2022年浙江省温州港城发展有限公司公司债券募集说明书摘要

声明及提示

本次债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本次债券注册并不代表对其本次债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，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。

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

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、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、发行人负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次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

本次债券主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券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。主管部门对本次债券注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》、《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

本次债券为发行人第二次申请发行企业债券。

为维护本次债券投资者的权益，发行人及本次债券债权代理人已订立了本次债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本次债券募集说明书中的规定履行其在本次债券项下的相关义务，本次债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

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

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2022年浙江省温州港城发展有限公司公司债券（简称“22温港城债”）。

（二）发行总额：人民币4.5亿元。

（三）债券期限：本次债券为5年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

（五）发行人调整票面利率选择权：在本次债券存续期的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率0-300基点（含本数），调整后的票面利率在债券存续期第4至第5个计息年度固定不变。投资者有权选择在本次债券的第3年末是否将持有的全部或部分本次债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（六）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本次债券。具体事宜以发行人在主管部分指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。

（七）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本次债券第3个计息年度付息日前的第30个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售权，不可撤销。

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次性还本，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。本次债券将按照登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

在本次债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。

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

（十一）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）认购托管：本次债券为实名制记账式公司债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十三）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十四）债券担保：本次债券由温州市瓯江口开发建设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。

（十五）信用级别：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AA+。

（十六）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第一节 释义

在募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司：指温州港城发展有限公司。

担保人/瓯江口集团：指温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为4.5亿元的“2022年浙江省温州港城发展有限公司公司债券”（简称“22温港城债”）。

本次发行：指本次债券的发行。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券：指天风证券股份有限公司。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

《主承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份有限公司为本次债券的发行签订的《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券主承销协议》。

《承销团协议》：指发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份有限公司为本次债券的发行签订的《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

债券持有人：指本次债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

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。

监管银行/浦发银行温州五马支行：指本次债券的监管银行上海浦东发展银行股份有限公司温州五马支行。

评级机构/远东资信：指远东资信评估有限公司。

中兴财光华：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

人民联合律所：指浙江人民联合律师事务所。

瓯江口集聚区：指温州瓯江口产业集聚区。

管委会/集聚区管委会：指温州瓯江口产业集聚区管理委员会。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《公司章程》：指《温州港城发展有限公司章程》。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年浙江省温州港城发展有限公司公司债券募集说明书》。

法律意见书：指《浙江人民联合律师事务所关于2022年浙江省温州港城发展有限公司公司债券的法律意见书》。

《债权代理协议》：指《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行、天风证券签署的《2021年浙江省温州港城发展有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》。

募集和偿债资金专项账户/监管账户：指发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金、归集偿付本息资金的账户。

审计报告：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的《审计报告》（中兴财光华审会字（2019）第321015号、中兴财光华审会字（2020）第321010号和中兴财光华审会字（2021）第321019号）。

报告期/最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

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

工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）。

交易日：指上海证券交易所的营业日。

元：指人民币元。

本次债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，均为四舍五入所致。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价本次债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下列各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险与采取的对策

（一）利率风险与对策

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。本次债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本次债券的存续期限内，市场利率的波动可能造成投资者投资本次债券的收益水平产生波动。

对策：本次债券的利率水平和利率形式已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。公司拟在本次债券发行结束后向有关主管部门提出上市或交易流通申请，提高债券的流动性。本次债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：本次债券发行结束后，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。但由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本次债券发行结束后，主承销商将协助发行人积极向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争本次债券早日获准上市流通。主承销商和其他承销团成员也将促进本次债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本次债券的流通能力。

（三）偿付风险与对策

风险：发行人资产以存货为主，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，而负债规模迅速上升，偿债压力加大。因此，在本次债券的存续期限内，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，可能会影响本次债券本息的按时足额兑付。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司已着力进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的持续发展能力。公司通过加强本次债券募集资金的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本次债券的按期足额偿付。

（四）地方政府债务余额较大的风险

风险：发行人所在地政府债务余额较高。发行人最终控制人系集聚区管委会，政府债务水平较高可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

对策：近年来，随着温州市国民经济持续增长，温州市公共财政收入稳步上升。2020年温州市实现财政总收入和一般公共预算收入962.5亿元和602.0亿元，按可比口径分别增长2.7%和4.0%。较好的财政实力及稳定的收入增长为地方政府债务的偿付提供了较高的保障。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营风险与对策

1、行业竞争格局演变的风险与对策

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、水网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。

对策：发行人不断改革和优化公司的管理制度，逐步建立了适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善了公司法人治理结构；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。

2、未来投资占款压力较大的风险与对策

风险：发行人作为温州瓯江口产业集聚区核心区块的基础工程建设任务，工程施工代建项目计划总投资达294.96亿元，尚需投资92.29亿元，未来资金投入压力较大，若未来发行人不能及时筹措资金匹配资金投入需求，可能对项目进展造成不利影响，进而影响主营业务收入和回款。

对策：发行人主营业务回款情况正常，金融机构合作情况良好，直接融资渠道畅通，政府补助对资金情况形成了良好的补充，发行人已逐步积累融资和资金管理经验，组织了专门部门和人员负责资金管理，将着力确保投资款项到位。

（二）财务风险与对策

1、发行人工程施工业务占比较大、盈利能力较弱的风险与对策

风险：发行人的主要收入来源于工程施工收入。报告期内，发行人主营业务毛利率分别为0.23%、10.38%、2.31%，除2019年度外，整体属于微利水平。其中，工程施工业务收到的代建工程款金额与当期确认结算的工程成本一致，不直接产生毛利润。目前工程施工项目均已与集聚区管委会签署相关协议，前期由发行人负责筹集建设资金、支付工程款、进行工程现场的施工管理、核算工程成本，集聚区管委会根据工程进度按照约定周期向发行人支付代建工程款。上述业务形式导致公司工程施工毛利较低，公司净利润对政府补贴收入的依赖较高，若未来政府补贴无法有效落实，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：发行人工程施工项目均已与集聚区管委会签署相关协议，收入较为稳定，基本能在收入确认当年完成回款。集聚区每年通过政府补贴对发行人工程建设相关业务进行财政补贴，有效弥补了发行人主营业务盈利能力较弱的不足。另外，2019年发行人拓展了保障性住房销售收入，弥补了对工程施工业务收入依赖性强、盈利能力较弱的不足。

2、发行人主要业务收入波动的风险与对策

风险：发行人主营业务收入主要来自工程施工、保障性住房销售业务，报告期内，发行人工程施工业务收入分别为125,157.83万元、0万元、85,885.96万元，保障性住房销售收入分别为0万元、150,002.07万元、22,547.81万元，存在明显波动，导致发行人的收入水平和盈利能力存在波动较大的风险。

对策：发行人工程施工收入一般年底与委托方结算，保障性住房销售业务在项目完工后与客户统一结算，因此导致该收入波动较大。发行人已加强与委托方和客户的沟通对接，及时与发包方和客户确认应结转的收入，并做好相关款项回收工作。

3、发行人担保规模较大的风险与对策

风险：报告期内，发行人存在较大规模的关联担保，并有一定的对外担保余额。若被担保方无法按期偿付相关债务，发行人将可能会被要求承担担保责任，从而对发行人自身的现金流情况和经营情况造成不利影响。发行人与担保对象存在对偿债的互保情况，互保可能以乘数效应放大债务风险，从而造成区域内金融风险。

对策：发行人、担保人、发行人的担保对象主要为当地国有企业，经营情况正常，偿付债务能力较强。发行人为防范担保风险制定了担保相关管理制度，规定了对外担保的决策和审议程序，暂未出现担保风险事件。未来发行人将持续关注被担保人的财务状况和经营状况，审慎对其他单位的债务提供担保，及时发现并处置可能出现的风险事项。

4、发行人应收款项回款速度慢且存在周期性的风险与对策

风险：报告期内，发行人其他应收款余额较大，主营业务回款可能存在周期性。发行人其他应收款对手方主要是当地国有企事业单位，其中应收温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司的其他应收款账面余额占比86.03%。如果未来出现相关应收款项无法收回或及时收回的情况，将可能对发行人现金流情况和正常生产经营造成不利影响。

对策：公司报告期各期末应收账款余额均为零，主营业务均能在当期完成回款，发行人根据应收账款收回，继续保持良好的主营业务回款状况。发行人应收款项的对象主要为国有企业单位，信用情况良好，主要对手方已明确偿付安排，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高。瓯江口开发建设投资集团有限公司已明确将在5年内完成回款，公司已指定专人落实应收款催收制度，加强应收款项管理。

5、发行人经营活动现金流为负的风险与对策

风险：报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为-66,984.5万元、80,988.21万元、81,054.15万元。若未来发行人往来款回款情况不佳、经营活动现金流情况得不到改善，将可能影响发行人正常生产经营，进而影响本次债券的正常兑付。

对策：报告期内发行人通过灵活的筹资活动、往来款项及时收回等方式取得了较多的现金流入，其现金及现金等价物余额仍然较为充足。随着发行人继续加强往来款项催收、代建项目的陆续完工结转，发行人的经营活动现金流有望进一步好转。

6、发行人资产流动性较弱的风险与对策

风险：截至2020年末，发行人受限资产账面价值为342,765.00万元，占发行人净资产的29.55%，发行人受限资产规模较大，资产流动性较弱，可能对发行人债务按期偿付造成不利影响。

对策：发行人密切关注资产受限情况，合理利用资产抵质押融资成本，按期偿付相应债务解除资产限制，同时通过多样化融资渠道保持公司流动性充裕。

7、发行人关联方资金拆借的风险与对策

风险：报告期内，发行人存在关联方资金拆借现象，形成了对关联方的其他应收款，若发行人未来不能按期收回拆借款项，或者继续增大关联方资金拆借规模，可能对发行人偿债能力造成不利影响。

对策：与发行人发生关联方拆借的企业均为当地国有企业，资信情况良好，拆借资金不能收回的可能性很低。发行人大部分关联方资金拆借款账龄在1年以内，报告期内回款情况良好。发行人已指定专人密切关注有资金往来的关联方的生产经营及财务状况，控制关联方资金拆借规模，加强催收管理。

8、发行人有息负债偿债压力风险与对策

风险：截至2020年末，发行人有息负债规模为846,329.01万元，占负债总额的86.79%，发行人在未来部分年份的偿债压力较大。此外，报告期内发行人利用多种融资方式进行多渠道融资，包括但不限于信托计划、融资租赁、资管计划及各类债券，部分债务利率较高，若不能及时调整融资渠道、降低整体融资成本，可能对偿债能力造成不利影响。

对策：发行人已逐年制定融资和还款计划，切实按照计划开展融资活动，保障有息负债的顺利偿付。发行人重点挖掘低成本银行借款、企业债券、公司债券等低成本融资渠道，整体融资成本有所降低。本次债券作为公开发行的企业债券，有助于进一步降低公司偿债压力，继续拓宽直接融资渠道。

（三）管理风险与对策

风险：发行人已形成了董事会、监事会和总经理相互配合、相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

对策：针对突发事件引发公司治理结构突然变化的风险，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础；同时完善自身应急事件保障措施，以应对可能出现的突发事件。

（四）政策风险与对策

1、国家和地方政府政策变化的风险与对策

风险：发行人经营领域主要涉及工程施工、基础设施建设等行业，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。

对策：针对未来政策变动风险，发行人与主管部门保持密切联系，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与业务创新，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

2、土地政策变化的风险与对策

风险：发行人资产中存在较多政府注入的土地使用权、海域使用权资产，体现了当地政府对发行人的大力支持，有利于扩大发行人资产规模、保持生产经营稳健，但自2018年，管委会将浙(2018)洞头区不动产权第0004439号、第0004440号、第0004441号与发行人25宗土地进行置换，溢价部分58,590.00万元计入对发行人的资本性投入；2019年，温州市国土资源局瓯江口分局撤销并收回2014年向发行人注入的5宗土地的划拨决定书，涉及账面价值70,488.00万元。政府部门置换或撤回对发行人注入的土地使用权，对发行人资产规模稳定性造成了一定不良影响。

对策：政府部门置换或收回土地使用权系出于集聚区土地开发和安置工作角度考虑，总体来看，报告期内土地置换和撤销对发行人资产规模影响不大。发行人结合当地土地开发规划，依法依规加强对土地使用权的开发利用，同时加强了与管理部门的沟通对接，降低土地使用权收回可能性。

（五）经济周期风险与对策

风险：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可能减少，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建设产生影响。

对策：近年来，国民经济的快速、高质量增长，为发行人所从事的基础设施行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵销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，提高管理水平和经营效率，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。

发行人作为承担温州市瓯江口产业集聚区基础设施建设、保障性住房建设的重要主体，得到了集聚区管委会的大力支持，各项业务进展顺利。同时，发行人紧跟国家和地方政府的相关规划，与各相关部门保持良好的沟通，能及时调整经营发展战略和经营管理方针，使发行人的经营管理一直紧跟实际发展步伐，及时调整，减少经营风险，有力保障债权人的权益。同时将进一步密切与商业银行、证券公司等金融机构的业务联系，充分利用信贷市场、资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低资金成本。发行人还将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革和资本运营，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

第三节 募集资金用途

一、募集资金投向

本次债券募集资金为4.5亿元，拟用于置换已用于企业债券“16温港城债”2021年还本付息的资金。“16温港城债”在2021年的还本付息情况如下：

单位：万元

债券简称	2021年偿付本金	2021年偿付利息	偿付时间
16温港城债	40,000.00	6,228.00	2021.03.29

（一）“16温港城债”发行要素

1、发行人：温州港城发展有限公司。

2、债券名称：2016年温州港城发展有限公司公司债券。

3、发行总额：20亿元。

4、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率5.19%。

5、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的3月29日为该计息年度的起息日。

6、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，即自第3年起分5年逐年偿还债券本金的20%。

7、债券担保：本期债券无担保。

8、信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，16温港城债信用级别为AA。

（二）募集资金使用及募投项目进度

“16温港城债”发行规模20亿元，其中12亿元用于温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目，8亿元用于温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目。温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目已完工，截至2020年末已产生收益17.25亿元；温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目基本已完工，暂未产生收益。

截至本募集说明书摘要签署日，“16温港城债”募集资金已使用完毕。

（三）“16温港城债”本息偿还情况

发行人债券存续期内按时付息，并已于2019年3月29日、2020年3月29日、2021年3月29日分别偿付债券发行总额的20%（4亿元）。截至本募集说明书摘要签署日，“16温港城债”债券余额为8亿元。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金用途对资金进行支配，实行专款专用。

（二）募集资金使用管理和监督

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司已建立规范、高效、有序的财务管理体系，制订并完善了一系列财务管理制度。根据公司与监管银行及天风证券签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照募集资金使用规定拨付债券募集资金。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司承诺将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

三、具体偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为4.5亿元，为5年期固定利率债券，在第3年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债专户并成立偿债偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人为本次债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，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。

（三）偿债计划的财务安排

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

发行人将针对未来的财务状况、本次债券期限结构特征，建立一个以公司日常经营收入和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本次债券的到期应付本息，按约定偿付本次债券本息。按照发行人与浦发银行温州五马支行、主承销商签订的《募集与偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在浦发银行温州五马支行开立偿债资金专户。《募集与偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本次债券的本金和利息，除本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

四、偿债保障措施

（一）发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力

发行人经营状况良好，主营业务收入稳定，有较强盈利能力。2018-2020年度，公司实现营业收入分别为129,691.11万元、152,235.27万元、110,078.95万元，实现净利润分别为54,134.69万元、23,261.02万元、25,162.61万元，经营活动现金流入分别为185,380.44万元、186,131.07万元、146,858.49万元。发行人2018-2020年度平均净利润为34,186.11万元，足以支付本次债券一年利息，为本次债券的偿付奠定了基础。

发行人作为温州市城市东拓区域——温州瓯江口产业集聚区重要的基础设施开发建设主体，自成立以来，得到了温州市政府的大力支持，承建了区域内包括市政基础设施建设和保障房建设等在内的许多重大项目，在当地基础设施建设与开发领域中极具竞争力。随着瓯江口集聚区的逐步开发建设，公司规模不断壮大，营业收入稳中有升，为本次债券按期偿付提供坚实基础。

（二）“16温港城债”良好的募投项目收益

“16温港城债”12亿元用于温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目，8亿元用于温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目。截至2020年末，温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目已完工并产生收益，温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目基本已完工。

发行人承诺拟偿还企业债券“16温港城债”的募投项目收益对本期债券继续提供优先偿还保障。“16温港城债”募投项目收益将为本次债券按期偿付提供有力保障。

（三）瓯江口集团为本次债券提供全额担保

瓯江口集团为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至2020年末，瓯江口集团资产总额为3,782,971.33万元，所有者权益为1,635,984.20万元，资产负债率为56.75%。根据担保协议的内容，在保证范围及保证期间内，如公司不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入登记结算机构指定的兑付付息账户，保障债券持有人的利益。瓯江口集团具有较好的担保能力，为本次债券本息的按时偿付提供了有力保证。

（四）畅通的外部融资渠道

发行人经营状况良好，具有较好的发展前景，长期以来与各金融机构保持着良好的合作关系，在国内银行间具有良好的信用记录，开拓了多样化的融资渠道，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。截至2020年末，发行人获得各金融机构的授信总额为74.49亿元，其中尚未使用的授信额度为12.00亿元。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券还本付息奠定坚实的基础。若发行人在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（五）良好的资产变现能力

发行人财务结构稳健，注重对资产流动性的管理，必要时可通过流动资产的快速变现来补充偿债资金。截至2020年末，发行人流动资产合计2,007,172.51万元，占资产总额的94.00%。如果在本次债券到期前，发行人出现自有现金不足以偿付本息的情况，发行人将能够处置部分资产，从而在短时间内获得足够的现金用于补充偿债资金缺口。

（六）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

1、债权代理协议

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（1）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（2）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（3）债权代理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

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

（5）债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

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

（8）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（9）债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

（10）债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第3.7条和第3.8（3）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。

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

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

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

（14）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，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人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、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

（16）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

（17）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

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

2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体债券持有人的利益。

债券持有人会议依据法律、《管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

（1）依发行人协议变更本次债券募集说明书的约定。

（2）发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息。

（3）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（4）变更本次债权代理人。

（5）决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议。

（6）在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》。

（7）保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（8）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使。

（9）法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本次债券存续期内，出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（7）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

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

（9）发行人提出债务重组方案的；

（10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；

（11）《债权代理协议》规定的其他情形；

发行人：温州港城发展有限公司

主承销商：天风证券股份有限公司

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

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第（3）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起15个工作日内。

（2）单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起15个工作日内。

（3）债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起15个工作日内。

债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的50%以上通过方能形成有效决议。

3、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与浦发银行温州五马支行以及主承销商签订《募集和偿债资金专项账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本次债券还本付息的顺利进行提供了保障。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：温州港城发展有限公司

成立日期：2004年4月7日

注册资本：人民币116,000万元

实缴资本：人民币116,000万元

法定代表人：李建储

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省温州瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街66号4号楼607室

统一社会信用代码：91330300760198451G

邮政编码：325000

电话：0577-55878556

传真号码：0577-55878686

经营范围：一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；资产管理；实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；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2004年4月，是经温州市人民政府“温政办机[2003]116号”文件批准并由温州半岛工程建设总指挥部（事业单位法人，由温州市人民政府设立）投资设立的国有独资公司。2011年6月经温州市人民政府“温政函[2011]107号”文件批准，公司类型由“国有独资”变更为由温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司履行出资人职责的有限责任公司（法人独资），是瓯江口集聚区内重要的城市基础设施投资建设主体，承担了其核心区块瓯江口新区的基础工程建设任务，主要从事包括围垦造地、软基处理、市政基础设施建设、公共服务配套设施建设、保障房及棚户区改造项目建设等业务，在该地区市政基础设施建设和保障房住房建设等领域处于垄断地位。报告期内，发行人的主营业务主要围绕工程施工、保障性住房销售业务开展，并伴有少量的租赁、物业水电业务。

截至2020年12月31日，发行人总资产为2,135,274.27万元，总负债975,177.06万元，所有者权益为1,160,097.22万元；发行人2020年度实现营业收入110,078.95万元，利润总额24,964.75万元，净利润25,162.61万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

根据《温州市人民政府办公室关于同意成立温州港城发展有限公司的批复》（温政办机[2003]116号），公司系经温州市人民政府批准，由温州半岛工程建设总指挥部（事业单位法人，由温州市人民政府设立）投资设立的国有独资公司。

2004年4月7日，温州东瓯会计师事务所出具东瓯内设验字[2004]023号《验资报告》，确认公司已收到温州半岛工程建设总指挥部缴纳的注册资本金计人民币1.2亿元，均以货币资金出资。2004年4月7日，公司取得温州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为3303001011252。

（二）发行人历次变更及验资情况

1、第一次变更

2011年6月5日，温州市人民政府下发《温州市人民政府关于变更温州港城发展有限公司出资人和撤销公司董事会的批复》（温政函[2011]107号），同意公司变更为温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司的全资子公司，由温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司履行出资人职责。

2011年6月22日，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司做出《关于温州港城发展有限公司变更登记事项的决定》，决定公司注册资本由1.2亿元变更为5.6亿元；公司类型由“国有独资”变更为有限责任公司（法人独资）；出资人由“温州半岛工程建设总指挥部”变更为“温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司”。2011年6月15日，温州浙南会计师事务所有限公司出具温浙南会验变字（2011）第035号《验资报告》，确认公司已收到温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司缴纳的新注册资本（实收资本）合计人民币44,000万元，均为货币出资。

2、第二次变更

2012年9月5日，公司股东决定变更公司注册资本，由原注册资本5.6亿元变更为11.6亿元，并同时修改公司章程相关条款。

2012年9月12日，温州瓯江会计事务所有限公司出具温瓯江会验（2012）144号《验资报告》，确认公司已收到温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司缴纳的新注册资本（实收资本）合计人民币6亿元，均为货币出资。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本116,000万元，实收资本116,000万元，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司持有发行人100%股权。

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人是依法设立的法人独资有限责任公司，控股股东为温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司（以下简称“瓯江口集团”）。根据《温州市人民政府关于批转温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司经营运行工作方案的通知》（温政发（2012）22号），瓯江口集团按照温州市市级社会类国有企业管理等有关要求，制定经营运行工作方案；并明确瓯江口集团是温州市人民政府出资成立的国有独资有限责任公司，由市人民政府授权温州市瓯江口新区开发建设管理委员会履行出资人职责。

瓯江口集团成立于2011年5月12日，目前注册资本550,000.00万元人民币，经营范围为：一般项目：建筑材料销售；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；瓯江口建设项目的投资及其配套服务（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：城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。截至2020年末，瓯江口集团资产规模为378.30亿元。

发行人实际控制人为温州瓯江口产业集聚区管理委员会（原“温州市瓯江口新区开发建设管理委员会”）。根据《温州市机构编制委员会《关于组建温州市瓯江口新区开发建设管理委员会的通知》（温市编（2010）110号），温州市瓯江口新区开发建设管理委员会为温州市政府派出机构，机构规格与市政府工作部门相同；温州市瓯江口新区开发建设管理委员会由温州市政府授权，负责瓯江口新区的开发、建设和管理工作。

根据温州市机构编制委员会《关于温州市瓯江口新区开发建设管理委员会更名的通知》（温市编（2015）29号）和省编委办《关于温州市瓯江口新区开发建设管理委员会更名的函》（浙编办函（2015）137号），温州市瓯江口新区开发建设管理委员会更名为温州瓯江口产业集聚区管理委员会。

截至本募集说明书摘要签署日，瓯江口集团持有发行人100%的股权，为发行人的唯一股东。发行人实际控制人为温州瓯江口产业集聚区管理委员会，报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。发行人的股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。公司股权结构如下：

温州瓯江口产业集聚区管理委员会

↓ 100%

温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司

↓ 100%

温州港城发展有限公司

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至2020年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共一家，详见下表：

单位：万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	公司持股比例	
				直接	间接
1	三六五汽车物流温州有限公司	零售业	15,000.00	100.00	–

三六五汽车物流温州有限公司成立于2018年4月9日，注册资本15,000.00万元，注册地址位于浙江省温州瓯江口产业集聚区管委会行政中心1号楼186室。经营范围为：普通货物仓储服务；道路普通货物运输服务；汽车展览展示服务；商务信息咨询；汽车、二手车、汽车配件、汽车配饰的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，三六五汽车物流温州有限公司资产总额为20,140.03万元，负债总额为5,340.69万元，所有者权益为14,799.34万元。2020年全年实现主营业务收入为0.00万元，净利润-3.17万元。

截至2020年末，发行人无联营、合营企业。

五、董事、监事和高级管理人员情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。根据《公司章程》，公司设董事会，成员5名，其中职工董事1名。公司设监事会，成员3名，其中职工监事1名。公司设总经理1名。公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

类别	姓名	性别	现任职务	任期	是否公务员兼职
董事会成员	李建储	男	董事长	2018年7月至今	否
	李苗艳	女	董事	2018年7月至今	否
	陈礼游	男	董事	2018年7月至今	否
	林楚	男	董事	2018年7月至今	否
	李温蔓	女	职工董事	2018年7月至今	否
监事会成员	徐明楠	男	监事会主席	2018年7月至今	否
	张瑜	女	职工监事	2018年7月至今	否
	王婉茹	女	监事	2018年7月至今	否
高级管理人员	李建储	男	总经理	2018年7月至今	否

（一）董事

李建储，男，1975年10月出生，研究生学历，历任温州市建筑工程公司职员，温州港湾工程监理咨询有限公司职员，温州市港航管理局规划处办事员，温州市瓯江口开发建设总指挥部科员，温州市瓯江口新区管委会招商局投资服务科科长，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司副总经理，现任发行人董事长、总经理。

李苗艳，女，1980年10月出生，本科学历，历任温州市龙湾区招标投标监理站职员，龙湾区公用事业工程建设指挥部职员，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司建筑工程监管部副经理，现任发行人董事。

陈礼游，男，1980年7月出生，本科学历，历任浙江省宏途交通建设有限公司技术员、工区负责人、工程科长、项目副经理，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司工程监管部经理，现任发行人董事。

林楚，男，1977年12月出生，研究生学历。历任中石化浙江温州石油分公司职员，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司董事，现任发行人董事。

李温蔓，女，1984年8月出生，本科学历，历任温州银行职员，瓯江口石化指挥部职员，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司科长，现任发行人职工董事。

（二）监事

徐明楠，男，1980年11月出生，本科学历，历任温州市鹿城区经济贸易局科员，温州市鹿城区交通运输局科员，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司监事，现任发行人监事会主席。

张瑜，女，1982年11月出生，本科学历，历任温州长城基础工程有限公司经营科职员，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司投融资财务部内审科职员，现任发行人职工监事。

王婉茹，女，1988年8月出生，本科学历，历任温州市建筑废土处置有限公司综合部副主任，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司投融资财务部副经理，现任发行人监事。

（三）高级管理人员

李建储，简历详见本节“六、董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）、董事”。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的董事、监事和高级管理人员未在政府部门兼任公务员，其设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程有关规定。

六、发行人主营业务情况及经营模式

发行人承担了温州瓯江口产业集聚区核心区块瓯江口新区的基础工程建设任务，主要从事包括围垦造地、软基处理、市政基础设施建设、公共服务配套设施建设、保障房及棚户区改造项目建设等业务，在该地区市政基础设施建设和保障性住房建设等领域处于垄断地位。

（一）发行人主营业务情况

发行人的经营范围为：一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；资产管理；实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；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）。

报告期内，发行人的主营业务主要围绕工程施工、保障性住房销售业务开展，并伴有少量的租赁、物业水电业务。其中，工程施工和保障性住房销售业务是发行人主营业务收入的主要来源。

报告期内，发行人主营业务收入运营情况如下：

发行人主营业务收入、成本、利润情况

单位：万元、%

项目	业务板块	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务收入	工程施工	85,885.96	–	125,157.83
	保障性住房销售	22,547.81	150,002.07	–
	物业水电	634.09	707.93	459.81
	利息收入	–	–	2,517.86
	租金收入等	1,011.09	1,525.27	1,386.62
	合计	110,078.95	152,235.27	129,522.11
主营业务成本	工程施工	85,885.96	–	125,157.83
	保障性住房销售	20,219.10	134,510.10	–
	物业水电	560.81	614.71	398.02
	利息成本	–	–	2,517.86
	出租成本等	871.18	1,312.85	1,144.32
	合计	107,537.05	136,437.67	129,218.02
毛利润	工程施工	–	–	–
	保障性住房销售	2,328.71	15,491.97	–
	物业水电	73.28	93.22	61.79
	利息收入	–	–	–
	租金收入等	139.91	212.41	242.30
	合计	2,541.90	15,797.60	304.09
毛利率	工程施工	–	–	–
	保障性住房销售	10.33	10.33	–
	物业水电	11.56	13.17	13.44
	利息收入	–	–	–
	租金收入等	13.84	13.93	17.47
	合计	2.31	10.38	0.23

报告期各期内，公司实现主营业务收入分别为129,522.11万元、152,235.27万元和110,078.95万元，近年发行人主营业务运营总体状况良好。发行人的主营业务收入主要来源于工程施工、保障性住房销售业务，占营业收入的比例较大。其中，2018年主要来自于工程施工业务，2019年主要来自于保障性住房销售业务，2020年主要来自于工程施工业务。2019年发行人主营业务收入较2018年增长17.54%，主要系发行人取得保障性住房销售收入规模较大导致；2019年发行人与委托方未进行工程施工业务结算，未取得相关收入。2020年发行人主营业务收入较2019年下降27.69%，主要系保障性住房销售收入规模大幅下降导致。

报告期各期内，发行人主营业务成本分别为129,218.02万元、136,437.67万元和107,537.05万元，与主营业务收入变动方向基本一致。报告期各期内，发行人毛利润分别为304.09万元、15,797.60万元和2,541.90万元，发行人工程施工业务基本不产生毛利润，保障性住房销售业务毛利润水平良好。2018年及2020年，发行人毛利润水平较低；2019年发行人营业毛利润较2018年增长15,493.51万元，主要系发行人保障性住房销售取得营业毛利润15,491.97万元导致。报告期各期内，毛利率分别为0.23%、10.38%、2.31%。2018年及2020年主营业务属于微利水平，主要系工程施工业务由委托方与发行人根据项目最终核定的建设成本进行结算的模式导致；2019年发行人主营业务盈利能力增强，主要系保障性住房销售收入毛利率较高导致。

除工程施工、保障性住房业务外，发行人从事厂房租赁、物业水电管理等业务，并取得了少量利息收入，上述业务收入规模较小。厂房租赁和物业水电管理业务盈利能力良好，是2018年公司毛利润的主要组成部分。

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程施工业务

2018年及2020年，发行人主营业务收入主要来自工程施工收入，分别实现工程施工收入125,157.83万元、85,885.96万元。

（1）项目合规性

根据《温州市人民政府办公室关于同意成立温州港城发展有限公司的批复》（温政办机[2003]116号），“为加快温州半岛工程建设，经研究，市人民政府同意成立温州港城发展有限公司”，“公司经营范围为围垦造地、围区内土地经营管理及基础设施建设”。发行人工程施工业务涉及的工程项目均已与温州市政府派出机构温州瓯江口产业集聚区管理委员会签订协议，均为依法承接的政府性项目，业务合规。

（2）项目进展

报告期内，浅滩一期工程、浅滩二期工程、瓯江南口大桥、灵昆南北段标准堤、77省道延伸线龙湾至洞头段疏港公路等工程正处于有序的推动中，集聚区陆域形态初现，发行人已在主营业务开展的区域积累了丰富的业务经验，创造了显著的品牌效应。截至2020年末发行人工程施工代建项目建设情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	协议签订日期	计划总投资	已投资	已确认收入	累计回款金额
1	浅滩一期工程	堤坝围涂等	10年	2011.11	179.62	130.10	68.47	68.47
2	南口大桥	道路、桥梁	5年	2011.11	12.02	15.55	6.61	6.61
3	77省道	道路	8年	2011.11	40.24	30.2	12.39	12.39
4	浅滩二期工程	堤坝围涂等	10年	2012.01	49.14	12.99	12.36	12.36
5	灵昆北段标准堤	堤坝围涂等	8年	2011.11	1.08	1.23	1.01	1.01
6	灵昆南段标准堤	堤坝围涂等	10年	2012.11	12.16	11.54	4.87	4.87
7	灵昆北段标准堤3期	堤坝围涂等	5年	2012.03	0.70	1.06	0.38	0.38
合计					294.96	202.67	106.09	106.09

注：以上数据仅包括政府委托代建部分。

（3）收入模式与结算方式

发行人的工程代建项目前期由发行人本部负责筹集建设资金、支付工程款、进行工程现场的施工管理、核算工程成本，保障项目顺利完成，集聚区管委会根据工程进度每年与发行人确认项目投资额和结算的工程建设收入，并向发行人支付代建工程款。对应付未付的代建工程款，在项目完工并经委托方审核确认的两年内支付完毕。报告期内，代建工程款金额与当期确认结算的工程成本一致，不直接产生毛利润。

2、保障性住房销售业务

发行人作为温州瓯江口产业集聚区重要的保障房建设主体，承担了部分温州市新型城镇化建设项目和安置性住房建设项目。报告期内，发行人主要负责承担了灵昆新市镇工程和布袋岙安置房（二期）工程。

灵昆新市镇工程位于灵昆岛B-43a地块，地块南面为王相路，北面为灵昆大道，西面为绿居路，东面与昆东路之间有100米左右的绿化隔离带。项目总用地面积199,640.91平方米（折合299.5亩），地上总建筑面积312,769.45平方米，项目总投资为20.38亿元。

布袋岙安置房（二期）工程为棚户区改造项目，选址于布袋岙片区B-12、B-16、C-19、C-21地块，东临同兴河，南临内海河，西临西岙河，北侧为霞南路和B-06地块。项目总用地面积119,746.00平方米，总建筑面积305,313.65平方米，项目总投资为13.67亿元。

根据发行人与集聚区管委会的保障性住房销售协议，2019年-2020年，发行人与管委会对灵昆新市镇工程进行了结算，结算价格为8,400元/平方米（含税价），情况如下所示：

单位：套、平方米、万元

项目名称	时期	销售套数	销售面积	确认收入	当年回款
灵昆新市镇工程	2019年	1,551	187,502.59	150,002.07	150,002.07
	2020年	259	28,184.76	22,547.81	22,547.81
合计		1,810	215,687.35	172,549.88	172,549.88

3、其他业务

除工程施工业务和保障性住房销售业务外，发行人从事厂房租赁、物业水电管理等业务，并取得了少量利息收入。上述业务收入规模较小。

厂房租赁和物业水电管理业务盈利能力良好，是公司毛利润的重要组成部分。厂房租赁业务主要出租对象为瓯江口集聚区内的中小企业，截至2020年末，发行人可出租物业面积26.73万平方米，较上年末增加0.31万平方米；出租率约61.84%。报告期内，公司实现厂房租赁业务收入1,386.62万元、1,525.27万元、1,011.09万元，2020年公司厂房租赁业务收入较2019年下降33.71%。

物业水电业务主要为出租物业的管理运营收入，报告期内，公司实现物业水电业务收入459.81万元、707.93万元、634.09万元。2020年公司物业水电业务收入较2019年下降10.43%，主要系对外出租面积有所减少所致。

公司其他收入主要是收到的拆借款利息。报告期内，公司收到温州大小门岛投资开发有限公司等单位的拆借款利息，2018年实现利息收入2,517.86万元。

七、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

发行人作为温州市城市东拓区域——瓯江口集聚区重要的开发建设主体，自成立以来，得到了温州市政府的大力支持，业务范围覆盖了瓯江口集聚区大部分重大城市基础设施建设、海域设施建设项目，在当地基础设施建设与开发领域中极具竞争力。随着瓯江口集聚区的逐步开发建设，公司规模不断壮大，发行人在工程建设和项目管理中积累了丰富的经验，是实现温州城市主中心东拓面海发展战略的排头兵。

由于公司在瓯江口集聚区开发建设中一直起着举足轻重的作用，在瓯江口集聚区辖区范围内得到了当地政府的大力支持。公司在瓯江口集聚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

温州市位于我国东南沿海，拥有36个国家级改革试点和28个省级改革试点，其中以“民营经济”为特色的资源要素、社会事业等领域改革走在全国、全省前列。温州市场化程度高、百姓创业积极，高度契合“大众创业、万众创新”的新导向，改革创新优势为温州“十三五”时期转型发展增强后劲、提供动力。2018-2020年温州市全市地区生产总值（GDP）分别为6,006.2亿元、6,606.1亿元和6870.9亿元。近年来，温州市加大落后产能淘汰力度，加大科技创新投入，以创新驱动助推经济发展；深化金融改革，引导民间资本走向规范化和阳光化，地区经济运行逐步恢复平稳发展。

温州市工业经济发展整体良好，高新技术产业占比较高。2020年，温州市实现规模以上工业增加值1,106.5亿元，比上年增长3.2%。规模以上工业企业5,963家，实现工业增加值1,106.5亿元，增长3.2%，其中轻工业增加值372.2亿元，下降3.2%，重工业增加值734.3亿元，增长6.3%。规模以上工业销售产值5,288.3亿元，增长0.6%，其中出口交货值646.9亿元，下降7.9%。

投资和消费是拉动温州市经济增长的主要动力。2020年温州市固定资产投资同比增长4.9%，全市民间投资同比增长2.4%，其中民间项目投资增长18.6%，高新技术产业投资同比增长20.3%，工业投资和服务业投资分别增长22.0%和2.1%。2020年温州市社会消费品零售总额3,497.8亿元，比上年下降2.7%。在限额以上批发零售业商品零售额中，粮油食品类、饮料类、文化办公用品类、中西药品类、家具类分别比上年增长28.3%、26.5%、23.8%、6.6%和2.5%。升级类商品消费需求持续释放，可穿戴智能设备、新能源汽车、计算机及其配套产品分别增长32.1%、29.3%和24.5%。全市网络零售额2,030.2亿元，增长6.1%；居民网络消费额1,428.4亿元，增长6.5%。

温州市经济以民营经济为主，经济外向度高，得益于外部经济回升、宏观经济企稳。2020年，温州市货物进出口总额2,189.7亿元，比上年增长15.1%，其中进口311.7亿元，增长43.8%，出口1,878.1亿元，增长11.4%。民营企业出口1,789.5亿元，增长13.6%，占全市货物出口总额的95.3%，比上年提高1.8个百分点。对“一带一路”沿线国家出口848.1亿元，同比增长17.6%。通过市场采购贸易方式出口达403.8亿元。温州市外贸进出口增速明显提高，且结构逐步优化。

2、发行人拥有天然的垄断优势

根据产业集聚区规划空间布局的实际情况，集聚区管委会下设乐清柳白、乐清翁新、洞头大门岛三个分区管委会，集聚区管委会对各分区实行“统分结合”的管理体制，即集聚区管委会负责瓯江口集聚区的整体规划设计，但在工程施工、财政收支、招商引资和日常管理等方面，集聚区管委会主要负责瓯江口新区的相关工作，乐清市、洞头区部分区域的具体事务由分区管委会具体负责，实现瓯江口集聚区内的相对独立作业。

作为集聚区管委会实际控制的公司，发行人是瓯江口集聚区重要的开发建设主体，业务范围覆盖了瓯江口集聚区大部分重大城市基础设施建设、海域设施建设项目，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、地区空间开发优势

瓯江口集聚区滩涂资源丰富，且高度集中分布于龙湾灵昆、洞头霓屿、大小门一带，理论深度基准面以上的滩涂资源约33万亩，主要集中在瓯江南口、大小门岛和龙湾滨海区域；区域港口岸线长达43公里，可建万吨级以上泊位深水岸线28公里，大小门岛港区、状元岙港区具备建设10~30万吨级以上的泊位条件。瓯江口集聚区规划面积为330平方公里，范围涵盖瓯江口新区、乐清市、洞头区部分区域。其中重点规划区59.7平方公里，包括瓯江口新区一期（24平方公里）、乐清经济开发区拓展区（19.7平方公里）、乐清柳白新城（8平方公里）及洞头大小门临港产业区（8平方公里），其中瓯江口新区一期是其核心区，面积约24平方公里，目前已进入城市基础全面开发建设阶段；瓯江口新区二期西区面积约27平方公里，目前基本完成促淤堤和吹填施工，初具空间形象。

4、地区海洋生态优势

瓯江口集聚区所在区域地势平坦，海洋资源丰富，尤以土地、港口岸线和旅游资源为主；洞头县是全省唯一以县域全境命名的国家4A级旅游景区，瓯江旅游度假区是浙江省人民政府批准的首批省级旅游度假区，区域海洋生态环境独特，为发行人创造更多的发展空间。

5、服务产业成长优势

瓯江口集聚区已经成为温州发展新兴产业和提升传统产业的重要新平台，对生产性服务业的需求逐步增加，而状元岙港区的投运和规划的灵昆综合物流基地建设，更将推动生产性服务业发展，带动区域产业升级。瓯江口集聚区突出区域“港口”资源特征及优势，确定“新区主导发展临港产业，兼顾培育新能源、节能环保两大特色产业，培育形成具有核心竞争力的‘1+2+X’产业体系”的原则。其中，核心区瓯江口新区以发展商贸物流、文化旅游、智能智造、信息等产业为主，乐清柳白分区和乐清翁新分区以发展电工电气、智能电气等产业为主，洞头大门岛分区以发展港口石化等原材料深加工产业为主。瓯江口集聚区周边县（市、区）的电工电器、机械装备、汽摩产业和优势轻工等块状经济发达，为大力引进发展生产性服务业提供了更为有利的条件。

6、良好的信用水平

公司在建设银行、兴业银行、温州银行、宁波银行、浙商银行等银行的资信情况良好，报告期内所有贷款偿还率和利息偿付率均为100%，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的信贷业务合作关系，且发行人成功通过发行企业债券等渠道进行了直接融资，融资能力良好。

八、发行人地域经济情况

近年来，随着温州市国民经济持续增长，温州市公共财政收入稳步上升。2020年，温州市分别实现财政总收入和一般公共预算收入962.5亿元和602亿元，分别比上年增长2.7%和4.0%。在经济平稳发展的同时，注重财政民生支出。2020年，温州市民生支出763.7亿元，占一般公共预算支出的比重达74.3%。特别是重点加大对城乡社区事务、科学技术、社会保障和就业、公共安全等民生领域的支出。整体上看，温州市一般公共预算收入保持平稳增长，财政实力不断增强；政府性基金收入在财政收入中占比较大，地方财力易受房地产调控政策和当地土地出让规划的影响。

2018-2020年温州市全市财政收支情况

单位：亿元

项目	2020年	2019年	2018年
区域生产总值	6,870.86	6,606.10	6,006.20
GDP同比增速（%）	3.40	8.20	7.80
一般公共预算收入	601.98	579.00	547.58
1、税收收入	510.10	474.60	438.14
2、非税收入	91.88	104.40	109.43
政府性基金收入	1,350.60	1,608.20	812.87
一般公共预算支出	1,027.17	1,084.10	874.14
政府性基金支出	1,507.76	1,419.90	907.86

资料来源：2018-2020年温州市国民经济和社会发展统计公报

第五节 发行人财务情况

本节的财务数据来源于发行人2018年至2020年经审计的财务报告，发行人2018-2020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，该会计师事务所出具了编号为中兴财光华审会字（2019）第321015号、中兴财光华审会字（2020）第321010号和中兴财光华审会字（2021）第321019号标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本募集说明书摘要中发行人2018年、2019年、2020年的财务数据均引自上述财务报告。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2018年至2020年经审计的财务报告、附注和募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

财务数据部分计算结果与各数直接相加后的尾数可能出现差异，该等差异系由四舍五入造成，并不影响投资者对发行人信息的正常使用。

一、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

公司财务报表以持续经营为编制基础。公司自报告期末至少12个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

二、最近三年财务数据及财务指标

（一）发行人合并财务报表

发行人2018-2020年及2021年9月末的合并资产负债表，以及2018-2020年度及2021年1-9月的合并利润表和合并现金流量表如下：

发行人2018-2020年及2021年9月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	48,780.64	117,973.89	4,625.89	88,229.62
预付款项	37,523.24	–	–	–
其他应收款	122,523.65	273,804.96	207,833.33	162,763.48
存货	1,661,122.38	1,614,068.88	1,707,517.23	1,842,664.94
其他流动资产	2,771.01	1,324.78	1,008.61	550.23
流动资产合计	1,872,720.92	2,007,172.51	1,920,985.06	2,094,208.27
非流动资产：				
长期股权投资	4,878.47	–	–	–
固定资产	1,751.83	1,807.90	1,851.71	1,933.98
在建工程	66,633.17	37,836.08	–	–
无形资产	86,390.38	87,824.39	12,756.77	1,737.27
递延所得税资产	736.23	633.39	435.53	260.63
非流动资产合计	160,390.09	128,101.76	15,044.01	3,931.87
资产总计	2,033,111.01	2,135,274.27	1,936,029.06	2,098,140.14
流动负债：				
短期借款	7,512.21	–	–	50,000.00
应付账款	1,365.54	1,458.56	3,860.42	1,572.53
预收款项	–	–	20,390.27	18,997.05
应付职工薪酬	27.81	31.81	43.11	43.11
应交税费	9,675.83	9,794.45	8,733.67	257.86
其他应付款	118,377.89	117,563.23	79,196.46	81,553.65
一年内到期的非流动负债	151,190.93	139,820.74	184,430.51	91,200.00
流动负债合计	288,150.20	268,668.79	296,654.44	243,624.20
非流动负债：				
长期借款	211,228.27	280,700.00	229,433.34	372,423.34
应付债券	344,363.03	378,120.85	209,552.00	207,157.42
长期应付款	34,814.73	47,687.42	31,210.67	58,529.59
非流动负债合计	590,406.04	706,508.27	470,196.01	638,110.36
负债合计	878,556.24	975,177.06	766,850.45	881,734.56
所有者权益：				
实收资本（或股本）	116,000.00	116,000.00	116,000.00	116,000.00
资本公积	736,318.91	736,318.91	770,562.91	841,050.91
盈余公积	30,753.22	30,753.22	28,236.64	25,910.54
未分配利润	271,482.64	277,025.09	254,379.06	233,444.14
归属于母公司所有者权益合计	1,154,554.77	1,160,097.22	1,169,178.61	1,216,405.59
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	1,154,554.77	1,160,097.22	1,169,178.61	1,216,405.59
负债和所有者权益总计	2,033,111.01	2,135,274.27	1,936,029.06	2,098,140.14

发行人2018-2020年度及2021年1-9月的合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	789.95	110,078.95	152,235.27	129,691.11
减：营业成本	733.08	107,537.05	136,437.67	129,381.29
税金及附加	46.58	417.71	1,376.38	384.72
销售费用	–	–	–	–
管理费用	210.97	278.65	437.50	440.90
研发费用	–	–	–	–
财务费用	5,011.87	11,293.30	14,197.27	–
其中：利息费用	5,011.89	11,293.28	14,197.27	–
利息收入	0.11	–	–	–
加：公允价值变动损益	–	–	–	–
其他收益	0.16	35,000.00	24,000.00	55,003.68
投资收益	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–	–
资产减值损失	-411.40	-791.43	-699.60	-473.31
资产处置收益	–	–	-0.73	–
二、营业利润	-5,645.31	24,760.81	23,086.12	54,014.56
加：营业外收入	0.02	203.94	0.00	1.80
减：营业外支出	–	–	–	–
三、利润总额	-5,645.29	24,964.75	23,086.12	54,016.36
减：所得税费用	-102.85	-197.86	-174.90	-118.33
四、净利润	-5,542.44	25,162.61	23,261.02	54,134.69
五、其他综合收益的税后净额	–	–	–	–
六、综合收益总额	-5,542.44	25,162.61	23,261.02	54,134.69

发行人2018-2020年度及2021年1-9月的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	833.65	111,319.00	161,484.25	129,972.34
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	164,811.79	35,539.50	24,646.82	55,408.10
经营活动现金流入小计	165,645.44	146,858.49	186,131.07	185,380.44
购买商品、接受劳务支付的现金	72,199.34	17,406.32	47,746.62	105,113.09
支付给职工以及为职工支付的现金	815.17	1,425.61	1,313.35	1,443.68
支付的各项税费	163.07	609.41	581.09	397.76
支付其他与经营活动有关的现金	18.78	46,363.01	55,501.80	145,410.46
经营活动现金流出小计	73,196.36	65,804.34	105,142.86	252,364.98
经营活动产生的现金流量净额	92,449.08	81,054.15	80,988.21	-66,984.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	–	–
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	–	9.01	–
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	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	–	–	9.01	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,114.98	88,886.44	–	40.00
投资支付的现金	–	–	–	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	14,546.82	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	4,950.00	–	–	–
投资活动现金流出小计	25,064.98	103,433.26	–	40.00
投资活动产生的现金流量净额	-25,064.98	-103,433.26	9.01	-40.00
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	62,500.00	399,651.89	64,000.00	220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	44,928.57	–	–
筹资活动现金流入小计	62,500.00	444,580.46	64,000.00	220,000.00
偿还债务支付的现金	145,633.34	234,090.00	164,700.00	123,867.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,555.82	38,510.43	46,400.94	47,924.37
支付其他与筹资活动有关的现金	23,888.20	36,200.36	17,552.57	–
筹资活动现金流出小计	199,077.35	308,800.78	228,653.51	171,791.37
筹资活动产生的现金流量净额	-136,577.35	135,779.67	-164,653.51	48,208.63
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	-69,193.25	113,400.57	-83,656.30	-18,815.91
加：期初现金及现金等价物余额	117,973.89	4,573.32	88,229.62	107,045.53
六、期末现金及现金等价物余额	48,780.64	117,973.89	4,573.32	88,229.62

（二）发行人主要财务数据和指标

发行人2018-2020年及2021年1-9月主要财务数据

单位：万元

项目		2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产负债表主要数据	资产总额	2,033,111.01	2,135,274.27	1,936,029.06	2,098,140.14
	其中：流动资产	1,872,720.92	2,007,172.51	1,920,985.06	2,094,208.27
	负债总额	878,556.24	975,177.06	766,850.45	881,734.56
	其中：流动负债	288,150.20	268,668.79	296,654.44	243,624.20
	所有者权益	1,154,554.77	1,160,097.22	1,169,178.61	1,216,405.59
利润表主要数据	营业总收入	789.95	110,078.95	152,235.27	129,691.11
	利润总额	-5,645.29	24,964.75	23,086.12	54,016.36
	净利润	-5,542.44	25,162.61	23,261.02	54,134.69
现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	92,449.08	81,054.15	80,988.21	-66,984.54
	投资活动产生的现金流量净额	-25,064.98	-103,433.26	9.01	-40.00
	筹资活动产生的现金流量净额	-136,577.35	135,779.67	-164,653.51	48,208.63
	现金及现金等价物增加额	-69,193.25	113,400.57	-83,656.30	-18,815.91

发行人2018-2020年及2021年1-9月主要财务指标

财务指标	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	6.50	7.47	6.48	8.60
速动比率（倍）	0.73	1.46	0.72	1.03
资产负债率（%）	43.21	45.67	39.61	42.02
应收账款周转率（次）	–	–	–	–
存货周转率（次）	0.00	0.06	0.08	0.07
总资产周转率（次）	0.00	0.05	0.08	0.06
净利润率（%）	-701.62	22.86	15.28	41.74
净资产收益率（%）	-0.48	2.16	1.95	4.67
总资产收益率（%）	-0.27	1.24	1.15	2.69
EBITDA（万元）	-562.29	36,367.39	37,626.43	54,193.06
EBITDA利息保障倍数（倍）	-0.11	0.76	0.81	1.11

注：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=负债合计/资产总计

4、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业总成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

7、净利润率=净利润/营业收入

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（分配股利、利润或偿付利息支付的现金+资本化利息）

三、发行人财务分析

（一）概述

截至2020年末，公司资产总额为2,135,274.27万元，负债总额为975,177.06万元，所有者权益为1,160,097.22万元。报告期各期内，公司实现营业收入分别为129,691.11万元、152,235.27万元、110,078.95万元，实现净利润分别为54,134.69万元、23,261.02万元、25,162.61万元。发行人2018-2020年平均净利润为34,186.11万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大，资本债务结构合理，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次债券一年的利息，期末现金及现金等价物余额充足，使发行人具备良好的流动性和较强的偿债能力。

（二）资产负债结构分析

发行人2018-2020年末资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	2,135,274.27	100.00	1,936,029.06	100.00	2,098,140.14	100.00
其中：流动资产	2,007,172.51	94.00	1,920,985.06	99.22	2,094,208.27	99.81
非流动资产	128,101.76	6.00	15,044.01	0.78	3,931.87	0.19
负债总额	975,177.06	100.00	766,850.45	100.00	881,734.56	100.00
其中：流动负债	268,668.79	27.55	296,654.44	38.68	243,624.20	27.63
非流动负债	706,508.27	72.45	470,196.01	61.32	638,110.36	72.37
资产负债率	45.67		39.61		42.02	

2018-2020年末，发行人资产总额分别为2,098,140.14万元、1,936,029.06万元、2,135,274.27万元，发行人资产规模整体稳定。从资产结构上看，流动资产占绝大部分；2018-2020年末，发行人流动资产分别为2,094,208.27万元、1,920,985.06万元、2,007,172.51万元，占总资产的比重分别为99.81%、99.22%、94.00%。2018-2020年末，发行人非流动资产分别为3,931.87万元、15,044.01万元、128,101.76万元，占总资产的比重分别为0.19%、0.78%、6.00%。

2018-2020年末，发行人负债总额分别为881,734.56万元、766,850.45万元、975,177.06万元，报告期内，发行人负债总额整体呈现波动趋势，债务压力总体有所增加。2018-2020年末，发行人流动负债分别为243,624.20万元、296,654.44万元、268,668.79万元，占负债的比重分别为27.63%、38.68%、27.55%，流动负债占比整体呈现波动趋势；非流动负债分别为638,110.36万元、470,196.01万元、706,508.27万元，占负债的比重分别为72.37%、61.32%、72.45%，总体呈现波动趋势。

综合来看，发行人总资产中流动资产占比较高，总负债以非流动负债为主。2018-2020年末，发行人资产负债率分别为42.02%、39.61%、45.67%，处于正常水平，且总体呈现波动趋势。

1、资产情况分析

发行人2018-2020年末资产结构

单位：万元、%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	117,973.89	5.52	4,625.89	0.24	88,229.62	4.21
其他应收款	273,804.96	12.82	207,833.33	10.74	162,763.48	7.76
存货	1,614,068.88	75.59	1,707,517.23	88.20	1,842,664.94	87.82
其他流动资产	1,324.78	0.06	1,008.61	0.05	550.23	0.03
流动资产合计	2,007,172.51	94.00	1,920,985.06	99.22	2,094,208.27	99.81
固定资产	1,807.90	0.08	1,851.71	0.10	1,933.98	0.09
在建工程	37,836.08	1.77	–	–	–	–
无形资产	87,824.39	4.11	12,756.77	0.66	1,737.27	0.08
递延所得税资产	633.39	0.03	435.53	0.02	260.63	0.01
非流动资产合计	128,101.76	6.00	15,044.01	0.78	3,931.87	0.19
资产总计	2,135,274.27	100.00	1,936,029.06	100.00	2,098,140.14	100.00

资产方面，2018-2020年末，发行人资产总额分别为2,098,140.14万元、1,936,029.06万元、2,135,274.27万元，报告期内存在一定波动。

（1）货币资金

2018-2020年末，发行人分别持有货币资金88,229.62万元、4,625.89万元、117,973.89万元，占总资产的比例分别为4.21%、0.24%、5.52%，货币资金以银行存款为主。2020年末发行人货币资金规模较上年末上升2,450.30%，主要系发行公司债券所致。2018-2020年末发行人货币资金科目明细如下所示：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	0.42	3.45	7.36
银行存款	117,973.47	4,622.44	88,222.26
合计	117,973.89	4,625.89	88,229.62

（2）其他应收款

2018-2020年末，发行人其他应收款账面价值分别为162,763.48万元、207,833.33万元、273,804.96万元，占总资产的比例分别为7.76%、10.74%、12.82%。公司其他应收款主要是与区域内国有企业的往来款、租赁保证金。2020年末，公司其他应收款账面价值较2019年末增加65,971.63万元，增幅为31.74%，主要是对温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司的往来款增加导致。2018-2020年发行人其他应收款回款金额分别为206,626.71万元、187,749.29万元和225,242.40万元，报告期内，公司往来款回款情况良好，未发生重大违约情况。报告期各期末，发行人其他应收款主要为拆借款、融资租赁保证金、往来款等，构成情况如下：

单位：万元

款项性质	2020年末	2019年末	2018年末
往来款	265,014.50	203,975.44	112,206.00
借款	5,000.00	5,100.00	51,100.00
保证金	6,324.00	500.00	500.00
合计	276,338.50	209,575.44	163,806.00

截至2020年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	年末余额	账龄	占年末余额合计数的比例
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	是	往来款	237,742.79	1年以下	86.03
温州市瓯江口新区市政园林有限公司	是	往来款	20,545.97	1年以下	7.44
华融金融租赁股份有限公司	否	保证金	5,624.00	1年以下	2.04
温州市瓯江口投资管理有限公司	是	借款	5,000.00	3-4年	1.81
温州市建筑废土处置有限公司	是	往来款	3,000.00	1年以下	1.09
合计	–	–	271,912.76	–	98.41

其中，2020年末应收温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司的其他应收款账面价值占总合计数的比例为86.03%，温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司拟于5年内完成回款。

发行人非经营性其他应收款的决策权限和程序为：公司对合并范围外单位拆出款项，单个企业拆出余额在5,000万元（含）以内的由公司职能部门进行审定，并每月形成往来款项明细表报送总经理；超过5,000万元的由职能部门提出申请并由公司总经理审议决定。

发行人非经营性往来款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵循公平、公正的原则进行定价。

公司2020年末经审计的其他应收款按性质划分情况如下：

单位：万元、%

分类	账面余额	占比
经营性款项	5,624.00	2.05
非经营性款项	268,180.96	97.95
合计	273,804.96	100.00

（3）存货

2018-2020年末，存货余额分别为1,842,664.94万元、1,707,517.23万元、1,614,068.88万元，占总资产的比例分别为87.82%、88.20%、75.59%。报告期内存货账面价值有所减小，主要是由于与委托方进行结算、管委会撤销部分土地的划拨决定导致。2018年，根据温州瓯江口产业集聚区管理委员会“温瓯集[2018]168号”文件，为加快瓯江口集聚区开发建设事业的发展，有效整合集聚区土地资源，提高资产运行效益，管委会将浙（2018）洞头区不动产权第0004439号、第0004440号、第0004441号与发行人25宗土地进行置换，换入土地计入公司存货，溢价部分58,590.00万元计入对发行人的资本性投入。2019年，温州市国土资源局瓯江口分局做出决定，灵昆本岛城市规划进行调整，安置规模发生变化，政府决定部分地块项目不予实施建设，因此撤销并收回2014年向发行人注入的5宗土地的划拨决定书，涉及的土地账面价值70,488.00万元，原计入存货科目。

发行人存货主要是工程施工和开发成本，其中工程施工项目均与委托方签订代建协议，约定委托建设内容和相关结算方式。公司开发成本主要是土地使用权。发行人承担着瓯江口集聚区大量的基础设施投融资建设任务，因此账面存货余额较大。

截至报告期各期末，发行人的存货余额构成主要系项目开发成本和工程施工，构成如下：

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
开发成本	519,556.82	553,800.82	630,072.13
工程施工	1,094,512.07	1,153,716.42	1,212,592.81
合计	1,614,068.88	1,707,517.23	1,842,664.94

1）截至2020年末，发行人存货中的开发成本项目明细如下：

单位：平方米、万元

土地所有权证	使用权类型	使用面积	取得日期	用途	使用期限	金额
温国用（2012）第2-271835号	划拨	114,538.00	2011/12/31	廉租住房用地（住宅用地）	无	23,664.00
温国用（2013）第302501号	划拨	89,037.00	2012/12/31	住宅用地	无	35,250.00
温国用（2014）第2-02729号	划拨	21,577.81	2014/6/25	住宅用地（安置等其他住房用地）	无	8,730.00
温国用（2014）第2-02578号	划拨	15,359.48	2014/6/25	住宅用地（安置等其他住房用地）	无	5,979.00
温国用（2015）第2-02115号	划拨	25,945.73	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	10,215.00
温国用（2014）第2-03097号	划拨	46,318.53	2014/6/25	住宅用地（安置等其他住房用地）	无	18,236.00
温国用（2014）第2-02573号	划拨	25,308.58	2014/6/25	住宅用地（安置等其他住房用地）	无	9,964.00
温国用（2015）第2-02116号	划拨	9,399.74	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	3,721.00
温国用（2014）第2-02733号	划拨	7,125.06	2014/6/25	住宅用地（安置等其他住房用地）	无	2,774.00
温国用（2015）第2-02123号	划拨	21,186.69	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	8,617.00
温国用（2015）第2-02108号	划拨	23,931.07	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	9,474.00
温国用（2015）第2-02109号	划拨	27,698.26	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	10,966.00
温国用（2015）第2-02111号	划拨	25,288.97	2014/6/25	城镇住宅用地（安置等其他住房用地）	无	9,845.00
灵德路（纬四路）（纵一路-东环路）	划拨	11,987.61	2017/6/27	（交通运输用地）公路用地	无	988.98
瓯锦大道（滨水北路）（纵一路-东环路）	划拨	33,148.34	2017/6/27	（交通运输用地）公路用地	无	2,734.74
瓯江口新区环岛南路（东环路至南大桥）道路	划拨	122,744.38	2017/4/26	（交通运输用地）公路用地	无	10,126.41
浙（2018）洞头区不动产权第0004441号	出让	26,590.00	2018/11/12	住宅用地	国有建设用地使用权至2068年8月7日	23,931.00
浙（2018）洞头区不动产权第0004439号	出让	229,937.00	2018/11/12	住宅用地	国有建设用地使用权至2068年8月7日	206,943.00
浙（2018）洞头区不动产权第0004440号	出让	124,324.00	2018/11/12	住宅用地	国有建设用地使用权至2068年8月7日	111,891.00
浙（2019）洞头区不动产第0006938号	划拨	107,290.00	2019/11/14	路桥用海	海域使用权2014年1月20日起2054年1月19日止	526.47
浙（2019）洞头区不动产第0006936号	划拨	364,228.00	2019/11/14	城市建设填海造地用海	海域使用权2013年05月27日起2053年04月17日止	1,787.25
浙（2019）洞头区不动产第0006937号	划拨	324,363.00	2019/11/14	城市建设填海造地用海	海域使用权2013年08月29日起2053年04月17日止	1,591.64
浙（2019）洞头区不动产第0006939号	划拨	326,340.00	2019/11/14	城市建设填海造地用海	海域使用权2013年8月29日起2053年4月17日止	1,601.34
合计	–	–	–	–	–	519,556.82

2）截至2020年末，尚未办理土地权证明细如下：

土地所有权证/宗地位置	使用权类型	使用面积（平方米）	温州人民政府批准文号	取得日期	用途
灵德路（纬四路）（纵一路-东环路）	划拨	11,987.61	温土资供瓯集[2017]第30号	2017/6/27	（交通运输用地）公路用地
瓯锦大道（滨水北路）（纵一路-东环路）	划拨	33,148.34	温土资供瓯集[2017]第31号	2017/6/27	（交通运输用地）公路用地
瓯江口新区环岛南路（东环路至南大桥）道路	划拨	122,744.38	温土资供瓯集[2017]第5号	2017/4/26	（交通运输用地）公路用地

3）截至2020年末，海域使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	权利人	土地所有权证编号	使用期限	证载用途类型	证载用途	面积	账面价值	抵押情况	海域使用金金额
1	温州港城发展有限公司	浙（2019）洞头区不动产第0006938号	2014年1月20日起2054年1月19日止	划拨	路桥用海	107,290.00	526.47	否	526.47
2		浙（2019）洞头区不动产第0006936号	2013年5月27日起2053年4月17日止	划拨	城市建设填海造地用海	364,228.00	1,787.25	否	1,787.25
3		浙（2019）洞头区不动产第0006937号	2013年8月29日起2053年4月17日止	划拨	城市建设填海造地用海	324,363.00	1,591.64	否	1,591.64
4		浙（2019）洞头区不动产第0006939号	2013年8月29日起2053年4月17日止	划拨	城市建设填海造地用海	326,340.00	1,601.34	否	1,601.34
合计		–	–	–	–	1,122,221.00	5,506.69	–	5,506.69

4）2020年末，发行人工程施工明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	协议签订日期	是否为政府代建	账面价值
1	浅滩一期工程	堤坝围涂/安置房等	10年	2011.11	是	640,537.30
	其中：灵昆新市政工程	安置房	5年	–	否	26,694.95
2	南口大桥	道路	5年	2011.11	是	89,342.19
3	77省道	道路	8年	2011.11	是	178,025.58
4	浅滩二期工程	堤坝围涂/安置房等	10年	2012.01	是	110,882.65
	其中：布袋岙二期安置房	安置房	5年	–	否	104,592.07
5	灵昆北段标准堤等	堤坝围涂等	8年	2011.11	是	2,166.96
6	灵昆南段标准堤等	堤坝围涂等	10年	2012.11	是	66,694.57
7	灵昆北段标准堤三期等	堤坝围涂等	5年	2012.03	是	6,862.82
合计						1,094,512.07

发行人工程施工中主要项目均已与集聚区管委会签署相关协议，前期由发行人负责筹集建设资金、支付工程款、进行工程现场的施工管理、核算工程成本，集聚区管委会根据工程进度按照约定周期向发行人支付代建工程款，预计未来收入能够覆盖建设成本支出。

（4）在建工程

2018-2020年末，发行人在建工程余额分别为0万元、0万元、37,836.08万元，2020年末在建工程均为当年新增，主要系发行人新增温州港瓯江港区灵昆作业区24～28#通用泊位工程和365汽迪物流商贸产业园项目所致。截至2020年末，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2020年末
在建工程	37,836.08
工程物资	–
合计	37,836.08

其中，在建工程项目明细如下：

单位：万元

项目	2020年末
温州港瓯江港区灵昆作业区24～28#通用泊位工程	35,606.55
365汽迪物流商贸产业园项目	2,229.53
合计	37,836.08

（5）无形资产

2018-2020年末，发行人无形资产余额分别为1,737.27万元、12,756.77万元、87,824.39万元。2020年末无形资产账面价值较2019年末增长588.45%，主要系发行人通过购置与企业合并增加无形资产所致。截至2020年末，发行人无形资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计摊销	净值
土地使用权	77,466.23	471.81	76,994.43
海域使用权	11,290.00	460.03	10,829.97
合计	88,756.23	931.84	87,824.39

1）截至2020年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	土地证编号	取得方式	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
1	温国用字（2013）第2-330986号	划拨	龙湾区灵昆街道九村村	划拨	公共建筑用地（办公）	31,521.45	1,501.64	评估法	582.14	否	否	–
2	温国用（2008）字第1-40312号	划拨	温州市区洪殿南路	划拨	办公用地	1,080.69	154.67	评估法	1,748.88	否	否	–
3	浙（2018）洞头区不动产权第0004232号	出让	温州市半岛起步区C-01d-1-1地块	出让	仓储用地兼容零售商业、餐饮、其他商服用地	142,280.84	17,571.56	评估法	1,235.53	否	是	14,930.00
合计						–	19,227.87					

2）截至2020年末，发行人无形资产中海域使用权明细如下：

单位：平方米、万元

序号	土地所有权证编号	使用期限	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	是否抵押	缴纳海域出让金金额
1	浙（2018）洞头区第0001750号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	85,795.00	1,120.76	否	1,168.37
2	浙（2018）洞头区第0001754号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	61,015.00	797.05	否	830.91
3	浙（2018）洞头区第0001755号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	120,212.00	1,671.38	否	1,742.38
4	浙（2018）洞头区第0001756号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	105,191.00	1,462.53	否	1,524.66
5	浙（2018）洞头区第0001762号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	85,792.00	1,120.52	否	1,168.12
6	浙（2018）洞头区第0001763号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	60,927.00	795.76	否	829.56
7	浙（2018）洞头区第0001764号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	85,798.00	1,122.55	否	1,170.24
8	浙（2018）洞头区第0001765号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	61,752.00	807.89	否	842.21
9	浙（2018）洞头区第0001766号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	85,800.00	1,122.97	否	1,170.68
10	浙（2018）洞头区第0001767号	2018年2月5日-2068年2月4日	出让	港口用海	61,798.00	808.54	否	842.89
合计	–	–	–	–	814,080.00	10,829.96		11,290.00

2、负债情况分析

发行人2018-2020年末负债结构

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	–	–	–	–	50,000.00	5.67
应付账款	1,458.56	0.15	3,860.42	0.50	1,572.53	0.18
预收款项	–	–	20,390.27	2.66	18,997.05	2.15
应付职工薪酬	31.81	0.00	43.11	0.01	43.11	0.00
应交税费	9,794.45	1.00	8,733.67	1.14	257.86	0.03
其他应付款	117,563.23	12.06	79,196.46	10.33	81,553.65	9.25
一年内到期的非流动负债	139,820.74	14.34	184,430.51	24.05	91,200.00	10.34
流动负债合计	268,668.79	27.55	296,654.44	38.68	243,624.20	27.63
长期借款	280,700.00	28.78	229,433.34	29.92	372,423.34	42.24
应付债券	378,120.85	38.77	209,552.00	27.33	207,157.42	23.49
长期应付款	47,687.42	4.89	31,210.67	4.07	58,529.59	6.64
非流动负债合计	706,508.27	72.45	470,196.01	61.32	638,110.36	72.37
负债合计	975,177.06	100.00	766,850.45	100.00	881,734.56	100.00

负债方面，2018-2020年末，发行人负债规模分别为881,734.56万元、766,850.45万元和975,177.06万元。

2018-2020年末，发行人资产负债率分别为42.02%、39.61%、45.67%，基本保持稳定。从负债结构看，发行人流动负债主要包括其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债主要为长期借款和应付债券。

（1）其他应付款

2018-2020年末，发行人其他应付款账面余额分别为81,553.65万元、79,196.46万元、117,563.23万元，占负债总额的比例分别为9.25%、10.33%、12.06%。其他应付款主要系与工程施工单位、政府部门的工程质量保证金、合同履约保证金和往来款项。

2020年末，其他应付款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例
温州市瓯飞经济开发有限公司	往来款	20,382.53	1年以内	19.42
温州市瓯江口新区国有资产经营管理有限公司	往来款	19,987.51	1年以下	19.04
温州市龙湾区灵昆镇人民政府财政组	往来款	6,177.00	1年以下	5.89
广厦建设集团有限责任公司	工程质量保证金	5,309.15	3-4年、4-5年、5年以上	5.06
杭州萧宏建设集团有限公司	工程质量保证金	4,193.58	1年以下、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	4.00
合计	–	56,049.77	–	53.41

（2）一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为91,200.00万元、184,430.51万元、139,820.74万元，主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款，占负债总额的比例分别为10.34%、24.05%、14.34%。报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

借款类别	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	43,333.34	–	–
抵押借款	91,037.40	92,840.51	39,000.00
保证借款	2,950.00	89,590.00	50,200.00
质押借款	2,500.00	2,000.00	2,000.00
合计	139,820.74	184,430.51	91,200.00

（3）长期借款

2018-2020年末，公司长期借款余额分别为372,423.34万元、229,433.34万元、280,700.00万元，占负债总额的比例分别为42.24%、29.92%、28.78%，其中2019年末，公司有较多长期借款将于一年内到期，导致长期借款余额有所降低。发行人在建工程项目较多，前期资金投入较大、资金回收周期较长等特点符合其现阶段以长期负债为主的债务结构。报告期内，长期借款按性质分类如下：

单位：万元

借款类别	2020年末	2019年末	2018年末
信用借款	3,333.34	3,333.34	3,333.34
抵押借款	162,100.00	241,500.00	250,000.00
保证借款	149,950.00	104,590.00	154,790.00
质押借款	35,000.00	37,000.00	39,000.00
减：一年内到期的长期借款	69,683.34	156,990.00	74,700.00
合计	280,700.00	229,433.34	372,423.34

（4）应付债券

2018-2020年末，发行人应付债券账面价值分别为207,157.42万元、209,552.00万元、378,120.85万元，分别占负债总额的23.49%、27.33%、38.77%。近年来，发行人积极拓宽融资渠道，优化融资结构，先后通过企业债、债权融资计划等方式进行债务融资。截至2020年末，发行人应付债券主要包括国家发改委“发改财金[2015]3129号”批准，于2016年3月29日发行的总额200,000.00万元、期限为7年的2016年温州港城发展有限公司公司债券（简称“16温港城债”）；以及发行人于2019年发行的金额为5亿元的债权融资计划“19浙温港城ZR001”，于2020年发行的金额分别为2.85亿元、2.15亿元的债权融资计划“20浙温港城ZR001”、“20浙温港城ZR002”；以及于2020年7月14日发行的总额200,000.00万元、期限为12年的温州港城发展有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）（简称“20温港01”）。截至2020年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
16温州港城债	200,000.00	2016/3/29	7年	200,000.00	119,760.00
19浙温港城ZR001	50,000.00	2019/8/7	3年	50,000.00	50,000.00
20浙温港城ZR001	28,500.00	2020/4/29	3年	28,500.00	28,500.00
20浙温港城ZR002	21,500.00	2020/5/25	3年	21,500.00	21,500.00
20温港01	200,000.00	2020/7/14	12年	200,000.00	198,360.85
减：一年内到期部分年末余额	–	–	–	–	40,000.00
合计	500,000.00	–	–	500,000.00	378,120.85

“16温港城债”自存续期第3-7个计息年度末，逐年分别兑付发行总额的20%，募集资金用于温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目和温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目的建设。

“20温港01”发行规模为20亿元，期限为12年，附第3年末、第6年末、第9年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行利率为4.48%。募集资金中14亿元用于温州港瓯江港区灵昆作业区24-28#通用泊位工程，6亿元用于补充流动资金。

（5）长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款账面价值分别为58,529.59万元、31,210.67万元、47,687.42万元，分别占负债总额的6.64%、4.07%、4.89%，主要为发行人拓宽融资租赁融资渠道而形成的售后回租融资款。报告期各期末，发行人长期应付款情况如下：

单位：万元

借款类别	2020年末	2019年末	2018年末
售后回租融资款	77,824.82	58,651.18	75,029.59
减：一年内到期部分	30,137.40	27,440.51	16,500.00
合计	47,687.42	31,210.67	58,529.59

（三）营运能力分析

发行人2018-2020年主要营运能力指标

项目	2020年度	2019年度	2018年度
总资产周转率（次）	0.05	0.08	0.06
应收账款周转率（次）	–	–	–
存货周转率（次）	0.06	0.08	0.07

发行人主营业务收入主要来源于基础设施代建业务，主营业务所属行业的特点使发行人业务收入受工程进度影响明显，波动较大。

报告期内，公司总资产周转率分别为0.06、0.08、0.05，发行人存货周转率分别为0.07、0.08、0.06，报告期内处于相对较低水平。报告各期末，发行人无应收账款账面价值，不适用应收账款周转率。发行人作为瓯江口集聚区主要的城市建设主体，承担着当地大量的基础设施建设、旧城改造等项目，项目开发周期长，存货余额较大，发行人总资产周转率和存货周转率较低。

公司总体相关周转率指标虽相对较低，但整体符合公司基础设施建设前期投入大、资金回收较慢的行业特点。随着发行人业务量的扩大和营业收入的增长，预计未来发行人的营运能力有望好转。

（四）盈利能力分析

发行人2018-2020年主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	110,078.95	152,235.27	129,691.11
营业成本	107,537.05	136,437.67	129,381.29
净利润	25,162.61	23,261.02	54,134.69
营业毛利率	2.31	10.38	0.23
净利润率	22.86	15.28	41.74
净资产收益率	2.16	1.95	4.67
总资产收益率	1.24	1.15	2.69

发行人营业收入主要来源于工程施工和保障性住房销售收入，占主营业务收入的比例较大，是发行人主要的收入和现金流来源。报告期内各期，发行人营业毛利率分别为0.23%、10.38%、2.31%，2018及2020年度主营业务属于微利水平，2019年度由于保障性住房销售收入盈利能力较好，主营业务盈利能力有所增强。

在净利润和净资产收益率方面，报告期内各期，发行人净利润分别为54,134.69万元、23,261.02万元、25,162.61万元。报告期内各期，发行人总资产收益率分别为2.69%、1.15%、1.24%，净资产收益率分别为4.67%、1.95%、2.16%，整体上发行人总资产收益率和净资产收益率处于行业正常水平。

公司报告期内各期获得的政府补助收入分别为55,003.68万元、24,000.00万元、35,000.00万元，近三年公司营业收入与政府补助收入的比例大于7:3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。从盈利能力看，发行人作为温州瓯江口产业集聚区重要的基础设施和保障房建设主体，受到温州市政府的大力支持，报告期间共获得各项政府补贴总计114,003.68万元，未来随着发行人项目进展的不断推进，温州市财政对发行人的资金支持也有望持续，从而对发行人的盈利能力提供良好保障。

总体看来，发行人目前主营业务的盈利水平相对有限，但随着其资产及业务规模的不断扩大，大量在建工程项目的逐步完工结算，预计发行人的盈利能力有望得到逐步改善。

四、最近一个会计年度期末有息债务情况

（一）有息债务构成

截至2020年末，发行人有息债务余额为846,329.01万元。

单位：万元、%

项目	2020年末	
	金额	占比
一年内到期的非流动负债	139,820.74	16.52
长期借款	280,700.00	33.17
应付债券	378,120.85	44.68
长期应付款	47,687.42	5.63
总计	846,329.01	100.00

（二）有息债务期限结构

截至2020年末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
一年内到期的非流动负债	139,820.74	–	–	–	–	–	139,820.74
长期借款	–	125,350.00	9,100.00	46,750.00	33,900.00	65,600.00	280,700.00
应付债券	–	90,000.00	98,000.00	10,000.00	16,000.00	164,120.85	378,120.85
长期应付款	–	37,713.00	9,974.42	–	–	–	47,687.42
合计	139,820.74	253,063.00	117,074.42	56,750.00	49,900.00	229,720.85	846,329.01

截至2020年末，发行人有息债务在1年以内需偿还139,820.74万元，占比16.52%；1-2年需偿还253,063.00万元，占比29.90%；2-3年需偿还117,074.42万元，占比13.83%；3-4年需偿还56,750.00万元，占比6.71%；4-5年需偿还49,900.00万元，占比5.90%；5年以上需偿还229,720.85万元，占比27.14%。发行人有息债务在报告期内分布相对比较平均，债务结构相对合理。

（三）有息债务信用融资与担保融资情况

截至2020年末，发行人有息债务信用融资与担保融资的构成情况如下：

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	抵押借款	其他借款	合计
一年内到期的非流动负债	43,333.34	2,950.00	91,037.40	2,500.00	139,820.74
长期借款	–	147,000.00	101,200.00	32,500.00	280,700.00
应付债券	278,120.85	–	100,000.00	–	378,120.85
长期应付款	–	34,274.05	13,413.37	–	47,687.42
合计	321,454.19	184,224.05	305,650.77	35,000.00	846,329.01

（四）有息债务明细及偿债压力情况

截至2020年末，发行人有息负债前十大明细情况如下：

单位：%、万元

序号	债权人/债券简称	债务类型	起始日	到期日	借款利率	借款余额	担保方式
1	20温港01	公司债	2020/7/14	2032/7/13	4.48	198,360.85	信用
2	16温州港城债	企业债	2016/3/29	2023/3/29	5.19	119,760.00	信用
3	渤海国际信托股份有限公司	信托借款	2020/1/17	2030/1/17	8.00	68,000.00	保证
4	泰康资产管理有限责任公司	保险债权	2015/1/15	2022/1/15	6.70	60,000.00	抵押、保证
5	泰康资产管理有限责任公司	保险债权	2015/5/22	2022/1/15	6.70	60,000.00	抵押、保证
6	19浙温港城ZR001	债权融资计划	2019/8/7	2022/8/6	6.30	50,000.00	抵押、保证
7	中国工商银行股份有限公司温州分行	银行借款	2020/3/25	2024/12/31	4.75	44,450.00	保证
8	华融金融租赁股份有限公司	租赁借款	2020/3/2	2025/3/10	5.75	43,550.77	抵押、保证
9	方正证券善建2号资管计划	资管计划	2017/10/20	2022/10/20	6.50	35,000.00	质押
10	鑫沅资产管理有限公司	资管计划	2018/1/18	2025/12/10	7.40	30,000.00	保证
–	合计					709,121.62	–

报告期内发行人利用多种融资方式进行多渠道融资，包括但不限于信托计划、保险债权计划、融资租赁、资管计划及各类债券。以2020年末情况为基础，假设本次债券于第3年末回售，发行人未来五年有息负债偿还压力测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
有息负债当年偿还规模	139,820.74	253,063.00	117,074.42	56,750.00	49,900.00	229,720.85	846,329.01
其中：银行借款偿还规模	69,683.34	125,350.00	9,100.00	46,750.00	33,900.00	65,600.00	350,383.34
其他借款偿还规模	30,137.40	37,713.00	9,974.42	–	–	–	77,824.82
已发行债券偿还规模	40,000.00	90,000.00	98,000.00	10,000.00	16,000.00	164,120.85	418,120.85
本次债券偿付规模	–	–	–	45,000.00	–	–	45,000.00
合计	139,820.74	253,063.00	117,074.42	101,750.00	49,900.00	229,720.85	891,329.01

五、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额为753,086.61万元，占净资产的比例为64.92%，具体情况如下：

发行人2020年末对外担保情况

单位：万元

被担保人名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	52,000.00	2016/6/29	2023/12/20
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	10,300.00	2017/2/10	2022/11/11
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	30,000.00	2017/12/27	2025/12/2
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	170,000.00	2018/1/30	2026/1/30
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	3,500.00	2018/12/6	2023/10/10
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	21,250.00	2019/7/2	2024/7/26
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	38,936.61	2019/7/16	2024/7/10
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	100,000.00	2019/8/26	2024/3/25
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	175,000.00	2019/10/14	2022/11/11
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	27,750.00	2020/1/15	2025/1/21
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	5,000.00	2020/2/18	2024/2/17
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	62,800.00	2020/2/27	2042/2/27
温州现代保税物流有限公司	20,550.00	2020/7/3	2042/7/2
温州现代保税物流有限公司	21,000.00	2020/8/28	2046/8/27
温州现代保税物流有限公司	13,000.00	2020/10/30	2046/10/29
威马汽车制造温州有限公司	2,000.00	2020/3/16	2021/3/15
合计	753,086.61	–	–

发行人对外担保对象主要是对控股股东温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司的借款担保，被担保人主要为国有企业，目前的经营情况良好，未来上述款项无法偿付的风险较小。

六、发行人资产受限及其他影响偿债能力的重大事项情况

截至2020年末，发行人受限资产明细情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	342,765.00	抵押
货币资金	0.00	账户监管要求
合计	342,765.00	–

其中存货为：

单位：平方米、万元

土地所有权证	使用权类型	使用面积	用途	坐落	账面价值
浙（2018）洞头区不动产权第0004441号	出让	26,590.00	住宅用地	温州瓯江口新区浅滩一期围区滩涂上2015-4区块	23,931.00
浙（2018）洞头区不动产权第0004439号	出让	229,937.00	住宅用地	温州瓯江口新区浅滩一期围区滩涂上2015-5区块	206,943.00
浙（2018）洞头区不动产权第0004440号	出让	124,324.00	住宅用地	温州瓯江口新区浅滩一期围区滩涂上2015-1区块	111,891.00
合计	–	–	–	–	342,765.00

除以上事项外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他应披露的重大未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项，不存在其他影响偿债能力的重大事项。

第六节 企业信用状况

一、评级结论

经远东资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本次债项信用等级为AA+。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。该等级是远东资信基于对发行人的运营环境、经营和竞争地位、发展前景等因素综合评估确定的。

发行人历次主体评级情况如下：

评级日期	信用等级	评级展望	评级机构
2021-06-28	AA	稳定	远东资信评估有限公司
2021-06-25	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020-06-24	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020-06-05	AA	稳定	远东资信评估有限公司
2019-06-24	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2018-06-26	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2017-06-29	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2016-06-30	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2015-09-14	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

二、评级报告内容摘要

通过对发行人及其发行的本次债券主要信用风险要素的分析，远东资信给予发行人AA主体信用等级，评级展望为稳定；认为本次债券还本付息安全性很强，并给予本次债券AA+信用等级。

（一）主要优势

1、温州市区位条件良好，民营经济活跃，经济外向度高；近年温州市经济运行基本平稳，产业结构持续优化，区域经济和财政实力稳步提升。

2、瓯江口集聚区处于建设阶段，近年综合配套设施水平不断提升，投资环境持续改善，招商引资工作逐步推进，可为瓯江口集团和发行人提供较好的外部环境。

3、发行人和瓯江口集团共同承担了温州瓯江口产业集聚区核心区块瓯江口新区的基础设施建设任务，业务地位突出且具有持续性，在资产注入和财政补贴等方面能够获得政府的大力支持。

4、2020年，温州瓯江口产业集聚区管理委员会拟以货币方式向瓯江口集团分期增资人民币合计20.00亿元，截至2020年末，已到位增资款17.74亿元，瓯江口集团资本实力进一步增强。瓯江口集团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，能够有效提升本期债券本息偿付的安全性。

（二）主要风险

1、发行人和瓯江口集团利润水平主要来源于财政补贴，且项目回款总体滞后，随着在建项目的持续推进，面临一定的资金平衡压力。

2、发行人和瓯江口集团资产集中于以项目开发成本和土地使用权为主的存货，且部分存货已用于抵押，资产流动性较弱。

3、发行人对外担保规模大，面临一定的或有风险。

三、发行人银行授信情况

发行人与多家金融机构保持良好合作关系，截至2020年末，发行人获得各金融机构的授信总额为74.49亿元，其中尚未使用的授信额度为12.00亿元。截至2021年9月末，发行人获得各金融机构的授信总额为77.74亿元，其中尚未使用的授信额度为9.08亿元。

四、发行人已发行尚未兑付的债券

（一）已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

单位：年、亿元

序号	债券简称	发行方式	债券类型	起息日期	债券期限	余额	偿还情况
1	16温港城债	公开发行	企业债	2016-03-29	7	8.00	按时还本付息
2	20温港01	非公开发行	私募债	2020-07-14	3+3+3+3	20.00	按时付息，未到兑付日
合计						28.00	–

“16温港城债”发行规模20亿元，其中12亿元用于温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目，8亿元用于温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目。温州市灵昆新市镇棚户区改造工程项目已完工，截至2020年末已产生收益17.25亿元；温州市布袋岙安置房（二期）棚户区改造工程项目基本已完工，暂未产生收益。截至本募集说明书摘要签署日，“16温港城债”募集资金已使用完毕。

“20温港01”发行规模20亿元，其中14亿元用于温州港瓯江港区灵昆作业区24~28#通用泊位工程，6亿元用于补充流动资金。截至2020年末，“20温港01”募集资金已使用11.82亿元。

（二）已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

1、信托计划情况

截至2020年末，发行人共有2笔信托贷款在借款期内，信托规模总计为81,100.00万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	借款单位	金额	利率	起息日	到期日
1	江苏国际信托有限责任公司	13,100.00	7.30	2019/12/3	2034/11/14
2	渤海国际信托股份有限公司	68,000.00	8.00	2020/1/17	2030/1/17
合计		81,100.00	–	–	–

2、保险债权

截至2020年末，发行人共有2笔保险债权在借款期内，借款规模总计为120,000.00万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	借款单位	金额	利率	起息日	到期日
1	泰康资产管理有限责任公司	60,000.00	6.70	2015/1/15	2022/1/15
2	泰康资产管理有限责任公司	60,000.00	6.70	2015/5/22	2022/1/15
合计		120,000.00	–	–	–

3、融资租赁情况

截至2020年末，发行人共有4笔融资租赁业务尚未到期，规模总计为77,824.82万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	借款单位	金额	利率	起息日	到期日
1	徽银金融租赁有限公司	12,190.28	6.85	2018/2/13	2023/4/28
2	中航国际租赁有限公司	12,305.96	6.85	2018/2/13	2023/2/13
3	上海光谷融资租赁有限公司	9,777.81	6.85	2018/3/21	2023/3/21
4	华融金融租赁股份有限公司	43,550.77	5.75	2020/3/2	2025/3/10
合计		77,824.82	–	–	–

4、资管计划情况

截至2020年末，发行人共有2笔资管计划融资尚未到期，规模总计为65,000.00万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	借款单位	金额	利率	起息日	到期日
1	方正证券股份有限公司	35,000.00	6.50	2017/10/20	2022/10/20
2	鑫沅资产管理有限公司	30,000.00	7.40	2018/1/18	2025/12/10
合计		65,000.00	–	–	–

5、债权融资计划情况

截至2020年末，发行人共有3笔债权融资计划尚未到期，规模总计为100,000.00万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	债券名称	金额	利率	起息日	到期日
1	19浙温港城ZR001	50,000.00	6.30	2019/8/7	2022/8/6
2	20浙温港城ZR001	28,500.00	5.27	2020/4/29	2023/4/28
3	20浙温港城ZR002	21,500.00	5.27	2020/5/25	2023/5/24
合计		100,000.00	–	–	–

截至2020年末，除上述融资方式外，发行人无其他已发行尚未兑付的信托计划、保险债券计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

第七节 担保情况

一、本次债券担保情况

温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本概况

名称：温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司

住所：浙江省温州瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街66号1号楼605室

法定代表人：林彬

注册资本：550,000.00万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：一般项目：建筑材料销售；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；瓯江口建设项目的投资及其配套服务（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：城市建筑垃圾处置（清运）（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）。

担保人是经温州市人民政府“温政函[2010]157号”文件批准，由温州市瓯江口新区开发建设管理委员会（以下简称“瓯江口管委会”）履行出资人职责的国有独资公司，承担瓯江口建设项目的投资及其配套服务、建筑材料的销售的主要法人。担保人主要从事政府授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、资产重组和经营，并按照市场化方式经营土地，取得收益用于城市基础设施投资与建设。担保人在瓯江口产业集聚区市政基础设施建设、水务和保障性住房建设等公用事业领域处于垄断地位。

截至本募集说明书摘要签署日，担保人股权结构如下：

温州瓯江口产业集聚区管理委员会

↓ 100%

温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司

（二）担保人资信情况

根据远东资信评估有限公司出具的《温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司主体信用评级报告》（远东信评（2020）0047号），温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司长期主体信用等级AA+，评级展望稳定。瓯江口集团资信状况优良，经营管理规范，资金实力雄厚，具有较好的担保能力，为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

（三）担保人对外累计担保余额

截至2020年末，担保人对外担保余额为89,985.00万元，占同期末净资产的比例为5.50%。担保人对外担保情况如下表所示：

单位：万元

被担保人名称	债务类型	担保余额	担保起始日	担保到期日
温州港集团有限公司	贷款	11,475.00	2014/12/9	2031/9/28
威马汽车制造温州有限公司	贷款	2,000.00	2020/3/16	2021/3/15
温州瓯江口大桥有限公司	贷款	18,240.00	2019/1/23	2044/1/22
温州大小门岛投资开发有限公司	贷款	3,720.00	2020/9/15	2030/5/21
温州现代保税物流有限公司	贷款	20,550.00	2020/7/3	2042/7/2
温州现代保税物流有限公司	贷款	21,000.00	2020/8/28	2046/8/27
温州现代保税物流有限公司	贷款	13,000.00	2020/10/30	2046/10/29
合计	–	89,985.00	–	–

注：截至本募集说明书摘要出具日，担保人对威马汽车制造温州有限公司的担保已到期解除。

截至2021年9月末，担保人对外担保余额为83,110.00万元，占同期末净资产的比例为5.02%。

（四）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、主要财务数据

项目		2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产负债表主要数据	资产总额	3,782,971.33	3,345,185.16	3,434,738.46
	其中：流动资产	3,298,024.75	3,053,508.04	3,174,653.17
	负债总额	2,146,987.13	1,890,610.15	1,946,815.37
	其中：流动负债	585,340.68	546,339.61	694,298.85
	所有者权益	1,635,984.20	1,454,575.01	1,487,923.08
利润表主要数据	营业总收入	216,041.61	157,136.62	162,785.59
	利润总额	40,474.39	32,052.61	66,078.03
	净利润	38,272.70	32,139.93	66,202.90
现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	88,723.35	-11,837.04	-155,317.78
	投资活动产生的现金流量净额	-136,894.44	-8,759.80	-94,160.08
	筹资活动产生的现金流量净额	271,483.48	-153,232.28	188,917.21
	现金及现金等价物增加额	223,312.39	-173,829.11	-60,560.65

截至2020年末，担保人资产总额为3,782,971.33万元，所有者权益为1,635,984.20万元，资产负债率为56.75%。2020年度担保人实现营业总收入216,041.61万元。

2、财务报表

担保人2018-2020年经审计的合并资产负债表，2018-2020年度经审计的合并利润表、合并现金流量表详见附表二、附表三、附表四。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，担保人合并范围存量债券情况如下表所示：

单位：万元、年

债券名称	发行方式	债券类型	发行日	发行规模	债券余额	期限	偿还情况
16温港城债	公开	企业债	2016.03.29	200,000.00	80,000.00	7	按时还本付息
18瓯专债	公开	企业债	2018.11.05	70,000.00	70,000.00	7	按时付息，暂未到还本日
20温港01	非公开	公司债	2020.07.14	200,000.00	200,000.00	3+3+3+3	按时付息，暂未到还本日
21瓯江01	非公开	公司债	2021.04.07	150,000.00	150,000.00	3+2	未到还本付息日
总计	–	–	–	620,000.00	500,000.00	–	–

综上，截至本募集说明书签署日，担保人已发行尚未兑付的境内债券余额为50.00亿元，包括15.00亿元企业债券，35.00亿元公司债券。

二、担保函主要内容

担保人为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，已出具其担保函，具体情况如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过7年期企业债券（以国家发改委最后注册期限为准），发行面额总额为不超过人民币4.5亿元（以国家发改委最后注册金额为准）。

（二）债券的到期日

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应于本次债券的兑付期限内和付息期限内清偿本次债券的全部本金和利息。

（三）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证责任的承担

在担保函项下本支债券存续期间和到期时，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债券主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵消。

（五）保证范围

担保人保证的范围包括本次债券的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（六）保证的期间

本次债券如果一次性发行，则担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则担保人承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。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。

（七）加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

三、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在担保函项下本支债券存续期间和到期时，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债券主承销商指定的账户。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。

四、担保函内容及程序的合法合规性

担保人股东、董事会已决议通过本次担保事项，符合《公司法》、担保人《公司章程》等相关法律法规和制度规定，其为发行人发行本次债券出具的担保函内容及程序均合法合规。