



温州市城市产业发展集团有限公司

2026年面向专业投资者非公开发行科技创新

中小微企业支持公司债券（专精特新）（第一期）

募集说明书

注册金额	20 亿元
本期发行金额	不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元）
增信情况	本期债券无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	本期债券未评级
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人



（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商



（住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层）



（住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号）



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

签署日期：2026 年 3 月 10 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 193,032.83 万元、167,666.86 万元和 180,665.68 万元，占资产总额的比重分别为 14.35%、10.05% 和 8.38%。发行人其他应收款主要为往来款及资金拆借，报告期内回款规模较小，目前对手方经营情况正常。若未来对手方经营状况发生变化，发行人将面临回款风险。

（二）截至报告期各期末，发行人存货金额分别为 472,915.12 万元、491,633.79 万元和 498,566.59 万元，占资产总额的比重分别为 35.14%、29.46% 和 23.13%。发行人存货主要为开发成本和库存商品等。发行人存货金额较大可能增加发行人营运资金的管理难度，导致一定的流动性风险。如果未来国家宏观经济政策、产业周期变化、经济出现波动或者市场价格出现下跌，导致发行人出现开发项目利润下滑或商品无法顺利完成销售的情况，发行人将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生一定的负面影响。

（三）截至报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 168,329.81 万元、190,876.46 万元和 95,381.12 万元，占发行人同期末总资产的比例分别为 12.51%、11.44% 和 4.42%。发行人自 2025 年 1 月 1 日起投资性房地产由成本计量模式转为公允价值计量模式，涉及会计政策变更。投资性房地产公允价值受经济环境影响较大，若未来当地房地产市场发生不利变化，将对投资性房地产公允价值产生负面影响从而影响发行人总资产规模。

（四）截至报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 217,835.86 万元、209,781.30 万元和 462,338.75 万元，占发行人同期末总资产的比例分别为 16.19%、12.57% 和 21.45%。发行人在建工程项目建设规模大、建设周期长，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。同时项目建设能否按计划完成、能否如

期达产、项目产品质量和市场销售能否达到预期等存在一定的不确定性，可能会对发行人的经营效益和未来发展造成影响。

（五）截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 19.25 亿元、41.32 亿元和 77.31 亿元，增长较快，未来随着各项债务的陆续到期，发行人预计将面临一定偿债压力。截至报告期末，发行人银行贷款余额为 60.81 亿元，占有息负债比例为 78.66%；若未来信贷政策趋紧，导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，将对发行人正常经营活动产生负面影响。

（六）发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自于子公司。如果子公司经营状况发生变化，将对母公司的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券投资者造成不利影响。

（七）报告期各期，发行人分别实现营业收入 260,874.69 万元、241,391.38 万元和 160,422.65 万元，其中变压器销售业务收入分别为 141,738.44 万元、130,429.78 万元和 87,046.82 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 54.33%、54.03%和 54.25%。发行人营业收入以变压器销售业务收入为主，若未来国家宏观经济政策、变压器产业周期、变压器市场原材料成本或销售价格出现不利变化，将对发行人收入规模以及盈利能力的稳定性带来负面影响。

（八）报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-77,582.43 万元、-59,190.58 万元和-239,661.56 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。发行人作为温州市重要的城市综合运营商与产业投资运营主体，业务板块呈现多元化发展，随着发行人业务规模扩张，未来将面临较大的资本支出需求，存在投资性现金流持续为负的风险，从而可能导致发行人债务水平与负担相应增加。

（九）报告期内，发行人发生重大资产重组。根据《关于温州市直房地产开发有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温城发司〔2024〕101 号）和《关于〈温州市城市建设投资有限公司等企业股权无偿划转方案〉的批复》（温城发司批〔2024〕21 号）等文件，发行人股东温州市城市建设发展集团有限公司决定将其持有的温州市城市建设投资有限公司 100% 股权、温州市康居物业管理有限公司 100% 股权、温州体育发展投资集团有限公司 100% 股权、温州教育

发展投资集团有限公司 100%股权、浙江浙南人才发展集团有限公司 100%股权和温州市名城建设投资集团有限公司 19%股权，无偿划转给发行人。本次股权划转构成重大资产重组且属于同一控制下企业合并。发行人根据企业会计准则，采用追溯调整法，将划入的子公司视同自报告期期初纳入合并范围。发行人 2023-2024 年度财务报告已追溯调整并经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了利安达审字[2025]第 0696 号标准无保留意见的审计报告。

（十）根据《关于温州市财奥体育场馆管理有限公司股权无偿划转方案的批复》（温城发司批〔2026〕1号），发行人拟将其持有的温州市财奥体育场馆管理有限公司 100%股权无偿划转给温州市财政局。截至划转基准日 2025 年 12 月 23 日，温州市财奥体育场馆管理有限公司总资产为 200,626.44 万元，总负债为 200,637.75 万元，净资产为-11.31 万元，主营业务为体育场地设施经营等。本次股权划转后，发行人总资产、总负债规模将有所下降，对发行人净资产规模及盈利水平不存在显著影响。截至本募集说明书签署日，上述股权划转事项已通过发行人控股股东批复，尚未完成工商变更登记。上述子公司无偿划转事项预计不会对发行人公司债券偿债能力产生重大不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行规模为不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元），本期债券的期限为 5 年。本期债券的主要条款详见本募集说明书“第二节 发行条款”之“一、本期债券的主要条款”。

（二）本期债券募集资金 5.00 亿元扣除发行费用后，拟将不低于 70%的部分用于补充发行人子公司浙江电力变压器有限公司日常经营所需营运资金，最终用于支付浙江电力变压器有限公司对其产业链上下游中小微企业的预付款或应付款项（包括置换发行前 3 个月以内通过自有资金向上述领域的投入）；其余募集资金用于偿还有息债务。公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行后调整募集资金用途的，发行人应履行有权机关内部决策程序，并及时进行信息披露，并确保变更后的募集资金用途依然符合相关规定。

（三）本期债券设置的投资者保护条款为资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施，具体情况详见本募集说明书第十节“投资者保护机制”。

（四）本期债券违约情形及违约责任详见本募集说明书第十一节“违约事项及纠纷解决机制”。发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：提交位于发行人住所地有管辖权的人民法院诉讼。

（五）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级AAA，本期债券未进行信用评级。

（六）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，且期限较长，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。

（七）本期债券发行方式为非公开发行，发行对象为符合《管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与私募债券认购和转让的专业投资者，发行对象的数量不超过200名。本期债券发行对象不包括个人投资者。

（八）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌转让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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌转让，且具体挂牌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，发行人亦无法保证本期债券挂牌后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（九）在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（十）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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。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受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

目 录

重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
释 义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人的相关风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的主要条款.....	20
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券募集资金金额.....	23
二、募集资金运用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	34
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	34
五、募集资金专项账户管理安排.....	34
六、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	35
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	37
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	37
第四节 发行人基本情况	38
一、发行人概况.....	38
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	38
三、发行人股权结构.....	42
四、发行人重要权益投资情况.....	43
五、发行人的治理结构等情况.....	49
六、发行人的董监高情况.....	56
七、发行人主营业务情况.....	58
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	72

第五节 发行人主要财务情况	73
一、发行人财务报告总体情况.....	73
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	75
三、发行人财务状况分析.....	84
第六节 发行人信用状况	107
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	107
二、发行人其他信用情况.....	107
第七节 增信情况	110
第八节 税项	111
一、增值税.....	111
二、所得税.....	111
三、印花税.....	111
四、税项抵销.....	112
第九节 信息披露安排	113
第十节 投资者保护机制	115
一、资信维持承诺.....	115
二、交叉保护承诺.....	115
三、救济措施.....	115
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	117
一、违约情形及认定.....	117
二、违约责任及免除.....	117
第十二节 持有人会议规则	119
一、总则.....	119
二、债券持有人会议的权限范围.....	120
三、债券持有人会议的筹备.....	121
四、债券持有人会议的召开及决议.....	125
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实.....	131
六、特别约定.....	133
七、发行人违约责任.....	134

八、附则.....	136
第十三节 受托管理人	137
一、债券受托管理人.....	137
二、债券受托管理协议的主要内容.....	138
第十四节 发行有关机构	157
一、发行人.....	157
二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人	157
三、联席承销机构.....	157
四、律师事务所.....	158
五、会计师事务所.....	159
六、募集资金等各专项账户开户银行.....	159
七、债券登记、托管、结算机构.....	159
八、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所.....	160
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大 利害关系.....	160
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	161
发行人声明.....	162
发行人全体董事及高级管理人员声明.....	163
发行人全体董事及高级管理人员声明.....	164
主承销商声明.....	165
主承销商声明.....	167
主承销商声明.....	170
主承销商声明.....	173
发行人律师声明.....	174
审计机构声明.....	175
第十六节 备查文件	176
一、备查文件.....	176
二、备查地点.....	176

释义

在本募集说明书中，除非另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司、公司、发行人、温州产发	指	温州市城市产业发展集团有限公司
控股股东、温州城发、城发集团	指	温州市城市建设发展集团有限公司
实际控制人、温州市国资委、市国资委	指	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
本期债券	指	温州市城市产业发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行科技创新中小微企业支持公司债券（专精特新）（第一期）
主承销商	指	中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、浙商证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司、浙商证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
审计机构	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	浙江海昌律师事务所
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构、证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
建投公司	指	温州市城市建设投资有限公司
体投集团	指	温州体育发展投资集团有限公司
康居物业	指	温州市康居物业管理有限公司
浙南人才集团	指	浙江浙南人才发展集团有限公司
浙电变公司	指	浙江电力变压器有限公司
名城集团	指	温州市名城建设投资集团有限公司
滨江金融街公司	指	温州滨江金融街建设投资有限公司
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《温州市城市产业发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行科技创新中小微企业支持公司债券（专精特新）（第一期）募集说明书》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《温州市城市产业发展集团有限公司章程》
董事会	指	温州市城市产业发展集团有限公司董事会
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
近两年及一期/报告期各期	指	2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、其他应收款回收风险

截至报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 193,032.83 万元、167,666.86 万元和 180,665.68 万元，占资产总额的比重分别为 14.35%、10.05% 和 8.38%。发行人其他应收款主要为往来款及资金拆借，报告期内回款规模较小，目前对手方经营情况正常。若未来对手方经营状况发生变化，发行人将面临回款风险。

2、存货金额较大及存货跌价风险

截至报告期各期末，发行人存货金额分别为 472,915.12 万元、491,633.79 万元和 498,566.59 万元，占资产总额的比重分别为 35.14%、29.46% 和 23.13%。发行人存货主要为开发成本和库存商品等。发行人存货金额较大可能增加发行人营运资金的管理难度，导致一定的流动性风险。如果未来国家宏观经济政策、产业周期变化、经济出现波动或者市场价格出现下跌，导致发行人出现开发项目利润下滑或商品无法顺利完成销售的情况，发行人将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生一定的负面影响。

3、存货中部分项目与土地用途不符的风险

发行人存货中“民航 6 号土地温州体育中心”项目土地用途为批发零售用地，实际建设内容为体育场、游泳馆等设施，存在建设内容与土地用途不符的情况，发行人在积极沟通相关部门取得调整土地用途的支持，但仍存在被主管部门处罚的风险。

4、存货收益实现风险

发行人存货中“鹿城区游泳桥路 26 号 1-335768”和“鹿城区游泳桥路 22 号 1-335767”项目为平衡用地，后续拟由政府收储实现收益。截至报告期末，发行人暂未收悉政府部门关于土地收储的明确时间，存在收益实现时间不确定的风险。

5、投资性房地产公允价值变动风险

截至报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 168,329.81 万元、190,876.46 万元和 95,381.12 万元，占发行人同期末总资产的比例分别为 12.51%、11.44%和 4.42%。发行人自 2025 年 1 月 1 日起投资性房地产由成本计量模式转为公允价值计量模式，涉及会计政策变更。投资性房地产公允价值受经济环境影响较大，若未来当地房地产市场发生不利变化，将对投资性房地产公允价值产生负面影响从而影响发行人总资产规模。

6、在建工程的项目管理风险

截至报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 217,835.86 万元、209,781.30 万元和 462,338.75 万元，占发行人同期末总资产的比例分别为 16.19 %、12.57 %和 21.45%。发行人在建工程项目建设规模大、建设周期长，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。同时项目建设能否按计划完成、能否如期达产、项目产品质量和市场销售能否达到预期等存在一定的不确定性，可能会对发行人的经营效益和未来发展造成影响。

7、有息债务规模相对较大的风险

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 19.25 亿元、41.32 亿元和 77.31 亿元，增长较快，未来随着各项债务的陆续到期，发行人预计将面临一定偿债压力。截至报告期末，发行人银行贷款余额为 60.81 亿元，占有息负债比例为 78.66%；若未来信贷政策趋紧，导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，将对发行人正常经营活动产生负面影响。

8、发行人属于投资控股型企业

发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自于子公司。如果子公司经营状况发生变化，将对母公司的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券投资者造成不利影响。

9、发行人主营业务风险

报告期各期，发行人分别实现营业收入 260,874.69 万元、241,391.38 万元和 160,422.65 万元，其中变压器销售业务收入分别为 141,738.44 万元、130,429.78 万元和 87,046.82 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 54.33%、54.03% 和 54.25%。发行人营业收入以变压器销售业务收入为主，若未来国家宏观经济政策、变压器产业周期、变压器市场原材料成本或销售价格出现不利变化，将对发行人收入规模以及盈利能力的稳定性带来负面影响。

10、未来资本支出规模较大的风险

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-77,582.43 万元、-59,190.58 万元和-239,661.56 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。发行人作为温州市重要的城市综合运营商和产业投资运营主体，业务板块呈现多元化发展，随着发行人业务规模扩张，未来将面临较大的资本支出需求，存在投资性现金流持续为负的风险，从而可能导致发行人债务水平与负担相应增加。

11、关联方往来款规模较大及回收的风险

截至报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 193,032.83 万元、167,666.86 万元和 180,665.68 万元，占资产总额的比重分别为 14.35%、10.05% 和 8.38%，发行人其他应收款主要为发行人与关联方的往来款。截至 2024 年末，发行人应收关联方款项余额为 156,620.60 万元，占资产总额的比例为 9.38%，主要为发行人属于合作开发项目的参与方对项目相关方的资金拆借款项、发行人因开展自身经营性项目产生的前期垫款以及非经营性资金拆借等其他应收款，对手方主要为地方国企且经营情况正常。发行人应收关联方款项规模较大且主要款项报告期内尚未回款，存在一定的回款风险。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人营业收入以变压器销售业务收入为主，变压器上游原材料主要是硅钢片、铜、铝等，原材料成本占总成本的比例较高，行业对上游议价能力较弱，原材料价格波动将直接影响行业整体盈利水平。变压器行业市场竞争激烈，企

业众多但规模普遍较小，竞争主要集中在产品质量、技术创新、售后服务等方面。发行人变压器产品定位为中高端系列，且国企背景加持使得产品具备品牌优势，但受规格、电压等级、材料与制造工艺等影响，变压器和开关柜产品售价差异较大，且产品处于充分竞争市场，未来将持续面临市场竞争风险。

2、租赁业务经营模式与业务定位变化的风险

报告期内，发行人租赁业务收入分别为 16,116.59 万元、19,608.05 万元和 16,484.90 万元。发行人租赁业务模式主要为股东温州城发集团本部及下属其他子公司的物业资产由发行人承租后再对外转租，通过租金差价获取收益。若发行人在温州城发集团中的业务定位发生变化或采用的租赁业务模式发生变化，将对发行人租赁业务收入及利润产生影响。发行人的租赁业务采用市场化经营模式，近两年租赁业务中承租方为政府单位的收入占比不超过 3%，发行人对来自政府单位客户的收入依赖程度相对较低。若政府单位客户未来发生退租或压低租金价格的情形，将对发行人租赁业务收入产生负面影响。

3、主营业务市场集中的风险

公司目前主营业务主要集中在温州本地和长三角地区，上述区域的经济的发展、招商引资环境、基础设施配套及区域房地产市场都对公司主营业务的发展产生直接影响，因此存在主营业务市场较为集中的风险。按照未来发展规划，公司将继续以长三角地区为中心，逐渐向区域外重点地区进行拓展，但在一段时间内，主营业务市场集中度的风险会持续存在。

4、流动性风险

流动性风险是指公司无法以合理成本及时获得充足资金，以偿付到期债务、履行其他支付义务和满足正常业务开展的资金需求的风险。如未来发行人主营业务投资规模加大，业务回款不及时，投资项目退出不达预期，拓展外部融资渠道受阻，可能对公司的资金周转产生一定压力。对此，公司将积极对接各类金融机构，拓宽融资渠道，保障公司资金安全。

5、合同履约风险

发行人主营业务为变压器销售、劳务派遣、物业出租、酒店服务和数据服务等业务。在具体项目的管理实施过程中，由于项目体量大，管理难度较高，同时，发行人在建项目建设规模大、建设周期长，加之其他不可抗力因素的影响，可能导致相关项目不能按合同完工决算、难以确认收入和不能按期收回回

购款等合同履行风险。一旦发生相关合同履行风险，可能会导致发行人当期营业收入大幅下降，坏账激增，对公司盈利能力产生较大不利影响。

6、安全生产风险

发行人及其下属子公司从事变压器销售、劳务派遣、物业出租、酒店服务和数据服务等行业，承担着较多的项目建设职能，随着近年来国家不断加强对安全生产的监管力度，相关安全生产法规愈加严格。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全生产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。但如果出现安全事故，将在一定程度上影响发行人声誉及正常经营状况。

7、浙电变公司原股东退出对发行人变压器销售影响的风险

报告期内，发行人变压器销售收入分别为 141,738.44 万元、130,429.78 万元和 87,046.82 万元，变压器销售业务前五大客户销售金额占比分别为 59.84%、47.96%和 47.66%，变压器销售客户较为集中，属于国家电网集团下属公司的客户占比较高。尽管浙电变公司已利用城发集团的区域资源优势加强订单获取，但原股东温州图盛控股集团有限公司（国家电网集团下属全资子公司）的退出，可能会对发行人面向属于国家电网集团下属公司客户的销售情况造成影响。

8、资产无偿划转的风险

根据《关于温州市财奥体育场馆管理有限公司股权无偿划转方案的批复》（温城发司批〔2026〕1号），发行人拟将其持有的温州市财奥体育场馆管理有限公司 100% 股权无偿划转给温州市财政局。截至划转基准日 2025 年 12 月 23 日，温州市财奥体育场馆管理有限公司总资产为 200,626.44 万元，总负债为 200,637.75 万元，净资产为-11.31 万元，主营业务为体育场地设施经营等。本次股权划转后，发行人总资产、总负债规模将有所下降，对发行人净资产规模及盈利水平不存在显著影响。截至本募集说明书签署日，上述股权划转事项已通过发行人控股股东批复，尚未完成工商变更登记。上述子公司无偿划转事项预计不会对发行人公司债券偿债能力产生重大不利影响。

（三）管理风险

1、控股型架构风险及子公司、联营公司、合营公司管理风险

发行人为控股型集团公司，虽然发行人对子公司具有相对较强的控制力，但如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人的盈利能力和偿付能力产生一定影响。发行人子公司涉及行业跨度较大，管理层级和子公司数量较多，同时发行人联营、合营公司较多，其中多家联营、合营公司规模较大，发行人作为参股股东担负一定的管理职能，对发行人的管控能力提出更高要求。

2、在建工程和项目管理风险

发行人的在建工程项目建设规模大、建设周期长，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。同时项目建设能否按计划完成、能否如期达产、项目产品质量和市场销售能否达到预期等存在一定的不确定性，可能会对发行人的经营效益和未来发展造成影响。

3、公司治理风险

发行人业务的快速扩张对发行人在整体战略规划、经营管理、内部控制等各方面提出了更高的要求。若发行人的相关制度建设无法与公司规模扩张相匹配，将对公司的持续健康发展产生负面影响。

4、管理水平风险

随着未来发行人资产规模和经营规模的扩张，发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强企业内部控制和财务管理等问题。如果发行人在管理方面不能及时跟进，将会给公司的经营发展带来不利影响。

5、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设、产品销售的规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资的难度增加，从而可能使发行人从事

的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生一定的影响。

2、行业政策风险

发行人主要从事变压器销售、劳务派遣、物业出租、酒店服务和数据服务等业务。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植。但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

3、变压器销售业务定价风险

变压器属于输配电及控制设备制造行业，输配电及控制设备制造行业是电力行业的重要基础。变压器上游原材料主要是硅钢片、铜、铝等，原材料成本占总成本的比例较高，行业对上游议价能力较弱，原材料价格波动将直接影响行业整体盈利水平。电力行业是变压器的主要下游市场，包括能源电力、石油化工、冶金、铁路交通和城市建设等领域，下游客户以国家电网等大型电力公司为主，客户具有较强的议价能力。尽管目前公司现行的变压器销售业务定价机制较为市场化，但在定价过程中排斥供求关系的情况仍可能发生，从而使发行人面临变压器销售业务定价风险。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。本期债券为固定利率品种，在本期债券的存续期内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）流动性风险

本期公司债券面向专业投资者非公开发行。发行人将在本期发行结束后向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。鉴于债券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，发行人无法

保证本期债券能够按照预期挂牌转让，也无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的因素（如市场、政策、法律法规变化等）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人报告期内资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

第二节 发行条款

一、本期债券的主要条款

(一) 发行人全称：温州市城市产业发展集团有限公司。

(二) 债券全称：温州市城市产业发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行科技创新中小微企业支持公司债券（专精特新）（第一期）。

(三) 注册文件：发行人于 2025 年 12 月 22 日获上海证券交易所出具的《关于对温州市城市产业发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]4223 号），注册规模为不超过 20 亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元）。

(五) 债券期限：本期债券期限为 5 年。

(六) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) 发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

(九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 20 日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 20 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 3 月 20 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券债项未评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 70% 的部分用于补充发行人子公司浙江电力变压器有限公司日常经营所需营运资金，最终用于支付浙江电力变压器有限公司对其产业链上下游中小微企业的预付款或应付款项（包括置换发行前 3 个月以内通过自有资金向上述领域的投入）；其余募集资金用于偿还有息债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2026 年 3 月 16 日。
2. 发行首日：2026 年 3 月 18 日。
3. 发行期限：2026 年 3 月 18 日至 2026 年 3 月 20 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌安排

1.挂牌交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌交易的申请。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金金额

经发行人股东及董事会审议通过，并经上海证券交易所出具《关于对温州市城市产业发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]4223号），本次债券注册总额不超过20亿元，采取分期发行。

二、募集资金运用计划

本期债券发行总额为不超过人民币5.00亿元（含5.00亿元）。

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于70%的部分用于补充发行人子公司浙江电力变压器有限公司日常经营所需营运资金，最终用于支付浙江电力变压器有限公司对其产业链上下游中小企业的预付款或应付款项（包括置换发行前3个月以内通过自有资金向上述领域的投入）；其余募集资金用于偿还有息债务。

发行人拟使用的募集资金规模情况如下：

表：本期募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金投向	拟使用募集资金金额	募集资金占本期债券发行金额比例
支持科技创新领域“专精特新”子公司发展、支持中小微企业发展	35,000.00	70.00%
偿还有息债务	15,000.00	30.00%
合计	50,000.00	100.00%

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务的具体明细和金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

表：本期债券拟偿还到期债务情况

单位：亿元

序号	金融机构	借款主体	有息债务类型	借款起始日期	拟偿还日期	借款余额	拟使用募集资金额度
1	宁波银行	发行人本部	银行贷款	2025/3/21	2026/3/18	2.00	1.50
2	广发银行	发行人本部	银行贷款	2025/5/16	2026/5/16	2.00	
3	宁波银行	发行人本部	银行贷款	2025/9/3	2026/9/3	3.50	
4	浦发银行	建投公司	银行贷款	2025/10/31	2026/10/31	2.00	
合计		-	-	-	-	9.50	1.50

（一）本期债券募集资金用途符合中小微企业支持债券要求

本期公司债券募集资金不低于 70%的部分拟用于补充发行人子公司浙江电力变压器有限公司日常经营所需营运资金，最终用于支付浙江电力变压器有限公司对其产业链上下游中小微企业的预付款或应付款项（包括置换发行前 3 个月以内通过自有资金向上述领域的投入），以支持产业链上下游的中小微企业发展。

表：本期债券募集资金拟支持中小微企业储备名单

企业名称	企业性质	所属行业	符合《中小企业划型标准规定》的依据	资信状况	计划支持方式
A1	民企	电力、热力、燃气及水生产和供应业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
A2	民企	电力、热力、燃气及水生产和供应业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
A3	民企	电力、热力、燃气及水生产和供应业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
B1	国企	建筑业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C1	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C2	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C3	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C4	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C5	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C6	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C7	民企	科学研究和技术服	从业人员人数或营业收入	资信良好	支付预付款或

		务业	符合中小微企业认定		清偿应付款项
C8	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C9	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C10	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C11	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
C12	民企	科学研究和技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D1	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D2	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D3	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D4	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D5	国企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D6	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D7	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D8	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D9	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D10	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D11	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D12	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D13	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D14	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D15	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D16	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项

D17	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D18	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D19	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
D20	民企	批发和零售业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
E1	民企	信息传输、软件和信息技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
E2	民企	信息传输、软件和信息技术服务业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F1	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F2	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F3	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F4	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F5	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F6	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F7	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F8	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F9	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F10	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F11	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F12	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F13	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F14	国企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F15	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F16	民企	制造业	从业人员人数或营业收入	资信良好	支付预付款或

			符合中小微企业认定		清偿应付款项
F17	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F18	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F19	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F20	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F21	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F22	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F23	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F24	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F25	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F26	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F27	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F28	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F29	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F30	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F31	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F32	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F33	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F34	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F35	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F36	国企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F37	国企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项

F38	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F39	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F40	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F41	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F42	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F43	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F44	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F45	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F46	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F47	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F48	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F49	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项
F50	民企	制造业	从业人员人数或营业收入符合中小微企业认定	资信良好	支付预付款或清偿应付款项

上述名单内所列企业系发行人所储备的拟支持中小微企业，符合《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）中认定的中型、小型、微型企业。发行人承诺如本期债券存续期间拟投向名单外的中小微企业，需符合《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）中认定的中型、小型、微型企业。相应调整的决策程序如下所示：发行人拟调整投向名单外中小微企业的，须由公司财务部批准，审批通过后方可调整使用。调整后的拟支持中小微企业及拟支持方式应依然符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——专项品种公司债券》（2026年修订）（以下简称“《指引2号》”）关于中小微企业支持债券之募集资金用途的规定。

发行人将根据实际业务开展情况决定最终用款企业及用款金额，发行人承诺不低于募集资金总额的70%最终用途为支持中小微企业发展。

综上，发行人通过支付预付款或者清偿应付款项方等形式支持产业链上下

游或与自身经营业务相关的中小微企业，满足《指引 2 号》“第十一章 中小微企业支持债券” 11.2 条所规定的支持方式。

(二) 本期债券符合科技创新公司债券要求

发行人子公司浙江电力变压器有限公司属于科创企业。本期债券募集资金不低于 70%拟用于支持浙江电力变压器有限公司发展。

1、发行人诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，最近一期末资产负债率不高于 80%。

根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2026 年修订）7.1.2 条“发行人申请发行科技创新公司债券并在本所上市或挂牌的，应当诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，最近一期末资产负债率原则上不高于 80%。”

发行人诚信记录优良，报告期内不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形，不存在已发行的公司债券或其他债务违约或延迟支付本息情形，亦无与主要客户发生业务往来时存在严重违约、债务逾期未偿还情况。

发行人治理运行规范，报告期内公司治理机构及各组织机构均能按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

发行人具备良好的偿债能力，报告期内的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.33、1.34 以及 0.86；截至 2025 年 9 月末，发行人资产负债率为 53.10%，不高于 80%。

2、发行人子公司浙江电力变压器有限公司所属科技创新领域。

发行人子公司浙江电力变压器有限公司成立于 1996 年，注册资本 15,135 万元人民币，经营范围为电力设施承装类四级、承修类四级、承试类四级（可以从事 35 千伏以下电压等级电力设施的维修、试验活动），是一家以变压器、高低压开关成套设备和绿色新能源设备制造为主营方向的国家级高新技术企业。主导产品有：110kV 及以下油浸式电力变压器、35kV 及以下干式电力变压器、10~35kV 高低压开关柜、箱式变电站。公司连续被评为国家高新技术企业，荣

膺国家专精特新“小巨人”企业、省级企业技术中心、省级文明单位、省名牌产品、温州市百强企业、温州市制造业五十强企业、温州市领军企业、绿色低碳工厂、安全生产标准化三级企业等。

公司秉承科技兴企的理念，创办的“浙江省电力变压器高效节能技术研究院”被评为省级企业研究院和省级企业技术中心，研究院以省级“新世纪 151 人才工程”专家为核心，组建了一支 50 余人的技术团队。

公司紧跟国家电网科技理念，近年来共获得 54 项国家专利（包括 17 项发明专利）和 23 项软件著作权，并参与 20 余项国家标准的制订修订工作。2024 年申报的 4 项省级工业新产品项目均通过省经信厅鉴定验收，其中“具备高强抗短路能力的高能效油浸式配电变压器”被评定为国际先进水平，并被认定为浙江省制造业首台（套）；主导编制的《产品碳足迹规则——10kV 及以下电力变压器》团体标准，为推进绿色、低碳、可持续发展赋能。

表：浙江电力变压器有限公司专利情况表

序号	专利名称	专利号	专利类型	有效期
1	一体式综合配电箱	2010102434149	发明	20 年
2	一种 110KV 变压器水平分体式散热结构	2015208737548	实用新型	10 年
3	一种低噪声干式变压器	201520872732X	实用新型	10 年
4	一种油浸式配电变压器器身压紧垫块	201520872475X	实用新型	10 年
5	一种可快速带电安装的新型电流互感器	2016200658453	实用新型	10 年
6	一种用于开关设备的综合除湿装置	2016200460669	实用新型	10 年
7	一种低压开关柜的半开式顶盖板	2016200460688	实用新型	10 年
8	一种低压开关柜用的双折边型材	2016200460673	实用新型	10 年
9	分布式配电房在线集中监控系统	2014100202554	发明	20 年
10	基于环电流加热的变压器绝缘热老化试验方法及装置	2014105130209	发明	20 年
11	一种电力连接器	2016205362959	实用新型	10 年
12	一种电力转接器的自短接结构	2016205364460	实用新型	10 年
13	一种移动箱式变电站	2013104744919	发明	20 年
14	一种电力转接器	2016103892599	发明	20 年
15	一种简洁型干式变压器铁心夹持结构	2017216939767	实用新型	10 年

16	一种可调节变压器绕线模具	2017218080828	实用新型	10年
17	一种基于集成化回路控制技术的直流电机控制装置	2017217579063	实用新型	10年
18	一种预装式变电站变压器与高压出线柜电缆的搭接结构	2018201529302	实用新型	10年
19	一种JP柜进线弯头与圆形钢圈的搭接结构	2018201540496	实用新型	10年
20	一种快速连接器;电缆的测试方法	2016112217225	发明	20年
21	一种配网自动化预装调试方法	2016112217441	发明	20年
22	一种用于环网柜电机控制的通用装置	201920385331X	实用新型	10年
23	一种可移动便携接线的保压供电装置	2019212760776	实用新型	10年
24	一种变压器箔式绕组铜排结构	2019212271233	实用新型	10年
25	一种变压器器身定位结构	2019212258332	实用新型	10年
26	一种具有电源避震保护的可移动保压供电装置	2019107239232	发明	20年
27	一种用于环网柜电机控制的通用PLC控制系统	2019102300747	发明	20年
28	一种变压器线圈快速绕线装置	2019107028477	发明	20年
29	一种干式变压器器身垫块结构	2020229762907	实用新型	10年
30	一种10kv油浸式变压器高低压绕组间绝缘结构	2020228917737	实用新型	10年
31	一种干式变压器高压绕组结构	2020228950877	实用新型	10年
32	一种低噪声干式电力变压器	2021217961641	实用新型	10年
33	一种散热效率高的电力变压器	2021217961726	实用新型	10年
34	一种非晶合金变压器铁芯碎屑防护结构	2021221698184	实用新型	10年
35	一种干式变压器箔式绕组气道结构	202122169239X	实用新型	10年
36	一种便于组装的变压器	2019108815910	发明	20年
37	户外型光伏并网柜	2022201833277	实用新型	10年
38	一种进线柜	2022201847072	实用新型	10年
39	一种电网异物激光清除设备	2022200812682	实用新型	10年
40	一种用于变压器加工的线圈绕制设备及工艺	2020114432646	发明	20年
41	一种干式变压器简易风机固定支架结构	2022222890496	实用新型	10年
42	一种变压器绕组垫块	2022223063467	实用新型	10年
43	一种集装箱式储能装置	2022224602417	实用新型	10年
44	一种移动式配网自动化预装调试试验箱	2016112217282	发明	20年

45	一种预装式快速连接器、电缆专用的试验箱	2016112217263	发明	20年
46	一种变压器绕线机送线机构	2023209030219	实用新型	10年
47	一种变压器线圈的浇铸模具	2023209030327	实用新型	10年
48	一种基于箱式变电站的汽车充电桩系统	2022110557641	发明	20年
49	一种变压器骨架加工模具	2022100282680	发明	20年
50	一种用于制备成型变压器的抗压性能检测装置及工艺	2020114473218	发明	20年
51	一种可实现外径尺寸拓展的多功能箔绕模具及其使用方法	2022110578578	发明	20年

浙江电力变压器有限公司与国家电网全球能源互联网研究院、河北工业大学等高校院所建立了产学研合作。公司客户有国家电网、华峰集团、青山控股、解放部队等，并为北京冬奥会、杭州亚运会、温州 S1 工程等重大项目提供配套产品。

浙江电力变压器有限公司所属科技创新领域符合《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标的建议》所提出的强化发展战略性新兴产业要求，投资于新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等产业，推动互联网、大数据、人工智能等同各产业深度融合，推动先进制造业集群发展，培育新技术、新产品、新业态、新模式。

3、发行人子公司浙江电力变压器有限公司为国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”企业。

根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2026 年修订）7.1.3 条

“科创企业类发行人应当具有显著的科技创新能力，符合下列情形之一：

（一）报告期内年均营业收入低于 50 亿元的，累计研发投入占营业收入比例 5%以上；年均营业收入 50 亿元以上（含 50 亿元）的，累计研发投入占营业收入比例 2%以上，且原则上相关成果所属主营业务板块报告期内累计营业收入或者毛利润占比达 30%以上。

（二）报告期内科技创新领域累计营业收入占营业总收入的比例达 50%以上。

（三）发行人形成核心技术和应用于主营业务，并能够产业化的发明专利

（含国防专利）合计 20 项以上。

（四）发行人至少具备一项经有关部门认定的科技创新称号，包括但不限于高新技术企业、企业技术中心、创新型企业、科改示范企业、科技型中小企业、“专精特新”中小企业（含专精特新“小巨人”企业）、国家技术创新示范企业以及制造业单项冠军企业等；或者发行人是科技贷款支持范围内的企业，包括但不限于“科技创新再贷款”“创新积分制”白名单等支持的企业。

支持虽未达到本条第一款规定，但是具有明确依据处于关键核心技术攻关领域的相关企业申请发行科技创新公司债券。

发行人子公司符合本条第一款规定的，发行人可以发行科技创新公司债券支持该子公司发展，募集资金应当至少 70%用于该子公司。”

发行人子公司浙江电力变压器有限公司为国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”企业，符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2026 年修订）7.1.3 条第一款的规定。

综上，本期债券符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2026 年修订）7.1.3 条“发行人子公司符合本条第一款规定的，发行人可以发行科技创新公司债券支持该子公司发展，募集资金应当至少 70%用于该子公司”的相关要求。

（三）关于专精特新属性的认定

“专精特新”企业系 2011 年 7 月由工业和信息化部《中国产业发展和产业政策报告（2011）》发布的具有“专业化、精细化、特色化、新颖化”特征的中小企业。发行人子公司浙江电力变压器有限公司 2023 年被工信部授予专精特新“小巨人”企业。

综上所述，本期债券拟支持的科技创新企业发行人子公司浙江电力变压器有限公司已完成国家级“专精特新”企业相关认定。本期债券有助于推动专精特新产业加快发展，符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2026 年修订）关于科技创新公司债券等相关要求。

（四）偿债保障措施

1、发行人营业收入保持稳定

报告期内，发行人营业收入分别为 26.09 亿元、24.14 亿元和 16.04 亿元，营业收入保持稳定，将对公司现金收入的增长形成强有力的支撑。

2、大量优质可变现的资产优势

2025 年 9 月末发行人流动资产 951,124.43 万元，其中货币资金 200,311.76 万元，流动资产的变现能够为公司本期债券还本付息提供保障。

3、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，进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行等金融机构拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2025 年 9 月末，公司获得各商业银行等金融机构授信额度合计为 156.75 亿元，已使用 51.52 亿元，尚未使用授信额度为 105.23 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。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监

管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人与监管银行的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。发行人与受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

六、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行募集资金到账后将有效补充公司业务发展所需资金来源，改善公司债务结构，增强公司竞争力。

（一）有利于优化资产负债结构，降低财务风险

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为发行人中、长期资金的来源之一，使发行人的资产负债期限结构和部分偿债能力指标得以优化，更加适合业务需求，从而为发行人资产规模和业务规模的均衡发展以及利润增长打下良好的基础。发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，规避利率上行风险。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

目前，随着各项业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，

降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

以截至 2025 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率为 53.10%，保持不变，具体情况如下：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 5.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 5.00 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金中 5.00 亿元将用于补充发行人子公司浙江电力变压器有限公司日常经营所需营运资金；其余募集资金用于偿还有息债务。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动
流动资产	951,124.43	951,124.43	-
非流动资产	1,204,541.60	1,204,541.60	-
资产合计	2,155,666.03	2,155,666.03	-
流动负债	523,863.95	473,863.95	-50,000.00
非流动负债	620,871.27	670,871.27	50,000.00
负债合计	1,144,735.22	1,144,735.22	-
所有者权益	1,010,930.81	1,010,930.81	-
资产负债率（%）	53.10	53.10	-
流动比率	1.82	2.00	0.18

以截至 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设本期债券发行完成且用于募集说明书约定用途后，发行人合并口径的流动比率上升、资产负债率不变，不会对发行人造成不利影响。

综上所述，本期债券募集资金的使用可以优化资产负债结构，降低财务风险，拓宽中长期融资渠道。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不用于地方政府隐性债务。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人本部尚未发行过公司债券。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	温州市城市产业发展集团有限公司
法定代表人	郑温冰
注册资本	4,000.00 万元人民币
实缴资本	4,000.00 万元人民币
设立日期	2012 年 6 月 13 日
统一社会信用代码	91330300598516414L
住所	浙江省温州市鹿城区松台街道信河街松台大厦 B 幢 401、501、601 室
办公地址	浙江省温州市鹿城区松台街道信河街松台大厦 B 幢 401、501、601 室
邮政编码	325600
所属行业	综合
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；投资管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
电话及传真号码	0577-89992189/无
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	孙玉林，公司总经理，0577-89992189

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

温州市城市产业发展集团有限公司成立于 2012 年 6 月，曾用名温州市城建资产经营管理有限公司，2024 年 9 月变更为现名。发行人由温州市城市建设发展集团有限公司（曾用名：温州市城市建设投资集团有限公司）出资 4,000 万元设立，出资方式为货币，本次出资经浙江德威会计师事务所温州分所审验，并出具德威会验字[2012]10028 号《验资报告》。2012 年 6 月，发行人经温州市工商行政管理局依法核准成立。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012年6月	设立	发行人由温州市城市建设投资集团有限公司出资设立，注册资本4,000万元
2	2020年7月	股东名称变更	发行人股东名称由“温州市城市建设投资集团有限公司”变更为“温州市城市建设发展集团有限公司”
3	2023年2月	经营范围变更	发行人的经营范围变更为：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布；物业管理（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
4	2024年9月	资产划转	根据《温州市国资委关于<温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案>的批复》（温国资委〔2024〕77号）、温州市城市建设发展集团有限公司《关于印发<温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案>的通知》（温城发司〔2024〕91号）、《关于<温州市城市建设投资集团有限公司等企业股权无偿划转方案>的批复》（温城发司批〔2024〕21号）等文件，温州市城市建设发展集团有限公司将其持有的温州市城市建设投资有限公司100%股权、温州市康居物业管理有限公司100%股权、温州体育发展投资集团有限公司100%股权、温州教育发展投资集团有限公司100%股权、浙江浙南人才发展集团有限公司100%股权和温州市名城建设投资集团有限公司19%股权，无偿划转给温州市城建资产经营管理有限公司
		名称变更	发行人名称由“温州市城建资产经营管理有限公司”变更为“温州市城市产业发展集团有限公司”
		经营范围变更	发行人的经营范围变更为：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；投资管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布；物业管理（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
5	2025年3月	经营范围变更	发行人的经营范围变更为：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；投资管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

（三）重大资产重组情况

为贯彻落实温州市委、市政府关于深化市属国资国企改革、优化国有经济布局结构、加快完善现代化产业体系的部署要求，切实增强企业核心竞争力，

根据《关于深化市属国资国企改革的实施意见》（温委发〔2024〕8号）、《关于印发〈温州市属国企布局优化和结构调整方案〉的通知》（温委办发〔2024〕21号）和《关于印发〈温州市市属国有企业主业管理办法〉的通知》（温国资委〔2024〕32号）精神，发行人控股股东温州市城市建设发展集团有限公司（简称“温州城发集团”）制定了《温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案》（温城发司〔2024〕91号）。

该方案根据温州市委、市政府要求，制定了发行人所属集团（温州城发集团）的总体工作目标为围绕做强主业，引导资源要素向主业发展处于优势地位的企业集中，通过组建大板块、专业化整合，做强产业链、做精管理链、做优价值链、做活创新链，做大资产、营收规模，推动企业转型升级，加快构建现代化产业体系和市场化运营机制，增强核心功能，提高核心竞争力，提升投融资能力，努力将集团打造成为功能更明确、主业更突出、分布更合理、运转更高效的一流城市综合建设运营商。为实现总体目标，温州城发集团决定通过内部整合组建产业投资平台（温州市城市产业发展集团有限公司），定位聚焦资产投资经营与城市发展产业投资的市场化经营领域。

根据《温州市国资委关于温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案的批复》（温国资委〔2024〕77号）及相关意见，温州市国资委支持温州城发集团内部整合组建温州市城市产业发展集团有限公司，定位聚焦资产投资经营与城市发展产业投资的市场化经营，业务范围可涵盖温州市级层面的大数据、教育、体育、人才、资产管理、物业管理等多个板块，打造温州市重要的产业运营类主体。温州市城市产业发展集团有限公司应按照产权清晰、权责明确、管理科学的现代企业制度要求，规范股权及资产管理，推进资源集中、产业聚集、管理集约，实现做大做强和国有资产保值增值。

在此背景下，温州城发集团决议通过了《关于温州市直房地产开发有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温城发司〔2024〕101号）和《关于〈温州市城市建设投资有限公司等企业股权无偿划转方案〉的批复》（温城发司批〔2024〕21号）等文件，决定将温州城发集团持有的温州市城市建设投资有限公司 100%股权、温州市康居物业管理有限公司 100%股权、温州体育发展投资集团有限公司 100%股权、温州教育发展投资集团有限公司 100%股权、浙江浙

南人才发展集团有限公司 100%股权和温州市名城建设投资集团有限公司 19%股权，无偿划转给发行人。划转基准日为 2023 年 12 月 31 日。截至 2024 年 10 月末，股权划转已完成工商变更登记手续。本次被划转的上述公司 2023 年末经审计的总资产、净资产和 2023 年度营业收入合计数占发行人同期总资产、净资产和营业收入的比例均超过 50%，构成重大资产重组。

本次重大资产重组后，发行人定位专注于专业资产投资经营和城市发展产业投资两大业务板块。其中，专业资产投资经营板块业务主要为变压器制造销售业务，城市发展产业投资板块业务主要为物业管理、劳务派遣、房屋租赁、酒店经营等。

综上，发行人本次重大资产重组符合产业化转型的政策导向，具有较为合理的商业背景、较为明确的主营业务定位和较为明晰的经营发展规划。

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 2023-2024 年度审计报告（利安达审字[2025]第 0696 号），2023 年的期末数已考虑本次重大资产重组的情况，已对 2023 年的数据追溯调整。以发行人 2023 年调整后及原始财务报表为例，本次重大资产重组前后，发行人财务数据变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年调整后	2023 年原始	变动比例
总资产	1,345,642.18	79,611.32	1,590.26%
净资产	732,282.49	49,200.07	1,388.38%
资产负债率	45.58%	38.20%	19.32%
营业收入	260,874.69	37,722.91	591.56%
净利润	12,390.69	8,175.00	51.57%
经营活动现金净流量	56,177.85	19,365.37	190.09%

本次重大资产重组完成后，发行人资产规模得到较大提升，资产负债率虽有小幅提升但仍处于正常水平。发行人盈利能力明显增强，经营活动现金流规模明显提升。

上述重大资产重组系发行人股东城发集团同一控制下的企业合并，本次重组不涉及发行人原有业务和资产的划出的情况。截至本募集说明书签署日，发行人已无偿取得上述股权。上述股权划转的工商登记变更均已完成，相关重组

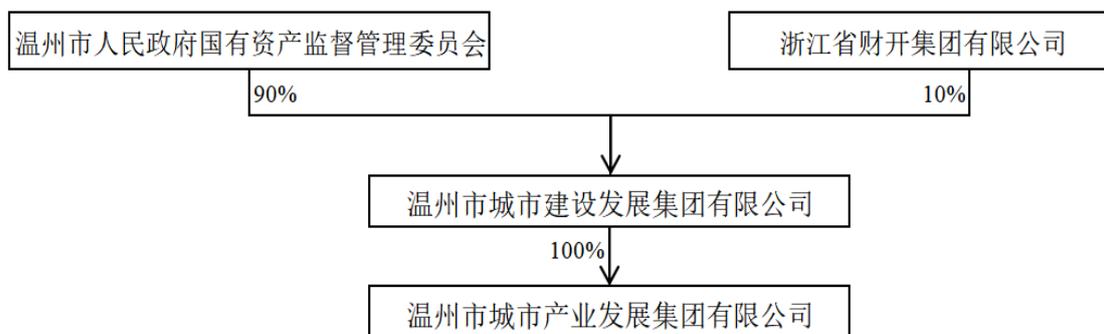
程序合法合规。发行人生产经营正常，本次重大资产重组事项未对发行人日常管理、生产经营、偿债能力及报告期内的净利润造成重大不利影响。

三、发行人股权结构

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本与实缴资本均为 4,000.00 万元。发行人控股股东为温州市城市建设发展集团有限公司，其直接持有发行人 100.00% 股权。发行人实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会，其间接持有发行人 90.00% 股权。具体发行人股权结构如下图所示：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为温州市城市建设发展集团有限公司，其直接持有公司 100.00% 股权。报告期内，发行人的控股股东未发生变化。

发行人控股股东温州市城市建设发展集团有限公司，成立于 2009 年 10 月 16 日，注册资本 80.00 亿元人民币。经营范围：砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。

截至 2024 年末，温州城发资产总额为 20,587,712.21 万元，负债总额为

14,104,468.68万元，净资产为6,483,243.53万元；2024年度，实现营业收入1,250,278.89万元，净利润-57,379.43万元。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，发行人的实际控制人未发生变化。截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，发行人股权亦不存在任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2024年末，发行人主要子公司有2家，情况如下：

表：主要子公司的具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主营业务	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	温州市城市建设投资有限公司	变压器销售、酒店运营、租赁	100.00	54.14	44.91	9.24	14.24	0.45	是
2	温州体育发展投资集团有限公司	租赁、体育设施运营	100.00	59.81	23.04	36.77	0.31	-0.16	否

注：发行人将2024年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标超过30%的一级子公司，认定为主要子公司。

1、持股比例超过50%但未纳入合并范围的子公司

截至2025年9月末，发行人无持股比例超过50%但未纳入合并范围的子公司。

2、持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人无持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司。

3、发行人主要子公司基本情况如下：

(1) 温州市城市建设投资有限公司

温州市城市建设投资有限公司成立于 2000 年 7 月 14 日，注册资本 34,500.00 万元人民币，法定代表人为潘宇军，经营范围为许可项目：建设工程施工；建设工程监理；建设工程勘察；建设工程设计；房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；旅游业务；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；工程造价咨询业务；房地产咨询；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑工程用机械销售；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；商业综合体管理服务；旅游开发项目策划咨询；酒店管理；游览景区管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；组织文化艺术交流活动；体育竞赛组织；会议及展览服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；数字广告制作；数字广告发布；数字广告设计、代理（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 2024 年末，建投公司总资产 541,445.43 万元，总负债 449,067.41 万元，净资产 92,378.01 万元，2024 年度营业收入 142,371.26 万元，净利润 4,538.89 万元。建投公司 2024 末总负债同比增长 47.08%，主要系增加工程项目专项贷款所致；2024 年净利润同比增加 74.78%，主要系建投公司对浙电变公司及温州银行的投资收益增加所致。

(2) 温州体育发展投资集团有限公司

温州体育发展投资集团有限公司成立于 2011 年 8 月 22 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，法定代表人为胡彦臻，经营范围为许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：体育竞赛组织；体育赛事策划；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；组织体育表演活动；体育保障组织；健身休闲活动；组织文化艺术交流活动；酒店管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；以自有资金从事投资活动；园区管理服

务；体育场地设施工程施工；会议及展览服务；体育经纪人服务；体育中介代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；单位后勤管理服务；休闲观光活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；咨询策划服务；企业管理；企业总部管理；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；服装服饰批发；服装服饰零售；体育用品设备出租（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 2024 年末，体投集团总资产 598,110.99 万元，总负债 230,377.44 万元，净资产 367,733.55 万元，2024 年度营业收入 3,134.27 万元，净利润-1,562.23 万元。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 1 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	温州市名城建设投资集团有限公司	城市基础设施建设和配套项目投资、保障性住房投资建设	19.00%	286.00	181.84	104.16	9.82	1.30	否

1、温州市名城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成立于 1996 年 12 月 18 日，注册资本人民币 500,000 万元。公司经营范围：许可项目：建设工程施工；文物保护工程施工；房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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）。一般项目：以自有资金从事投资活动；文物文化遗址保护服务；住房租赁；工程管理服务；规划设计管理；建筑材料销售；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理（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 2024 年 12 月 31 日，名城集团资产总额为 286.00 亿元，负债总额为 181.84 亿元，所有者权益总额 104.16 亿元。2024 年度，该公司实现营业收入 9.82 亿元，净利润 1.30 亿元。

（三）公司控股型架构对本期债券偿付的影响分析

发行人整体为投资控股型结构，变压器销售业务、物业管理、劳务派遣、酒店运营等业务主要由发行人下属子公司或下属单位负责运营，上述业务经营成果主要来自子公司，母公司主要承担管理职能。

1、母公司资产受限情况

截至 2024 年末，发行人母公司受限资产金额为 584.50 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
法院冻结资金	584.50
合计	584.50

注：（1）年轻力量（温州）企业管理有限公司因与发行人存在房屋租赁合同纠纷，于 2023 年 11 月 7 日向温州市鹿城区人民法院提起诉讼，请求判令发行人退还保证金 87,400.00 元及其利息，赔偿损失 5,160,295.81 元及其利息。温州市鹿城区人民法院于 2023 年 11 月 20 日裁定对发行人名下存款进行冻结，保全金额以 5,260,000.00 元为限，目前案件正在审理中，尚未作出判决。

（2）北京市艺德前程教育科技有限公司因与发行人存在房屋租赁合同纠纷，于 2023 年 11 月 7 日向温州市鹿城区人民法院提起诉讼，请求判令发行人退还保证金 176,900.00 元及其利息，赔偿损失 2,337,123.46 元及其利息。温州市鹿城区人民法院于 2023 年 11 月 20 日裁定对发行人名下存款进行冻结，保全金额以 2,530,000.00 元为限。目前案件正在审理中，尚未作出判决。

2、母公司资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人母公司其他应收款账面价值为 59,120.71 万元，占母公司资产总额的比例为 5.68%。发行人母公司其他应收款对手方主要为发行人子公司、控股股东及关联方，对手方资信情况良好，预计不能完全收回的可能性较低。

3、有息负债情况

截至 2024 年末，母公司口径有息债务具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	余额	占比
短期借款	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00

截至 2024 年末，母公司有息负债余额为 20,000.00 万元，均为短期借款。母公司有息负债总体规模可控，集中偿付压力较小。

4、对核心子公司控制力

截至 2024 年末，发行人合并范围内拥有 6 家子公司。发行人子公司与发行人日常联系较为密切。发行人建立了较为完善的内部管理制度，包括财务管理制度、内部审计管理制度、人事管理制度及“三重一大”决策制度等，发行人对子公司的控制能力较强。

发行人对合并报表范围内的子公司具有实际控制力，具体情况如下：

（1）发行人持股比例

发行人对合并范围内的一级子公司的持股比例与表决权比例均为 100.00%。

截至报告期末，发行人纳入合并财务报表的一级子公司具体情况如下：

子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	取得方式
温州教育发展投资集团有限公司 （简称“教投集团”）	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
温州市城市建设投资有限公司 （简称“建投公司”）	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
温州市康居物业管理有限公司 （简称“康居物业”）	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
温州体育发展投资集团有限公司 （简称“体投集团”）	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
浙江浙南人才发展集团有限公司 （简称“人才集团”）	100.00	100.00	同一控制下的企业合并
温州市城资房地产有限公司 （简称“城资房地产”）	100.00	100.00	投资设立

（2）重要人事任免情况（如董监高派驻情况）

根据公司章程，发行人对主要一级子公司行使股东职权，依照法定程序任免（或建议任免）教投集团董事会成员、监事成员和高级管理人员。发行人主要一级子公司公司董事（除职工董事外）均由发行人委派，总经理、副总经理

均由发行人聘任，监事（如有）均由发行人委派。

综上，根据公司章程发行人具备良好的公司治理结构，对主要一级子公司重要人事任免具有决定权。

(3) 参与子公司重大经营与投资决策情况

根据公司章程，对主要一级子公司发行人有权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；有权审核公司的战略发展规划；有权审核、审批公司董事会报告等重大事项报告；有权审核、审批公司重大投资、融资计划；有权审批公司投资、担保项目，并监督实施。

(4) 对子公司财务管理方面

根据公司章程，对主要一级子公司发行人有权审核公司财务预算报告，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；有权审核、审批公司董事会报告等重大事项报告；有权审核、审批公司重大投资、融资计划；有权审批公司投资、担保项目，并监督实施。

根据发行人制定的《温州市城市产业发展集团有限公司财务管理制度（修订）》，财务部分管领导指导公司资金筹集、投资计划、重大投资项目、年度财务计划的实施；保障公司及下属公司财务制度的执行；财务部负责人具体负责组织、实施公司及下属公司财务管理工作，监督公司及下属公司的财务收支，参与公司及下属公司各项财务方案的制定，完成各项财务考核指标，具体负责公司及下属公司资金的筹集、使用和调配。财务部对公司及下属公司财务活动具有计划、执行、监督和管理的职能。公司实行“统一管理，分级核算”的财务管理体系。下属公司实行独立核算、自负盈亏，承担独立民事责任。根据全资子公司、控股子公司、参股公司的不同情况，分别通过委派董事、监事、高级管理人员、定期进行内部审计等不同方式，完善对公司股权投资项目的管理。

综上，根据公司章程及配套制度文件，发行人对主要一级子公司具备 100% 表决权，对重要人事任免层面具备决定权，具有参与子公司的重大经营与投资决策的权力，并制定了子公司财务管理方面相关制度，对新纳入合并报表范围内子公司具有一定控制力。

5、股权质押情况

报告期内，发行人母公司所持子公司的股权不存在质押情形。

6、子公司分红政策及实际分红情况

发行人对于重要子公司具备较强的控制力，根据其公司章程，暂未设置固定的分红比例及分红政策，但具体的利润分配方案需由发行人根据子公司盈利水平及未来资金需求确认，故发行人仍实际拥有利润分配权。

报告期内发行人暂未收取子公司分红，主要原因系发行人自身债务压力较小且融资渠道畅通。

结合发行人自身需求、各子公司当前经营情况和未来发展战略规划，为满足各子公司日常经营和投资需要，实现公司持续稳定发展，更好地维护公司长远利益，发行人暂未收取子公司分红。

综上，发行人及其子公司债务结构较为稳定，资产负债率处于合理水平，长期偿债压力可控，流动比率、速动比率良好，短期偿债能力良好，且母公司对子公司控制力较强。投资控股型架构不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

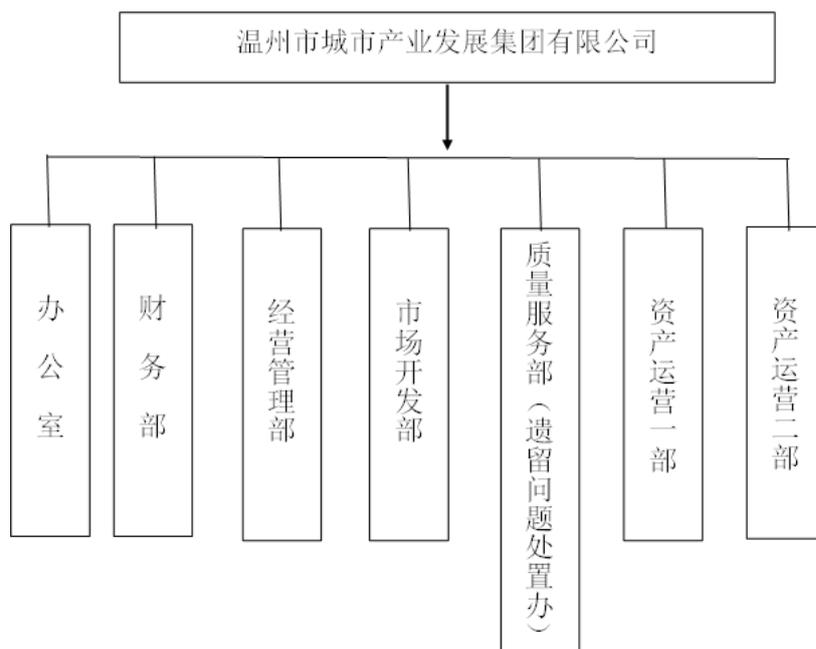
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

根据《公司法》和发行人公司章程的规定，发行人建立了较为完善的法人治理结构、科学的母子公司管理体系和明晰的产权关系，建立了分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构。

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、股东

发行人不设股东会，由控股股东温州城发履行出资人职责，行使股东职权，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和高级管理人员，决定董事和有关高级管理人员的薪酬；
- （3）建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- （4）审核公司的战略发展规划；
- （5）审核、审批公司董事会报告等重大事项报告；
- （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）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；

(11) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，董事会由 5 名董事成员组成。董事会设董事长 1 名，董事长由温州城发任命；设职工董事 1 名，由发行人职工（职工代表）大会选举产生；其他董事会成员由温州城发按有关程序任命或聘任。

发行人董事会不设届期，董事任期按《公司法》及出资人有关规定执行。

董事会设置审计委员会，审计委员会成员以外部董事为主，由董事长与有关董事协商后提出建议，由董事会审议通过后生效。

发行人不设监事会和监事，相关职权由董事会审计委员会行使。

发行人董事会对城发集团负责，依法自主或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和市政府、市国资委、城发集团授权范围内行使以下职权：

- (1) 执行市政府、市国资委、城发集团的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 拟订公司章程及章程修改方案，报城发集团批准；
- (3) 制定公司发展战略规划，报城发集团审核；
- (4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报城发集团备案；
- (5) 决定授权范围内公司的经营方针及经营计划，并报城发集团备案；
- (6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报城发集团批准；
- (7) 决定公司投资、担保事项，并报城发集团核准或备案；
- (8) 审议公司年度财务预算方案，报城发集团批准；
- (9) 审议公司年度财务决算方案，报城发集团批准；
- (10) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报城发集团批准；
- (11) 制订集团公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报城发集团批准；
- (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) 法律法规规定和市政府、市国资委、城发集团授权的其他职权。

3、总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名，由董事会聘任产生。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (8) 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；
- (9) 聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (10) 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；
- (11) 总经理列席董事会会议；
- (12) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

4、部门职责介绍

(1) 办公室

负责公司党建党务工作；负责公司党风廉政工作；负责公司行政事务；负责重要文稿、综合性材料、公文处理、建议提案、重要工作督查督办等工作；负责企业文化、宣传联络、制度与数字化建设等工作；负责档案管理、公务接待、采购及后勤保障等工作；负责队伍建设、培训教育、薪酬考核、劳动关系管理等人力资源管理工作；负责信访维稳和安全保卫保密等工作。

(2) 财务部

负责制定、完善相关财务制度；负责企业预、决算工作；负责资金收支计

划编制及资金的统筹管理工作；负责财务核算、报表编制、资产清查等财务管理工作；负责政府投资项目的预算管理及财政资金申拨工作；负责税务筹划与管理的工作；负责各项审计协调工作；负责投融资及贷后管理工作；负责各类历史遗留账务处理等工作；负责托管单位财务工作。

(3) 经营管理部

主要负责制定公司经营管理制度、操作流程及合同公告等工作文本；编制经营计划及实施方案；签订对外委托协议及委托费用的结算；监督指导资产经营合规性运作；负责资产的评估和拍卖业务；统计汇总与统一报送经营报表及信息数据管理；租赁合同档案资料管理；负责法律诉讼、法律合规管理等法务工作。

(4) 市场开发部

主要负责编制公司中长期战略规划；开发项目的申报、立项、招投标及策划工作、投入产出分析、风险控制；制定开发项目经营方案与推广计划；负责自营项目的运营管理；负责资产投资经营和城市发展产业投资等工作。

(5) 质量服务部（遗留问题处置办）

主要负责各类资产外部接管及内部调拨；资产安全巡查及侵占清退及危旧房处置；资产及水电设施设备的维修维护；出租资产水电费收缴及物业费结算；资产整合及分隔优化等工程；出租资产装修监督与备案管理；租后品质服务及纠纷处理；资产档案资料管理；拆迁安置等历史遗留问题处理。

(6) 资产运营一部、资产运营二部

主要负责资产租赁经营管理；具体负责经营性资产的招商招租推广、商务接洽、经营方案拟定、进场交易、签订合同、租金与相关费用催缴、租赁档案资料管理；相关投诉纠纷处理等工作。

(二) 内部管理制度

发行人建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。同时，公司根据实际运作情况，不断细化和完善对人力资源管理、项目管理、财务管理、风险控制管理、行政管理体制的内控制度，提高了企业的经营效率，保障了公司人力、资金、财产的安全、完整。

1、人力资源管理制度

发行人建立了详尽的人力资源管理体系。公司对员工薪酬、专业技术职务、员工考勤管理、职工生活保障等方面建立了详尽的管理体系，保证了公司人力资源管理的规范化、科学化。

2、财务管理制度

发行人制定了完备的财务管理制度。公司加强财务管理制度的建设，建立了统一规范的会计政策和核算标准，加强成本管理，正确反映和有效控制生产经营活动的劳动耗费，规范内部资金运作，严格财务监管。公司制定了《财务管理制度（修订）》《财务支付审批制度（修订）》等专项财务制度。

3、内部审计制度

发行人建立了有效的内部审计制度。为加强企业内审工作，规范内部审计行为，提高经济效益，促进廉政建设，公司制定了《内部审计工作管理办法》，加强内部管理和监督，遵守国家法律法规，保障公司的各项经营活动的真实性、合法性和有效性。

4、关联交易相关制度

公司制定了关联交易管理制度，明确发行人应采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

5、“三重一大”决策制度

为促进发行人各级领导干部廉洁从业，进一步规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，确保科学发展，发行人制定了《“三重一大”决策制度实施办法》，制度适用于重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项和大额度资金运作事项。涉及“三重一大”事项，应当以会议的形式（包括书面会议、通讯审议方式进行的临时董事会等），按照决策内容、组织程序、议事规则等，分别由支委会、董事会、经理室会议等形式集体作出决定。

6、安全生产管理制度

为了建立事故隐患排查治理长效机制，推进安全隐患排查治理工作，彻底消除安全事故隐患，有效防止和减少各类事故的发生，根据《安全生产法》、《消防法》、《突发事件应对法》、《浙江省安全生产条例》等法律法规，公

司制定了《安全生产（消防安全）隐患排查治理规定》，对安全生产（消防安全）事故隐患排查治理、事故隐患排查治理建档监控资金保障、安全生产（消防安全）隐患整治督查通报等事项进行了规范，明确了公司领导安全生产责任、各部门安全生产职责。

7、信息披露制度

为规范发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，发行人制定了《温州市城市产业发展集团有限公司债券信息披露制度》。发行人严格遵守公平信息披露原则，将所有能对公司债券价格、债券投资者权益产生重大影响的信息以及证券监管部门要求披露的信息，在规定的时间内，在中国证监会指定的媒体上、以规定的披露方式向社会公众公布。发行人信息披露文件主要包括发行公告、募集说明书、定期报告和临时报告等。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人为温州市城市建设发展集团有限公司投资设立的国有企业，近年来规范经营，在资产权属、机构设置、人员管理、财务及业务运营方面都实现了独立经营。

1、资产独立情况

发行人目前拥有的资产权属清晰，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。

2、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、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。

3、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。发行人董事及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。拥有完善的劳动、人事、工资管理体系，人员管理具有独立性。

4、财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，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。

5、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经营活动；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。

综上所述，发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和生产、供应、销售系统，具备面向市场的独立经营能力。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、高级管理人员的基本情况如下表：

序号	姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	郑温冰	董事长	2024/08-至今	是	否
2	孙玉林	董事、总经理	2025/05-至今	是	否
3	黄乾麟	董事、常务副总经理	2025/05-至今	是	否
4	李琳	董事	2024/10-至今	是	否
5	林锡春	职工董事	2025/08-至今	是	否
6	潘欢欢	财务负责人	2024/12-至今	是	否

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员的任职符合《公司法》等法律法规及相关文件的规定，不存在董事和高级管理人员为政府公务员兼职且在发行人获取薪酬、奖金、津贴等报酬、股权以及其他额外利益的情况。

报告期内，发行人现任董事和高级管理人员不存在违法违规的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员不存在持有发行人股权或债券的情况。

（二）人员简介

1、郑温冰，1974年11月出生，现任温州市城市产业发展集团有限公司董事长、党支部书记；曾任温州市城建资产经营管理有限公司董事长、经理、党支部书记、温州市城市建设投资集团有限公司人力资源部经理、温州市旧城改建指挥部政工处处长、温州市房产管理局局团委委员、局机关团支部书记等。

2、孙玉林，1982年12月出生，现任温州市城市产业发展集团有限公司总经理、董事，曾任温州市城建资产经营管理有限公司常务副经理。

3、黄乾麟，1976年9月出生，现任温州市城市产业发展集团有限公司常务副经理、董事，曾任温州市体育发展投资集团有限公司副总经理、温州市城市建设发展集团有限公司经检监察室（巡察办公室）副主任、温州市名城建设投资集团有限公司监察监事审计室副主任、温州市工务局办公室副主任、温州市城市中心区建设指挥部办公室副主任。

4、林锡春，1980年4月出生，现任温州市城市产业展集团有限公司资产运营二部经理、温州市城市产业展集团有限公司职工董事，曾任温州市城建资产经营管理有限公司资产项目二部经理、温州市名城建设开发有限公司资产部副经理。

5、李琳，1988年4月出生，现任温州市城市建设发展集团有限公司财务融资部副经理，温州市城市产业发展集团有限公司董事。

6、潘欢欢，1984年2月出生，现任温州市城市产业发展集团有限公司财务部经理，曾任温州市城建资产经营管理有限公司财务部经理、温州市城市物业管理服务有限公司财务科副科长、温州市安居房屋征收事务所财务科副科长、温州市名城建设开发有限公司财务科副科长。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；投资管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人成立于 2012 年 6 月，是温州市城市建设发展集团有限公司出资设立的国有独资公司，原名为温州市城建资产经营管理有限公司，2024 年 9 月变更为现名。目前，发行人是温州市重要的产业投资运营主体，开展的业务包括变压器等产品制造与销售、物业管理、劳务派遣、租赁业务、酒店经营等。

发行人发生资产重组前后，自身均具备市场化经营情况和持续经营能力，具体情况如下：

（1）规范有效的法人治理结构

根据《公司法》和发行人公司章程的规定，发行人建立了较为完善的法人治理结构、科学的母子公司管理体系和明晰的产权关系，建立了分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构。报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（2）市场化招聘的专业人才及管理团队

根据中央关于深化国有企业改革的精神，参照国务院国有企业改革领导小组办公室《“双百企业”推行职业经理人制度操作指引》（国企改革发〔2020〕2号）、《温州市国资委关于在市属国有企业所属企业中推行职业经理人制度的通知》（温国资委〔2023〕86号）等文件精神及有关政策规定，发行人控股股东温州城发集团制定了《市城发集团所属企业推行职业经理人制度实施方案》。该方案要求在温州城发集团内开展试点，推行工作以现有经营管理者转换和市场化选聘职业经理人相结合的方式，推行经理层成员任期制和契约化管理，明确责任、权利、义务，严格任期和目标考核，建立市场化退出机制，突出落实

董事会对经理层的选聘、考核评价、薪酬分配等权利，建立健全经营者能上能下、人员能进能出、收入能增能减的干部管理、劳动用工、收入分配的市场化机制。

发行人变压器销售业务经营主体浙电变公司高级管理人员团队中有 1 位高级经济师、6 位高级工程师，该公司创办的“浙江省电力变压器高效节能技术研究院”被评为省级企业研究院和省级企业技术中心，研究院以省级“新世纪 151 人才工程”专家为核心，组建了一支 50 余人的技术团队。发行人酒店运营业务由经营主体滨江酒店公司委托国际万豪国际集团，由国际知名酒店品牌专业管理团队负责酒店管理运营。发行人物业管理业务、租赁业务、劳务派遣业务为发行人基于属地资源禀赋开展，管理团队均具备多年专业运营经验。

(3) 清晰的主营业务定位

根据《温州市国资委关于温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案的批复》（温国资委〔2024〕77 号）及相关意见，温州市国资委支持温州城发集团内部整合组建温州市城市产业发展集团有限公司，定位聚焦资产投资经营与城市发展产业投资的市场化经营，业务范围可涵盖温州市级层面的大数据、教育、体育、人才、资产管理、物业管理等多个板块，打造温州市重要的产业运营类主体。温州市城市产业发展集团有限公司应按照产权清晰、权责明确、管理科学的现代企业制度要求，规范股权及资产管理，推进资源集中、产业聚集、管理集约，实现做大做强和国有资产保值增值。

本次重大资产重组后，发行人定位专注于专业资产投资经营和城市发展产业投资两大业务板块。其中，专业资产投资经营板块业务主要为变压器制造销售业务，城市发展产业投资板块业务主要为物业管理、劳务派遣、房屋租赁、酒店经营，具备清晰的主营业务定位。

(4) 稳定的经营模式

发行人是温州市重要的产业投资运营主体，主要业务包括变压器等产品制造与销售、物业管理、劳务派遣、租赁业务、酒店经营等。除发行人本级从事的租赁业务外，其他业务在资产重组划入发行人体内前后均由相关公司独立运营，且业务运营时间较长，经营模式、主要管理团队和业务上下游客户供应商近年来均较为稳定。

(二) 发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人各业务板块营业收入情况如下：

表：公司各业务板块营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
变压器销售业务	87,046.82	54.25	130,429.78	54.03	141,738.44	54.33
租赁业务	16,484.90	10.28	19,608.05	8.12	16,116.59	6.18
物业管理业务	17,099.41	10.66	27,572.94	11.42	24,144.36	9.26
劳务派遣业务	21,837.79	13.61	29,677.83	12.29	35,318.69	13.54
酒店运营业务	6,377.38	3.98	9,841.92	4.08	9,915.62	3.80
其他业务	11,576.35	7.22	24,260.86	10.05	33,640.98	12.90
合计	160,422.65	100.00	241,391.38	100.00	260,874.69	100.00

报告期各期，发行人各业务板块毛利润情况如下：

表：公司各业务板块毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
变压器销售业务	10,500.80	41.48	14,949.75	33.57	16,224.77	30.74
租赁业务	7,168.25	28.32	9,490.30	21.31	8,316.16	15.76
物业管理业务	1,488.16	5.88	7,890.43	17.72	6,488.40	12.29
劳务派遣业务	246.09	0.97	216.23	0.49	1,920.88	3.64
酒店运营业务	3,151.04	12.45	5,008.55	11.25	4,767.36	9.03
其他业务	2,759.71	10.90	6,975.83	15.67	15,055.42	28.53
合计	25,314.05	100.00	44,531.08	100.00	52,772.99	100.00

报告期各期，发行人各业务板块毛利率情况如下：

表：公司各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2025年1-9月	2024年度	2023年度
变压器销售业务	12.06	11.46	11.45
租赁业务	43.48	48.40	51.60
物业管理业务	8.70	28.62	26.87

业务板块	2025年1-9月	2024年度	2023年度
劳务派遣业务	1.13	0.73	5.44
酒店运营业务	49.41	50.89	48.08
其他业务	23.84	28.75	44.75
综合毛利率	15.78	18.45	20.23

近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 260,874.69 万元、241,391.38 万元和 160,422.65 万元，营业毛利润分别为 52,772.99 万元、44,531.08 万元和 25,314.05 万元，营业毛利率分别为 20.23%、18.45%和 15.78%。2024 年，发行人营业收入较上年减少 7.47%，主要系发行人变压器销售业务收入下降所致。

（三）主要业务板块

1、变压器销售业务

发行人变压器销售业务由子公司浙江电力变压器有限公司负责运营，浙江电力变压器有限公司专注于电力变压器及配套产品在电力领域的应用，是一家以变压器、高低压开关成套设备和绿色新能源设备制造为主营方向的国家级高新技术企业。公司占地 92 亩，拥有经营生产用房 43,930 平方米。公司创办的“浙江省电力变压器高效节能技术研究院”被评为省级企业研究院和省级企业技术中心。荣获国家专精特新“小巨人”企业、浙江省“专精特新”中小企业、省级企业研究院、省级企业技术中心、温州市百强企业。

浙江电力变压器有限公司主要产品包括 10~20kV 高效节能油浸式电力变压器、干式电力变压器、组合式变压器、预装式变电站、智能 JP 柜、标准化环网柜、标准化箱式变电站、预装式储能成套设备、环保柜、低压标准柜 SLVA、DTU、母线桥架、光伏并网柜、光伏逆变器、充电桩、激光清障仪等。产品曾荣膺“浙江省高新技术产品”，“浙江省优秀科技产品”，“国家级星火计划项目”，“浙江省重大科技项目产品”等多项荣誉称号。

发行人采取“以销定产”的模式，通过招投标、市场拓展的方式获得下游客户订单后，向上游供应商采购硅钢片、铜、铝、高低压成套设备等原材料或配件，并进行生产组装，产品的生产周期在一个月左右。结算方面，公司与上游供应商采取电汇结算的方式，账期均为 90 天以内，部分原材料如环网柜等采购时需预付 20%~30%采购款，铜、硅钢片等原材料有时需现款采购。

报告期内，浙江电力变压器有限公司主要产品的产量、销量情况如下：

单位：个/台

产品类型	项目	2025年1-9月	2024年	2023年
变压器	产量	4,308	6,149	6,522
	销量	4,732	6,100	6,986
	产销率	109.86%	99.20%	107.11%
开关成套设备	产量	28,267	37,333	31,431
	销量	24,415	33,840	31,444
	产销率	86.37%	90.64%	100.04%

注：部分年份开关成套设备销量大于产量主要系销售前期库存产品所致。

发行人变压器销售业务的生产基地位于温州市瓯海区，近年根据市场需求不断新增产能。公司上游供应商主要为原材料及元器件厂家。原材料采购方面，原材料主要是品牌柜、铜材、断路器、硅钢片、互感器、浪涌保护器、SVG、环网柜附件等。因原材料种类多样，其采购集中度较低。

近两年及一期，发行人变压器销售业务前五大供应商情况如下：

单位：万元、%

2025年1-9月					
名称	采购额	占比	供货类型	与发行人是否存在关联关系	与发行人客户是否存在关联关系
供应商1	6,642.05	9.03	铜扁线、铜箔、接线片等	否	否
供应商2	4,361.64	5.93	高低压成套设备	否	否
供应商3	3,690.34	5.02	高低压成套设备	否	否
供应商4	2,806.23	3.82	高低压成套设备	否	否
供应商5	2,648.77	3.60	硅钢片	否	否
合计	20,149.03	27.40	-	-	-
2024年					
名称	采购额	占比	供货类型	与发行人是否存在关联关系	与发行人客户是否存在关联关系
供应商1	6,059.49	5.33	铜扁线、铜箔、接线片等	否	否
供应商2	5,932.68	5.22	高低压成套设备	否	否
供应商3	5,234.59	4.61	高低压成套设备	否	否
供应商4	4,905.29	4.32	高低压成套设备	否	否
供应商5	4,493.01	3.96	高低压成套设备	否	否
合计	26,625.06	23.44	-	-	-
2023年					
名称	采购额	占比	供货类型	与发行人是否存在关联关系	与发行人客户是否存在关联关系
供应商1	9,328.15	6.50	高低压成套设备	否	否

供应商 2	8,608.16	6.00	铜扁线、铜箔、硅钢片等	否	否
供应商 3	6,081.52	4.24	高低压成套设备	否	否
供应商 4	5,317.41	3.71	硅钢片	否	否
供应商 5	5,173.16	3.61	高低压成套设备	否	否
合计	34,508.40	24.06	-	-	-

发行人的产品主要用于电力系统，下游客户中国家电网体系内客户收入占总收入比重超过 50%，客户集中度较高。目前电力设备公司产品销售区域集中在浙江省内，报告期内产品销售结算方式一般为验收合格后一次性支付，账期一般是 6 个月，并留 5% 质保金在 1 年的质保期满后收取。

近两年及一期，发行人变压器销售业务前五大客户情况如下：

单位：万元、%

2025 年 1-9 月					
名称	销售额	占比	销售产品	与发行人是否存在关联关系	与发行人供应商是否存在关联关系
客户 1	10,197.51	11.71	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 2	8,342.44	9.58	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 3	7,975.96	9.16	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 4	7,783.72	8.94	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 5	7,189.22	8.26	变压器类、成套开关设备等	否	否
合计	41,488.85	47.66	-	-	-
2024 年					
名称	销售额	占比	销售产品	与发行人是否存在关联关系	与发行人供应商是否存在关联关系
客户 1	16,693.19	12.80	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 2	14,411.33	11.05	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 3	11,372.98	8.72	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 4	10,991.99	8.43	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 5	9,080.70	6.96	变压器类、成套开关设备等	否	否
合计	62,550.19	47.96	-	-	-
2023 年					
名称	销售额	占比	销售产品	与发行人是否存在关联关系	与发行人供应商是否存在关联关系
客户 1	40,099.52	28.29	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 2	13,683.68	9.65	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 3	13,621.50	9.61	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 4	9,608.68	6.78	变压器类、成套开关设备等	否	否
客户 5	7,801.36	5.50	变压器类、成套开关设备等	否	否
合计	84,814.74	59.84	-	-	-

2、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部和子公司浙江浙南人才发展集团有限公司负责。租赁资产包括发行人自有物业资产及城发集团内其他子公司的物业资产，发行人自有物业资产直接对外出租获取租金收入，城发集团内其他子公司的物业资产由发行人承租后再对外转租，通过租金差价获取收入。发行人出租的物业资产主要位于温州市主城区，地理位置相对优越，租赁资产以商铺、写字楼等资产为主，在租资产面积约 87 万平方米，整体出租率接近 90%，出租情况较好。公司租赁客户主要为个体工商户、企事业单位等，租金基本按时收缴。

业务运营情况方面，近两年及一期公司租赁收入分别为 16,116.59 万元、19,608.05 万元和 16,484.90 万元，呈上升趋势，主要系公司自有物业资产和承租物业资产增加所致，租赁业务毛利率较为稳定。

截至 2024 年末，发行人本部及浙南人才集团可出租资产面积合计 87.58 万平方米，已出租面积为 77.29 万平方米，出租率为 88.25%。具体明细如下：

单位：万平方米、%

物业类型	可出租面积	已出租面积	出租率
商业	55.48	50.38	90.82
办公	17.15	14.07	82.04
非居住	8.65	7.71	89.13
其它	6.31	5.14	81.35
合计	87.58	77.29	88.25

截至 2025 年 9 月末，发行人在建的租赁物业主要包括：

单位：亿元、万平方米

项目名称	物业类型	建设周期	规划面积	计划总投资金额	累计已投资金额	建设进度
滨江云谷未来社区一期服务型公寓（D-12、D-13、D-15 地块）	政策性租赁房	2022 年 6 月-2025 年 12 月	15.34	16.81	15.41	在建中
洪殿单元 C-18 地块	政策性租赁房	2024 年 7 月-2026 年 12 月	1.78	1.18	0.59	在建中
臻湾华庭	政策性租赁房	2024 年 12 月-2025 年 12 月	0.54	0.67	0.67	验收及办理权证中
欧湾华庭	政策性租赁房	2024 年 12 月-2025 年 12 月	1.08	1.50	1.50	验收及办理权证中
天云园	政策性租赁房	2025 年 7 月-2025 年 9 月	5.19	14.22	14.22	验收及办理权证中
瀚墨轩	政策性租赁房	2025 年 7 月-2025 年 8 月	3.44	4.38	4.38	验收及办理权证中

3、物业管理业务

发行人物业管理业务由子公司温州市康居物业管理有限公司负责。温州市康居物业管理有限公司主要提供保安、保洁、设备维护、绿化养护等物业服务，服务对象包括住宅、写字楼、公建设施等，服务范围以温州市内为主。康居物业主要通过市场化方式获取客户，根据康居物业与委托方签订的《物业服务合同》，一般按季度或年度收取物业管理费，其中住宅类收费标准为1.0~1.5元/平方米/月，商业类收费标准为2.0-7.3元/平方米/月左右。截至2024年末，康居物业在管物业项目个数107个，面积991.91万平方米。近两年及一期，公司物业管理业务实现收入24,144.36万元、27,572.94万元和17,099.41万元，毛利率分别为26.87%、28.62%和8.70%，近年来随着物业管理项目的拓展，发行人物业管理收入有所增加，盈利水平保持稳定。

截至2024年末，发行人在管物业部分项目情况如下：

单位：万平方米、元/平方米/月

项目名称	业态类型	管理面积	物业费标准
万锦城	住宅、商业	42.13	住宅1.5元，商业2元
世纪公园	住宅、商业	34.80	1.3元
奥体中心	体育馆	30.91	1.6元
龙悦里	住宅，商业	29.78	住宅1.5元，商业2元
金浦金滨	住宅、商业	29.66	住宅1元，商业2元
吕家岸	住宅、商业	23.40	住宅1.5元，商业2元
博汇园	住宅，商业	22.81	住宅1.5元，商业2元
滨沁华庭	住宅、商业	20.91	住宅1.5元，商业2元
南塘二	住宅，商业	20.23	住宅1.1元，商业2元
汇车桥公寓	住宅、商业	20.19	住宅1.25元，商业2元
汇豪锦园	住宅，商业	19.61	住宅1元，商业2元
滨盛华庭	住宅、商业	18.44	住宅1.5元，商业2元
广信大厦	住宅、商业	18.34	住宅1.2元，商业2元
香桐湾	住宅、商业	16.51	住宅1.5元，商业2元
锦延	办公、商业	16.17	住宅1.4元，商业2元
新田园一组团	住宅，商业	16.06	住宅0.4元-1.1元，商业2.5元

4、劳务派遣业务

发行人劳务派遣业务由子公司浙江浙南人才发展集团有限公司负责，服务对象主要包括温州市范围内的学校、医院、公安局等企事业单位为主。发行人与服务对象签订劳务派遣服务合同，并与派遣人员签劳动合同。根据相关合同约定，由服务对象先向发行人支付服务费用，发行人再向派遣人员发放工资。发行人以全额法确认业务收入，并依据合同约定按每人每月一定比例作为业务利润。

近两年及一期，发行人劳务派遣业务前五大客户情况如下：

单位：万元、%

序号	名称	2025年1-9月	
		劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	温州市高速公路运营管理有限公司	4,852.37	22.22
2	温州医科大学	2,076.82	9.51
3	温州医科大学后勤发展处餐饮服务中心	1,115.13	5.11
4	温州交运集团工程运输有限公司	1,071.77	4.91
5	温州市公用实业发展有限公司	886.33	4.06
合计		10,002.42	45.80
序号	名称	2024年	
		劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	温州市高速公路运营管理有限公司	5,311.53	17.90
2	温州交运集团工程运输有限公司	2,955.09	9.96
3	温州医科大学	1,984.51	6.69
4	温州生态园物业管理服务有限公司	1,042.70	3.51
5	温州医科大学后勤发展处餐饮服务中心	822.46	2.77
合计		12,116.29	40.83
序号	名称	2023年	
		劳务派遣收入	占当期劳务派遣收入的比重
1	温州市公安局	5,265.22	14.91
2	温州市高速公路运营管理有限公司	4,670.95	13.23
3	温州交运集团工程运输有限公司	3,676.65	10.41
4	温州医科大学	2,047.30	5.80
5	温州市公安局监所管理支队	997.32	2.82

合计	16,657.44	47.16
----	-----------	-------

5、酒店运营业务

发行人酒店运营业务主要由子公司温州滨江酒店管理有限公司负责，目前所运营酒店为温州万豪酒店，公司委托香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司负责运营。温州万豪酒店定位为国际连锁高端酒店，配有 314 间客房及套房，并配套 2 家餐厅、2 个会议中心和 1 个康体中心。

温州万豪酒店 2024 年的平均房价为 674 元/晚（不含税和早餐），2023 年、2024 年、2025 年 1-9 月的入住率分别为 57%、58%和 55%，分别实现酒店运营（包含房费和餐饮）业务收入 9,915.62 万元、9,841.92 万元和 6,691.66 万元，整体保持稳定。

报告期内，发行人酒店运营业务经营状况如下：

年度	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
经营天数（天）	273	365	365
客房数量（间）	310	310	310
可用房间数（间）	84,630	113,150	113,150
实际售出房间数（间）	46,594	65,349	64,027
平均入住率（%）	55	58	57
平均房价(元/间·天)	684	674	650
客房收入（万元）	3,170.93	4,402.08	4,161.84

6、其他业务

公司其他业务涉及图书及教材教辅销售、体育场馆运营、停车场收费、充电桩等，业务较为多元化，对公司的营收和利润形成一定补充。

（四）发行人所在行业的基本状况

1、所处行业现状

（1）变电设备行业

变压器相关产品是电力系统中极其重要的输变电设备，主要包括配电变压器、箱式变电站以及柱上变压器成套设备等产品，广泛应用于工业、农业、交通、城市社区等领域。其中配电变压器是指通过电磁感应将一个系统的交流电压和电流转换成另一个系统的电压和电流的电力设备。配电变压器按照铁芯材

质可分为硅钢片变压器和非晶合金变压器；按照绝缘方式可分为干式变压器和油浸式变压器，每种变压器均包含不同电压等级。随着我国全社会用电量的稳步增长，以及国家推广节能环保型产品促使现役产品更新换代，推动了变压器需求的增长，同时在风电及轨道交通快速发展的推动下，我国变压器产业得以较快增长。

2020年12月，工信部、市场监督局、能源局联合印发《变压器能效提升计划（2021-2023年）》（工信厅联节[2020]69号），要求到2023年高效节能变压器运行比例提高10%，鼓励使用高效节能变压器，加快对现役低效变压器进行淘汰。随着国家节能环保的要求进一步提高，传统变压器的升级改造以及节能型、智能型变压器的研发、制造、销售和更新将成为变压器市场主要增长点。

（2）租赁行业

目前，租赁房屋极为普遍，呈现出快速发展的态势。根据房屋租赁用途的不同，可将房屋出租业务划分为营业用房出租、办公用房出租和住宅用房出租三种类型。

发行人主要从事办公用房、营业用房出租。发行人出租的经营性房产多处于市中心位置。发行人立足现有资产的管理，优化资本结构，积极参与市场竞争，增加资本收益，增大资产总量。

（3）物业管理行业

温州市物业管理起源于上世纪九十年代初，温州市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 and 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。

(4) 劳务派遣行业现状及发展前景

我国总人口已经超过 14 亿，占世界人口的五分之一，丰富的劳动力资源为我国对外劳务输出提供了强劲的人力资源库，源源不断的后备力量，可以保证较长时期的低成本、高素质劳动力供应。

劳务派遣是指由劳务派遣机构与派遣劳工订立劳动合同，把劳动者派向其他用工单位，再由其用工单位向派遣机构支付一笔服务费用的一种用工形式。又称人力派遣、人才租赁、劳动派遣、劳动力租赁、雇员租赁。

劳务派遣市场处于初级发展阶段，派遣企业对派遣员工的调配能力和专业化服务程度有限，很多派遣企业缺乏专业管理经验。尽管部分派遣企业提供员工招聘、培训、绩效管理、福利待遇、员工沟通、员工宿舍等专业服务，但是多数劳务派遣企业只是形式上的雇主，它们与派遣员工之间的关系比较松散，其角色仍然类似于劳动事务代理。

如今国内企业批量大、大跨步拓张全球业务趋势明显，国际化步伐加快，而外资企业也在加快在中国市场的业务扩张，企业经营环境逐步改善，而中国经济的新常态以及“一带一路”的提出也为中国企业的发展提供了好的经济环境，因此，综合经济、政策、监管以及行业本身的转型升级，中国人力资源产业迎来史上最佳发展机遇，迎来更加市场化、国际化的竞争格局。

劳务派遣特别受到外资企业、优势企业和国有大企业的欢迎。例如深圳主要是外向型企业、股份制企业以及竞争激烈的电信、银行等行业对劳务派遣的需求大。一些著名的企业如深圳华为、赛格三星、赛格日立、希捷等，都使用过派遣员工。而采用劳务派遣型工作安排的行业主要是服务业、制造业和建筑业，如电信、银行、饭店、医院、邮政、家政、电力、铁路运输等服务性行业，以及建筑业和制造业的一些部门。

2、发行人在行业中的地位

发行人控股股东为温州市城市建设发展集团有限公司，实际控制人为温州市国资委。发行人是温州市重要城市综合运营商及产业投资运营平台，是温州市城市发展战略的重要承载主体之一，深度参与温州市经济社会发展的关键环节。

依托于温州城发在温州市国有资本运营体系中的核心地位，公司具备较强的资源统筹与协调能力，能够在项目获取、资金筹措、政策支持等方面持续获得政府及股东方的有力保障。近年来，公司紧密围绕温州市产业导向和空间布局优化，积极拓展产业投资等业务板块，逐步形成“投建运一体化”的综合服务能力，成为温州市推动产业集聚与城市能级提升的重要实施主体。

总体来看，发行人已在温州市城市综合运营与产业发展领域建立了坚实的市场地位与良好的品牌口碑，在区域发展中发挥着日益突出的主导作用。未来，随着温州市产业升级及区域协调发展战略的持续推进，公司有望进一步巩固其区域核心地位，拓展更广阔的发展空间。

3、发行人的竞争优势

发行人作为温州市重要的城市综合运营商和产业投资运营平台，依托于良好的区域环境、稳健的政府支持、清晰的业务布局和优质的资产结构，逐步形成了多维度的竞争优势，具体包括以下四方面：

（1）外部支持稳定，政企协同关系密切

发行人与温州市人民政府保持密切的联系，作为温州城发集团旗下的重要产业平台，公司在平台整合、战略执行、资源配置等方面持续获得地方政府的大力支持。尽管公司市场化程度较高，直接来源于政府及其相关单位的收入占比较低，但所有权结构决定了温州市人民政府对公司发展战略与经营运营拥有实质性控制权。公司作为温州市城市资产运营服务与产业培育的重要载体，在支持地方经济发展方面具有重要地位，未来仍有望维持稳定的外部支持格局。

（2）物业资产优质，租赁运营稳定

公司在租的物业资源集中分布于温州市主城区，地理位置优越，资产类型以商铺、写字楼为主，租赁客户涵盖企事业单位及个体工商户。截至 2024 年末，公司在租物业总面积约 87 万平方米，整体出租率接近 90%，租金回收及时，体现出公司在商业物业租赁市场中的良好运营能力和资产吸引力，为公司现金流与盈利能力提供了稳定支撑。

(3) 产业链协同发展，子公司布局多元

发行人通过对子公司业务的布局，形成了较强的产业协同能力。其中，浙电变公司专注于中高端电气设备制造，依托国企背景与区域品牌优势，市场竞争力较强。多元化业务结构不仅增强了公司综合抗风险能力，也为公司未来在产业投资与城市运营方向上的拓展奠定了基础。

(4) 区位条件优越，区域产业基础雄厚

温州市地处浙江省东南沿海，是国家重点交通与港口枢纽城市，交通便利，旅游资源丰富，具备良好的区位吸引力。区域内制造业基础扎实，以电气、鞋业、泵阀等特色产业集群为支撑，形成较为完备的产业链体系。2025 年温州市实现 GDP 约 10,213.9 亿元，同比增长 6.1%，位居浙江省前列，为企业拓展产业投资提供了广阔空间和有力支撑。

(五) 发行人的经营方针及战略

1、发行人经营方针

发行人核心主业为专业资产投资经营、城市发展产业投资，承担城市运营板块融资平台职能，并整合城市运营类资产资源开展资本运作。发行人将以资产经营为依托，立足“品牌资产运营商”目标，做大做优国有资产；以资本运作为纽带，打造产业发展的投融资平台，做资源的集聚者和整合者，产业的培育者和发展者，成为市城发集团城市综合运营商的重要力量。

2、发行人未来发展战略

发行人在未来将致力于深化资产经营的专业化水平，加强特色商圈与社区的品牌化建设，创新资产管理模式，提升商务服务业的高端化水平，同时积极

拓展城市发展产业投资的多元化领域。此外，还将持续推进建立全面的合规管理体系，确保企业稳健发展，实现品牌资产运营商的目标。

(1) 资产租赁。做强做优资产租赁业务。一是全面做好租赁经营管理工作，积极推进降闲提效、处僵治困，树立以资产效益为目标导向；二是用发展的视角，盘活存量，进一步挖掘现有资产潜能，提升资产租赁经营收益；根据集团调拨，全面接管系统内外经营资产，通过专业策划、主动招商、业态定位、改造提升等方式，进一步发挥资产集中经营规模效益。

(2) 项目经营。以集团系统委托优质资产为主，围绕市场需求，通过以自主经营或主动引入社会资本、运营团队进行合作等形式，继续打造具有特色的商圈和社区品牌。

(3) 资管平台。深化打造综合集成、便捷高效、规范有序的数字化服务中心“城发租赁”，依托平台集群效应和服务品质提升，形成有“粘性”的资管平台，整合资源，促进上下产业链对接、商业合作，实现供需匹配，打造最后一公里“合作+”生态圈，并科学合法采集商务数据，建立企业商务信息大数据库，为投资项目运作、资产运营管理提供决策参考和数据支撑。

(4) 产业投资。根据融资资本化运作需求，通过优化资源配置、多元化营收收入，拓宽企业的融资渠道，降低融资成本，提高资金使用效率，促进板块发展和扩张。在城发集团统筹部署下，尝试对优质项目和企业展开投资，通过投融资获取行业发展的收益。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

截至本募集说明书签署之日，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项等可能对发行人偿债能力产生影响的其他重要情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，均符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）发行人财务报告审计情况

依据中国注册会计师独立审计准则，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年-2024 年母公司及合并财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2025]第 0696 号标准无保留意见的审计报告。

除非特殊声明，本说明书所涉及财务数据均引用自发行人 2023-2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正情况

1、会计政策变更

发行人自 2025 年 1 月 1 日起投资性房地产由成本计量模式转为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式属于会计政策变更，该会计政策变更未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

3、前期差错更正

报告期内，发行人无应披露的重要前期差错更正事项。

（四）公司合并报表范围变化情况

1、最近一年末发行人合并报表范围

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表范围的共 6 家。具体情况如下表所示：

发行人子公司情况表

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否纳入合并
温州教育发展投资集团有限公司	100.00	100.00	是
温州市城市建设投资有限公司	100.00	100.00	是
温州市康居物业管理有限公司	100.00	100.00	是
温州体育发展投资集团有限公司	100.00	100.00	是
浙江浙南人才发展集团有限公司	100.00	100.00	是
温州市城资房地产有限公司	100.00	100.00	是

2、报告期内发行人合并报表范围变化情况

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

2023 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例变化情况	原因
-	-	-	-	-
2023 年度不再纳入合并的公司				
序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例变化情况	原因
-	-	-	-	-
2024 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例变化情况	原因 ¹
1	温州教育发展投资集团有限公司	164,500.00	100%	同一控制下企业合并
2	温州市城市建设投资有限公司	34,500.00	100%	同一控制下企业合并
3	温州市康居物业管理有限公司	1,050.00	100%	同一控制下企业合并

¹根据《温州市国资委关于<温州市城市建设发展集团有限公司主业及布局结构优化方案>的批复》（温国资委[2024]77 号）文件精神，温州市城市建设发展集团有限公司所属部分企业股权进行无偿划转，本次划转后发行人新增同一控制企业：温州市城市建设投资有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州体育发展投资集团有限公司、温州教育发展投资集团有限公司、浙江浙南人才发展集团有限公司。

4	温州体育发展投资集团有限公司	100,000.00	100%	同一控制下企业合并
5	浙江浙南人才发展集团有限公司	50,000.00	100%	同一控制下企业合并
2024年度不再纳入合并的公司				
序号	名称	注册资本(万元)	持股比例变化情况	原因
-	-	-	-	-
2025年1-9月纳入合并的公司				
序号	名称	注册资本(万元)	持股比例变化情况	原因
-	-	-	-	-
2025年1-9月不再纳入合并的公司				
序号	名称	注册资本(万元)	持股比例变化情况	原因
-	-	-	-	-

(五) 会计师事务所变更情况

报告期内，发行人不存在会计师事务所变更的情况。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

1、发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

近两年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

科目名称	2025-09-30	2024-12-31	2023-12-31
流动资产：			
货币资金	200,311.76	169,245.72	68,356.58
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	1,596.80	848.90	3,839.91
应收账款	62,580.20	36,203.89	28,976.32
预付款项	1,369.85	2,021.42	1,461.75
其他应收款	180,665.68	167,666.86	193,032.83
存货	498,566.59	491,633.79	472,915.12
合同资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	6,033.57	4,422.24	3,192.63

流动资产合计	951,124.43	872,042.82	771,775.15
非流动资产:			
债权投资	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他权益工具投资	197,176.02	197,176.02	2,003.16
其他非流动金融资产	-	-	-
长期应收款	26,679.96	26,679.96	62,415.79
长期股权投资	32,093.10	30,062.17	27,219.49
投资性房地产	95,381.12	190,876.46	168,329.81
固定资产	236,293.94	94,552.50	46,894.66
在建工程	462,338.75	209,781.30	217,835.86
使用权资产	-	-	-
无形资产	11,564.95	14,481.11	15,169.11
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,300.05	2,813.14	3,529.51
递延所得税资产	537.71	518.32	469.64
其他非流动资产	110,176.00	-	-
非流动资产合计	1,204,541.60	796,940.96	573,867.03
资产总计	2,155,666.03	1,668,983.79	1,345,642.18
流动负债:			
短期借款	203,986.03	83,973.92	56,000.00
应付票据	10,000.00	-	-
应付账款	48,546.74	47,742.16	33,978.63
预收款项	9,368.33	12,865.17	16,278.61
合同负债	2,260.06	429.87	527.21
应付职工薪酬	1,391.05	1,587.56	2,058.65
应交税费	3,895.10	5,394.93	3,873.53
其他应付款	140,706.37	165,247.19	131,685.48
一年内到期的非流动负债	103,609.55	-	8,480.00
其他流动负债	100.72	25.78	32.72
流动负债合计	523,863.95	317,266.57	252,914.83
非流动负债:			
长期借款	390,538.98	264,260.00	135,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	230,237.26	228,149.55	225,320.95
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
递延收益	95.04	107.41	123.91
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	620,871.27	492,516.96	360,444.86
负债合计	1,144,735.22	809,783.53	613,359.69
所有者权益:			
实收资本	4,000.00	4,000.00	4,000.00
其它权益工具	-	-	-

资本公积	989,812.38	859,004.39	706,568.69
其它综合收益	1,060.99	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积金	2,572.02	2,572.02	2,572.02
未分配利润	2,786.10	-16,624.56	-19,244.13
归属于母公司所有者权益合计	1,000,231.49	848,951.86	693,896.58
少数股东权益	10,699.32	10,248.40	38,385.91
所有者权益合计	1,010,930.81	859,200.26	732,282.49
负债和所有者权益总计	2,155,666.03	1,668,983.79	1,345,642.18

近两年及一期发行人合并利润表

单位：万元

科目名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业总收入	160,422.65	241,391.38	260,874.69
营业收入	160,422.65	241,391.38	260,874.69
二、营业总成本	163,321.84	234,648.54	250,212.44
营业成本	135,108.60	196,860.30	208,101.70
税金及附加	1,251.20	2,092.04	2,144.71
销售费用	1,805.67	2,704.65	2,273.40
管理费用	20,844.73	25,798.68	28,285.78
研发费用	3,788.58	5,784.39	5,997.65
财务费用	523.04	1,408.48	3,409.21
其中：利息费用	2,543.74	4,235.10	4,858.46
减：利息收入	1,854.48	2,857.95	1,475.05
加：其他收益	1,764.12	3,149.20	4,647.22
投资收益	1,746.26	4,289.91	2,693.72
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失	-	389.99	-1,054.02
信用减值损失	-167.06	-869.71	-123.89
资产处置收益	0.29	2,893.75	-0.02
三、营业利润	444.41	16,595.98	16,825.25
加：营业外收入	110.09	211.98	177.06
减：营业外支出	76.81	102.94	156.67
四、利润总额	477.70	16,705.03	16,845.63
减：所得税	2,186.32	5,736.86	4,454.94
五、净利润	-1,708.62	10,968.17	12,390.69
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	-1,708.62	10,968.17	12,390.69
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
少数股东损益	461.21	2,592.37	3,564.19
归属于母公司所有者的净利润	-2,169.83	8,375.80	8,826.50
六、其他综合收益的税后净额	1,060.99	-	-

七、综合收益总额	-647.63	10,968.17	12,390.69
----------	---------	-----------	-----------

近两年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

科目名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	156,284.15	220,684.10	279,424.43
收到的税费返还	12.77	559.25	2,300.39
收到其他与经营活动有关的现金	89,294.01	125,750.94	70,190.29
经营活动现金流入小计	245,590.93	346,994.29	351,915.12
购买商品、接受劳务支付的现金	111,564.69	208,186.74	177,353.48
支付给职工以及为职工支付的现金	47,248.18	59,992.57	35,203.10
支付的各项税费	8,578.58	15,906.19	12,966.82
支付其他与经营活动有关的现金	154,919.82	51,719.97	70,213.87
经营活动现金流出小计	322,311.28	335,805.46	295,737.27
经营活动产生的现金流量净额	-76,720.34	11,188.83	56,177.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,826.31	-	606.00
取得投资收益收到的现金	2,669.36	1.65	2,145.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.07	0.12	13.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,500.00	-	93,408.61
投资活动现金流入小计	9,995.74	1.77	96,173.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,563.30	59,192.36	51,877.91
投资支付的现金	8,644.00	-	5,043.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,450.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	116,834.42
投资活动现金流出小计	249,657.30	59,192.36	173,755.43
投资活动产生的现金流量净额	-239,661.56	-59,190.58	-77,582.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	8,900.00	-	1,500.00
取得借款收到的现金	454,010.93	269,233.92	228,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	25,778.56	93,007.72
筹资活动现金流入小计	462,910.93	295,012.48	322,507.72
偿还债务支付的现金	104,077.93	120,480.00	99,520.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,385.07	21,534.32	8,636.56
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,907.60	196,969.30
筹资活动现金流出小计	114,463.00	143,921.92	305,125.86

筹资活动产生的现金流量净额	348,447.93	151,090.56	17,381.86
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	32,066.03	103,088.80	-4,022.72
加：期初现金及现金等价物余额	167,661.22	64,572.42	68,595.14
六、期末现金及现金等价物余额	199,727.26	167,661.22	64,572.42

2、发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

近两年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

科目名称	2025-09-30	2024-12-31	2023-12-31
流动资产：			
货币资金	58,006.81	21,499.33	11,807.26
应收账款	450.39	488.59	374.55
预付款项	7.52	7.67	5.82
其他应收款	218,052.87	59,120.71	40,392.73
其他流动资产	32.06	167.88	158.05
流动资产合计	276,549.65	81,284.19	52,738.40
非流动资产：			
其他权益工具投资	195,172.86	195,172.86	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	755,529.30	749,038.47	2,560.77
投资性房地产	15,436.10	14,341.09	14,830.62
固定资产	19.69	29.47	43.99
在建工程	-	-	30.61
无形资产	60.84	71.81	25.65
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	62.50	23.19	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	966,281.28	958,676.88	17,491.64
资产总计	1,242,830.93	1,039,961.07	70,230.04
流动负债：			
短期借款	154,000.00	20,000.00	-
应付票据及应付账款	-	4,119.39	1.05
预收款项	6,721.45	9,296.52	11,937.60
应付职工薪酬	7.43	407.76	466.78
应交税费	267.61	793.31	884.24
其他应付款	42,885.86	15,428.22	11,524.18
一年内到期的非流动负债	2,500.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	206,382.35	50,045.20	24,813.85

科目名称	2025-09-30	2024-12-31	2023-12-31
非流动负债：			
长期借款	46,500.00	-	-
应付债券	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
非流动负债合计	46,500.00	-	-
负债合计	252,882.35	50,045.20	24,813.85
所有者权益：			
实收资本	4,000.00	4,000.00	4,000.00
资本公积	962,495.24	964,648.41	22,997.85
其它权益工具	-	-	-
其它综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积金	2,572.02	2,572.02	2,572.02
未分配利润	20,881.31	18,695.44	15,846.32
所有者权益合计	989,948.58	989,915.87	45,416.19
负债和所有者权益总计	1,242,830.93	1,039,961.07	70,230.04

近两年及一期母公司利润表

单位：万元

科目名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	22,251.59	33,998.43	35,987.88
减：营业成本	16,789.63	23,432.97	23,457.10
税金及附加	156.58	500.15	349.54
管理费用	1,443.82	2,306.90	2,428.98
财务费用	-173.68	-287.57	-36.45
加：其他收益	14.30	3.77	78.20
投资收益	995.84	-	-
信用减值损失	-157.23	-65.28	-2.81
资产处置收益	-0.09	-0.03	-
二、营业利润	4,888.08	7,984.44	9,864.10
加：营业外收入	0.00	7.38	1.73
减：营业外支出	0.50	0.50	6.88
三、利润总额	4,887.58	7,991.32	9,858.95
减：所得税费用	1,280.73	1,992.55	2,496.35
四、净利润	3,606.85	5,998.76	7,362.60
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	3,606.85	5,998.76	7,362.60

近两年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

科目名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			

科目名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售商品、提供劳务收到的现金	15,317.92	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	235,588.47	112,748.72	118,828.52
经营活动现金流入小计	250,906.39	112,748.72	118,828.52
购买商品、接受劳务支付的现金	15,907.86	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,639.50	1,920.37	1,796.55
支付的各项税费	2,324.59	1,562.25	4,884.11
支付其他与经营活动有关的现金	365,230.30	115,367.73	87,011.80
经营活动现金流出小计	385,102.25	118,850.35	93,692.45
经营活动产生的现金流量净额	-134,195.86	-6,101.63	25,136.07
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	995.84	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.07	-	-
投资活动现金流入小计	995.91	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	159.65	143.15
投资支付的现金	4,194.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,450.00		
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	8,644.00	159.65	143.15
投资活动产生的现金流量净额	-7,648.09	-159.65	-143.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	244,000.00	20,000.00	9,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	244,000.00	20,000.00	9,000.00
偿还债务支付的现金	61,000.00	-	29,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,648.58	3,149.64	2,194.99
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	65,648.58	3,149.64	31,194.99
筹资活动产生的现金流量净额	178,351.42	16,850.36	-22,194.99
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	36,507.48	10,589.07	2,797.93
加：期初现金及现金等价物余额	20,914.83	10,325.76	7,527.83
六、期末现金及现金等价物余额	57,422.31	20,914.83	10,325.76

（二）重组编制的备考财务报表

根据《关于温州市直房地产开发有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温城发司〔2024〕101号）和《关于<温州市城市建设投资有限公司等企业股

权无偿划转方案>的批复》（温城发司批〔2024〕21号）等文件，温州市城市建设发展集团有限公司决定将其持有的温州市城市建设投资有限公司100%股权、温州市康居物业管理有限公司100%股权、温州体育发展投资集团有限公司100%股权、温州教育发展投资集团有限公司100%股权、浙江浙南人才发展集团有限公司100%股权和温州市名城建设投资集团有限公司19%股权，无偿划转给发行人。本次股权划转构成重大资产重组且属于同一控制下企业合并。

根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第三十二条，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第三十八条，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第四十三条，母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

故发行人审计报告针对报告期内发生的重大资产重组事项，根据《企业会计准则》按照同一控制下的企业合并制订了会计报表。根据《企业会计准则》的要求，发行人财务情况已采用追溯调整法反映在发行人经审计的2023-2024年度财务报告中，追溯调整至2023年期初数。

（三）财务数据和财务指标情况

项目	2025年1-9月 (末)	2024年度 (末)	2023年度 (末)
总资产(亿元)	215.57	166.90	134.56
总负债(亿元)	114.47	80.98	61.34
全部债务(亿元)	70.81	34.82	19.95
所有者权益(亿元)	101.09	85.92	73.23

项目	2025年1-9月 (末)	2024年度 (末)	2023年度 (末)
营业总收入(亿元)	16.04	24.14	26.09
利润总额(亿元)	0.05	1.67	1.68
净利润(亿元)	-0.17	1.10	1.24
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-0.51	0.10	0.62
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	-0.22	0.84	0.88
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-7.67	1.12	5.62
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-23.97	-5.92	-7.76
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	34.84	15.11	1.74
流动比率	1.82	2.75	3.05
速动比率	0.86	1.20	1.18
资产负债率(%)	53.10	48.52	45.58
债务资本比率(%)	41.19	28.84	21.41
营业毛利率(%)	15.78	18.45	20.23
平均总资产回报率(%)	0.16	1.38	1.61
加权平均净资产收益率(%)	-0.18	1.38	1.69
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-0.54	0.13	0.85
EBITDA(亿元)	0.89	2.88	2.87
EBITDA全部债务比(%)	1.26	8.27	14.39
EBITDA利息倍数	0.86	1.34	3.33
应收账款周转率	3.25	7.41	9.00
存货周转率	0.27	0.41	0.44

上述财务指标如无特别说明，均指合并报表口径。2025年1-9月/9月末的主要财务数据和财务指标未经年化处理。

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

（6）平均总资产回报率(%)=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

最近两年及一期末，发行人资产总额分别为 1,345,642.18 万元、1,668,983.79 万元和 2,155,666.03 万元，呈稳步增长态势。其中流动资产分别为 771,775.15 万元、872,042.82 万元和 951,124.43 万元，占总资产比例分别为 57.35%、52.25%和 44.12%；非流动资产分别为 573,867.03 万元、796,940.96 万元和 1,204,541.60 万元。占总资产比例分别为 42.65%、47.75%和 55.88%。报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	200,311.76	9.29	169,245.72	10.14	68,356.58	5.08
应收票据	1,596.80	0.07	848.90	0.05	3,839.91	0.29
应收账款	62,580.20	2.90	36,203.89	2.17	28,976.32	2.15
预付款项	1,369.85	0.06	2,021.42	0.12	1,461.75	0.11
其他应收款	180,665.68	8.38	167,666.86	10.05	193,032.83	14.35
存货	498,566.59	23.13	491,633.79	29.46	472,915.12	35.14
其他流动资产	6,033.57	0.28	4,422.24	0.26	3,192.63	0.24
流动资产合计	951,124.43	44.12	872,042.82	52.25	771,775.15	57.35
债权投资	30,000.00	1.39	30,000.00	1.80	30,000.00	2.23
其他权益工具投资	197,176.02	9.15	197,176.02	11.81	2,003.16	0.15
长期应收款	26,679.96	1.24	26,679.96	1.60	62,415.79	4.64
长期股权投资	32,093.10	1.49	30,062.17	1.80	27,219.49	2.02
投资性房地产	95,381.12	4.42	190,876.46	11.44	168,329.81	12.51
固定资产	236,293.94	10.96	94,552.50	5.67	46,894.66	3.48
在建工程	462,338.75	21.45	209,781.30	12.57	217,835.86	16.19
无形资产	11,564.95	0.54	14,481.11	0.87	15,169.11	1.13
长期待摊费用	2,300.05	0.11	2,813.14	0.17	3,529.51	0.26

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	537.71	0.02	518.32	0.03	469.64	0.03
其他非流动资产	110,176.00	5.11	-	-	-	-
非流动资产合计	1,204,541.60	55.88	796,940.96	47.75	573,867.03	42.65
资产总计	2,155,666.03	100.00	1,668,983.79	100.00	1,345,642.18	100.00

1、流动资产分析

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

(1) 货币资金

最近两年及一期末，发行人的货币资金分别为 68,356.58 万元、169,245.72 万元和 200,311.76 万元，占总资产的比重分别为 5.08%、10.14%和 9.29%。2024 年末较 2023 年末增加 100,889.14 万元，增幅为 147.59%；2025 年 9 月末较 2024 年末增加 31,066.04 万元，增幅为 18.36%，主要系出于公司经营需求，银行借款增加所致。

最近两年及一期末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.84	0.00	9.99	0.01	10.85	0.02
银行存款	197,309.57	98.50	167,651.23	99.06	64,561.57	94.45
其他货币资金	3,001.35	1.50	1,584.50	0.94	3,784.16	5.54
合计	200,311.76	100.00	169,245.72	100.00	68,356.58	100.00

(2) 应收账款

最近两年及一期末，发行人的应收账款分别为 28,976.32 万元、36,203.89 万元和 62,580.20 万元，占总资产的比重分别为 2.15%、2.17%和 2.90%，占比较小。2024 年末较 2023 年末增加 7,227.56 万元，增幅为 24.94%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 26,376.31 万元，增幅为 72.85%，主要系子公司浙电变公司应收款项增加所致。

2024 年末应收账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例	账龄
温州昌盛电力有限公司龙港分公司	5,813.90	15.78	1年以内
永嘉县电力实业有限公司	3,036.08	8.24	1年以内
浙江省新华书店集团有限公司	2,284.38	6.2	1年以内、1-2年
平阳县昌泰电力实业有限公司	1,968.04	5.34	1年以内
国网浙江省电力有限公司物资分公司	1,749.32	4.75	1年以内
合计	14,851.71	40.31	-

2025年9月末应收账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例	账龄
温州昌盛电力有限公司龙港分公司	6,855.00	10.84	1年以内、1-2年
浙江八达电子仪表有限公司时通电气分公司	5,085.37	8.04	1年以内
平阳县昌泰电力实业有限公司	4,079.93	6.45	1年以内
温州昌盛电力有限公司	3,607.18	5.71	1年以内
浙江图盛输变电工程有限公司	3,372.87	5.33	1年以内
合计	23,000.36	36.38	-

(3) 其他应收款

最近两年及一期末，发行人的其他应收款分别为 193,032.83 万元、167,666.86 万元和 180,665.68 万元，占资产总额的比例分别为 14.35%、10.05% 和 8.38%。2024 年末较 2023 年末减少 25,365.97 万元，降幅为 13.14%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 12,998.82 万元，增幅为 7.75%，变动较小。

2024 年末其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

项目	账面余额	占比	款项性质	是否存在关联关系	坏账准备
温州滨江置地有限公司	64,040.96	37.92	往来款	是	64.04
温州市城乡建设投资有限公司	61,662.40	36.51	往来款	是	61.66
温州市城市基础设施建设投资有限公司	24,473.52	14.49	往来款	是	24.47
温州绿港发展有限公司	6,000.00	3.55	往来款	是	6.00
温州建设集团有限公司	5,522.99	3.27	往来款	否	276.15
合计	161,699.86	95.74	-	-	432.33

报告期内，发行人其他应收款项主要为关联方往来款及资金拆借，目前对手方经营情况正常，信用风险较低，未来可回收性较大，预计不会对发行人业务正常开展产生不利影响，亦不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

发行人其他应收款分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，主要划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款；将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

截至 2024 年末，发行人主要经营性其他应收款的明细情况如下：

单位：万元、%

对手方名称	账目余额	占比	账龄分布	坏账准备	款项形成背景
温州滨江置地有限公司（简称“滨江置地公司”）	64,040.96	40.70	1 年以内： 42,978.28	64.04	发行人向滨江置地公司借款用于支付滨江置地公司建设工程款，该款项主要用于滨江置地公司开发的“温州市核心区商务中心单位 E-07 地块服务型公寓项目”，由此形成发行人对滨江置地公司的其他应收款。根据滨江置地公司与发行人签署的委托书，项目建成后滨江置地公司将该服务型公寓委托给发行人运营管理。
			1-2 年： 21,062.68		
温州市城乡建设投资有限公司（简称“城乡公司”）	61,662.40	39.19	1 年以内	61.66	发行人为蒲州片城中村改造项目的实施主体，城乡公司、基础公司作为项目建设单位负责城中村改造项目安置房建设业务及配套环节工作。项目建成后将由发行人负责项目运营，通过安置房销售实现收益。 针对上述项目，发行人已与国开行浙江分行及温州市国有金融资本管理有限公司签署项目贷款合同以满足项目建设资金需求，并将项目贷款资金根据项目实际用款进度拨付至城乡公司及基础公司用于上述项目工程实施。
温州市城市基础设施建设投资有限公司（简称“基础公司”）	24,473.52	15.55	1 年以内	24.47	
合计	150,176.88	95.44	-	150.18	-

截至 2024 年末，发行人其他应收款账面余额为 168,889.52 万元，其中经营性往来款为 157,353.17 万元，占 93.17%；非经营性往来款为 11,536.35 万元，占比 6.83%。

截至 2024 年末其他应收款分类表

单位：万元、%

科目	2024 年末
----	---------

	账面余额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	157,353.17	93.17	9.43
非经营性	11,536.35	6.83	0.69
合计	168,889.52	100.00	10.12

发行人非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年未经审计总资产比例为 0.69%。

(4) 存货

最近两年及一期末，发行人的存货账面价值分别为 472,915.12 万元、491,633.79 万元和 498,566.59 万元，占资产总额的比例分别为 35.14%、29.46% 和 23.13%。2024 年末较 2023 年末增加 18,718.67 万元、增幅为 3.96%，2025 年 9 月末较 2024 年末增加 6,932.80 万元，增幅为 1.41%，整体较为稳定。

最近两年及一期末存货明细表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	437,720.83	87.80	454,904.65	92.53	424,053.04	89.67
库存商品	52,170.44	10.46	26,465.24	5.38	39,064.49	8.26
原材料、周转材料	3,861.92	0.77	3,823.35	0.78	2,830.16	0.60
在产品	3,221.66	0.65	6,022.33	1.22	6,792.47	1.44
发出商品	1,591.74	0.32	399.29	0.08	159.49	0.03
低值易耗品	-	-	18.93	0.01	15.47	0.01
合计	498,566.59	100.00	491,633.79	100.00	472,915.12	100.00

最近一年及一期末主要存货-开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	2025 年 9 月末账面价值	2024 年末账面价值
1	滨江商务区 12-05 地块、12-07 地块及五号路地下空间	71,617.82	63,567.75
2	民航 6 号土地温州体育中心	234,752.51	234,752.51
3	鹿城区游泳桥路 26 号 1-335768	68,839.67	68,839.67
4	鹿城区游泳桥路 22 号 1-335767	39,423.64	39,423.64
5	温州奥林匹克体育中心主体场一期工程土地	5,799.55	5,799.55
6	温州奥林匹克体育中心主体育场二期建设工程土地使用权	16,086.43	16,086.43
	合计	436,519.62	428,469.55

截至 2025 年 9 月末，发行人存货中主要建设项目的具体情况如下：

单位：万元、%

序号	项目名称	账面余额	占存货科目余额比例	项目情况及后续运营方式	主要收益来源
----	------	------	-----------	-------------	--------

1	滨江商务区 12-05 地块、12-07 地块及五号路地下空间	71,617.82	14.36	该项目为数字大厦，包含零售商业、办公、酒店等综合物业，拟通过对物业出租或出售获取收益	产权归发行人所有，运营期间主要收益来源为写字楼、商铺物业和酒店出租收入
2	民航 6 号土地温州体育中心	234,752.51	47.09	该项目为温州体育中心体育馆、体育场和游泳馆等，拟通过自营或委托运营的方式对体育场馆出租及提供相关服务获取收益	产权归发行人所有，主要收益来源为对各类体育活动、文艺活动等提供场所并收取租金及服务费用
3	鹿城区游泳桥路 26 号 1-335768	68,839.67	13.81	该项目为平衡用地，拟纳入政府土地收储计划，通过土地收储实现收益	产权归发行人所有，拟通过土地收储实现收益
4	鹿城区游泳桥路 22 号 1-335767	39,423.64	7.91		
5	温州奥林匹克体育中心主体场一期工程土地	5,799.55	1.16	该项目为温州奥体中心场馆设施，拟采用自营或转让由第三方运营	产权归发行人所有，拟通过体育场馆出租及配套商铺出租实现收入
6	温州奥林匹克体育中心主体育场二期建设工程土地使用权	16,086.43	3.23		
合计		436,519.62	87.55	-	-

发行人存货中主要建设项目均不涉及委托代建项目。

2、非流动资产分析

最近两年及一期末，发行人非流动资产分别为 573,867.03 万元、796,940.96 万元和 1,204,541.60 万元，非流动资产占总资产的比例分别为 42.65%、47.75% 和 55.88%。发行人的非流动资产主要由长期应收款、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产和在建工程组成。

(1) 其他权益工具投资

最近两年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 2,003.16 万元、197,176.02 万元和 197,176.02 万元，分别占当年资产总额的 0.15%、11.81% 和 9.15%。2024 年末较 2023 年末增加 195,172.86 万元，增幅为 9,743.25%，主要系新增温州市名城建设投资集团有限公司 19% 股权所致。

最近两年及一期末其他权益工具投资明细情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
温州良业环境技术有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00
温州市新东方住宅配套装潢工程有限公司	3.16	3.16	3.16
温州市名城建设投资集团有限公司	195,172.86	195,172.86	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
合计	197,176.02	197,176.02	2,003.16

(2) 投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 168,329.81 万元、190,876.46 万元和 95,381.12 万元，分别占当年资产总额的 12.51%、11.44%和 4.42%。2024 年末较 2023 年末增加 22,546.65 万元，增幅为 13.39%。发行人自 2025 年 1 月 1 日起投资性房地产由成本计量模式转为公允价值计量模式。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 95,495.34 万元，降幅为 50.03%，主要系发行人将暂未取得权证的房产由投资性房地产科目重分类至固定资产科目所致。

2024 年末投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	186,406.17	186,406.17
2.本期增加金额	27,509.45	27,509.45
3.本期减少金额	679.75	679.75
4.期末余额	213,235.87	213,235.87
二、累计折旧		
1.期初余额	18,076.36	18,076.36
2.本期增加金额	4,283.05	4,283.05
本期计提	3,368.06	3,368.06
其他增加	914.99	914.99
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	22,359.41	22,359.41
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末余额	190,876.46	190,876.46
2.期初余额	168,329.81	168,329.81

2025 年 9 月末投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	213,235.87	213,235.87

项目	房屋建筑物	合计
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	115,881.72	115,881.72
4.期末余额	97,354.15	97,354.15
二、累计折旧		
1.期初余额	22,359.41	22,359.41
2.本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
其他增加	-	-
3.本期减少金额	20,386.38	20,386.38
4.期末余额	1,973.03	1,973.03
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末余额	95,381.12	95,381.12
2.期初余额	190,876.46	190,876.46

(3) 固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产余额分别为 46,894.66 万元、94,552.50 万元和 236,293.94 万元，分别占当年资产总额的 3.48%、5.67%和 10.96%。2024 年末较 2023 年末增加 47,657.84 万元，增幅为 101.63%，主要系温州市水上旅游服务基地工程项目等在建工程完工转固定资产所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 141,741.44 万元，增幅为 149.91%，主要系发行人将暂未取得权证的房产由投资性房地产科目重分类至固定资产科目所致。

最近一年及一期末固定资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	原值	累计折旧	净值	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	249,847.61	17,702.80	232,144.81	88,359.82	2,049.11	86,310.70
机器设备	3,639.08	492.98	3,146.10	11,640.42	4,824.65	6,815.77
运输设备	297.61	253.04	44.57	575.12	406.33	168.80
电子设备	1,227.22	928.91	298.31	1,729.16	1,241.99	487.17
管道、专用设备及其他	1,784.21	1,124.06	660.15	1,773.17	1,003.12	770.05
合计	256,795.73	20,501.79	236,293.94	104,077.69	9,525.20	94,552.50

2024年末计入固定资产的主要房屋及建筑物情况

单位：平方米、万元

序号	使用权人	土地取得方式	权证编号	坐落地	证载使用权类型	证载用途(房屋)	产权面积	入账价值	入账方式	是否抵押
1	温州市强城城市服务管理有限公司	政府注入	浙(2021)温州市不动产权第0148799号	黄龙18幢114室	出让	商业	73.55	200.00	成本法	否
2	温州市强城城市服务管理有限公司	政府注入	浙(2021)温州市不动产权第0109927号	黄龙18幢115室	出让	商业	69.65		成本法	否
3	温州市强城城市服务管理有限公司	政府注入	浙(2021)温州市不动产权第0109969号	黄龙18幢118室	出让	商业	32.43		成本法	否
4	温州市强城城市服务管理有限公司	政府注入	浙(2021)温州市不动产权第0109966号	黄龙18幢119室	出让	商业	44.06		成本法	否
5	温州市强城城市服务管理有限公司	政府注入	浙(2021)温州市不动产权第0109967号	黄龙18幢120室	出让	商业	23.31		成本法	否
6	温州市城教职业技能培训学校有限公司	政府注入	温房权证鹿城区字第209317号	蝉街20号	出让	非居住	2,288.03	208.27	成本法	否
7	温州滨江酒店管理有限公司	出让	浙(2023)温州市不动产权第0084112号	鹿城区滨江街道瓯江路4427号	出让	商业	57,082.14	72,374.06	成本法	否
-	合计	-	-	-	-	-	59,613.17	72,782.33	-	-

(4) 在建工程

最近两年及一期末，发行人在建工程科目余额分别为 217,835.86 万元、209,781.30 万元和 462,338.75 万元，分别占当年资产总额的 16.19%、12.57% 和 21.45%。2024 年末较 2023 年末减少 8,054.56 万元，降幅为 3.70%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 252,557.45 万元，增幅为 120.39%，主要系发行人对政策性租赁住房等项目建设投入增加所致。

最近两年及一期末发行人主要大额在建工程明细情况表

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
奥体一路、奥体二路配套工程	2,794.83	2,793.76	2,852.89
奥体中心地块高压线迁改工程	3,575.00	4,069.19	3,984.26
滨江云谷未来社区一期服务型公寓（D-12、D-13、D-15）	164,210.42	131,573.24	88,249.32
洪殿单元 C-18 地块项目	5,985.31	5,985.31	-
惠民路西侧绿化球场	-	-	180.27
龙湾区奥体片区河道整治工程	6,091.40	6,086.02	6,002.31
瓯江路香源路段堤外绿地泵道场建设	-	-	3.11
欧湾华庭项目	15,064.08	3,715.70	-
温州奥体中心亮化工程	-	-	1,621.38
温州奥体主体育场三期建设工程	6,726.75	6,726.93	6,785.88
温州市水上旅游服务基地工程项目	18,072.98	-	64,753.54
温州体育运动项目迁建工程	46,755.04	46,649.08	43,022.12
臻湾华庭项目	6,791.09	1,673.93	-
天云园项目	142,241.74	-	-
瀚墨轩项目	43,259.13	-	-
其他零星项目	770.98	508.14	380.78
合计	462,338.75	209,781.30	217,835.86

截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程中主要建设项目的具体情况如下：

单位：万元、%

序号	项目名称	账面余额	占在建工程科目余额比例	项目情况及后续运营方式	主要收益来源
1	奥体一路、奥体二路配套工程	2,794.83	0.60	项目为发行人持有的温州奥体中心项目的配套基础设施，后续拟由发行人自持	依赖于其所属项目温州奥体中心项目收益，无法独立产生收益
2	奥体中心地块高压线迁改工程	3,575.00	0.77		
3	龙湾区奥体片区河道整治工程	6,091.40	1.32		
4	温州体育运动项目迁建工程	46,755.04	10.11		
5	滨江云谷未来社区一期服务型公寓（D-12、D-13、D-15）	164,210.42	35.52	发行人拟自持运营，项目建成后拟作为人	房屋租金

序号	项目名称	账面余额	占在建工程科目余额比例	项目情况及后续运营方式	主要收益来源
6	洪殿单元 C-18 地块项目	5,985.31	1.29	才公寓、保障性租赁住房等政策性租赁住房，通过对外出租获取收益	
7	欧湾华庭项目	15,064.08	3.26		
8	臻湾华庭项目	6,791.09	1.47		
9	天云园项目	142,241.74	30.77		
10	瀚墨轩项目	43,259.13	9.36		
合计		436,768.04	94.47	-	-

发行人在建工程中主要建设项目均不涉及委托代建项目。

（二）负债结构分析

最近两年及一期末，发行人的负债总额分别为 613,359.69 万元、809,783.53 万元和 1,144,735.22 万元，其中流动负债分别占负债总额的 41.23%、39.18% 和 45.76%，非流动负债余额分别占负债总额的 58.77%、60.82% 和 54.24%。

发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	203,986.03	17.82	83,973.92	10.37	56,000.00	9.13
应付票据	10,000.00	0.87				
应付账款	48,546.74	4.24	47,742.16	5.90	33,978.63	5.54
预收款项	9,368.33	0.82	12,865.17	1.59	16,278.61	2.65
合同负债	2,260.06	0.20	429.87	0.05	527.21	0.09
应付职工薪酬	1,391.05	0.12	1,587.56	0.20	2,058.65	0.34
应交税费	3,895.10	0.34	5,394.93	0.67	3,873.53	0.63
其他应付款	140,706.37	12.29	165,247.19	20.41	131,685.48	21.47
一年内到期的非流动负债	103,609.55	9.05	-	-	8,480.00	1.38
其他流动负债	100.72	0.01	25.78	0.01	32.72	0.01
流动负债合计	523,863.95	45.76	317,266.57	39.18	252,914.83	41.23
长期借款	390,538.98	34.12	264,260.00	32.63	135,000.00	22.01
长期应付款	230,237.26	20.11	228,149.55	28.17	225,320.95	36.74
递延收益	95.04	0.01	107.41	0.01	123.91	0.02
非流动负债合计	620,871.27	54.24	492,516.96	60.82	360,444.86	58.77
负债合计	1,144,735.22	100.00	809,783.53	100.00	613,359.69	100.00

1、流动负债分析

最近两年及一期末，发行人流动负债分别为 252,914.83 万元、317,266.57 万元和 523,863.95 万元，分别占负债总额的 41.23%、39.18% 和 45.76%，规模较为稳定。从负债的构成情况来看，发行人的流动负债中，短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债占比较高。

(1) 短期借款

最近两年及一期末，发行人短期借款分别为 56,000.00 万元、83,973.92 万元和 203,986.03 万元。占总负债比例分别为 9.13%、10.37% 和 17.82%，短期借款主要是向商业银行融资的流动资金贷款。2024 年末较 2023 年末增加 27,973.92 万元，增幅为 49.95%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 120,012.11 万元，增幅为 142.92%。发行人短期借款规模增加，主要系根据公司业务规模扩张，货币资金需求较大，相应借款同步增加所致。

最近两年及一期末发行人短期借款分类明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	179,973.92	88.23	72,973.92	86.90	56,000.00	100.00
信用借款	24,012.11	11.77	11,000.00	13.10	-	-
合计	203,986.03	100.00	83,973.92	100.00	56,000.00	100.00

(2) 其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款分别为 131,685.48 万元、165,247.19 万元和 140,706.37 万元，分别占总负债的 21.47%、20.41% 和 12.29%。2024 年末较 2023 年末增加 33,561.71 万元，增幅为 25.49%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 24,540.82 万元，降幅为 14.85%，主要系支付部分对手方其他应付款所致。

最近两年及一期末发行人其他应付款明细情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	635.66	0.45	14,280.88	8.64	15,068.90	11.44
往来款	129,964.11	92.37	135,395.87	81.94	106,427.47	80.82

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代收代付款	10,106.60	7.18	15,570.03	9.42	10,189.11	7.74
修理费用及其他费用	-	-	0.42	0.01	-	-
合计	140,706.37	100.00	165,247.19	100.00	131,685.48	100.00

截至2024年末前五大其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应付款的比例	款项性质
国投泰康信托有限公司	65,000.00	39.34	往来款
温州市城市建设发展集团有限公司	43,706.05	26.45	往来款
鹿城区财政局	8,883.42	5.38	往来款
温州市财政局	7,297.72	4.42	往来款
江滨路环城段指挥部	2,788.36	1.69	往来款
合计	127,675.55	77.26	-

截至2025年9月末前五大其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应付款的比例	款项性质
国投泰康信托有限公司	65,000.00	46.20	往来款
温州市城市建设发展集团有限公司	20,000.00	14.21	往来款
温州市财政局	7,297.72	5.19	往来款
江滨路环城段指挥部	2,788.36	1.98	往来款
温州市名城建设开发有限公司	1,852.38	1.32	往来款
合计	96,938.46	68.89	-

(3) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 8,480.00 万元、0.00 万元和 103,609.55 万元，分别占总负债的 1.38%、0.00%和 9.05%。2024 年末较 2023 年末减少 8,480.00 万元，主要系一年内到期债务偿还所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 103,609.55 万元，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

最近两年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
1年内到期的长期借款	103,609.55	-	8,480.00
合计	103,609.55	-	8,480.00

2、非流动负债分析

最近两年及一期末，公司非流动负债余额分别为 360,444.86 万元、492,516.96 万元和 620,871.27 万元，分别占当年负债总额的 58.77%、60.82% 和 54.24%。从负债的构成情况来看，发行人的非流动负债中，长期借款及长期应付款占比较高。

(1) 长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 135,000.00 万元、264,260.00 万元和 390,538.98 万元，占发行人负债总额的比例分别为 22.01%、32.63% 和 34.12%。2024 年末较 2023 年末增加 129,260.00 万元，增幅为 95.75%，2025 年 9 月末较 2024 年末增加 126,278.98 万元，增幅为 47.79%，主要系在建项目投入、资金需求增长所致。

最近两年及一期末发行人长期借款分类情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
质押借款	53,000.00	35,000.00	35,000.00
保证借款	341,648.53	139,260.00	108,480.00
信用借款	99,500.00	90,000.00	-
小计	494,148.53	264,260.00	143,480.00
减：一年内到期的长期借款	103,609.55	-	8,480.00
合计	390,538.98	264,260.00	135,000.00

(2) 长期应付款

最近两年及一期末，发行人长期应付款余额为 225,320.95 万元、228,149.55 万元和 230,237.26 万元，主要为相应项目建设的专项应付款，占当年负债总额比例分别为 36.74%、28.17% 和 20.11%。2024 年末较 2023 年末增加 2,828.60 万元，增幅为 1.26%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 2,087.71 万元，增幅为 0.92%，变动较小。

最近两年及一期末发行人长期应付款情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	-	-	13.80
专项应付款	230,237.26	228,149.55	225,307.14
合计	230,237.26	228,149.55	225,320.95

最近两年及一期末发行人主要专项应付款情况表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
s1线项目	84,388.23	36.65	85,071.81	37.29	85,968.64	38.16
九山体校项目	143,819.03	62.47	141,037.73	61.82	137,308.51	60.94
温州市奥体中心亮化工程	1,550.00	0.67	1,550.00	0.68	1,550.00	0.69
奥体中心临时停车场建设工程	480.00	0.21	480.00	0.21	480	0.21
高级技能领军人才经费	-	-	10.00	0.01	-	-
合计	230,237.26	100.00	228,149.55	100.00	225,307.14	100.00

(3) 发行人有息负债情况

最近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 19.25 亿元、41.32 亿元和 77.31 亿元。截至报告期末，公司银行贷款余额为 60.81 亿元，占有息负债比例为 78.66%；公司非标融资余额 10.00 亿元，占有息负债比例为 12.93%，其他融资余额 6.50 亿元，占有息负债比例为 8.41%。

报告期各期末，发行人有息债务按融资渠道划分的构成情况如下：

报告期内发行人有息债务构成表

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	21.76	68.51	60.81	78.66	24.82	60.07	9.25	48.05
其中担保贷款	18.26	57.49	47.46	61.39	14.72	35.62	9.25	48.05
其中：政策性银行	-	-	9.00	11.64	9.00	21.78	-	-
国有六大行	2.49	7.84	21.68	28.05	5.03	12.17	0.75	3.90
股份制银行	7.67	24.15	15.68	20.28	8.50	20.57	8.50	44.16
地方城商行	11.50	36.21	11.50	14.87	2.30	5.56	-	-
地方农商行	0.10	0.31	2.95	3.82			-	-
其他银行	-	-	-	-			-	-
债券融资	-	-	-	-			-	-
其中：公司债券	-	-	-	-			-	-
企业债券	-	-	-	-			-	-
债务融资工具	-	-	-	-			-	-

非标融资	10.00	31.49	10.00	12.93	10.00	24.20	10.00	51.95
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	10.00	31.49	10.00	12.93	10.00	24.20	10.00	51.95
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	6.50	8.41	6.50	15.73	-	-
其中：资产支持证券	-	-	6.50	8.41	6.50	15.73	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	31.76	100.00	77.31	100.00	41.32	100.00	19.25	100.00

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	245,590.93	346,994.29	351,915.12
经营活动现金流出小计	322,311.28	335,805.46	295,737.27
经营活动产生的现金流量净额	-76,720.34	11,188.83	56,177.85
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	9,995.74	1.77	96,173.00
投资活动现金流出小计	249,657.30	59,192.36	173,755.43
投资活动产生的现金流量净额	-239,661.56	-59,190.58	-77,582.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	462,910.93	295,012.48	322,507.72
筹资活动现金流出小计	114,463.00	143,921.92	305,125.86
筹资活动产生的现金流量净额	348,447.93	151,090.56	17,381.86
四、现金及现金等价物净增加额	32,066.03	103,088.81	-4,022.72

1、经营活动现金流分析

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 56,177.85 万元、11,188.83 万元和-76,720.34 万元，其中经营活动现金流入分别为 351,915.12 万元、346,994.29 万元及 245,590.93 万元，经营活动现金流出分别为 295,737.27 万元、335,805.46 万元及 322,311.28 万元。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金规模较大导致经营活动现金流出规模持续较大所致。其中

支付其他与经营活动有关的现金主要包括往来款、垫付工程款（指挥部、财政局、街道）等款项。2025年1-9月，发行人经营活动现金流量净额由正转负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金规模较小，而购买商品、接受劳务支付的现金等持续保持较大规模所致。

2、投资活动现金流分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-77,582.43万元、-59,190.58万元和-239,661.56万元，其中投资活动现金流入分别为96,173.00万元、1.77万元及9,995.74万元，投资活动现金流出分别为173,755.43万元、59,192.36万元及249,657.30万元。投资活动产生的现金流持续为负，主要系报告期内购建固定资产、投资性房地产等长期资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为51,877.91万元、59,192.36万元和236,563.30万元。发行人作为温州市重要的城市综合运营商和产业投资运营主体，业务较为多元化，报告期内投资建设部分自营项目等，导致短期内投资活动现金流出大于流入的情况。整体来看，发行人投资规模与其行业地位较为匹配，随着相关项目建设完工，未来新建项目计划的更加谨慎，预计未来发行人投资活动现金流将逐步改善，不会对本期债券的偿付造成明显不利影响。

3、筹资活动现金流分析

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为17,381.86万元、151,090.56万元和348,447.93万元，其中筹资活动现金流入分别为322,507.72万元、295,012.48万元及462,910.93万元，筹资活动现金流出分别为305,125.86万元、143,921.92万元及114,463.00万元。最近一年及一期，筹资活动现金净流入大幅增加，2024年主要系支付其他与筹资活动有关的现金减少所致，2025年1-9月主要系偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少所致，报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额与公司业务相匹配，融资规模逐年扩大。

（四）偿债能力分析

偿债能力情况表

项目	2025年1-9月/末	2024年度/末	2023年度/末
资产负债率（%）	53.10	48.52	45.58
流动比率	1.82	2.75	3.05
速动比率	0.86	1.20	1.18
EBITDA（亿元）	0.89	2.88	2.87
EBITDA利息倍数	0.86	1.34	3.33

从短期偿债能力看，最近两年及一期末，发行人流动比率分别为 3.05、2.75 和 1.82，速动比率分别为 1.18、1.20 和 0.86，整体较为稳定。

从长期偿债能力看，最近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 45.58%、48.52% 和 53.10%，保持稳定，整体处于相对合理水平。

近两年及一期末，发行人 EBITDA 分别为 2.87 亿元、2.88 亿元和 0.89 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 3.33、1.34 和 0.86。

（五）盈利能力分析

盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	160,422.65	241,391.38	260,874.69
营业外收入	110.09	211.98	177.06
营业成本	135,108.60	196,860.30	208,101.70
销售费用	1,805.67	2,704.65	2,273.40
管理费用	20,844.73	25,798.68	28,285.78
研发费用	3,788.58	5,784.39	5,997.65
财务费用	523.04	1,408.48	3,409.21
投资收益	1,746.26	4,289.91	2,693.72
其他收益	1,764.12	3,149.20	4,647.22
利润总额	477.70	16,705.03	16,845.63
净利润	-1,708.62	10,968.17	12,390.69
毛利率	15.78	18.45	20.23

报告期各期，发行人营业收入分别为 260,874.69 万元、241,391.38 万元和 160,422.65 万元，发行人营业收入及主营业务收入处于稳定态势。

报告期各期，发行人营业成本分别为 208,101.70 万元、196,860.30 万元和 135,108.60 万元，发行人的营业成本与营业收入保持了同步趋势，整体毛利率较为稳定。

最近两年及一期，发行人营业外收入分别为 177.06 万元、211.98 万元和 110.09 万元，占营业收入比例较小。

最近两年及一期，发行人期间费用分别为 39,966.04 万元、35,696.20 万元和 26,962.02 万元，占当期营业收入的比例分别为 15.32%、14.79%和 16.81%。其中，销售费用分别为 2,273.40 万元、2,704.65 万元和 1,805.67 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.87%、1.12%和 1.13%；管理费用分别为 28,285.78 万元、25,798.68 万元和 20,844.73 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.84%、10.69%和 12.99%；研发费用分别为 5,997.65 万元、5,784.39 万元和 3,788.58 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.30%、2.40%和 2.36%；财务费用分别为 3,409.21 万元、1,408.48 万元和 523.04 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.31%、0.58%和 0.33%。报告期内，发行人期间费用情况基本稳定，无明显波动情况。

最近两年及一期，发行人投资收益合计分别为 2,693.72 万元、4,289.91 万元和 1,746.26 万元。2024 年投资收益较同期增加较多，主要系发行人按权益法核算对温州银行股份有限公司等参股公司的投资收益较多所致。2024 年度，发行人投资企业明细情况如下：

单位：万元

被投资企业名称	业务性质	权益法下确认的投资损益	资信情况	经营情况
温州市洞头城市服务有限公司	物业管理	14.79	正常	正常
苍南县合运新能源科技有限公司	充电站建设及运用	92.69	正常	正常
温州银行股份有限公司	商业银行服务	3,546.67	正常	正常
温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	51.31	正常	正常
合计		3,705.46	-	-

最近两年及一期，发行人营业利润分别为 16,825.25 万元、16,595.98 万元和 444.41 万元；净利润分别为 12,390.69 万元、10,968.17 万元和-1,708.62 万元。

最近两年及一期，发行人其他收益分别为 4,647.22 万元、3,149.20 万元和 1,764.12 万元，主要为政府补助。其中，奥体中心项目政府补助系发行人承担温州奥林匹克体育中心及配套设施项目建设工作所获取；浙电变政府补助系发行人子公司浙电变研发费用政府补贴及申报制造业企业技术中心等项目认定奖励。详细情况如下：

单位：万元

政府补贴项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
奥体中心项目	1,402.29	2,044.50	1,916.58
浙电变政府补助	270.51	259.71	1,407.87
亚运设施运维领域奥体中心政府补助	-	-	262.14
其他补贴	-	36.51	37.47
合计	1,672.80	2,340.71	3,624.05

最近两年及一期，发行人非经常性损益金额分别为 6,183.40 万元、9,962.18 万元和 3,376.89 万元，占发行人净利润比例分别为 49.90%、90.83%和-197.62%。报告期内具体情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
净利润	-1,708.62	10,968.17	12,390.69
非经常性损益	3,376.89	9,962.18	6,183.40
其中：其他收益	1,764.12	3,149.20	4,647.22
投资收益	1,746.26	4,289.91	2,693.72
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失	-	389.99	-1,054.02
信用减值损失	-167.06	-869.71	-123.89
资产处置收益	0.29	2,893.75	-0.02
营业外收入	110.09	211.98	177.06
营业外支出	76.81	102.94	156.67
扣除非经常性损益后的净利润	-5,085.51	1,005.99	6,207.29

报告期内发行人非经常性损益对净利润贡献较高，主要包括权益法核算的长期股权投资收益以及获取政府补贴。发行人投资企业总体经营状况稳定，所获取的政府补贴与发行人日常业务开展相关，具有一定可持续性。

最近两年及一期，发行人的毛利率分别为 20.23%、18.45%和 15.78%，报告期内小幅波动，主要系近年来营业成本中的原材料以及人工成本存在波动所致。

（六）关联交易情况

1、关联方关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

(1) 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对发行人的持股比例 (%)	母公司对发行人的表决权比例 (%)
温州市城市建设发展集团有限公司	温州	城市运营	80 亿人民币	100.00	100.00

(2) 子公司

截至 2024 年末，发行人直接持股的子公司情况如下：

序号	子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否纳入合并
1	温州教育发展投资集团有限公司	100.00	100.00	是
2	温州市城市建设投资有限公司	100.00	100.00	是
3	温州市康居物业管理有限公司	100.00	100.00	是
4	温州体育发展投资集团有限公司	100.00	100.00	是
5	浙江浙南人才发展集团有限公司	100.00	100.00	是
6	温州市城资房地产有限公司	100.00	100.00	是

(3) 合营企业及联营企业

序号	关联方名称	关联方与发行人的关系
1	温州市洞头城市服务有限公司	发行人的联营企业
2	温州市大数据运营有限公司	发行人的联营企业
3	苍南县合运新能源科技有限公司	发行人的联营企业
4	温州银行股份有限公司	发行人的联营企业
5	温州海纳人才创新创业投资合伙企业（有限合伙）	发行人的联营企业

(4) 发行人其他关联方还包括：

序号	单位名称	其他关联方与公司关系
1	温州滨江置地有限公司	同为温州城发集团下属子公司
2	温州市滨江新城投资发展有限公司	同为温州城发集团下属子公司
3	温州市城市基础设施建设投资有限公司	同为温州城发集团下属子公司
4	温州市公共建筑建设投资有限公司	同为温州城发集团下属子公司
5	温州市公用事业发展集团有限公司	同为温州城发集团下属子公司
6	温州市名城建设投资集团有限公司	同为温州城发集团下属子公司

注：上表仅列示温州城发集团下属一级子公司

2、主要关联方交易情况

发行人与关联方之间发生的关联交易按照公平、公正、公开的原则进行，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益。存在控制关系且已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

报告期内，发行人主要应收应付款项（不含合并范围内）如下：

（1）应收关联方款项

发行人与关联方之间存在正常的资金往来。截至 2024 年末，发行人应收关联方款项余额情况如下表所示：

2024 年度应收关联方款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
预付款项	温州滨江置地有限公司	422.98	-
其他应收款	温州滨江置地有限公司	64,040.96	64.04
其他应收款	温州市城乡建设投资有限公司	61,662.40	61.66
其他应收款	温州市城市基础设施建设投资有限公司	24,473.52	24.47
其他应收款	温州绿港发展有限公司	6,000.00	6.00
其他应收款	温州市名城建设开发有限公司	20.75	0.02
合计		156,620.60	156.20

（2）应付关联方款项

截至 2024 年末，发行人应付关联方款项余额情况如下表所示：

2024 年度发行人应付关联方款项余额情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日余额
应付账款	温州市城市建设发展集团有限公司	1,062.33
应付账款	温州市公共建筑建设投资有限公司	747.78
预收款项	温州市安居房开发有限公司	1,214.16
预收款项	温州市城市基础设施建设投资有限公司	849.10
预收款项	温州市城市建设发展集团有限公司	1,533.99
预收款项	温州市城乡建设投资有限公司	1,414.52
预收款项	温州市公共建筑建设投资有限公司	1,448.64
预收款项	温州市名城建设开发有限公司	2,499.34

项目名称	关联方	2024年12月31日余额
预收款项	温州市名城建设投资集团有限公司	104.80
其他应付款	温州市城市建设发展集团有限公司	43,706.05
合计		54,580.70

（七）对外担保情况

截至2024年末，发行人不存在对外担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至2024年末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至2024年末，发行人抵押受限资产账面价值为1,584.50万元，占总资产的比重为0.09%，占净资产的比例为0.18%。具体情况如下所示：

2024年末发行人受限资产情况表

单位：万元、%

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,584.50	借款质押等
合计	1,584.50	-

除以上受限资产外，发行人还存在未来的应收账款质押。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2025 年度温州市城市产业发展集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人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。本期债券无评级。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、资产流动性和收益性有待增强。公司资产周转率偏低，存在部分未办理产证的资产或不享有收益权的项目，整体资产流动性和收益性有待增强。

2、多元化的业务布局对管理能力提出较高要求。公司业务板块呈多元化趋势发展，但部分业务纳入公司管理和运营时间不长，将对公司的管理体系的完善和管理能力的提升提出更高要求，业务稳定性有待观察。

3、变电器等产品销售业务易受市场竞争影响，下游集中度较高。变电器等产品销售系公司主营业务收入的重要组成部分，近年来受市场竞争影响收入有所波动；同时，该业务下游集中度较高，需持续关注其下游客户稳定性等情况。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行等金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，公司获得各商业银行等金融机构授信额度合计为 156.75 亿元，已使用 51.52 亿元，尚未使用授信额度为 105.23 亿元。公司融资渠道畅通，外部资金支持充裕。

截至 2025 年 9 月末发行人授信及其使用情况一览表

单位：亿元

序号	授信金融机构	授信额度	已用额度	剩余额度
1	民生银行	11.00	1.00	10.00
2	宁波银行	19.93	9.18	10.75
3	浙商银行	4.00	2.00	2.00
4	华夏银行	1.40	1.40	0.00
5	浦发银行	2.30	2.00	0.30
6	中国银行	5.82	4.26	1.56
7	杭州银行	8.50	2.50	6.00
8	农业银行	2.00	0.00	2.00
9	广发银行	4.00	2.00	2.00
10	恒丰银行	11.80	5.40	6.40
11	平安银行	4.00	0.95	3.05
12	上海银行	1.00	0.00	1.00
13	中信银行	23.00	0.00	23.00
14	鹿城农商银行	3.00	2.95	0.05
15	交通银行	4.10	1.20	2.90
16	工商银行	9.50	7.68	1.82
17	邮储银行	6.00	0.00	6.00
18	国开行	25.40	5.46	19.94
19	农发行	10.00	3.54	6.46
总计		156.75	51.52	105.23

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

- 1、报告期内，发行人及子公司未发行过债券。
- 2、截至 2025 年 9 月末，发行人及子公司无已发行尚未兑付的债券。
- 3、截至 2025 年 9 月末，发行人不存在存续可续期债。
- 4、截至 2025 年 9 月末，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

(四) 其他影响资信情况的重大事项

发行人及其子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本期债券无增信。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人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

2024年12月25日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过《中华人民共和国增值税法》，自2026年1月1日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的（金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的）以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性

证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对于本期公司债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：公司及控股子公司法定代表人为本单位信息披露事务管理和报告的第一责任人。信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任，负责组织和协调公司信息披露事务。公司明确财务部作为信息披露事务管理部门，办公室及经营管理部配合信息披露事务管理部门做好重大事项信息收集及报送相关工作。信息披露事务管理部门受信息披露事务负责人指导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定

和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

(4) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在30个自然日内消除逾期状态。

三、救济措施

1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”、“二、交叉保护承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、资信维持承诺”中第2条、“二、交叉保护承诺”约

定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节第一条第（六）款外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则（以下简称“《持有人会议规则》”）的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范发行温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券项下该期债券完成发行起组建，至本次债券项下该期债券的债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有该期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、

利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 除本规则另有规定外，本规则中使用的词语与《温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付该期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除该期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约

定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有该期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，

召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表

决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(三) 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表该期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有该期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助, 在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商, 形成有效的、切实可行的决议等。

如债券持有人会议以现场形式召开, 由召集人负责制作出席会议人员的签名册。签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、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求, 安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议, 向债券持有人说明相关情况, 接受债券持有人等的询问, 与债券持有人进行沟通协商, 并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议, 持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况, 及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权, 也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人(以下统称代理人)出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的, 应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的, 代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书(债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外)。

债券持有人会议以非现场形式召开的, 召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人, 征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议, 并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项, 不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人

代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况，确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但其应回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除

因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未

提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债

券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还该期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下

合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，该期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

发行人承诺以其应付的该期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照该期债券票面利率标准向该期债券持有人进行补偿。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）该期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反该期募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反该期募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本次债券项下任一期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。该期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为：经债券持有人会议通过，发行人可免除违约责任。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责

赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

8.1 本规则自本次债券项下该期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向温州仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券股份有限公司签署的《温州市城市产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），中信证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券股份有限公司设立于 1995 年 10 月 25 日，目前注册资本 148.21 亿元。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：杨程远、华宇信

电话：010-60838888

传真：/

截至本募集说明书签署日，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。以下内容中“甲方”指温州市城市产业发展集团有限公司，“乙方”指中信证券股份有限公司。

（一）受托管理事项

1.为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券或本次债券在分期情形下任一期或多期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.在本期债券存续期内，即自债券上市/挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3.任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（二）发行人的权利和义务

1.发行人及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认

意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

2.甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券项下任一期债券的募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

若本次债券项下任一期债券的募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异；存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务；甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件；若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

4.本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5.本期债券存续期内，发生可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十）项根据交易所相关要求应当披露的，应及时提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）甲方生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）甲方发生重大资产报废；
- （七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

(九) 甲方一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移甲方债券清偿义务；

(十) 甲方发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

(十一) 甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者甲方成立债权人委员会的；

(十二) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；

(十三) 甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；

(十四) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

(十五) 甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

(十六) 甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(十七) 甲方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公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等存在严重失信行为；

(十八) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

(十九) 甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(二十) 甲方在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事（或履行同等职责人员）发生变动；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

(二十一) 甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

(二十二) 甲方名称或者注册地址变更；

(二十三) 甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

(二十四) 甲方境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

(二十五) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项;

(二十六) 甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则;

(二十七) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(二十八) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金; 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响; 甲方募投项目情况发生重大变化, 可能影响募集资金投入和使用计划, 或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性;

(二十九) 该期债券首次出现价格异常大幅下跌, 或者连续多日成交价格明显低于合理价值的, 或者债券交易出现异常波动的;

(三十) 其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益, 或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后, 在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务:

(一) 董事会、监事会(如有)就该重大事项形成决议时;

(二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(三) 董事、监事(或履行同等职责人员)、高级管理人员知悉该重大事项发生时;

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时;

(五) 重大事项出现泄露或市场传闻;

(六) 其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的, 甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知乙方同时, 甲方就该等事项是否影响该期债券本息安全向乙方作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 甲方知晓后应当及时书面告知乙方, 并配合乙方履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影

响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6.甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得本期债券持有人名册，并承担相应费用。

7.相关期次债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决，亦不应被视为乙方未能履行受托管理人相关义务。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行相应期次债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8.预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

9.甲方无法按时偿付该期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还该期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付该期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

该期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

10.甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【陈剑圆、职员、0577-88568963】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理

需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

11.受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

12.在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

13.甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

14.甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东（大会）审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

15.甲方在其资产、财产或股份上设定担保，对外提供保证担保或出售其资产，不得对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16.一旦发生本协议 3.5 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17.甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款偿付日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

18.甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

19.甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20.甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方书面同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的该期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付该期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

21.甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1.乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2.乙方应当督促甲方及其董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

3.乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每半年对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每半年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。

涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储和划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当至少每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项；债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务；对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核

查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

5.乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6.乙方应当每半年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

7.出现本协议第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8.乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

9.乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持

有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

10.乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

11.乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

12.本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

13.甲方为任一期次债券设定担保的，乙方应当在该债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

14.任一期次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会（以下简称“债权人委员会”）的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券

持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前依据债权人委员会向其披露的内容披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；
- （九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

15.方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16.乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

17.上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容详见本期债券募集说明书之“第十节 投资者保护机制”。

18.在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

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

19.乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

本协议项下约定的受托管理报酬为含增值税的金额，不含税总金额为：含税金额/（1+6%）万元，增值税税款为：不含税价格*6%万元，增值税税率 6%。如出现尾差，则以发票金额为准。甲方在支付相关费用时，无需向乙方另行支付基于该等费用适用增值税税率计算的增值税。

20.如果甲方发生本协议第 3.5 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式以保障全体债券持有人权益。

21.乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1.受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2.乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 乙方履行职责情况；

(2) 甲方的经营与财务状况；

(3) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

- (5) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (6) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 甲方信息披露义务履行的核查情况；
- (10) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3.本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现本协议第 3.5 条相关情形的；
- (5) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

4.如果本次债券项下任一期债券停牌，甲方未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并按照规定及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

1.乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

- (1) 乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾

问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务，或者 (b) 从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者 (c) 为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：(1) 乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；(2) 乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；(3) 相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；(4) 防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2.乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3.甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

(六) 受托管理人的变更

1.在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更该期债券的受托管理人的程序：

- (1) 乙方在该期债券项下未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 乙方提出书面辞职；
- (4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2.该期债券的债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自该期债券的债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法

律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3.乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4.乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）违约责任

1.本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2.以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还该期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，该期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

发行人承诺以其应付的该期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照该期债券票面利率标准向该期债券持有人进行补偿。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）该期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反该期募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反该期募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

3.违约责任及免除

3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。该期债券构成第 10.2 条第 (6) 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与该期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为：经债券持有人会议通过，发行人可免除违约责任。

3.3 发行人违反本协议第 3.21 条约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担本协议第 10.3.1 约定的违约责任。

4.若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：温州市城市产业发展集团有限公司

住所：浙江省温州市鹿城区松台街道信河街松台大厦 B 幢 401、501、601 室

法定代表人：郑温冰

信息披露事务联系人：孙玉林

联系地址：浙江省温州市鹿城区松台街道信河街松台大厦 B 幢 401、501、601 室

电话号码：0577-89992189

邮政编码：325600

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员：杨芳、杨程远、华宇信、冯鹰林、孙梓涵

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话号码：010-60836978

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

三、联席承销机构

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市长乐路 989 号 45 层

法定代表人：张剑

经办人员：刘秋燕、李敏宇、贲锴、沈栋
联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层
电话号码：021-33389888
传真号码：021-33389955
邮政编码：200031

名称：浙商证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号
法定代表人：钱文海
经办人员：贾东霞、何玉洁、单雪枫、余媛、高培舒
联系地址：北京市东城区富华大厦 E 座 4 层
电话号码：010-65546326
传真号码：010-65546320
邮政编码：100027

名称：国金证券股份有限公司
住所：成都市青羊区东城根上街 95 号
法定代表人：冉云
经办人员：李宝云、石煜檀、俞博
联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼
电话号码：021-68826021
传真号码：021-68826800
邮政编码：201204

四、律师事务所

名称：浙江海昌律师事务所
住所：浙江省温州市鹿城区锦江路 458 号深蓝大厦第八、九层
负责人：谢作坚
联系人：胡晓虹、华微茸

联系地址：浙江省温州市鹿城区锦江路 458 号深蓝大厦第八、九层

电话号码：0577-88996895

传真号码：0577-88992123

邮政编码：325088

五、会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

负责人：黄锦辉

联系人：胡鹏飞、周乐、朱薇薇

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

电话号码：010-85886680

传真号码：010-85886680

邮政编码：100025

六、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

经办人员/联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

七、债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

八、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

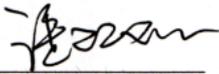
截至报告期末，发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

非董事高级管理人员签字：



潘欢欢

温州市城市产业发展集团有限公司

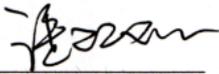


2026年3月10日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

非董事高级管理人员签字：



潘欢欢

温州市城市产业发展集团有限公司



2026年3月10日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

杨程远

杨程远

华宇信

华宇信

法定代表人（或授权代表）（签字）：

孙毅

孙毅



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供 债融
办理 温州产发公司债 用，
有效期 玖拾 天。
2026 年 3 月 10 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

刘秋燕
刘秋燕

李敏宇
李敏宇

法定代表人（或授权代表）（签字）：

张翼飞

张翼飞



2026年5月10日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证授〔2026〕2号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

（一）上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

申万

(二) 本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

(三) 授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

(四) 本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

(五) 本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人(签字):



被授权人(签字): 张翼飞



签署日期: 2026 年 1 月 1 日

浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：钱文海，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	36	新三板 (普通股定增)	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议、战略配售协议	37			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	38			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	39			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	40			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	41			新三板 (优先股定增)
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	42	主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告		
8			辅导验收申请	43	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件		
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	44	新三板 (重大资产重组)	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	45			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	46			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	47			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	48			收购报告书
14			保荐总结报告书	49			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	重组报告书	50	新三板 (收购业务)	证监会、全国中小企业股份转让系统	独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	51			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告	52			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	53			做市证券划转申请表
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	54			北交所上市公司、（拟）挂牌公司、北京证券交易所和全国中小企业股份
20	收购报告书	55	股票定增股东放弃优先认购权承诺函				
21	上市公司收购	证监会、交易所	财务顾问报告或独立财务顾问报告	56	做市企业	通知回函	
22			详式权益变动报告书	57	股东大会	议案表决	
23			核查意见	58	股东权利	股东声明（承诺	
24	公司债/	交易所/	募集说明书-主承销商声明				

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：石煜檀
石煜檀

俞博
俞博

法定代表人（签字）：冉云
冉云



2026年 3 月 10 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：石煜檀
石煜檀

俞博
俞博

法定代表人（签字）：冉云
冉云



国金证券股份有限公司

2026年 3 月 10 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，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。

经办律师（签字）：胡晓虹
胡晓虹

华微茸
华微茸

律师事务所负责人（签字）：谢作坚
谢作坚



温州市城市产业发展集团有限公司

2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券

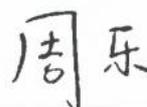
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认温州市城市产业发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行科技创新中小微企业支持公司债券（专精特新）（第一期）募集说明书与本所出具的利安达审字[2025]第 0696 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书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）：

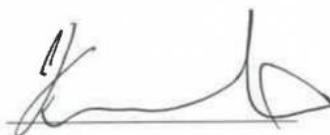


胡鹏飞



周乐

会计师事务所负责人（签字）：



黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 10 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、本期债券募集说明书；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人最近两年经审计的财务报告和 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 4、本次债券法律意见书；
- 5、本次债券受托管理协议；
- 6、本次债券持有人会议规则；
- 7、上海证券交易所同意本次债券挂牌转让的无异议函；

二、备查地点

在本期非公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本募集说明书及相关文件。