(8) 发行人应在本期债券存续期间内，根据募集说明书以及其  
他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

(9) 通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不  
得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他  
有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债  
券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本  
金；

2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，  
或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在  
该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

6) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

7) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重  
大损失或其他重大不利变化；

- 8) 发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；
- 9) 发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；
- 10) 发行人拟申请发行新的债券；
- 11) 发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- 12) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形：
- (i) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50% 以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50% 以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币；
- (ii) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；
- (iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；
- (iv) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的

其他重大资产重组；

- 13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；
- 14) 担保人已发生或者预计将发生超过前一年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化（如有担保人）；
- 15) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）；
- 16) 担保人拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定（如有担保人）；
- 17) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化（如有出质股权/股票）；
- 18) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项（如有出质股权/股票）；
- 19) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）；
- 20) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形

（如有抵/质押资产）；

- 21) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）。
- 22) 发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式；
- 23) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；
- 24) 发行人拟变更本期债券募集资金用途；
- 25) 发行人拟变更或解聘债券债权代理人；
- 26) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化；
- 27) 债券被暂停转让交易；
- 28) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；
- 29) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（12）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第(24)项之情形拟变更本期债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额 10% 及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

(10) 其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

- 1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；
- 2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；
- 3) 债券持有人会议决议执行情况；
- 4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；
- 5) 其他为保证债权代理人依据《债券债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

(11) 在本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人应在 6 个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息（如有担保人）或要求提前处置抵/质押资产（如有抵/质押资产）。

(12) 加速到期还款义务。发生如下情形时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，由发行人立即予以兑付：

- 1) 未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金；
- 2) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；
- 3) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；
- 4) 发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；
- 5) 本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人拒绝变更担保方式；

6) 根据《债券债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

(13) 协助与配合。发行人应对债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：

- 1) 协助债权代理人履行报告和公告义务；
- 2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的各项义务。

(14) 文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

- 1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。
- 2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人（如有担保人）或抵/质押资产所有者（如有抵/质押资产）及时向债权代理人告知相关信息和资料。

(15) 为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

### 3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及

相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

(2) 债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

(3) 债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本期债券相关的发行人、担保人（如有担保人）、抵/质押资产（如有抵/质押资产）的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

(4) 债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

(5) 债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

(6) 债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

(7) 债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法

律后果。

#### 4、费用

(1) 债权代理人依据《债券债权代理协议》履行债权代理职责而发生的各项费用由债权代理人自行承担。

(2) 债权代理人在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付。

(3) 与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、债权代理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由甲方承担。

#### 5、债权代理人的变更

(1) 解聘。发生如下情形时，单独或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（债券持有人持有的本期债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》第三十条的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

1) 债权代理人未能按照《债券债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

2) 债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

3) 债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日起按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

(2) 辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债券债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代理人只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权代理人并尽快聘任一家符合《债券债权代理协议》7.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权代理人后，应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

1) 债权代理人丧失行为能力；

- 2) 债权代理人资不抵债或被申请破产；
- 3) 债权代理人主动提出破产申请；
- 4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；
- 5) 有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- 6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权代理人以替代原债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

- (4) 重新聘任的原则。发行人依据（1）、（2）及（3）重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：
  - 1) 新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；
  - 2) 新聘任的债权代理人须认可并遵守《债券债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；
  - 3) 新聘任的债权代理人无其他不适合担任本期债券债权代理人之职的情形。
- (5) 重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

- 1) 债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债券债权代理协议》提出辞职之日或《债券债权代理协议》之自动终止情形发生之日；
- 2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债券债权代理协议》项下权利义务之日。

自重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

(6) 文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债券债权代理协议》保存的与本期债券有关的全部文档资料。

### 第十三条 本期债券发行的有关机构

#### 一、发行人：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼

法定代表人：丁建宇

联系人：陈彬、李艳

信息披露负责人：方如胜

联系地址：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼

联系电话：0577-89727597

传真：0577-89727598

邮政编码：325000

#### 二、承销团

##### （一）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、胡承昊、杨敏讷

联系地址：上海市黄浦区广东路689号1708室

联系电话：021-23212017

传真：021-63083007

邮政编码：200001

**（二）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、陈鹏宇、方璇、王睿

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**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33号通泰大厦

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

#### 四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

#### 五、债权代理人/账户及资金监管银行：中国农业银行股份有限公司温州分行

营业场所：温州市鹿城区小南路银港大厦

负责人：李岐

联系人：李岐

联系地址：温州市鹿城区小南路银港大厦

联系电话：0577-88025219

传真：0577-88025188

邮编：325000

**六、审计机构：**

**（一）中汇会计师事务所（特殊普通合伙）**

主要经营场所：杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601

室

执行事务合伙人：余强

联系人：黄明、张秀琨

联系地址：杭州市江干区钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座

6F

联系电话：0571-88879000

传真：0571-88879999

邮编：310016

**（二）立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6975号金融贸易中心北区1栋1门2205室-1

负责人：李金才

联系人：王磊

联系电话：022-23733333

传真：022-23718888

**七、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：姜泰钰、高志杰

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

**八、发行人律师：北京中银（杭州）律师事务所**

住所：浙江省杭州市上城区西湖大道金隆大厦金梅轩1421号

负责人：王佳

联系人：倪迪翔、陶冬梅

联系地址：浙江省杭州市省府路9号省人民大会堂北四楼

联系电话：0571-87051421

传真：0571-87051422

邮编：310007

**九、发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间的重大利害关系情况**

截至本募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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重大利害关系。

本次发行的主承销商作为证券公司，按照法律、法规和规则参与

各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商公正履行相应的职责。

## 第十四条 债券利息支付、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权实施办法

本期债券每年付息一次，本期债券附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。本期债券本息兑付方法、调整票面利率选择权、投资者回售选择权实施方法具体如下：

### 一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的6月21日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

(一)本期债券的兑付日为2036年6月21日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）；在本期债券某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注

销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

(一)在本期债券存续期的第3、第6、第9和第12个计息年度末，发行人有权选择上调本期债券的票面利率或者下调本期债券的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数），最终调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

(二)发行人将于本期债券第3个、第6个、第9个和第12个计息年度付息日前的第15个工作日在相关媒体上刊登《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》，以明确发行人是否调整本期债券票面利率、利率调整幅度以及本期债券回售实施办法。

(三)投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起3个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

(四)投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(五)发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告数额

## 第十五条 其他应说明的事项

### 一、涉及违法违规、重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚的情况

自2018年1月1日至今，发行人不存在尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决或决定的情况下将会实质影响发行人的财务、经营及资产状况的违法违规、重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

### 二、其他

本期债券最终发行规模及用于项目的资金规模符合企业债券管理的相关要求。

## 第十六条 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) 《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》；
- (三) 发行人2018年经审计的财务报告；
- (四) 发行人2019年经审计的财务报告；
- (五) 发行人2020年经审计的财务报告；
- (六) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 北京中银（杭州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八) 《2018年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司绿色可续期公司债券债权代理协议》；
- (九) 《2018年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司绿色可续期公司债券持有人会议规则》；
- (十) 《2018年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司绿色可续期公司债券账户及资金监管协议》；

### 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：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司**

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心  
15楼

法定代表人：丁建宇

联系人：陈彬、李艳

联系地址：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼

联系电话：0577-89727597

传真：0577-89727598

邮政编码：325000

## 2、主承销商

(1) 牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、胡承昊、杨敏讷

联系地址：上海市黄浦区广东路689号1708室

联系电话：021-23212017

传真：021-63083007

邮政编码：200001

(2) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、陈鹏宇、方璇、王睿

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》及《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一：

2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	上海市黄浦区广东路689号1708室	吴斌、胡承昊、杨敏讷	021-23212017
2	中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市朝阳区安立路66号4号楼	王崇赫、柳青、陈鹏宇、方璇、王睿	010-85156322

## 附表二：

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	142,338.99	679,873.23	202,891.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.52	100.94	66.47
应收账款	1,023.87	31.06	73.00
预付款项	2.29	6.90	-
应收股利	-	-	230.00
应收利息	-	-	54.54
其他应收款	188,387.01	147,946.91	126,129.34
存货	1,636.54	1,898.19	2,149.66
其他流动资产	29,054.45	14,024.86	201,706.46
<b>流动资产合计</b>	<b>362,443.68</b>	<b>843,882.07</b>	<b>533,301.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	500,344.90	156,089.21	140,282.94
长期股权投资	247,945.99	257,851.73	148,672.32
投资性房地产	43,960.96	10,423.17	11,493.15
固定资产	1,237,859.02	1,216,121.40	6,484.40
在建工程	1,433,828.21	968,978.09	1,940,211.23
无形资产	12,346.41	13,051.71	13,068.34
长期待摊费用	11.28	51.38	117.63
递延所得税资产	2.62	2.50	5.50
其他非流动资产	639,466.28	587,977.25	301,036.69
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,115,765.67</b>	<b>3,210,546.45</b>	<b>2,561,372.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,478,209.35</b>	<b>4,054,428.51</b>	<b>3,094,673.42</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
<b>流动负债：</b>			
短期借款	40,000.00	135,000.00	85,000.00
应付账款	133,698.96	84,716.33	67,784.54
预收款项	32,118.66	1,987.48	736.87
应付职工薪酬	2,485.57	3,086.66	2,164.98
应交税费	496.03	553.27	580.45
其他应付款	128,855.12	103,450.83	71,512.88
一年内到期的非流动负债	30,746.53	37,089.36	-
其他流动负债	50,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>418,400.86</b>	<b>365,883.93</b>	<b>233,254.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	184,770.00	631,212.24	655,000.00
应付债券	251,622.59	251,716.36	251,451.58
长期应付款	390,646.43	224,278.92	180,256.29
其中：专项应付款	206,096.79	162,713.82	180,256.29

<b>资产</b>	<b>2020年12月31日</b>	<b>2019年12月31日</b>	<b>2018年12月31日</b>
递延收益	5,121.62	5,217.00	5,217.00
递延所得税负债	14,546.92	18,689.19	14,731.36
其他非流动负债	770,642.20	550,458.72	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,617,349.77</b>	<b>1,681,572.43</b>	<b>1,106,656.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,035,750.62</b>	<b>2,047,456.35</b>	<b>1,339,911.10</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,564,577.18	1,231,407.16	1,031,755.00
其他综合收益	43,640.57	56,048.80	44,194.09
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,065.11	13,384.21	11,511.38
未分配利润	174,753.01	153,865.01	135,517.45
归属于母公司所有者权益合计	1,998,035.87	1,654,705.17	1,422,977.93
少数股东权益	444,422.86	352,266.99	331,784.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,442,458.73</b>	<b>2,006,972.16</b>	<b>1,754,762.32</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>4,478,209.35</b>	<b>4,054,428.51</b>	<b>3,094,673.42</b>

## 附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业收入</b>	<b>32,321.29</b>	<b>4,603.74</b>	<b>4,265.03</b>
减：营业成本	28,188.09	2,153.16	2,221.69
税金及附加	2,133.32	614.27	647.97
销售费用	15.09	12.53	24.93
管理费用	3,764.51	2,717.96	2,915.84
财务费用	2,213.36	-126.27	-159.95
资产减值损失	328.35	-50.63	-1,168.84
其他收益	30,902.10	18,027.56	3.81
公允价值变动收益	-24.77	36.74	-11.00
投资收益	-8,200.22	3,115.15	-2,351.76
其中：对联营和合营企业的投资收益	-12,511.42	574.83	-3,325.77
资产处置收益	3,031.07	-9.24	-2.15
<b>二、营业利润</b>	<b>22,043.45</b>	<b>20,351.68</b>	<b>-2,577.71</b>
加：营业外收入	668.58	158.01	25,099.21
减：营业外支出	33.30	98.50	146.02
<b>三、利润总额</b>	<b>22,678.73</b>	<b>20,411.20</b>	<b>22,375.48</b>
减：所得税费用	335.84	203.21	-31.92
<b>四、净利润</b>	<b>22,342.89</b>	<b>20,207.99</b>	<b>22,407.39</b>
归属于母公司所有者的净利润	22,568.90	20,220.39	22,378.00
少数股东损益	-226.02	-12.40	29.39
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-12,408.23</b>	<b>11,854.70</b>	<b>-12,869.50</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>9,934.65</b>	<b>32,062.69</b>	<b>9,537.89</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,160.67	32,075.09	9,508.50
归属于少数股东的综合收益总额	-226.02	-12.40	29.39

## 附表四：

发行人近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	307,690.21	605,098.39	4,782.86
收到的税费返还	13.05	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	63,513.54	1,152.38	5,161.92
经营活动现金流入小计	371,216.79	606,250.77	9,944.79
购买商品、接受劳务支付的现金	4,237.03	993.58	1,694.46
支付给职工以及为职工支付的现金	4,620.97	2,391.77	2,226.24
支付的各项税费	8,127.46	1,098.83	373.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,476.17	1,543.96	1,584.18
经营活动现金流出小计	19,461.63	6,028.14	5,878.29
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>351,755.16</b>	<b>600,222.64</b>	<b>4,066.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	-		
收回投资收到的现金	86,539.01	124,175.52	176.89
取得投资收益所收到的现金	5,047.72	2,716.30	641.62
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	2,009.08	2.45	1.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	245.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	488,854.92	930,964.01	1,203,460.11
投资活动现金流入小计	582,450.72	1,058,103.28	1,204,279.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	547,279.49	540,090.86	430,374.92
投资支付的现金	399,904.03	189,185.78	1,691.97
支付其他与投资活动有关的现金	471,089.39	626,578.80	950,604.42
投资活动现金流出小计	1,418,272.91	1,355,855.44	1,382,671.31
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-835,822.19</b>	<b>-297,752.16</b>	<b>-178,391.42</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	368,419.76	113,951.81	2,940.00

项目	2020 年	2019 年	2018 年
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,928.53	6,860.00	2,940.00
取得借款收到的现金	454,800.00	387,812.24	298,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	56.15	103,480.26
筹资活动现金流入小计	823,219.76	501,820.20	404,920.26
偿还债务支付的现金	822,512.24	257,600.00	205,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29,236.51	51,493.28	45,218.57
支付其他与筹资活动有关的现金	24,972.29	18,215.91	19,991.93
筹资活动现金流出小计	876,721.04	327,309.18	270,710.50
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-53,501.27</b>	<b>174,511.01</b>	<b>134,209.77</b>
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	<b>-537,568.30</b>	<b>476,981.49</b>	<b>-40,115.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额	679,873.23	202,891.74	243,006.89
六、期末现金及现金等价物余额	<b>142,304.92</b>	<b>679,873.23</b>	<b>202,891.74</b>

## 附表五：

发行人母公司近三年资产负债表

单位：万元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	92,913.37	128,009.80	136,876.55
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	697.61	36,013.03	-
预付款项	1.00	-	-
应收利息	-	-	54.54
应收股利	-	-	-
其他应收款	204,208.45	263,201.60	184,522.65
存货	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	228.00	150,106.00
<b>流动资产合计</b>	<b>297,820.42</b>	<b>427,452.43</b>	<b>471,559.74</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	400,010.00	80,010.00	80,010.00
长期股权投资	1,390,244.75	979,943.36	713,449.49
投资性房地产	-	-	-
固定资产	48,391.91	388.66	388.69
在建工程	166,563.99	190,161.71	98,849.28
无形资产	89.05	95.72	95.75
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	287,810.29	243,681.27	246,894.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,293,110.00</b>	<b>1,494,280.72</b>	<b>1,139,687.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,590,930.43</b>	<b>1,921,733.15</b>	<b>1,611,246.98</b>
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	40,000.00	70,000.00	85,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,390.94	5,087.31	1,380.37
预收款项	1,138.46	987.56	11.06
应付职工薪酬	1,734.66	2,538.90	1,754.90
应交税费	55.84	115.69	20.29
应付股利		-	
其他应付款	211,129.05	72,120.17	16,989.36
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	20,150.00	30,000.00	-
其他流动负债	50,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>326,598.95</b>	<b>185,445.66</b>	<b>109,705.86</b>
非流动负债：			

<b>资产</b>	<b>2020年12月31日</b>	<b>2019年12月31日</b>	<b>2018年12月31日</b>
长期借款	14,650.00	57,000.00	37,000.00
应付债券	251,622.59	251,716.36	251,451.58
长期应付款	336,139.08	162,648.56	180,182.42
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>602,411.67</b>	<b>471,364.92</b>	<b>468,634.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>929,010.62</b>	<b>656,810.58</b>	<b>578,339.85</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,312,772.60	932,584.40	719,297.25
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,065.11	13,384.21	11,511.38
未分配利润	134,082.10	118,953.96	102,098.50
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,661,919.81</b>	<b>1,264,922.57</b>	<b>1,032,907.12</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>2,590,930.43</b>	<b>1,921,733.15</b>	<b>1,611,246.98</b>

## 附表六：

发行人母公司近三年利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业收入</b>	445.81	<b>34,190.63</b>	<b>336.77</b>
减：营业成本	444.14	34,342.73	281.41
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	918.91	23.64	317.28
财务费用	124.14	84.00	60.47
资产减值损失	-4.24	-3.99	2.02
其他收益	30,407.10	-	-
投资收益	-13,152.28	1,050.97	-2,863.03
其中：对联营和合营企业的投资收益	-13,152.28	749.29	-3,119.62
<b>二、营业利润</b>	<b>16,209.19</b>	<b>18,791.30</b>	<b>-3,183.40</b>
加：营业外收入	632.20	15.35	25,000.80
减：营业外支出	32.36	78.36	105.47
<b>三、利润总额</b>	<b>16,809.04</b>	<b>18,728.29</b>	<b>21,711.92</b>
减：所得税费用	-	-	-28.92
<b>四、净利润</b>	<b>16,809.04</b>	<b>18,728.29</b>	<b>21,740.84</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>16,809.04</b>	<b>18,728.29</b>	<b>21,740.84</b>

## 附表七：

发行人母公司近三年现金流量表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	37,257.83	228.33	292.62
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	57,911.49	3,186.97	239.43
经营活动现金流入小计	95,169.32	3,415.30	532.05
购买商品、接受劳务支付的现金	3,508.48	20,781.80	157.32
支付给职工以及为职工支付的现金	2,060.51	10,727.99	-
支付的各项税费	-	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	2,428.63	2,690.63	961.95
经营活动现金流出小计	7,997.61	34,200.42	1,119.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>87,171.71</b>	<b>-30,785.12</b>	<b>-587.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	796.32	301.49	256.59
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	0.95	1.03	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	245.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	672,182.60	1,029,472.36	1,031,467.03
投资活动现金流入小计	672,979.87	1,030,019.88	1,031,723.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	100,227.00	139,750.07	115,992.85
投资支付的现金	705,500.00	262,780.00	124,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	438,541.79	729,741.45	790,497.23
投资活动现金流出小计	1,244,268.80	1,132,271.52	1,031,090.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-571,288.93</b>	<b>-102,251.64</b>	<b>633.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	366,491.23	107,091.81	168,500.00
取得借款收到的现金	380,000.00	140,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	56.60	103,480.26
筹资活动现金流入小计	746,491.23	247,148.41	271,980.26
偿还债务支付的现金	282,100.00	105,000.00	205,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	15,039.63	17,978.40	18,016.39
支付其他与筹资活动有关的现金	330.82	-	-
筹资活动现金流出小计	297,470.45	122,978.40	223,516.39

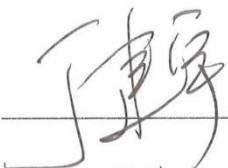
项目	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流量净额	<b>449,020.79</b>	<b>124,170.01</b>	<b>48,463.87</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-35,096.43</b>	<b>-8,866.75</b>	<b>48,510.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额	128,009.80	136,876.55	88,366.36
六、期末现金及现金等价物余额	<b>92,913.37</b>	<b>128,009.80</b>	<b>136,876.55</b>

附件：发行人及有关中介机构声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：

  
丁建宇

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司



2021年 6月 15 日

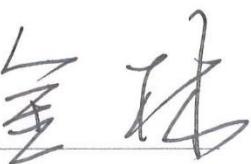
## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

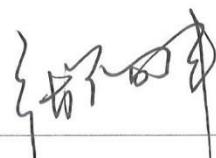
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

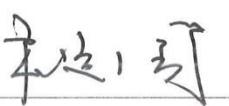
(此页无正文，为温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司《发行人全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页)

全体董事：

  
丁建宇

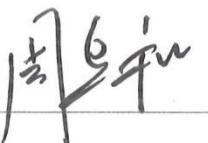
  
金林

  
张向丰

  
杜运国

  
马文兵

  
姜灵霞

  
周建和



2021年6月15日

(此页无正文，为温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司《发行人全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页)

全体监事：

胡茜茜

胡茜茜

江庆锋

江庆锋



温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

2021年6月15日

(此页无正文，为温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司《发行人全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页)

全体高级管理人员：

金林

金林

方如胜

方如胜

周卢泽

周卢泽

杜运国

杜运国

李朝晖

李朝晖

梁明

梁明

包磊

包磊

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司



2021年6月15日

### 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

胡承昊

杨敏讷

胡承昊

杨敏讷

法定代表人（签字）：

周杰

周杰



海通证券股份有限公司

2021年6月15日

### 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

王崇琳

法定代表人或授权代表（签字）：

刘乃生  
刘乃生





中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

仅用于温州铁投项目  
特别授权书 (2021-09)



## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

### 一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

### 二、在以下事务中拥有公司法定代表人名章与身份证件复印件

中信建投证券  
骑缝专

的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

#### 四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二一年一月一日



中信建投证券股份有限公司  
用章

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的中汇会审(2019)0338号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

黄继佳      刘炼

黄继佳

刘炼

会计师事务所负责人（签字）：

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年6月15日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的立信中联审字（2020）D-0241号、立信中联审字（2021）D-0109号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



俞德昌



董顶立



张敏静

会计师事务所负责人（签字）：



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年6月15日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



负责人:

  
王佳

经办律师:

  
陶冬梅

经办律师:

  
倪迪翔

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签名）：

马云丹 吕泽峰

资信评级机构负责人（签名）：

丁华伟

联合资信评估股份有限公司



（本页无正文，为《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》之盖章页）



温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

2021年6月15日