中国经济导报
责编:王雄伟　组版:黄金亮　新闻热线:(010)63691260

2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发　行　人:温州市洞头城市发展有限公司

主承销商:浙商证券股份有限公司

(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本期债券发行人不承担政府融资功能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

(一)债券名称:2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"21洞头债01")。

(二)发行总额:5.0亿元(RMB500,000,000元)。

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

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,在存续期内的债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为本期债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

(五)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

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

(八)债券形式及托管方式:实名制记账式债券。

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

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

(九)担保方式:本期债券由温州市交通发展集团有限公司(曾用名:温州市交通投资集团有限公司)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时,发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估,抵押土地使用权的总价值为100,682.54万元。抵押比率为1.88倍,足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时,如发行人不能全部兑付债券本息,债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权,如抵押物价值不足以偿还全部债务,债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

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

释　义

在本募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司:指温州市洞头城市发展有限公司。

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

本期债券:指发行人发行的总额为5.0亿元的2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期),简称"21洞头债01"。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人、债权代理人:指浙商证券股份有限公司。

评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团:指由主承销商为本期债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

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

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

簿记建档:指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。

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

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

元:指人民币元。

工作日:指商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)。

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

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]166号文批准公开发行。

本期债券经发行人2019年9月2日董事会审议通过,并经全资股东决定批准。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人:温州市洞头城市发展有限公司
住所:浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼
法定代表人:彭进贵　联系人:许芳慧
联系地址:浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼
电话:0577-55895721　传真:0577-55895721　邮编:325700

二、承销团
(一)主承销商
浙商证券股份有限公司
住所:杭州市江干区五星路201号
法定代表人:吴承根　联系人:吴波
联系地址:杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼
电话:0571-87903231　传真:0571-87902508　邮编:310020
(二)副主承销商
五矿证券有限公司
住所:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人:黄海洲　联系人:叶芳青
联系地址:深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
电话:0755-82545517　传真:0755-82545500　邮编:518033
(三)分销商
华安证券股份有限公司
住所:安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路198号
法定代表人:章宏韬　联系人:葛睿
联系地址:安徽省合肥市天鹅湖路198号财智中心B1座0327室
电话:0551-65161950　传真:0551-65161593　邮编:230000

三、托管人
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆　经办人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170745、010-88170731
传真:010-66061875　邮编:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
负责人:聂燕　联系人:王博
联系地址:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话:021-68870172　传真:021-68875802-8245　邮编:200120

四、担保人:温州市交通发展集团有限公司
住所:温州市车站大道669号
法定代表人:朱三平　联系人:程鹏
联系地址:温州市车站大道669号
电话:0577-86552081　传真:0577-88085505　邮编:325002

五、审计机构:中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
法定代表人:姚庚春　联系人:俞俊
联系地址:北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
电话:010-88000211　传真:010-52805601　邮编:100000

六、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼
法定代表人:张剑文　联系人:党雨曦、田珊
联系地址:深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼
电话:0755-82872897　传真:0755-82872090　邮编:518040

七、发行人律师:浙江嘉瑞成律师事务所
住所:浙江省温州市温州大道1707号亨哈大厦西首11楼
负责人:童洪锡　联系人:杨康乐、彭伊妮
联系地址:温州市温州大道1707号亨哈大厦6楼
电话:0577-88076507　传真:0577-86776500　邮编:325014

八、债权代理人:浙商证券股份有限公司
住所:杭州市江干区五星路201号
法定代表人:吴承根　联系人:吴波
联系地址:杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼
电话:0571-87903231　传真:0571-87902508　邮编:310020

九、监管银行
(一)杭州银行股份有限公司温州分行
住所:温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼
负责人:裴烨　联系人:应勇
联系地址:温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼
电话:0577-88008850　传真:0577-88008850　邮编:325000
(二)华夏银行股份有限公司温州分行
住所:温州市鹿城区滨江商务区CBD片区17-05地块
负责人:金鹏飞　联系人:谷美芬
联系地址:温州市鹿城区滨江商务区CBD片区17-05地块
电话:0577-85512808　传真:0577-85512808　邮编:325000
(三)嘉兴银行股份有限公司
住所:浙江省嘉兴市昌盛南路1001号
负责人:夏林生　联系人:张进
联系地址:浙江省嘉兴市昌盛南路1001号
电话:0573-82099660　传真:0573-82099660　邮编:314000
(四)宁波银行股份有限公司温州分行
住所:浙江省温州市鹿城区温州大道1258号
负责人:吴晓红　联系人:欧通
联系地址:浙江省温州市鹿城区温州大道1258号
电话:0577-88005313　传真:0577-88005313　邮编:325000
(五)浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司
住所:浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号
负责人:黄定表　联系人:胡星亮
联系地址:浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号
电话:0577-88330366　传真:0577-88121135　邮编:325000
(六)福建海峡银行股份有限公司温州分行
住所:温州市车站大道2号华盟广场1-3层
负责人:王晓沂　联系人:麻俊达
联系地址:温州市车站大道2号华盟广场1-3层
电话:057786008217　传真:057786008217　邮编:325000

第三条　发行概要

一、发行人:温州市洞头城市发展有限公司。

二、债券名称:2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"21洞头债01")。

三、发行总额:5.0亿元(RMB500,000,000元)。

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

五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,在存续期内的债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为本期债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

六、债券形式及托管方式:实名制记账式债券。

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

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

七、发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

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

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

十、发行期限:3个工作日,自2021年1月28日起,至2021年2月1日止。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年1月27日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年1月28日。

十三、计息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

十四、起息日:本期债券存续期限内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:自2021年2月1日至2028年1月31日止。

十六、还本付息方式:本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款,即于2024年至2028年每年的2月1日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付首日起不另计利息。

十七、付息日:2022年至2028年每年的2月1日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、兑付日:2024年至2028年每年的2月1日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十九、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式:承销团余额包销。

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

二十二、债权代理人:浙商证券股份有限公司。

二十三、账户监管人:杭州银行股份有限公司温州分行、华夏银行股份有限公司温州分行、嘉兴银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司温州分行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、福建海峡银行股份有限公司温州分行。

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

二十五、担保方式:本期债券由温州市交通发展集团有限公司(曾用名:温州市交通投资集团有限公司)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时,发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估,抵押土地使用权的总价值为100,682.54万元。抵押比率为1.88倍,足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时,如发行人不能全部兑付债券本息,债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权,如抵押物价值不足以偿还全部债务,债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

二十六、上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司托管记载,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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

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

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

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系,机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书及证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券登记机构的有关规定。参与本期债券发行登记和托管的各方均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条　认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

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

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

五、本期债券的债权代理人、偿债账户监管人及募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更的,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,需要投资者同意并接受这种变更;

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

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

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

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

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

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年支付利息一次,最后五年每年应付利息随当年的兑付本金一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的2月1日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿还条款,即自2024年至2028年的2月1日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:温州市洞头城市发展有限公司
成立日期:2011年03月22日
住所:浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼
法定代表人:彭进贵
注册资本:187,997.00万
公司类型:有限责任公司(国有独资)

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

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

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

二、历史沿革

(一)发行人的设立情况

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

(二)发行人历次股本变更及验资情况

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

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

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

三、股东情况

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

四、公司治理及组织结构

(一)公司治理

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

1、出资人

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

2、董事会

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

董事会行使下列职权:执行洞头区国资办的相关规定、决定,并向其报告工作;拟定公司章程及章程修改方案,报洞头区国资办批准;制定公司发展战略规划,报洞头区国资办审核;按照公司发展战略规划,制定年度投资计划,报洞头区国资办备案;决定授权范围内公司的经营方针及经营计划,并报洞头区国资办备案;审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案,报洞头区国资办批准;决定公司投资、担保事项,报洞头区国资办核准或备案;审议公司年度财务预算方案,报洞头区国资办批准;审议公司年度财务决算方案,报洞头区国资办批准;审议公司利润分配方案和亏损弥补方案,报洞头区国资办批准;制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案,并报洞头区国资办批准;制订公司内部管理机构设置方案并上报审批;制定公司"三重一大"(重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用)决策制度等各项基本规章制度;法律法规规定和洞头区国资办授权的其他职权。

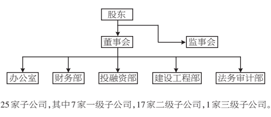
3、监事会

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

监事会行使下列职权:检查公司财务;对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;提议召开临时董事会会议;依照《公司法》的有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议;法律法规和省、市、区政府和由洞头区国资办规定的其他职权。

(二)公司组织结构

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



五、发行人与子公司投资关系

截至2019年12月31日,发行人拥有25家子公司,其中7家一级子公司,17家二级子公司,1家三级子公司。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

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

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

2017-2019年度,发行人主要业务板块运营情况如下:

单位:万元

业务板块	2019年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	–	–	–	–
安置房收入	2,646.10	2,202.95	443.14	16.75%
民爆器材收入	1,326.69	1,060.49	266.21	20.07%
人才劳务收入	9,435.63	9,041.63	394.00	9,435.63
业务板块	2018年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	12,056.11	11,531.71	524.40	4.35%
安置房收入	7,597.88	6,626.24	971.64	12.79%
民爆器材收入	937.28	745.64	191.64	20.45%
人才劳务收入	–	–	–	–
业务板块	2017年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率
代建收入	23,051.15	21,720.99	1,330.16	5.77%
安置房收入	5,945.31	5,470.43	474.89	7.99%
民爆器材收入	1,633.46	1,306.36	327.10	20.02%
人才劳务收入	–	–	–	–

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

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

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

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

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

二、发行人主营业务经营模式

(一)代建业务

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

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

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

2019年末公司主要在建代建工程项目情况

单位:万元

项目名称	计划总投资额	已投资额
职教中心迁建工程	11,232.39	10,762.35
南塘水产品贸易加工园区	15,200.00	11,911.10
防波堤工程	13,872.12	11,784.86
便民中心工程	11,419.00	10,840.14
鹿西渔港工程	17,247.84	17,724.31
连港环岛公路工程	20,436.71	23,613.14
大门海洋经济示范区交通基础设施改造提升工程	74,120.00	4,189.82
新垄隧道建设工程(含市政隧道)	15,317.50	14,552.08
北岙后二期围垦工程	11,314.00	9,568.02
新城二期市政道路工程	57,901.00	32,857.59
新城二期河道护岸工程	56,000.00	26,490.02
合计	304,060.56	174,293.43

(二)安置房业务

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

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

(三)民爆器材业务

发行人民爆器材业务收入通过子公司温州市洞头民爆器材专营有限公司(以下简称"民爆器材公司")实现。民爆器材公司持有浙江省国防科学技术工业办公室核发的民用爆炸物品销售许可证(编号:(浙)MB销许证字-[006-3])。民爆器材公司通过采购乳化炸药、导爆管、导爆索、中继起爆器等民用爆炸物品再销售给有需求的客户,并通过为销售给客户的产品中当天未使用完的部分提供存储服务实现收入。民爆器材公司客户主要有中国核工业华兴建设有限公司、苍南鸿基爆破工程有限公司、浙江利化爆破工程有限公司、淳安千岛湖子龙土石方工程有限公司、大昌建设集团有限公司、温州浙南地质工程有限公司、浙江京安爆破工程有限公司、浙江省第一水电建设集团股份有限公司、中国人民武装警察部队水电第二总队、中国水利水电第十二工程有限公司、中铁二局第三工程有限公司、中铁二局集团成都新技术爆破工程有限公司等,公司客户较为稳定。

(四)人才劳务业务

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

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

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

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

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

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

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

(二)发行人的竞争优势

1、发行人的经济环境优势

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

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

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

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

2、发行人拥有天然的垄断优势

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

3、发行人的主营业务有着广阔的发展空间

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

4、良好的信用水平

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

四、发行人所在区域其他基础设施投融资主体情况

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

五、发行人主要领导成员情况

(一)董事

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

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

吴为立,男,1987年9月出生,本科学历,2010年参加工作,历任温州市石油天然气开发利用工作协调小组办公室副主任(挂职市发改委环境资源处副处长)兼青工委副主任,浙江卓诗尼控股有限公司总裁办公室主任,现任公司副董事长。

陈裕越,男,1974年10月出生,本科学历,1997年参加工作,历任洞头县城市开发建设指挥部工程一科副科长,洞头区工务局工程一科科长,洞头区状元南片园区综合开发有限公司董事长、总经理,现任公司董事。

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

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

(二)监事

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

叶真真,女,1983年9月出生,本科学历,2001年参加工作,历任洞头区机关事业单位会计核算中心行政事业会计,洞头区机关事业单位会计核算中心基建会计,现任公司监事。

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

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

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

(三)高级管理人员

彭进贵,总经理,简历见董事介绍。

(四)发行人主要领导成员政府兼职及领薪情况

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

第十条　发行人财务情况

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

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

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

单位:万元

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

(二)2017-2019年经审计的合并利润表简表(完整的利润表见附表三)

单位:万元

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

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

单位:万元

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

(四)主要财务指标

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

上述财务指标计算方法如下:
(1)流动比率=流动资产/流动负债;
(2)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
(3)资产负债率=负债总额/资产总额;
(4)应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额;
(5)存货周转率=主营业务成本/存货平均余额;
(6)总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额;
(7)利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(资本化的利息费用+计入财务费用的利息费用);
(8)净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

二、发行人财务分析

(一)发行人财务概况

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

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

(二)资产负债变动情况及结构分析

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

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

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

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

(三)营运能力分析

发行人主要营运能力指标

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

上述财务指标计算方法如下:
(1)应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额;
(2)存货周转率=主营业务成本/存货平均余额;
(3)总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

(四)盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入(万元)	19,066.31	22,839.74	32,829.31
营业收入(万元)	19,066.31	22,839.74	32,829.31
补贴收入(万元)	8,366.46	9,682.45	13,165.79
净利润(万元)	4,923.63	7,042.39	11,118.48
毛利率(%)	12.02	7.47	7.41
总资产收益率(%)	0.79	0.68	1.23
净资产收益率(%)	0.86	1.20	2.21

上述财务指标计算方法如下:
(1)毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
(2)总资产收益率=净利润/总资产平均余额;
(3)净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额。

(五)偿债能力分析

发行人偿债能力指标

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

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

(六)对外担保情况分析

截至2019年12月31日,发行人无对外担保。

(七)受限资产情况

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

(八)关联交易情况

近三年,未发生关联交易及关联资金占用情况。

(九)现金流量分析

发行人现金流量指标

单位:万元

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

第十一条　已发行尚未兑付的债券

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

经《国家发展改革委关于温州市洞头城市发展有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券[2020]166号)批准,公司于2020年11月24日发行了总额5亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"20洞头债01"),期限为7年期,自存续期第3年末起,逐年分别兑付债券本金的20%,票面年利率为5.50%。

"20洞头债01"募集资金5.0亿元,其中6,400万元用于新城一期03-02地块安置房项目的建设、4,100万元用于新城一期02-06地块安置房项目的建设、5,500万元用于大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目的建设、14,000万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设,剩余20,000万元用于补充发行人营运资金(其中部分资金用于采购防疫物资设备,支付相应费用)。截至2020年12月31日,"20洞头债01"募集资金已使用31,000万元,其中5,500万元用于大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目的建设、4,800万元用于新城一期03-02地块安置房项目的建设、4,000万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设,700万元用于新城一期02-06地块安置房项目的建设,16,000万元用于补充营运资金。

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

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

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

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

第十二条　募集资金的用途

一、募集资金总量用途基本情况

本次债券分期发行,募集资金总额10.0亿元,其中6,400万元用于新城一期03-02地块安置房项目的建设、4,100万元用于新城一期02-06地块安置房项目的建设、14,700万元用于大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目的建设、43,700万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设,剩余31,100万元用于补充发行人营运资金(其中部分资金用于采购防疫物资设备,支付相应费用)。具体情况如下:

本次债券募集资金用途详细情况

单位:万元

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

本期债券为第二期发行,募集资金5.0亿元,其中9,200万元用于大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目的建设、29,700万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设,剩余11,100万元用于补充发行人营运资金。

本期债券募集资金用途详细情况

单位:万元

序号	项目	项目总投资	募集资金投入金额	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目	20,987.00	9,200.00	43.84%	18.40%
2	洞头区全域景区化建设项目	65,686.00	29,700.00	45.22%	59.40%
3	补充营运资金	–	11,100.00	–	22.20%
合计		–	50,000.00	–	100.00%

二、发行人承诺

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

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

三、募投项目基本情况

(一)新城一期03-02地块安置房项目

本项目位于洞头区新城一期第四期03-02地块,地块东南面03-05地块规划为幼儿园,东北侧为规划道路,西北侧为城南大道,西南侧为规划中心路。本项目总投资9,234万元,计划安置户数120户,本项目总用地面积8,558.30平方米,总建筑面积21,829.08平方米,其中地上计入容积率建筑面积17,023.19平方米(其中住宅面积为14,096.75平方米,安置户数120户,配建商铺面积2,538.15平方米,其他配套设施用房388.29平方米),架空层面积250.21平方米,新建地上停车位22个、地下停车位88个,地下室建筑面积4,573.68平方米。

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

新城一期03-02地块安置房项目共建安置住宅120套,其中多层住宅(层数6层)48套、高层住宅(层数9层)72套。

(二)新城一期02-06地块安置房项目

本项目位于洞头区新城一期第四期02-06地块,地块东北侧02-09地块为变电站用地、西北侧为城南大道、西南侧03-01地块为商住用地、东南侧为山体。本项目总投资5,920万元,计划安置户数120户,本项目总用地面积5,113.46平方米,总建筑面积15,103平方米,其中地上计入容积率建筑面积12,457平方米(其中住宅面积为12,457平方米,安置户数120户),地上不计入容积率总建筑面积2,646平方米,新建地上停车位24个、地下停车位64个。

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

新城一期02-06地块安置房项目共建安置住宅120套,其中多层住宅(层数6层)54套、高层住宅(层数11层)66套。

(三)大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目

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

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

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

大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目共建安置住宅504套,其中多层住宅(层数6层)194套、高层住宅(层数11层)310套。

(四)洞头区全域景区化建设项目

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

(五)补充营运资金

随着公司业务不断扩张,资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求,本期债券募集资金中的11,100万元将用于补充流动资金,占本期债券募集资金总额的22.20%。该资金有利于降低公司财务费用,缓解资金压力,确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

四、募集资金使用计划及管理制度

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

(一)募集资金的存放

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

(二)募集资金使用计划

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

(三)募集资金管理制度

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

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

第十三条　偿债保证措施

本期债券期限为7年,发行总额为5.0亿元的固定利率债券,按年付息,同时设置本金提前偿还条款,分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件,并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本期债券本息的偿还。同时,本期债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

本期债券由温州市交通发展集团有限公司(曾用名:温州市交通投资集团有限公司)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时,发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估,抵押土地使用权的总价值为100,682.54万元。抵押比率为1.88倍,足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时,如发行人不能全部兑付债券本息,债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权,如抵押物价值不足以偿还全部债务,债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

一、保证担保情况

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

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

(一)担保人基本情况
名称:温州市交通发展集团有限公司
住所:浙江省温州市车站大道669号
法定代表人:朱三平
注册资本:捌十亿整
经营范围:供水、发电、交通、港口、通讯、管道燃气、有线电视、东海油气田等基础设施和城市公用事业的开发、投资、建设、管理(不含金融业务)。

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

(二)担保人财务情况

1、主要财务数据

温州市交通发展集团有限公司2019年度主要财务数据

单位:万元

项目	2019年末/度
总资产	6,181,249.04
总负债	4,078,565.23
所有者权益	2,102,683.81
营业收入	196,008.36
利润总额	1,173.80
净利润	-12,444.98
经营活动产生的现金流量净额	56,576.08
投资活动产生的现金流量净额	-788,009.17
筹资活动产生的现金流量净额	822,451.67
现金及现金等价物净增加额	90,953.78

2、担保人财务报表

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

3、担保人发行债券情况

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

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

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

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

截至2019年12月31日担保人待偿债券余额为30.00亿元。

截至2019年12月31日担保人已发行债券情况

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

4、担保人对外担保情况

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

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

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

(三)担保人资信情况

温州市交通发展集团有限公司成立于1998年5月21日,是经温州市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司。2010年11月,根据温委办发[2010]120号《市委办公室、市政府办公室关于印发<温州市市级国有企业整合重组实施方案>的通知》,公司更名为温州市交通投资集团有限公司。根据中共温州市委办公室文件"市委办公室市政府办公室关于印发《市级国有企业布局结构优化方案》的通知"(温委办发[2020]1号),温州市交通投资集团有限公司更名为温州市交通发展集团有限公司。发行人持有温州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》,注册号为330300000009808,注册资本为800,000万元。

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

(四)担保函主要内容

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

保证方式:全额无条件不可撤销连带责任保证。

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

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

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

(五)担保的规范性

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

二、抵押担保

发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估,抵押土地使用权的总价值为100,682.54万元。抵押比率为1.88倍,足以覆盖本期债券本金及利息。

(一)抵押资产概况

发行人提供的抵押资产为位于温州市洞头区状元南片05-06b-1地块、06-11a-1地块、06-12b-1地块土地使用权,土地用途均为城镇住宅用地,使用权类型均为出让,使用权总面积134,872.80平方米,土地取得方式均为协议出让。经洞头区国土资源局出具证明,用于抵押的土地使用权权属清晰,不存在瑕疵,不存在一物多押,不存在其他第三方权利。经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估,抵押土地使用权的总价值为100,682.54万元。抵押比率为1.88倍,足以覆盖本期债券本金及利息,债券存续期内抵押比率不低于1.50倍。土地基本情况如下:

序号	国有土地使用权人	土地证号	宗地位置	地类(用途)	使用权类型	土地使用年期	面积(m²)	单位面积评估价格(元/m²)	评估价格(万元)	主债权预计覆盖倍数(倍)
1	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用(2016)第004-00459号	洞头区状元南片05-06b-1地块	城镇住宅用地	出让	70年	52,305.90	7,465.00	39,046.35	–
2	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用(2016)第004-00269号	洞头区状元南片06-11a-1地块	城镇住宅用地	出让	70年	41,049.10	7,465.00	30,643.15	–
3	温州市洞头城市发展有限公司	洞国用(2016)第004-00464号	洞头区状元南片06-12b-1地块	城镇住宅用地	出让	70年	41,517.80	7,465.00	30,993.04	–
合计	–	–	–	–	–	–	134,872.80	–	100,682.54	1.88

(二)抵押资产有关的法律手续

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

(四)抵押资产的监管

债权代理人与发行人签署了《土地使用权抵押协议及其补充协议》。依据合同规定,发行人以其合法拥有的3宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

同时,浙商证券股份有限公司作为抵押资产监管人,对抵押资产进行监管。

发行人与浙商证券股份有限公司签订《抵押资产监管协议》,协议的主要内容为:

在本期债券存续期间,发行人应持续聘请资产评估机构对抵押资产的价值进行年度评估,年度评估报告评估基准日为付息日首日,年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息日后的三十个工作日。在本期债券存续期间,在发生下列情形时抵押资产监管人应及时要求发行人对抵押资产的价值进行重新评估:(1)抵押资产已经发生重大毁损;(2)抵押资产市场价值显著下降,或其他可能导致抵押资产市场价值显著下降的情形;(3)债券持有人会议通过决议要求对本期债券的抵押资产价值重新评估。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的,应当向发行人发出书面通知。发行人在收到抵押资产监管人书面通知后,在20个工作日内完成对抵押资产评估工作,并在评估结束后的五个工作日内,将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

(四)抵押资产的追加、释放及置换

1、抵押资产的追加

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

2、抵押资产的释放

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

抵押登记注销后,抵押资产监管人不再承担抵押资产解除部分的代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。未解除抵押的抵押资产的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》及《土地使用权抵押协议及其补充协议》。

3、抵押资产的置换

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

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

三、本期债券的偿债计划

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

(一)偿债计划的人员安排

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

(二)偿债计划的财务安排

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

四、本期债券的偿债保障措施

为保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益,发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排,形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

(一)聘请债权代理人

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

(二)债券持有人会议

为规范债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,特制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则,债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利,监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务;了解发行人与本期债券发行有关的重大事件;根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

(三)以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

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

(四)本期债券募投项目资金回流充足

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

(五)发行人良好的筹资能力为本期债券到期偿还提供保障

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

(六)充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源

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

(七)有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

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

第十四条　投资者保护

一、债券持有人会议

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

二、债权代理人

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

第十五条　风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时,除本募集说明书提供的其他资料外,应特别审慎地考虑下述各项风险因素:

(一)与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率上升的可能,这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

2、偿付风险

公司资产以存货、应收账款、在建工程为主,资产流动性一般,拟建、在建项目资金需求量较大,存在一定的资金压力,而负债规模有所上升,偿债压力加大。因此,在本期债券的存续期限内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在有关证券交易场所上市,亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易。

4、募投项目投资风险

本次债券募集资金主要用于安置房项目和全域景区化项目,募投项目存在投资规模大、建设工期长的特点,建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素的影响,项目实际投资可能超过项目的投资预算,影响项目按期竣工和投入运营,并对项目收益产生不利影响。此外,国家和地方产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见的困难,都可能导致项目成本上升,降低项目收益。

募投项目的管理包括建设方案设计、施工管理、工程建设进度安排、资金筹措及使用管理等诸多环节,涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面,如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足,或项目管理出现重大失误,将会对募投项目的建设进度、项目现金流及未来收益产生重大影响。

5、违规使用债券资金相关风险

由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形,将不利于保护投资者的利益。

6、偿债保障措施相关风险

本期债券采取了一系列相关偿债保障措施,确保偿债保障措施具体可行,发行人未来现金流能够覆盖债券本息,还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果,将可能影响债券的兑付安全,从而对投资者的利益造成负面影响。

(二)与发行人相关的风险

1、经济周期风险

国有资产经营与管理及城市基础设施建设行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退,基础设施的使用需求及企业的服务需求可能同时减少,从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、经营管理风险

随着经济社会的发展,对城建、保障房等基础设施建设的需求正呈现出不断增长的趋势,这为发行人的经营提供了良好的外部条件。但是,在地区以及城市整体规划不断优化的过程中,也可能促使地方政府不断完善开发区建设、基础设施建设的规划,可能导致道路交通基础设施建设、旧城改造与安置房等保障性住房建设等格局以及市场竞争格局的变化,因而对新建项目未来经营效益的预测存在一定的不确定性,从而对发行人现有的业务经营产生影响。

3、应收账款规模较大风险

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日,发行人应收账款账面价值分别为110,872.61万元、95,879.36万元和67,079.47万元,占总资产比例分别为11.13%、8.86%和5.40%。截至2019年末,发行人应收账款账面价值为67,079.47万元,占资产总额的5.40%,主要系应收政府部门及项目建设指挥部工程款,回收时间存在不确定性。如相关单位不能及时还款,则会对发行人的经营产生不利影响。

4、发行人主营业务收入波动较大的风险

发行人营业收入主要来源于代建业务收入、安置房业务收入、民爆器材业务收入和人才劳务业务收入。发行人代建业务收入和安置房业务收入受项目建设进度的影响,在债券存续期内具有一定的不确定性,对发行人的业务经营产生影响。

5、政府补助占利润总额比例较大风险

2017-2019年度,发行人补贴收入在净利润中占比分别为118.41%、137.61%和169.92%。政府补贴在净利润中占比较高,如政府减少或取消该项补贴,将影响发行人的利润及现金流。

6、发行人资产中在建工程占比较大,存货中开发成本规模较大,占用大量流动资金,周转率较低风险

2017-2019年末,发行人在建工程账面价值分别为88,917.67万元、96,081.50万元和176,253.25万元,占资产总额的比例分别为8.93%、8.80%和14.18%。近三年末发行人在建工程账面价值呈上升趋势。2017-2019年末,发行人存货账面价值分别为619,950.15万元、639,442.51万元和735,417.27万元,占总资产比例分别为62.26%、58.57%和59.18%。发行人资产中在建工程占比较大,存货中待开发土地规模较大,导致发行人资产流动性较差,资产运营效率较低,若上述指标持续恶化,将可能危及发行人持续经营状况,从而对本期债券偿付造成不利影响。

7、发行人经营性现金流量净额波动风险

2017-2019年,发行人经营活动现金流量净额分别为-149,973.72万元、9,962.00万元和-80,586.87万元,经营活动产生的现金流量净额三年平均为-68,866.39万元。2017年和2019年,发行人经营性现金流量净额持续为负,若未来发行人经营性现金流量净额恶化,将可能危及发行人持续经营状况,从而对本期债券偿付造成不利影响。

8、与发行人行业相关的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设与运营、安置房等行业,相关行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段,国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策,以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

9、发行人资产负债率逐年上升,利息保障倍数逐年下降的风险

2017-2019年末,发行人资产负债率分别为40.86%、46.33%和54.40%,近三年发行人资产负债率呈增长趋势。发行人近三年利息保障倍数分别为1.21倍、0.98倍和0.26倍,呈下降趋势。若发行人资产负债率持续上升,利息保障倍数持续下降,将影响发行人的偿债能力,对本期债券偿付造成不利影响。

10、发行人净利润持续下降的风险

2017-2019年,发行人净利润分别为11,118.48万元、7,042.39万元和4,923.63万元。若未来发行人净利润进一步下降,将可能危及发行人持续盈利能力,从而对本期债券偿付造成不利影响。

11、担保人最近一年净利润为负的风险

2017-2019年,担保人温州市交通发展集团有限公司的净利润分别为48,632.26万元、20,606.10万元和-12,444.98万元,最近一年净利润为负。若未来担保人净利润持续为负,将可能危及担保人持续经营状况,影响担保人对本期债券的担保能力。

12、募投项目建设进度推迟的风险

新城一期03-02地块安置房项目和新城一期02-06地块安置房项目原计划工期为2017年3月-2018年12月,现项目进度较计划有所推迟,预计于2021年12月完工。大门镇长沙安置房(长沙农房集聚一期工程)项目原计划工期为2017年7月-2019年12月,现项目进度较计划有所推迟,预计于2021年12月完工。洞头区全域景区化建设项目原计划工期为2017年8月-2019年12月,现项目进度较计划有所推迟,预计于2021年12月完工。若未来募投项目的建设进度进一步推迟,将影响募投项目的运营和收益,从而对本次债券偿付造成不利影响。

(三)产业政策的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设与运营、安置房等行业,相关行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段,国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策,以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

二、风险对策

(一)与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响,投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投资。另外,本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通,如上市或交易流通申请获得核准,本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时,本期债券主承销商和其他承销商将积极促进场外交易的进行。

2、偿付风险对策

发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,保证工期,严格控制成本支出,为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时,发行人为本期债券设立了偿债账户,确保本期债券的本息按期足额偿付。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请,争取尽快获得核准。另外,随着债券市场的发展,企业债交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

此外,发行人将努力促进主营业务的发展,提高资产的盈利性和流动性,进一步提升公司在信用市场中的认知度,从而提高本期债券的流通能力。

4、募投项目投资风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时,发行人通过实地勘察,综合考虑了地质、环保等各方面因素,选择最佳方案,并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监督管理,实行建设项目全过程跟踪审计,积极加强各投资环节的管理,降低施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,按计划推进工程建设进度,确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

5、违规使用债券资金相关风险对策

公司将制定专门的债券募集资金使用计划,并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金,切实做到专款专用,保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作,在工程建设中加强对募集资金使用的监管,杜绝截留、挤占、挪用募集资金的情况,保证项目建成后的预期收益。

6、偿债保障措施相关风险对策

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础;洞头区政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了进一步保障;募集资金拟投入项目的经济收益是本期债券还本付息的重要支持。

(二)与发行人相关的风险对策

1、经济周期风险对策

近年来,国民经济的快速、高质量增长,为发行人所从事的城建和保障房建设等城市基础设施行业的发展带来了重大机遇,在一定程度上抵消了经济周期对发行人生产经营的不利影响。

发行人已形成了明确的业务模式,拓宽了产业基础。未来将充分利用区位优势,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响,并实现真正的可持续发展。

2、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度,建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度,并进一步完善公司法人治理结构;完善项目经理责任制和业务流程管理,规范运作;在项目可行性研究阶段进行科学严谨的论证,同时将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制项目的运营成本,努力达到预期的经济效益和社会效益。

3、应收账款较大风险对策

洞头区政府将督促相关单位提前筹措还款资金,确保按期、足额偿还应付发行人款项,保障发行人的合法权益。区政府将在资金方面对相关单位给予支持,以切实落实针对上述应收账款的还款计划。

4、发行人主营业务收入波动较大的风险对策

发行人营业收入主要来源于代建业务收入、安置房业务收入、民爆器材业务收入和人才劳务业务收入。报告期内,发行人营业收入持续下降。发行人将加强企业管理能力、提高工程质量、缩短工程周期,随着未来公司重点投入的水利管网项目工程项目、环岛西片围涂项目、安置房项目等项目的完工并交付,发行人该项业务的收入将得到较大的提升,发行人盈利能力能进一步增强。

5、政府补助占利润总额比例较大风险对策

一方面,洞头区经济的平稳增长带动了财政实力的不断增强,2017-2019年,全区一般公共预算收入分别为7.10亿元、8.18亿元和9.70亿元;其中,税收收入占比分别为64.09%、75.43%和55.09%,一般公共预算收入质量较好。2017-2019年,全区政府性基金预算收入分别为17.78亿元、2.39亿元和5.39亿元。洞头区财政实力的不断增强能够为发行人持续获得政府补助提供资金。另一方面,发行人目前的营业收入主要来源于市政设施代建收入、安置房收入、民爆器材收入、人才劳务收入。市政设施代建收入占主营业务收入的比例较大,是发行人稳定的收入和现金流来源,随着发行人主营业务的不断发展,发行人自身的经营能力、盈利能力也将不断增强,对政府补助的依赖也将不断减弱。

6、发行人资产中在建工程占比较大,存货中待开发土地规模较大,占用大量流动资金,周转率较低风险对策

发行人资产中列入在建工程的项目均为公司自建的项目,后期将形成固定资产,靠运营资产获取收益,发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台,承担着洞头区公共设施建设投融资、国有资产管理等重要任务,是洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人。随着发行人代建业务、安置房业务的不断发展,发行人存货中待开发土地将转化为基础设施及安置房,资产的流动性将得到改善,资产运营效率也将提高。

7、发行人经营性现金流量净额波动风险对策

发行人作为洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人,承担着洞头区基础设施投融资、国有资产管理等重要任务,发行人各项业务的开展得到洞头区政府的大力支持,随着发行人代建业务、安置房业务的不断发展,经营性现金流入将不断增长,发行人经营性现金流量净额将得到改善。

8、与发行人行业相关的风险对策

发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台,承担着洞头区基础设施投融资、国有资产管理等重要任务,得到了洞头区政府的大力支持,各项业务开展顺利。同时,发行人紧跟国家和地方政府的相关规划,与各相关部门保持良好的沟通,能及时调整经营发展战略来适应可能的新的城市整体规划和产业政策调整,使发行人的经营管理一直能紧跟实际发展步伐,及时调整,减少经营风险,有力保障债权人的权益。同时还将进一步密切与商业银行、证券公司等金融机构的业务联系,充分利用信贷市场、资本市场多渠道筹集社会资金,有效降低资金成本。发行人还将进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,通过产权改革和资本运营,加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理,提高运营效率。

9、发行人资产负债率逐年上升,利息保障倍数逐年下降的风险对策

截至2019年末,发行人资产负债率为54.40%,较为适中,处于相对安全水平。发行人近三年资产负债率有所上升,利息保障倍数下降,主要系发行人在建安置房、市政基础设施工程逐年增加,借款规模和利息费用增长较快所致。未来随着发行人在建安置房、市政基础设施工程的逐步完工结算,发行人的偿债指标将得到改善。

10、发行人净利润持续下降的风险对策

近三年发行人净利润持续下降,主要是由于发行人的代建收入和政府补助逐年减少。发行人代建收入的下降主要系代建项目工程进度影响导致代建业务结算减少所致,未来随着发行人代建项目的逐步完工结算,发行人的收入和利润水平将有所提高。另一方面,发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台,也将持续获得政府补助的支持。

11、担保人最近一年净利润为负的风险对策

担保人温州市交通发展集团有限公司最近一年净利润为负,主要原因系由于2019年度担保人新增四段高速公路项目尚处于运营初期,车流量和收入均较小,运营过程中需计提折旧并产生一定的费用支出。未来随着担保人新增的高速公路项目进入运营稳定期,发行人的收入将持续增长,利润水平将恢复正常。

12、募投项目建设进度推迟的风险对策

募投项目建设进度较计划有所推迟,主要系项目拟使用本次债券募集资金,而本次债券申报进度较计划有所推迟所致。待募集资金到位后,各个募投项目将按调整后的计划进行施工,于预计完工时间完成项目建设工作,保证项目的正常运营和收益。

(三)产业政策风险对策

发行人作为洞头区政府唯一的投融资平台,承担着洞头区公共设施建设投融资、国有资产管理等重要任务,是洞头区经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人。因此,在获得洞头区政府项目资源等方面有着不可替代的地位。目前,洞头区的城市建设仍处于快速发展阶段,在未来相当长的时间内,洞头城市建设将不断推进,出现不利于发行人的政策调整的可能性相对较小。此外,发行人将与主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营管理能力,加快企业的市场化进程,提高企业整体运营效率,提升公司的可持续发展能力,尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第十六条　信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司给予本期债券发行人主体信用评级为AA-,本期债券信用评级为AAA。

一、信用评级报告概要

(一)基本观点

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体信用等级为AA-,评级展望为稳定;评定本期债券的信用评级为AAA。

中证鹏元资信评估股份有限公司肯定了近三年洞头区经济增速保持较高增长水平,为公司发展提供良好基础,公司主要业务持续性有一定保障。此外,温州市交通发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保以及公司提供的国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的安全性。同时,中证鹏元资信评估股份有限公司也关注到,公司资产流动性较弱,未来面临一定的资金支出压力,面临较大的偿债压力等风险因素。

(二)主要优势/机遇

1、近年洞头区经济增速保持较高增长水平,为公司发展提供良好基础。洞头是温州市下辖区,区域由众多岛屿构成,渔业资源丰富,2017-2019年洞头区地区生产总值分别为90.11亿元、101.15亿元和107.84亿元,同比分别增长8.6%、8.9%和8.8%,地区经济增速保持较高水平,为公司经营发展提供了良好的基础。

2、公司主要业务持续性有一定保障。截至2019年末,公司存货中开发成本和代建成本合计账面价值为57.33亿元,待未来完工移交后,公司业务持续性有一定保障。

3、温州交投提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效提升了本期债券的安全性。经中证鹏元评定,温州交投主体长期信用等级为AA+,其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保为本期债券的偿还提供了有效的保障。

4、国有土地使用权抵押担保为本期债券的本息偿付提供了进一步的保障,有效提升了本期债券的信用水平。公司以其拥有的3宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保,根据浙江博南土地房地产评估规划有限公司出具的相关评估报告(2019年7月5日为估价期日),用于抵押的3宗土地评估总价为10.07亿元,为本期债券的偿付提供了进一步保障。

(三)主要风险/关注

1、公司资产流动性较弱。截至2019年末,公司应收款项及存货账面价值分别占总资产的17.20%和59.18%。应收款项回款时间存在不确定性,存货以开发成本、代建成本和土地整理成本为主,即时变现能力较弱,且部分土地已用于抵押借款,整体而言,公司资产流动性较弱。

2、公司未来面临一定的资金支出压力。截至2019年末,公司主要代建基础设施项目、主要自营工程项目和安置房项目尚需投资14.78亿元,且公司经营活动现金流表现不佳,近三年合计净流出20.66亿元,公司未来将面临一定的资金支出压力。

3、公司面临较大的偿债压力。近三年公司有息债务持续增长,2019年末有息债务规模为38.25亿元,同期末现金短期债务比下降至0.58,且考虑到货币资金存在受限情况,实际短期偿债能力有所削弱;2019年末公司EBITDA利息保障倍数为0.26,有息债务/EBITDA上升至62.19,且近三年资产负债率持续上升,公司偿债指标均表现较弱,面临的偿债压力较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度,中证鹏元在初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料,中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人近三年信用评级情况

发行人于2020年11月发行了总额为5亿元的本次债券第一期,由中证鹏元资信评估股份有限公司出具评级报告,主体长期信用等级AA-,债券信用等级AAA。

除前述情况外,发行人近三年未发行其他企业债券、公司债券以及其他债券融资工具,不存在委托其他资信评级机构对公司进行主体评级的情况。

四、发行人银行授信情况

发行人具有良好的信用状况,在各大银行均具有良好的信誉,截至2020年9月末,发行人获得的银行授信总额为24.11亿元,其中,未使用授信额度为13.09亿元。报告期内,公司均按时偿还银行贷款,未发生过违约现象。

五、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》,发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十七条　法律意见

本期债券的发行人律师浙江嘉瑞成律师事务所已就本期债券出具法律意见书。浙江嘉瑞成律师事务所认为:

1、除本法律意见书另有说明的,发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权,该等已经取得的批准和授权合法有效。

2、发行人系依法成立、合法存续的企业法人,具备本期债券发行的主体资格。

3、发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

4、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律法规和规范性文件的规定。

5、发行人资产独立完整,主业突出,具有独立、有效的财务管理和内部控制体系,业务盈利能力正常,具备面向市场自主经营的能力。

6、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定,经营活动均发生在中国大陆以内,不存在影响持续经营的法律障碍。

7、发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司,除出资人外,不存在持有发行人5%以上出资、股权、股份的关联方。

8、发行人房产、土地等主要财产为其合法拥有或共有,权属清晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷。除公开披露的情形外,公司对本法律意见书涉及的主要财产所有权或使用权的行使无限制。

9、发行人正在和将要履行的重大合同合法有效,合同当事人权利义务的约定较为明确,且合同履行情况正常;金额较大的其他应收、应付款系其在正常的经营活动中发生;不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

10、除公开披露的情形外,发行人不存在其他合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产等行为;不存在其他拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为;上述增资等情形已经公司登记机关核准注册登记,履行了必要的法律手续,符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

11、发行人执行的主要税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求;发行人近三年依法纳税,不存在被税务机关处罚的情形。

12、发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求,近三年来不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

13、本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权,且符合国家产业政策。

14、发行人、合并范围内的子公司及发行人总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事件,近三年没有违法和重大违规行为。

15、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备《证券法》、《债券条例》及《通知》规定的内容,《募集说明书》中与法律意见书相关的内容与法律意见书一致,不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

16、发行人与主承销商签订的《承销协议》形式和内容合法有效;本期债券的承销符合《债券管理通知》第七条第四项的规定。

17、《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》均系当事方的真实意思表示,该等协议形式和内容合法有效。

18、为本期债券发行提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格。

第十八条　其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金的募集资金占比符合企业债券管理的要求。

第十九条　备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(二)《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)募集说明书》;
(三)发行人2016-2018年审计报告、2019年审计报告;
(四)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(五)评级机构为本期债券出具的信用评级报告;
(六)《债券持有人会议规则》;
(七)《温州市洞头城市发展有限公司公司债券之债权代理协议》;
(八)《温州市洞头城市发展有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》;
(九)《温州市洞头城市发展有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人:温州市洞头城市发展有限公司
联系人:许芳慧
联系地址:温州市洞头区北岙街道腾飞路79号财政大楼三楼
电话:0577-55895721
传真:0577-55895721
邮编:325200

2、主承销商:浙商证券股份有限公司
联系人:吴波
联系地址:杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼
电话:0571-87903231
传真:0571-87902508
邮编:310007

(二)投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会
网址:www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn

(三)如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。