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

2021年第一期温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:温岭市国有资产投资集团有限公司
主承销商:国信证券股份有限公司
(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、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事、监事、高级管理人员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。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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,对本期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个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

浙江新台州律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅,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。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书,承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕242号文件注册公开发行,注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价,也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》,接受《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券(简称"21温岭债01")。

(二)发行总额:5亿元人民币。

(三)债券期限:本期债券为七年期固定利率债券,同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(四)债券利率:本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5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Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年付息,不计复利。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

(五)发行人调整票面利率选择权:本期债券在存续期的第五年计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点(含本数)。

(六)发行人调整票面利率选择权公告日期:发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(七)投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

(八)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日期起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。

(九)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。

(十)发行对象:在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结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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)。

(十一)债券担保:本期债券无担保。

(十二)信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。

九、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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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

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:指温岭市国有资产投资集团有限公司。

本次债券:指国家发和改革委员会注册发行15亿元的温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券。

本期债券:指2021年第一期温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会: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。

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构:指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

主承销商、簿记管理人:指国信证券股份有限公司。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期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订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

监管银行、债权代理人:指中国工商银行股份有限公司温岭支行。

承销团:指主承销商为本次债券发行组织的,由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年温岭市国有资产投资集团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期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

募集说明书:指《2021年第一期温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签署的《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《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》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

《管理通知》:指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134号)。

《简化通知》:指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)。

《19号文》:指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。

《2881号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。

《3451号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。

《1327号文》:指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)。

《3127号文》:指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)。

元:指人民币元。

工作日:指北京市的商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

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

注: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或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券取得国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于温岭市国有资产投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券〔2020〕242号)文件注册公开发行。

本期债券经温岭市国有资产投资集团有限公司股东温岭市财政局审议通过。

本期债券经温岭市国有资产投资集团有限公司董事会决议通过。

第二条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应当仔细考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率有上升的可能,进而影响投资者投资本期债券的收益水平。本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时,发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通,以提高本期债券的流动性,为投资者提供规避利率风险的便利。

(二)兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长,本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息;或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。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,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

(三)流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,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或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作,主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。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。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位。

(五)违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重,核心业务涵盖城市基础设施建设、保障性住房建设、交通道路建设、水务、滩涂围垦及开发等方面,是温岭市政府重点构建的综合性建设与经营主体。在温岭市的建设中,如遇到关系百姓民生的紧急建设任务,在债券资金使用上,可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)要求,根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金,安排专户管理、专款专用。发行人将在中国工商银行股份有限公司温岭支行开立本期债券募集资金使用专项账户,由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

二、与发行人相关的风险

(一)经营风险与对策

发行人作为国有企业,在追求经济效益的同时,承担着部分社会职能,经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。随着发行人项目建设力度的加大,资金需求量将大幅增加,投融资压力将明显上升。发行人将进一步加强与政府的沟通、协商,争取获得持续稳定的政府支持,并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理、提高公司整体运营实力;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,加快公司的市场化改制改革,提高运营效率;拓展公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口,发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本。

(二)募集资金投资项目可能存在的风险与对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证,但由于建设类募投项目投资规模大、建设工期长、建设过程复杂,因此,在建设过程中,也将存在许多不确定因素,资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设力度及日后正常运营。本期债券资金投资项目均已通过了严格的可行性论证,并经相关政府管理部门批准。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度。在项目的实施过程中,发行人将积极加强各投资环节的管理,控制投资成本,按计划推进工程建设进度,使建设项目能够按时投入使用,确保工程按时按质完成,努力达到预期的经济效益和社会效益。

(三)未来项目资本支出较大的风险与对策

发行人作为温岭市城市基础设施和保障性住房建设的重要主体之一,行业属于资金密集型行业,投资规模大。根据公司发展战略,未来几年处于板块扩张时期,发行人还将进一步增加投资。未来项目资本支出将对发行人资金状况形成一定压力,并有可能形成一定程度的财务风险。发行人将对建设项目进行科学评估和论证,充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位,降低未来项目资本支出压力。此外,发行人将不断拓展融资渠道,优化债务结构,降低财务成本。

(四)整体盈利能力较弱,对政府补贴依赖较大的风险与对策

近年来,发行人主营业务收入有所波动,产品销售收入和保障房销售收入是公司营业收入的主要来源。补贴收入方面,2018-2020年公司分别获得政府补助收入分别为47,275.52万元、50,344.94万元和51,607.29万元,是公司主要的利润来源,对政府补贴依赖较大。发行人未来将专注于主营业务收入的经营和相关项目的建设,减轻对政府补贴的依赖,同时将进一步拓宽公司业务类型,实现多元化发展,增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(五)资产流动性风险与对策

截至2020年末,公司以土地开发成本为主的存货账面价值为1,056,915.99万元,占总资产的比例为18.93%,是公司资产的重要组成部分之一。截至2020年末,公司受限资产11.67亿元,占总资产和净资产的比例分别为2.09%和3.85%,资产流动性一般。发行人将不断提高资产运营和管理能力,进一步扩大公司资产规模,提升公司资产质量;通过发行公司债券等方式改善公司负债结构,逐步降低受限资产规模,同时将逐步建立受限资产跟踪管理制度,有效降低他项权利人集中行使他项权利的风险。

(六)投资活动现金流出较大风险与对策

2018-2020年度及2021年1-3月,投资活动现金流量净额分别是-329,406.33万元、-446,285.87万元、-771,929.31万元和-161,343.13万元。发行人子公司作为温岭市重要的交通基础设施和园区开发主体,投资活动产生的现金流出持续保持高位,从目前发行人在建和拟建项目来看,未来发行人投资活动仍需大量资金投入,发行人投资活动仍将维持较大的现金流出状态。2018-2020年度及2021年1-3月,发行人经营活动现金流净额分别为58,197.95万元、63,152.56万元、22,892.02万元和3,972.06万元,发行人经营活动创造的现金流入不能满足投资活动支出,发行人需通过加大筹资力度满足投资需求。2018-2020年度及2021年1-3月,末发行人筹资活动现金流量净额分别为788,771.89万元、307,554.85万元、709,770.32万元和129,192.11万元。结合来看,发行人经营活动现金流入与流出量基本持平,投资活动现金流出仍较大,未来对外融资需求仍较为旺盛,发行人将面临一定的融资压力。

发行人将积极拓宽融资渠道以保证公司在建项目资金的及时到位,同时进一步加强公司风险控制能力,严格控制代建项目风险,及时收回政府代建项目资金。

(七)代建项目建设风险与对策

发行人经营和管理市政府授权范围内的全部国有资产,承担国有资产保值增值责任,同时也承担着一定的社会责任,近年来代建了部分温岭市基础设施等项目,由于政府财政资金安排具有一定的不确定性,代建项目建设资金可能无法及时到位,因此代建项目存在一定的建设风险。

发行人将积极拓宽融资渠道以保证公司在建项目资金的及时到位,同时进一步加强公司风险控制能力,严格控制代建项目风险,及时收回政府代建项目资金。

(八)经营独立性风险与对策

截至2020年末,发行人具有一定规模的应收温岭市第一人民医院的款项以及应付温岭市财政局和温岭市第一人民医院款项,其中大部分的款项均为非经营性往来款,由行政决策产生,因此存在一定的经营独立性风险。发行人将进一步完善法人治理结构,建立健全各项内部管理制度和风险控制制度,加快市场化改革步伐,有效提高运营效率。发行人将继续引进先进的管理经验和优秀的管理人才,使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应,防范经营管理风险,保证公司的健康发展。

(九)募投项目收益不确定风险与对策

公司本次募集资金投资项目总体资金需求量较大,一旦募投项目无法按预期实现收益,则存在本次募集资金投资项目无法达到预期收益的风险,将对公司经营业绩产生不利影响。公司根据现有主要产品销售单价和毛利率情况,本着谨慎原则,测算正常市场情况下公司本次募集资金投资项目预期经济效益;项目建设过程中,发行人将密切的与相关部门保持沟通,确保项目建成后的能够按时回款。

(十)有息债务规模较大的风险与对策

截至2021年3月末,公司有息债务余额为175.68亿元,主要包括短期借款43.99亿元、一年内到期的非流动负债3.65亿元、其他流动负债3.00亿元、长期借款41.86亿元、应付债券79.69亿元和长期应付款3.50亿元。随着存量债务陆续进入偿付期,将对发行人造成一定的偿付压力。

发行人是温岭市重点构建的综合性建设与经营主体,政府给予了一定的支持,在一定程度上能够缓解发行人的债务偿还压力。同时,发行人将进一步完善自身的经营状况,进一步增加水务、食品销售等营业收入。

(十一)应收款项回款不确定风险

截至2021年3月末,发行人应收账款、其他应收款合计344,062.28万元,占净资产比例为11.42%。目前上述应收款项对手方主要系当地地方国有企业,信用风险较低,回收风险较小。但未来上述应收款项若出现回收的风险,将对本期债券的偿付产生一定影响。

未来,发行人一方面将进一步完善财务管理和加强应收款项的回收管理,控制回款周期;将积极地与地方政府沟通,加快应收款项的回款速度。

(十二)销售不达预期的风险

本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现收入共计约130,348.36万元,扣除销售管理费用、税金及附加后的净收益为121,745.38万元。根据募投项目收益测算报告,项目投资在债券存续期内可产生一定的效益,并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间,可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平,从而影响发行人的盈利水平。发行人将严格按照募投项目施工计划,确保施工过程中顺利,质量得到保障;发行人将根据项目建设进度制定销售计划,对项目进行合理的推介,确保本期项目收益的实现。截至2021年3月末,发行人货币资金余额为355,638.74万元,货币资金充裕;发行人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,具备较强的融资能力,且主营业务开展及盈利能力情况良好。在销售不达预期的情况下,发行人充足的货币资金、通畅的融资渠道、良好经营状况及盈利能力也是本期债券本息按时偿付的坚实基础。

(十三)主营业务分散风险

发行人的主营业务包括水务经营、食品销售、保障房销售、粮食收储、保安服务等16个板块,其中占营业收入比重10%以上的业务板块为水务经营、食品销售、保障房销售、粮食收储和药品及医疗器械销售,其余十余个板块的业务收入占比均在10%以下。发行人主营业务分散,多元化经营的方式易使公司管理复杂化,通过财务流、物流、决策流、人事流给公司带来内部经营整合风险;受资金削弱,管理层注意力分散等方面影响,公司重要经营板块负担增加,公司核心竞争力减弱的风险;新经营领域资源注入不及时,新经营板块难以建立起来的风险等。发行人将进一步完善长期战略的制定,发挥战略资源优势,增强水务经营、食品销售、保障房销售、粮食收储和药品及医疗器械销售等核心经营业务的竞争力;完善内部制度,形成有效的决策机制,避免出现内部冲突,减少投资的风险;同时,发行人将及时引入多元战略涉及的新领域的管理人员和专业技术人才,形成有力的技术人才和管理人才的支撑。

(十四)商品房销售业务不确定性风险

商品房销售业务主要通过收购温岭市二手商品房、厂房等资产,再将相关资产出售温岭市招商引资引入的企业的方式,起到了资产再分配作用。该业务为发行人2019年新增业务,进入新行业会面对诸如规模经济、产品差异、资本需求、转换成本销售渠道等进入壁垒,从而具有进入新业务领域的业务发展不确定性风险。发行人在商品房销售业务发展过程中,将及时引入专业化人才,以获得技术的支持,同时将紧密关注房地产市场及二手房市场政策,及时的根据新出台的政策作出应对,降低进入新行业的风险。

(十五)民营企业入驻募投项目的经营风险

本期债券募投项目温岭市横峰街道全域改造产业园二期二区块项目(HF030201-01地块)位于温岭市横峰街道。该项目建设完成后,主要面向横峰街道的民营鞋厂进行销售,民营企业的经营风险及入驻风险,可能间接使募投项目产生经营风险。温岭市鞋厂经营状况良好,存在多个国家免检产品,中国驰名商标等。未来在发展过程中,发行人将制定入驻相关制度,并对区域内鞋厂统筹管理,形成良好的市场环境,避免出现未来造成募投项目收入不达标的可能性。同时,对于一些民营企业进行点对生产经营辅导,避免出现生产经营上的重大损失,巩固本土优势行业,推进工业集聚发展进程。

三、政策风险

(一)产业政策风险与对策

发行人作为温岭市城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。发行人作为温岭市城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,发行人将进一步加强与政府的沟通、协商,注重政策信息的收集和分析研究,及时了解和判断政策的变化,对公司的运营策略做出正确的调整,确保公司的稳健发展。

(二)经济周期风险与对策

发行人负责温岭市城市基础设施和保障性住房建设业务,而城市基础设施和保障性住房建设的投资规模大,建设周期长,可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内,经济增长速度放缓、停滞或衰退,政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降,所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩,经营效益下降,现金流减少,从而影响本期债券的兑付。

(三)建筑、工程建设行业受宏观调控政策影响的风险

建筑业的上下游产业均对国家宏观调控政策具有较高的敏感性,导致建筑行业在市场需求和成本方面存在诸多政策引发的不确定性。近期,国家针对房地产行业投资规模过大,供应结构不合理等突出问题出台了一系列宏观调控政策,可能会影响房地产投资总量和结构。如果公司不能根据宏观调控政策及时调整发展战略,有可能对发行人的工程建设业务形成负面影响。

(四)地方政府债务政策波动风险

2010年以来,国家为加强地方政府性债务管理,规范政府融资平台运作,先后出台了一系列政策,包括但不限于《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)、《关于贯彻<国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知>相关事项的通知》(财预〔2010〕412号)、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463号)、《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》(财预〔2017〕87号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》(财金〔2018〕23号)等,国家审计署也对地方政府性债务进行了多次审计,并发布《全国地方政府性债务审计结果》(审计署审计结果公告2011年第35号)、《36个地方政府本级政府性债务审计结果》(审计署审计结果公告2013年第24号)等审计公告,国家对地方政府融资平台举债的监管愈发严格,未来不排除有更加严格的监管政策,可能对政府融资平台的外部融资产生影响,发行人面临政府债务政策变化的风险。

近年来,我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展,在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时,发行人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,降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第三条 发行条款

一、发行人:温岭市国有资产投资集团有限公司。

二、债券名称:2021年第一期温岭市国有资产投资集团有限公司公司债券(简称"21温岭债01")。

三、接受注册通知书文号:发改企业债券〔2020〕242号。

四、发行总额:5亿元人民币。

五、债券期限:本期债券为七年期固定利率债券,同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、债券利率:本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5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Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年付息,不计复利。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

七、发行人调整票面利率选择权:本期债券在存续期的第五年计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点(含本数)。

八、发行人调整票面利率选择权公告日期:发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

九、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日期起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。

十一、发行价格:本期债券面值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。

十二、债券形式:实名制记账式企业债券,机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司总登记托管,在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。

十三、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。

十四、发行对象:在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机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的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)。

十五、发行期限:本期债券的发行期限为4个工作日,自发行首日至2021年6月29日。

十六、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年6月23日。

十七、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年6月24日。

十八、起息日:本期债券存续期限内每年的6月29日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限:本期债券的计息期限为2021年6月29日至2028年6月28日;如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2021年6月29日至2026年6月28日。

二十、还本付息方式:每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

二十一:付息日:本期债券存续期限内每年的6月29日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间付息款项不另计利息)。

二十二、兑付日:本期债券的兑付日为2028年6月29日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年6月29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,顺延期间兑付款项不另计利息)。

二十三、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

二十四、认购与托管:实名制记账式企业债券,机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司总登记托管,在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

二十五、承销方式:承销团余额包销。

二十六、承销团成员:主承销商为国信证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司。

二十七、债券担保:本期债券无担保。

二十八、信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。

二十九、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本期债券上市或交易流通申请。

三十、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 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金共5亿元,3亿元用于温岭市横峰街道全域改造产业园二期二区块项目(HF030201-01地块),2亿元用于补充公司营运资金,具体分配情况如下:

单位:万元

募集资金用途		项目总投资额	项目总投资额	资金使用比例
1	温岭市横峰街道全域改造产业园二期二区块项目(HF030201-01地块)	88,830.00	88,830.00	33.77%
2	补充营运资金	-	-	-
合计		88,830.00	88,830.00	-

温岭市横峰街道全域改造产业园二期二区块项目(HF030201-01地块)总投资为88,830.00万元,已在温岭市发展和改革局完成备案,项目代码:2020-331081-47-03-1122977。属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中的鼓励类第四十二项第5点"开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务"。

二、募集资金投资项目基本情况

温岭市横峰街道全域改造产业园二期二区块项目(HF030201-01地块)

1、项目建设必要性和社会效益

横峰街道是浙江省著名鞋乡,也是"中国鞋材之乡",以鞋业为单一支柱产业,面积仅15.9平方公里,各类生产经营单位6000余家,产业链完整、集群效益明显。随着产业发展"低散危"、环境"脏乱差"、交途"阻堵塞"、规划布局混乱等问题日益突出。面对这些掣肘经济社会高质量发展的瓶颈,只有通过全域改造重建重构,才能实现华丽转身,实现产业优化提升。横峰街道全域改造产业升级实验区建设是贯彻十九大精神,实施乡村振兴战略和加快鞋业转型,拓展城市发展空间迫切需要,回应群众诉求,共建美好生活的迫切需要。

2、项目批复

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	《浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表》	2020-331081-47-03-1122977	温岭市发展和改革局	2020-03-23
2	不动产权证	浙(2020)温岭市不动产权第0015744号	温岭市国土资源局	2020-03-11
3	建设用地规划许可证	地字第3310812005001	温岭市自然资源和规划局	2020-04-24
4	建设项目环境影响登记表	202033108100000121	-	2020-05-11

3、项目建设内容

该项目选址于温岭市横峰街道马鞍村,用地面积119,471平方米,总建筑面积311,383.82平方米,用地性质为二类工业用地,项目内设置18栋厂房及配套用房,另设一栋垃圾中转站建筑,一栋垃圾收集房,3栋开关站。具体数据如下:

本项目土地取得方式为招拍挂,权利性质为出让,用途为工业性质,已缴纳土地出让金8,590.00万元,出让金金额纳入本项目总投资。

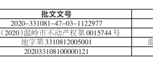
4、项目建设进度和资金来源

该项目于2020年10月开工,预计建设工期为2020年10月-2022年4月。截至2021年4月底,已累计完成该项目投资的26.14%,已投资金额约为20,653万元,主要为土建费用及征地拆迁费,2021年4月底项目形象进度:工程桩全部完成,6幢厂房基础完成并主体施工,4幢厂房基础开挖完成。

本项目资本金比例为30%,即26,649.00万元,截至本募集说明书出具日项目资本金来源已落实17,545.00万元,剩余资本金将根据项目建设进度逐步到位。

5、项目法人

该项目的项目法人为发行人的全资二级子公司温岭市城市建设综合开发有限责任公司,实际控制人为温岭市财政局。该公司股权关系图如下:


温岭市财政局
%
温岭市国有资产投资集团有限公司
%
温岭市基础设施投资有限公司
%
温岭市城市建设综合开发有限责任公司

6、项目收益

(1)项目收入

该项目的收入主要为生产性厂房销售收入,综合考虑温岭市横峰街道生产性厂房平均价格水平以及该项目地块的所在区位,该项目的生产性厂房销售价格可按照5,100元/平方米[1]进行测算。

[1] 1.该项目可比价格案例:横峰宏巨横峰鞋业园区土地厂房(5,102.04元/平方米),网站链接:http://www.wlfdcw.com/house/hs_open.asp?id=67399;横峰宏巨牧屿厂房土地厂房(5,312.50元/平方米)网站链接:http://www.wlfdcw.com/house/hs_open.asp?id=66735]的价格进行销售,2022年至2023年销售比例分别为60%:40%,项目总计可实现收入总计130,348.36万元。

预计收入明细表

单位:万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
生产性厂房			78,209.02	52,139.34				130,348.36
合计			78,209.02	52,139.34				130,348.36

(2)销售管理费用、税金及附加

该项目销售管理费用包含工资福利费、营销费用及修理费,销售阶段按照当年销售额的1%计算,该项目在本期债券存续期内的销售管理费用合计为1,303.49万元。税金及附加包括增值税(5%),城市维护建设税(7%),地方教育费附加(5%),该项目在本期债券存续期内的税金及附加合计为7,299.50万元。

销售管理费用、税金及附加一览表

单位:万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
销售管理费用			782.09	521.39				1,303.48
税金及附加			4,379.70	2,919.80				7,299.50
合计			5,161.80	3,441.20				8,603.00

(3)净收益

该项目内部收益率为13.05%,投资回收期(含建设期)为3.24年。本期债券存续期内,该项目预计实现总收入130,348.36万元,扣除销售管理费用、税金及附加后的净收益为121,745.38万元综上,本期债券存续期内,所有募集资金投资项目预计将实现收入共计约130,348.36万元,扣除销售管理费用、税金及附加后的净收益为121,745.38万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。发行人承诺在本期债券存续期内,募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息,保障本期债券的及时、足额偿付。

三、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号),以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理,以保障投资者的利益:

四、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺募投项目收入将优先用于偿还本期债券;承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等;承诺如变更募集资金用途,发行人将按照相关规定履行变更手续。

第五条 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债券托管机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,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团成员设置的发行网点索取。认购方法如下:

中华人民共和国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;中华人民共和国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、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易,则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第六条 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在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

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

第七条 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的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

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

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,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。

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

(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,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。

五、凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意中国工商银行股份有限公司温岭支行作为本期债券债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受中国工商银行股份有限公司温岭支行作为监管银行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:温岭市国有资产投资集团有限公司
住所:温岭市太平街道中华路29号
法定代表人:刘文君
成立日期:2006年11月24日
注册资本:200,000万元人民币
实缴资本:80,000万元人民币
公司类型:有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码:91331081797615239X
电话:0576-86086727
传真:0576-86086723
邮编:317500

经营范围:国有资本金的经营、投资、控股等业务;滩涂围垦及开发、交通道路建设、水务及污水处理等基础设施建设开发业务;资源性资产及其开发所形成的资产经营;房地产开发和销售;土地综合开发;水系污染治理、河道整治、沿河绿化;水利基础设施建设;市政府授权经营的其他资产(以上涉及前置许可的凭许可证经营)。(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)。发行人是成立于2006年11月的国有独资公司,由温岭市财政局100%出资。发行人是温岭市资产规模最大、实力最强的国有独资公司,业务主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、交通设施建设及管理、水务等领域,是一家跨行业、多元化经营的公司。截至2020年12月31日,发行人资产总计为5,581,861.95万元,负债合计为2,547,733.62万元,所有者权益合计为3,034,128.33万元,资产负债率为45.64%。2020年度,发行人实现营业收入211,669.54万元,净利润37,164.65万元。

二、历史沿革

发行人成立于2006年11月,前身为温岭市国有资产投资发展有限公司,系根据《温岭市人民政府关于组建温岭市国有资产投资发展有限公司的通知》(温政发[2006]179号)设立的,注册资本为1,000万元,全部为货币出资,出资人为温岭市财政局,业经台州天一会计师事务所审验,并于2006年11月13日出具了台天会验[2006]1418号验资报告。2007年7月,根据《温岭市人民政府关于授权市国有资产投资发展有限公司经营国有资产的通知》(温政发[2007]91号),温岭市人民政府将温岭市水利工程开发有限公司、温岭市排涝工程建设有限公司股权划转至温岭市国有资产投资发展有限公司,公司名称变更为温岭市投资发展有限公司;同时根据公司董事会决议和章程修正案规定,公司增加注册资本49,000万元,变更后的注册资本为50,000万元,出资人为温岭市财政局。新增注册资本出资方式为货币出资,新增注册资本业经台州天一会计师事务所审验,并于2007年7月26日出具了台天会验[2007]236号验资报告。2010年7月,根据《温岭市人民政府关于同意组建温岭市国有资产投资集团的批复》(温政发[2010]130号),公司名称变更为温岭市国有资产投资集团有限公司;同时根据公司董事会决议和章程修正案的规定,公司增加注册资本30,000万元,变更后的注册资本为80,000万元,出资人为温岭市财政局。新增注册资本出资方式为货币出资23,000万元、资本公积转增7,000万元,新增注册资本业经台州天一会计师事务所审验,并于2010年7月14日出具了台天会验[2010]303号验证报告。2014年7月,根据公司董事会决议和章程修正案的规定,公司增加注册资本120,000万元,变更后的注册资本为200,000万元,新增注册资本的出资方式为资本公积转增。截至本募集说明书出具日,发行人股东为温岭市财政局,注册资本为200,000万元。截至本募集说明书出具日,发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东及实际控制人情况

发行人是由温岭市财政局出资设立的国有独资公司。温岭市财政局的出资比例为100%。温岭市财政局人民政府是发行人的实际控制人。截至本募集说明书出具日,温岭市财政局持有发行人的股权不存在被质押的情况。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

发行人已按照《公司法》规定,设立了包括董事会、监事会和经理在内的法人治理结构,并按有关规定规范运作。

1、董事会

公司设立董事会,成员为三名,其中两人由温岭市国有资产管理局委派,职工代表董事一人,由公司职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年,任期届满,经温岭市国有资产管理局批准可以连任。董事会设董事长一人,由温岭市国有资产管理局从董事会成员中指定。

2、监事会

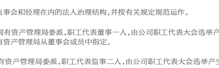
公司设监事会,成员为五人,其中三人由温岭市国有资产管理局委派,职工代表监事二人,由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人,由温岭市国有资产管理局从监事会成员中指定。监事会主席及监事的任期每届为三年,任期届满,经温岭市国有资产管理局批准可以连任。监事会行使下列职权:

3、总经理

发行人设总经理一名,由董事长提名,由董事会聘任或解聘,经温岭市国有资产管理局批准,董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责,行使下列职权:

(二)公司组织结构

截至2021年3月31日,公司结构设置如下图所示:



五、发行人与子公司的投资关系

截至2021年一季度末,发行人纳入合并范围的子公司共91家,其中一级子公司的具体情况如下表所示:

序号	子公司名称	注册资本(万元)	权益比(%)
1	温岭市水利控股有限公司	35,000	100.00
2	温岭市东部投资发展有限公司	30,000	100.00
3	温岭市南排工程开发有限公司	29,000	50.88
4	温岭市城市新区控股有限公司	25,000	100.00
5	温岭市国有资产经营有限公司	10,628	100.00
6	温岭市基础设施投资集团有限公司	10,000	100.00
7	温岭市社会事业发展集团有限公司	10,000	100.00
8	温岭市轨道交通建设开发有限公司	10,000	100.00
9	温岭市围垦开发有限公司	10,000	100.00
10	温岭市水务集团有限公司	10,000	100.00
11	温岭市交通投资有限公司	10,000	100.00
12	温岭市金融控股有限公司	8,230	100.00
13	温岭市保安服务有限公司	6,600	100.00
14	温岭市物通投资控股有限公司	5,000	100.00
15	温岭市铁路新区开发建设有限公司	5,000	100.00
16	温岭市农信融资担保有限公司	2,000	55.00
17	温岭市旧城改造开发建设有限公司	1,000	100.00
18	温岭市科技创业发展有限公司	500	100.00

六、发行人主要子公司情况

(一)温岭市东部投资发展有限公司

温岭市东部投资发展有限公司,于2014年07月21日成立,该公司统一社会信用代码为91331081307523316Y。经营范围:国家法律、法规和政策允许的教育项目投资业务、体育项目投资业务、资产管理(以上三项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);房地产开发经营及租赁;园区基础设施建设及工业项目开发建设;商品市场开发;水利工程施工;河道疏浚;园林绿化工程施工;蔬菜、花卉、苗木(以上三项均不含种苗)的种植及销售;水产品销售;休闲观光活动;开展美术、舞蹈、音乐、书法、围棋、体育培训(与学历教育有关的培训活动除外);单位后勤管理服务;为停车场提供管理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计783,088.39万元,负债总计为416,486.04万元,所有者权益合计366,602.35万元;2020年度该公司实现主营业务收入8,146.82万元,净利润8,033.74万元。

(二)温岭市城市新区控股有限公司

温岭市城市新区控股有限公司,于2006年7月13日成立,该公司统一社会信用代码为91331081790978782A。经营范围:国家法律、法规和政策允许的投资业务;城市新区基础设施及工业项目开发建设;农村基础设施开发建设;农村土地整理服务;商品市场开发;房地产开发经营。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计846,371.54万元,负债总计为421,644.32万元,所有者权益合计424,727.22万元;2020年度该公司实现主营业务收入9,360.33万元,净利润23,522.37万元。

(三)温岭市国有资产经营有限公司

温岭市国有资产经营有限公司,于2001年04月10日成立,该公司统一社会信用代码为91331081731539130L。经营范围:国有资本金的经营、投资、参股等业务;各种所有制企业、单位中的国有资产及代管的国有资产经营监督;政府授权经营的资产管理;国有改制企业、单位资产置换、转让等业务;投资、财务业务咨询与服务。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计357,616.27万元,负债总计为120,420.73万元,所有者权益合计237,195.54万元;2020年度该公司实现主营业务收入50,837.16万元,净利润2,001.60万元。

(四)温岭市基础设施投资集团有限公司

温岭市基础设施投资集团有限公司,于2017年6月20日成立,该公司统一社会信用代码为91331081MA29XL5E2K。经营范围:国家法律法规和政策允许的投资、基础设施建设、房地产开发经营、房屋租赁服务;工程勘察设计、测绘服务、工程监理服务及其他工程管理服务(不含许可项目)。(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12月31日,该公司合并口径的资产总计787,766.23万元,负债总计为369,877.68万元,所有者权益合计417,888.54万元;2020年度该公司实现主营业务收入27,484.96万元,净利润2,526.65万元。

(五)温岭市水务集团有限公司

温岭市水务集团有限公司,于2014年07月22日成立,该公司统一社会信用代码为91331081313526898Q。经营范围:水库建设;集中式供水生产和供应;组织实施污水处理工程;水暖管道、建材销售;污水管道安装;污水管道配件批发、零售;资产管理;国家法律法规和政策允许的投资业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计229,134.05万元,负债总计为140,068.48万元,所有者权益合计89,065.57万元;2020年度该公司主营业务收入33,738.34万元,净利润-2,693.15万元。

(六)温岭市交通投资有限公司

温岭市交通投资有限公司,于2017年7月11日成立,该公司统一社会信用代码为91331081MA29Y0HK6G。经营范围:国家法律、法规和政策允许的投资业务(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);交通工程、园林绿化工程施工;工程勘察设计、工程监理、其他工程管理服务;道路运输服务(不含危险货物运输);公共汽车客运服务;机动车维修(上述两项仅限分支机构经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计244,861.36万元,负债总计为167,013.58万元,所有者权益合计77,847.79万元;2020年度该公司实现主营业务收入9,732.97万元,净利润-434.02万元。

(七)温岭市保安服务有限公司

温岭市保安服务有限公司,于1993年7月12日成立,该公司统一社会信用代码为91331081716113895P。经营范围:许可项目:保安服务;劳务派遣服务;道路货物运输(含危险货物);各类工程建设活动(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:电气信号设备装置销售;消防器材销售;金属链条及其他金属制品销售;汽车零配件批发;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计11,348.60万元,负债总计为3,927.13万元,所有者权益合计7,421.47万元;2020年度该公司实现主营业务收入28,585.14万元,净利润-4.83万元。

(八)温岭市物通投资控股有限公司

温岭市物通投资控股有限公司,于2013年12月18日成立,该公司统一社会信用代码为91331081087374127Y。该公司经营范围:国家法律法规和政策允许的投资业务(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);工程监理;交通工程建设、开发;站场:货运站(场)经营(货运配载、货运代理)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计1,331,753.62万元,负债总计为571,156.67万元,所有者权益合计760,596.95万元;2020年度该公司实现营业收入220.52万元,净利润-1,310.38万元。2020年度,该公司产生亏损主要系公司成本费用金额较大,产生的收入不足以覆盖费用及成本支出所致。

(九)温岭市铁路新区开发建设有限公司

温岭市铁路新区开发建设有限公司,于2007年4月27日成立,该公司统一社会信用代码为91331081661721753G。经营范围:许可项目:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;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);一般项目:园林绿化工程施工;停车场服务;林业产品销售;礼品花卉销售;建筑材料销售;物业管理;园区管理服务;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计336,917.59万元,负债总计为260,815.40万元,所有者权益合计76,102.20万元;2020年度该公司实现主营业务收入6,048.37万元,净利润2,574.09万元。

(十)温岭市农信融资担保有限公司

温岭市农信融资担保有限公司,于2017年11月23日成立,该公司统一社会信用代码为91331081669184833A。经营范围:融资性担保业务(范围详见《融资性担保机构经营许可证》)(凭有效许可证经营)。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计4,138.76万元,负债总计为415.70万元,所有者权益合计3,723.06万元;2020年度该公司实现主营业务收入126.08万元,净利润112.37万元。

(十一)温岭市旧城改造开发建设有限公司

温岭市旧城改造开发建设有限公司,于2008年05月22日成立,该公司统一社会信用代码为91331081676150172Y。经营范围:旧城区改造、拆迁安置、开发建设。截至2020年12月31日,该公司合并口径的资产总计155,044.32万元,负债总计为131,863.37万元,所有者权益合计23,180.94万元;2020年度该公司实现主营业务收入44.86万元,净利润-843.65万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事

刘文君先生,1968年11月生,曾任职温岭市地税局大溪中心税务所副所长、大溪税务分局局长、松门税务分局局长、税务稽查局副局长,温岭市财政地税局副科级组织员,温岭市财政局财政监督局局长,温岭市国有资产管理局党委委员、副局长。2019年9月至今任职温岭市国有资产投资集团有限公司副董事长、总经理。

陈冀斌先生,1976年8月生,曾任职温岭市财政局副主任科员、温岭市国有资产管理局企业产权科科长。2019年9月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司董事、副总经理。

王美瑜女士,1978年8月生,2014年7月至2015年12月任职于温岭市水环境综合治理有限公司执行董事;2013年12月至2016年6月任职于温岭市城市新区控股有限公司监事、温岭市农信融资担保有限公司监事;2019年9月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司董事;2007年4月至今温岭市国有资产投资集团有限公司财务总监。

(二)监事

陈曦女士,1989年9月生,2013年12月至今任职于温岭市财政局国资办。

卢旭女士,1987年8月生,2019年9月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司监事会主席。

林美丽女士,1989年12月生,2019年9月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司监事。

林芳希女士,1987年7月生,2014年7月至2015年12月任职于温岭市水环境综合治理有限公司监事,2009年7月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司综合管理部。

金焕立先生,1992年9月生,2019年9月至今任职于温岭市国有资产投资集团有限公司监事。

(三)高级管理人员

公司总经理刘文君先生简历请参见公司董事情况。

公司副总经理陈冀斌先生简历请参见公司董事情况。

公司财务总监王美瑜女士简历请参见公司董事情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人经营领域主要涉及水务经营、食品销售与粮食收储、保障性住房建设、药品及医疗器械销售等领域。2018-2020年,发行人的营业收入分别为132,202.70万元、218,864.07万元和211,669.54万元。

2018-2020年发行人营业收入情况

单位:万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
水务经营	33,738.34	15.94	32,196.03	14.71	31,129.93	23.55
食品销售	25,866.46	12.22	33,774.89	15.43	21,920.92	16.58
保障房销售	5,252.03	2.48	18,783.06	8.58	21,658.45	16.38
粮食收储	17,298.82	8.17	13,840.44	6.32	14,465.81	10.94
保安服务	25,560.22	12.08	15,219.76	6.95	10,150.93	7.68
客运服务	8,630.28	4.08	11,244.20	5.14	6,357.32	4.81
物业出租	18,210.77	8.60	14,710.97	6.72	6,728.01	5.09
旅游服务	1,406.20	0.66	2,652.50	1.21	2,670.15	2.02
工程检测	1,818.15	0.86	1,290.72	0.59	1,108.63	0.84
驾驶培训	2,068.34	0.98	1,398.12	0.64	1,452.17	1.10
再生资源销售	1,458.27	0.69	1,666.06	0.76	883.16	0.67
停车场服务	55.41	0.03	109.49	0.05	457.20	0.35
药品及医疗器械销售	33,739.57	15.94	41,105.70	18.78	-	-
成品油销售	8,579.92	4.05	13,723.06	6.27	10,819.14	8.18
商品房销售	1,406.80	0.66	10,182.01	4.65	-	-
粮油销售	4,625.85	2.19	4,659.91	2.13	1,354.96	1.02
渣土消纳收入	3,096.53	1.46	-	-	-	-
其他	18,857.59	8.91	2,307.13	1.05	1,045.94	0.79
合计	211,669.54	100.00	218,864.07	100.00	132,202.70	100.00

(一)水务经营业务

发行人水务经营业务主要由温岭市水务集团有限公司负责(以下简称"水务集团")。水务集团在温岭市市区自来水及污水处理市场居于垄断地位。2018-2020年及2021年1-3月,发行人水务经营收入分别为31,129.93万元、32,196.03万元、33,738.34万元和7,146.44万元。2018-2020年度及水务板块毛利润及毛利率相对稳定。

(二)食品销售业务

发行人食品销售业务主要由温岭市食品总公司负债。温岭市食品有限公司为公司2017年合并子公司,经营范围包括畜禽肉及畜产品销售;预包装食品兼散装食品批发兼零售;冷库服务;日用品、建材(不含危险化学品)销售;活畜禽屠宰、加工、销售;肉及肉制品加工、销售;蛋及蛋制品加工、销售(以上三项均限分支机构经营)。2018-2020年及2021年1-3月,发行人食品销售收入分别为21,920.92万元、33,774.89万元、25,866.46万元和4,947.21万元。2018年以来,食品销售业务收入占比逐年下降,但2020年末仍旧是公司第二大业务板块,占当年营业收入的12.22%。2020年度发行人该板块毛利润为负,主要系受到疫情影响,导致收入较去年下滑。

(三)保障房销售业务

发行人的保障房销售业务主要由温岭市城市建设综合开发有限责任公司(以下简称"城建开发公司")、温岭市旧城改造开发建设有限公司(以下简称"旧城改造公司")和温岭市城市新区控股有限公司运营(以下简称"城市新区公司")。城建开发公司具有房地产开发叁级资质,主要从事保障房、拆迁安置房的建设及销售;旧城改造公司具有房地产开发叁级资质,主要从事东门路D区块及综合市场区块旧城改造安置房的建设及销售;城市新区公司具有房地产开发叁级资质,主要从事城市新区的房屋拆迁和城市基础设施建设。2018-2020年及2021年1-3月,发行人分别实现房屋销售收入21,658.45万元、18,783.06万元、5,252.03万元及606.17万元,占公司营业收入的比重分别为16.38%、8.58%、2.48%和1.29%。2018年-2020年,该板块收入总额及占比均呈下降趋势,主要系存量安置房逐步减少所致。

(四)粮食收储业务

发行人粮食收储业务主要由一级子公司温岭市国有资产经营有限公司的子公司温岭市粮食收储有限责任公司负责。2018-2020年及2021年1-3月,发行人粮食收储收入分别为14,465.81万元、13,840.44万元、17,298.82万元和1,757.19万元,占当年营业收入的10.94%、6.32%、8.17%和3.74%。报告期内,发行人粮食收储业务毛利润及毛利率为负,主要系该业务具有较强公益性,收储的粮食价格受到外部粮食价格波动影响较大,引起毛利润及毛利率波动。

(五)药品及医疗器械销售业务

药品及医疗器械销售业务为发行人2019年新增业务,主要由二级子公司浙江济世源医药有限公司(以下简称"济世源")负责。浙江济世源医药有限公司成立于2006年4月10日,注册资金1,000.00万元人民币。公司经营范围:药品(范围详见《药品经营许可证》,凭有效许可证经营)批发;医疗器械批发、零售;化学试剂(不含危险化学品及易制毒化学品)、保健食品、家用电器、玻璃仪器、化妆品、消毒用品、卫生用品、其他日用品等。2019-2020年度及2021年1-3月,发行人药品及医疗器械销售业务营业收入41,105.70万元、33,739.57万元和9,443.24万元,占当年收入的比重为18.78%、15.94%和20.11%。

二、发行人主营业务经营模式

发行人通过合法渠道取得经营利润和投资回报,是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的投资运营实体。

(一)水务经营业务

1、盈利及运营模式

发行人水务经营业务运营主体为一级子公司温岭市水务集团有限公司,主要收入来源于自来水销售,其下属的二级子公司温岭市供水有限公司是温岭市市区唯一的供水企业,具有区域专营优势。发行人取水许可证号为取水(浙台)字(2017)第1号,审批机关为温岭市水利局,取水权人为公司二级子公司温岭市供水有限公司,取水地点为湖漫水库,取水方式为引(提)水,取水量182.5万立方米,取水用途饮用;取水许可证号为取水(浙温岭)字(2017)第CN17-01B号,审批机关为温岭市水利局,取水权人为公司二级子公司温岭市供水有限公司,取水地点为桐岭水库,取水方式为引水,取水量318.5万立方米,取水用途生产用水。根据台州市发展和改革委员会《关于调整水资源费征收标准的通知》(台发改价格【2015】210号),从2016年1月1日起,台州等地调整城市供水原水水资源费征收标准,其中,温岭市供水有限公司收费标准调整为2.52元/立方米。

2、运营情况

发行人水务经营业务的收入以单价乘以耗用数量来确定,截至2020年末,公司自来水用户为23.54万户,日供水总设计能力43.50万吨,供水范围862.72平方公里。目前水费由发行人直接收取,水费收缴已开通多个收缴渠道,包括营业厅收缴、银行代收代扣、村邮站代收、支付宝代收等。2018-2020年及2021年1-3月,发行人水务经营收入分别为31,129.93万元、32,196.03万元、33,738.34万元和7,146.44万元,毛利润分别为806.23万元、2,083.59万元、2,067.19万元和-1,905.88万元。

(二)食品销售业务

1、盈利及运营模式

发行人食品销售业务主要由一级子公司温岭市国有资产经营有限公司其下子公司温岭市食品总公司负责,温岭市食品总公司成立于1989年,公司经营多年,销售稳步增长。该公司主要经营范围为:活畜禽屠宰、加工、销售;肉及肉制品加工、销售;蛋及蛋制品加工、销售;预包装食品兼散装食品批发兼零售;畜禽肉及畜产品销售;冷冻产品储存服务;日用百货、建筑材料销售。目前温岭市食品总公司采用自主生产加工模式,通过购入生猪,屠宰加工后售出,销售渠道包括对屠商、超市、以及门店,其中对屠商占比80%,账龄维持在1年内;超市销售占比18%,交货时转账结算,销售区域主要集中在温岭市区及各个乡镇。

2、运营情况

2018-2020年及2021年1-3月,发行人食品销售收入分别为21,920.92万元、33,774.89万元、25,866.46万元和4,947.21万元,毛利润分别为397.08万元、115.89万元、-602.21万元和87.93万元。

(三)保障房销售业务

1、盈利模式及运营情况

发行人保障房业务运营主体为全资子公司温岭市城市建设综合开发有限责任公司、温岭市旧城改造建设有限公司和温岭市城市新区控股有限公司。城建开发公司具有房地产开发叁级资质,主要从事保障房、拆迁安置房的建设及销售;旧城改造公司具有房地产开发叁级资质,主要从事东门路D区块及综合市场区块旧城改造安置房的建设及销售;城市新区公司具有房地产开发叁级资质,主要从事城市新区的房屋拆迁和城市基础设施建设。发行人保障房业务以完成市政府下达的保障房、安置房建设任务为目的。具体建设流程为:公司在获得市政府下达的保障房建设任务后,通过发包形式与各建筑企业签订委托建设合同以完成保障房建设工程,并依据项目进度与施工方进行工程款结算。在进入产品销售阶段由市政府召开相关会议,经调研周边地块房屋情况,再结合保障房特性,制定出限定价和核定价进行销售。发行人保障房项目主要通过房屋销售收入回收建设资金。截至2021年3月末,发行人在售房屋项目主要有9个,可售总面积共46.05万平方米,已售面积40.69万平方米,未来可售面积3.67万平方米;发行人主要在建安置房项目1个;拟建安置房项目0个。

2、业务区域及行业地位

发行人的保障房业务全部集中在温岭市。发行人的子公司城建开发公司、旧城改造公司和城市新区公司是保障房主要开发建设主体,是温岭市政府重点扶持的保障房开发企业,因此,发行人保障性住房开发建设也具有一定的区域垄断优势。发行人作为温岭市实力最强的国有独资企业,其保障性住房不仅要受国家宏观调控政策和产业政策指导的影响,同时也会受到温岭市发展规划的影响,短期内发行人的保障房业务在地方政府支持下,具有一定的垄断开发优势。

(四)粮食收储业务

发行人粮食收储业务主要由一级子公司温岭市国有资产经营有限公司的子公司温岭市粮食收储有限责任公司负责,该公司承担政策性粮食收储、调拨和批发业务;受政府委托组织粮食调销;负责组织军供粮食;市场投资服务;大米销售;大米生产。粮食储备过程中为保证储备粮食的品质符合国家规定,需对储备的粮食进行新旧轮换,即以新粮替换库存粮食,并对原库存粮食进行销售。在轮换过程中,粮食收储公司采购新粮,并对轮出的粮食进行销售,以此为主要收入来源。粮食轮入与仓储方面,粮食轮入主要通过收购点收购、第三方采购、网上采购等方式。其中,收购点收购主要由粮食收储公司在温岭范围内设定收购点收集储备粮食,主要向收购点附近种粮大户及经济合作社进行收购,收购价格由政府定价确定;第三方采购主要为发行人委托第三方进行采购,采购完成后存放在第三方仓储点。另外,粮食收储公司进行粮食轮换后可获得相应的政府粮食储备补贴,该补贴收入计入粮食收储公司的其他收益,对粮食收储公司的利润形成有效补充。粮食轮出与销售方面:由于粮食有一定"保质期"概念,粮食收储公司会定期用收储的新粮食代替储备粮库中的旧粮食,将旧粮替换出来后主要通过网上粮食市场进行粮食拍卖,销售价格由最终拍卖价确定。2018-2020年及2021年1-3月,发行人粮食收储业务收入分别为14,465.81万元、13,840.44万元、17,298.8万元和1,757.19万元。

(四)药品及医疗器械销售业务

发行人药品及医疗器械销售业务主要由二级子公司浙江济世源医药有限公司(以下简称"济世源")负责,该公司具有《医疗器械经营许可证》、《互联网药品信息服务资格证书》、《药品经营许可证》及《药品经营质量管理规范认证证书》等资质证书。浙江济世源医药有限公司成立于2006年4月10日,注册资金1,000.00万元人民币。公司经营范围:药品(范围详见《药品经营许可证》,凭有效许可证经营)批发;医疗器械批发、零售;化学试剂(不含危险化学品及易制毒化学品)、保健食品、家用电器、玻璃仪器、化妆品、消毒用品、卫生用品、其他日用品等。根据温岭市国有资产管理局《关于划转浙江济世源医药有限公司股权的通知》以及《温岭市国有资产投资集团有限公司委派浙江济世源医药有限公司执行董事的决议》,自2018年2月28日起,浙江济世源医药有限公司51%股权无偿划转到本公司的子公司温岭市卫生投资发展有限公司,浙江济世源医药有限公司的执行董事由本公司委派,2019年1月1日开始履职,因此2019年开始济世源纳入发行人合并报表范围。发行人通过药品、医疗器械等商品的进销差价实现盈利。济世源主要销售客户为温岭市公立医院,产品销售到终端的价格,按照浙江省药、械采购平台价格执行。济世源采购渠道主要为直接渠道和经销商渠道。直接渠道是找药药品及医疗器械生产厂家,直接从厂家进行采购,这是目前主要的采购方式;经销商渠道是由于渠道限制无法直接从生产厂家采购转而从经销商处采购。济世源药品及医疗器械主要销往温岭市市域公立医院,主要包括温岭市第一人民医院、温岭市中医院等。其中,主营业务收入的90%以上来源于温岭市第一人民医院。通过多年的经营,济世源已与温岭市市域公立医院建立了长期稳定的合作关系。目前销售结算方式有多种,主要是电汇,收账期一般在3个月。2019-2020年度及2021年1-3月,发行人药品及医疗器械销售业务营业收入41,105.70万元、33,739.57万元和9,443.24万元。

(五)基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务主要由子公司温岭市交通实业有限公司承担。温岭市交通实业有限公司营业范围为:交通工程建设;货运代理(代办)服务;停车场服务(具有道路运输服务功能的客货运停车站场除外)(仅限铁路站场社会停车场经营);电动汽车充换电服务,具备基础设施建设资质。根据浙江省交通厅及温岭市人民政府对全省年度道路交通建设所做的规划及温岭段交通建设需求,温岭市交通实业有限公司承接相应的道路建设工程任务,聘请规划设计机构完成可行性研究报告,并逐级上报至省交通厅以获得批复;之后根据获批的可行性研究报告制定初步设计并申请有关审核部门的批复及评估。发行人所建设的基础设施不存在收费情况,收益为政府的相关建设资金及补贴。根据温岭市人民政府与发行人签订的代建协议,温岭市人民政府委托温岭市财政局安排项目建设资金,按年拨付代建资金。温岭市财政局主要按照财政拨款的形式对发行人进行拨款,实际经营过程中发行人将收到的资金不列为主营业务收入,对相关科目直接抵冲。

三、发行人所在行业情况

(一)发行人所在行业现状和前景

发行人是温岭市资产规模最大、实力最强的国有独资公司,业务主要涉及水务及污水处理、保障性住房建设、城市基础设施建设、食品销售等行业,是一家跨行业、多元化经营的公司。

1、水务行业发展现状和前景

(1)我国水务行业发展现状和前景

2012年年初以来,在全国36个大中城市中陆续推广的居民生活用水阶梯式水价,有助于提振排水行业市场信心,提高行业收益,改善供水行业长期以来由于水价偏低而导致经营效益较差的现状,从而带动了水的生产和供应企业景气指数的提升。预计未来随着水资源定价市场化改革深入推进以及国家对供排水等城镇基础设施投资的关注,水的生产和供应业企业景气指数有望继续保持在较高的区间。

(2)温岭市水务行业发展现状和前景

温岭市正加快建设城乡污水处理配套设施,坚持厂网同步,将截污管网的建设摆到重要位置。实施污水处理设施一体化,全面完成城镇污水处理厂建设,并投入运行。温岭市在"十三五"期间将解决城市"脏乱堵涝"问题,全面消除黑臭河和地表水劣V类水质,加强防洪工程建设,开展"海绵城市"建设,启动南排工程建设,加大工程治涝力度,全力解决涝水问题。

2、保障性住房行业发展现状和前景

(1)我国保障性住房行业发展现状和前景

2016年,我国的"十三五"规划纲要提出将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设,确保建筑质量,方便住户日常生活和出行,完善投资、信贷、土地、税费等支持政策,多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举,逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。预计未来10年,在城市化进程的加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下,保障性住房建设仍将维持景气。

(2)温岭市保障性住房行业发展现状和前景

温岭重视住房保障工作,全市不断加大住房保障工作力度,相继出台了《温岭市人民政府关于印发温岭市区经济适用住房管理办法的通知》(温政发〔2011〕90号)、《温岭市区公共租赁住房管理暂行办法》(温政发〔2014〕71号)等规范性文件。未来,温岭市将进一步建立健全城乡住房保障体系。完善城镇廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等住房保障制度,提高保障标准,扩大社会受益面。创新城镇住房保障模式,完善城镇住房保障管理机制。结合旧城区、城中村改造,基本完成基础设施简陋、建筑密度较大、集中成片的旧住宅区、危旧房和非成套住宅改造。加快农村困难群众危旧房改造。综合来看,温岭市保障性住房建设力度将显著加强。

3、城市基础设施行业的发展现状和前景

(1)我国城市基础设施行业的发展现状和前景

2016年,我国的"十三五"规划纲要提出加强城市基础设施建设,构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设,加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。总体来看,以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向。我国城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

(2)温岭市城市基础设施行业的发展现状和前景

在"十三五"期间,温岭市计划打造城市核心区块。加快环九龙湖核心区建设,开工建设田园路,完善环湖路网。大力推进九龙湖文化创意园、银泰商住楼和超高层酒店、湖畔一号居住小区、博物馆等项目建设,启动机关幼儿园迁建、档案馆等工程建设,完成九龙湖生态湿地公园一期、民泰商业银行、人民银行发行库等工程建设。推进旧城旧村改造。全力推进下路廊、后应村等重点区块的改造。

4、食品销售行业发展现状和前景

(1)我国食品销售行业的发展现状和前景

2016年,我国的"十三五"规划纲要提出重点发展食品高新技术产业,提升食品产业竞争力;优化食品科技创新平台布局,培养食品科技人才,提升食品科技创新能力;推进食品产业科技发展,构筑食品科技创新先发优势;加强全链条过程控制,提高食品安全保障水平;全面提升国际合作交流水平,增强自主研发能力与国际竞争力;强化技术成果转化服务,实现科研成果产业化。

(2)温岭市食品销售行业的发展现状和前景

在十三五期间,温岭市将充分利用水产、果蔬等特色资源优势,改进生产工艺水平,大力发展精深加工,加强食品安全认证,提升产品附加值,打造海洋特色的水产食品加工基地,发展脱水果蔬、冻干果蔬、营养果蔬汁、果蔬保健品等果蔬精深加工产品。建设冷链物流系统,保障生鲜食品安全配送;完善食品追溯机制,加强食品检验检疫,提高温岭农林水产品的安全级别。

5、药品及医疗器械销售行业发展现状和前景

(1)我国药品及医疗器械销售行业发展现状和前景

医药行业是我国国民经济的重要组成部分,与生命健康密切相关,随着我国经济发展和居民收入水平的提高以及自我保健意识的增强,医药行业越来越受到公众和政府的关注,具有非常广阔的发展前景。根据国家统计局显示,2018-2019年,社会卫生支出分别为25,810.78亿元和29,150.57亿元,增长势头强劲。2018-2020年,全国医疗卫生机构个数分别为997,433个、1,007,579个和1,023,000个;2018-2019年,医疗卫生机构诊疗人数增加4.96亿人,增长幅度为4.96%。从上述数据来看,医药行业服务能力逐步提升。

(2)温岭市药品及医疗器械销售行业发展现状和前景

温岭市药品及医疗器械销售行业始终坚持以科学发展观为指导,紧紧围绕"建成产城一体医药名城"的目标定位,以建设全市生物医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区为奋斗目标,加快完善发展平台,着力推进产业集聚,全面提升综合实力,确立生物技术与新医药产业发展的全省领先地位,成为全省生物医药产业高地、人才高地。温岭市医药行业的快速发展,将形成较强的产业集聚效应,进一步促进温岭市医药行业的发展和完善。

(二)发行人主要业务领域运营经验与现状

发行人是温岭市资产规模最大、实力最强的国有资产运营管理和城市基础设施建设投融资主体,业务主要涉及房屋销售、水务、城市基础设施建设行业,是一家跨行业、多元化经营的集团公司。在主要业务领域的运营经验及现状情况如下:

1、水务业务

随着供水设施建设已趋近完善,水务行业进入平稳发展状态,总供水量日趋增加,供水总量增长速度稳步上升,未来将会对发行人带来更高的营业收入。

2、保障性住房业务

发行人作为温岭市实力最强的国有独资企业,其保障性住房不仅要受国家宏观调控政策和产业政策指导的影响,同时也会受到温岭市发展规划的影响,短期内发行人的保障房业务在地方政府支持下,具有一定的垄断开发优势。

3、城市基础设施建设

发行人基础设施建设业务主要由子公司温岭市交通实业有限公司承担。发行人自成立以来就开始受政府委托进行基础设施建设,温岭市当地较大的基础设施建设业务均由发行人承担。温岭市人民政府委托温岭市财政局安排项目建设资金,按年拨付代建资金,目前不列为主营业务收入。

4、食品销售业务

目前温岭市食品总公司采用自主生产加工模式,通过购入生猪,屠宰加工后售出。来源渠道为外地调入或本地购买,一般以外地调入为主;销售渠道包括对屠商、超市以及门店。

5、粮食收储业务

粮食收储公司负责温岭市粮食的仓储及销售,粮食储备作为粮食消费需求的保证,对粮食供求平衡、应对重大自然灾害或其他突发事件起到了重要作用。粮食储备过程中为保证储备粮食的品质符合国家规定,需对储备的粮食进行新旧轮换,即以新粮替换库存粮食,并对原库存粮食进行销售。在轮换过程中,粮食收储公司采购新粮,并对轮出的粮食进行销售,以此为主要收入来源。

6、医疗药品及医疗器械销售业务

济世源创建的初衷是为了充分依托温岭市第一人民医院的资源,开拓温岭的医药市场,充分发挥批发企业的配送优势,将药品差价的利润留在地方国企,同时提高地方财政收入,减少税收外流,区域经营优势明显。

7、商品房销售业务

此项业务是发行人2019年度的新增业务,发行人进入新行业会面对诸如规模经济、产品差异、资本需求、转换成本销售渠道等进入壁垒,从而具有一定进入新业务发展不确定性风险。但发行人在收购相关资产时能够受到温岭市政府的资源支持,具有一定的经营优势,不会对发行人未来发展产生不利影响。

综合来看,发行人主营业务突出,跨行业,多元化经营,各业务板块经营情况良好,收入及收益来源有较强的保障。

(三)发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是温岭市资产规模最大、实力最强的国有独资公司,业务主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、交通设施建设及管理、水务及污水处理、食品销售等行业,是一家跨行业、多元化经营的公司。

2、发行人的竞争优势

(1)较为发达和快速增长的区域经济

长江三角洲是我国经济最发达和最具活力的地区之一,有着较为发达和快速增长的区域经济。温岭地处浙江省东南沿海地区,长三角地区的南翼,北连宁波,西连温州,三面濒海,陆域面积920平方公里,海岸线长317公里,区域经济发达,财政实力较强。2020年,温岭市实现生产总值1,136.87亿元,按可比价格计算,比上年增长3.8%。其中第一产业增加值81.39亿元,增长2.0%;第二产业增加值502.45亿元,增长3.7%;第三产业增加值553.03亿元,增长4.1%。随着近年来温岭市经济实力和财政实力不断增强,未来温岭市经济发展将更具活力,这为公司提供了良好的发展环境。

(2)温岭市政府的大力支持

发行人是温岭市人民政府授权温岭市财政局出资组建的国有独资公司,目前也是温岭市资产规模最大、实力最强的国有独资公司。发行人作为温岭市城市基础设施建设和保障性住房建设的主要运营实体,在温岭市有着举足轻重的地位,并且为改善温岭市城市基础设施和解决温岭市中低收入家庭住房问题做出了重要的贡献。发行人自成立以来一直得到温岭市政府在政策、项目资源等方面的大力支持。经营性资产的整合,使得公司"内部造血"机制不断完善,资金自筹能力也有所提升,有利于公司未来"投资—经营—收益—再投资"的良性循环。

(3)行业垄断经营

发行人全资子公司水务公司负责温岭市供水、排水及水利工程建设等水资源开发业务,已形成原水供应、自来水生产及供应的产业链条和防洪、排涝一体化建设体系。发行人全资子公司城建公司是温岭市政府进行城市基础设施建设的主要运营实体,也是温岭市保障性住房的唯一建设和运营单位。发行人全资子公司旧城改造公司是温岭市老城区拆造改造项目建设的唯一建设和运营单位。发行人全资子公司物通公司是温岭市交通基础设施的投融资和建设主体。发行人全资子公司城市新区公司、东部公司、铁路新区公司分别负责温岭市城市新区、东部新区、铁路新区三个新区的基础设施建设。

(4)多元化投资收益的优势

发行人业务板块多元化,经营领域主要涉及商品房及保障性住房开发、城市供水、房屋租赁、围垦业务、旧城改造、交通、食品销售和园区基础设施开发运营等,覆盖了温岭市制造业、城市建设及民生等多方面,收入来源较为多元化。

(5)良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平,作为温岭市资产规模最大、实力最强的国有独资公司,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,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。截至2020年末,发行人享有多家商业银行共183.06亿元的授信额度,已使用额度75.57亿元,尚可使用额度107.49亿元。截至2021年3月末,发行人享有多家商业银行共213.48亿元的授信额度,已使用额度97.41亿元,尚可使用额度116.07亿元。

四、发行人地域经济情况

长江三角洲是我国经济最发达和最具活力的地区之一,有着较为发达和快速增长的区域经济。温岭地处浙江省东南沿海地区,长三角地区的南翼,北连宁波,西连温州,三面濒海,陆域面积920平方公里,海岸线长317公里,区域经济发达,财政实力较强。温岭市距离台州路桥机场近30分钟路程,距离温州永强机场1小时路程,甬台温高速、甬台温铁路穿境而过。截至本募集说明书出具日,除发行人外温岭市其他地方国有企业尚无债券发行情况。温岭经济社会呈现协调健康发展的良好态势,地区生产总值和财政收入快速增长。2018-2020年,温岭市分别实现地区生产总值1,091.07亿元、1,105.13亿元和1,136.87亿元,分别同比增长7.7%、6.5%和3.8%;一般公共预算收入分别为77.29亿元、78.27亿元和77.12亿元,分别同比增长13.5%、1.3%和下降7.9%;公共财政预算支出分别为107.81亿元、128.56亿元和108.32亿元,分别同比增长18.3%、19.2%和下降16.4%;政府性基金收入分别为90.80亿元、137.20亿元和114.12亿元,分别同比增长65.5%、51.1%和下降16.8%;政府性基金支出分别为91.94亿元、121.07亿元和114.56亿元,分别同比增长42.7%、31.7%和下降5.4%。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年的财务报告进行了审计,出具了标准无保留意见的《审计报告》(会审字[2019]0129号)。容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019-2020年的财务报告进行了审计,并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》(容诚审字[2020]310Z0393和容诚审字[2021]310Z0063),2021年一季度财务报告未经审计。以下所引用的财务数据,除2021年一季度外,非经特别说明,均来自经审计的财务报告。

一、会计师事务所名称变更

2019年5月30日,华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)经北京市工商行政管理局西城分局核准,名称变更为容诚会计师事务所(特殊普通合伙)。

二、重要会计政策变更及报表调整

(一)重要会计政策变更

2019年4月30日,财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),要求未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表:

资产负债表中将"应收票据及应收账款"行项目拆分为"应收票据"及"应收账款";将"应付票据及应付账款"行项目拆分为"应付票据"及"应付账款"。2019年5月9日,财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(财会[2019]8号),根据要求,发行人对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换,根据本准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不进行追溯调整,发行人于2019年6月10日起执行本准则。2019年5月16日,财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》(财会[2019]9号),根据要求,发行人对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组,根据本准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的债务重组,不进行追溯调整,发行人于2019年6月17日起执行本准则。

(二)会计报表调整

2019年9月19日,财政部发布了《关于修订印发〈合并财务报表格式(2019版)〉的通知》(财会[2019]16号),与财会[2019]6号配套执行。发行人根据财会[2019]6号、财会[2019]16号规定的财务报表格式编制比较报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表如下:

单位:元

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
应收票据及应收账款	70,931,750.67	
应收票据		
应收账款		70,931,750.67
应付票据及应付账款	214,735,365.53	
应付票据		
应付账款		214,735,365.53

三、发行人近三年主要财务数据

(一)发行人2018-2021年3月末,2018-2020年度及2021年1-3月主要财务数据及指标

单位:万元

项目	2021年3月末/2021年1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	5,767,484.08	5,581,861.95	4,811,622.61	4,261,824.94
负债合计	2,755,384.85	2,547,733.62	1,911,976.19	1,654,994.15
归属于母公司所有者权益合计	2,871,826.63	2,838,801.59	2,704,016.86	2,414,464.40
所有者权益合计	3,012,099.23	3,034,128.33	2,899,646.41	2,606,830.79
营业收入	46,963.16	211,669.54	218,864.07	132,202.70
净利润	-2,448.22	37,164.65	37,224.68	34,599.43
归属于母公司所有者的净利润	-2,494.55	37,480.50	37,059.28	35,398.69
资产负债率	47.77%	45.64%	39.74%	38.83%

(二)发行人2018-2021年3月末合并资产负债表摘要(完整合并资产负债表见附表二)

单位:万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产项目				
流动资产合计	1,818,180.35	1,729,597.23	1,536,333.42	1,448,449.53
非流动资产合计	3,949,303.74	3,852,264.72	3,275,289.19	2,813,375.41
资产总计	5,767,484.08	5,581,861.95	4,811,622.61	4,261,824.94
负债及所有者权益项目				
流动负债合计	794,390.54	733,090.98	761,368.84	604,577.58
非流动负债合计	1,960,994.31	1,814,642.63	1,150,607.35	1,050,416.56
负债合计	2,755,384.85	2,547,733.62	1,911,976.19	1,654,994.15
归属于母公司所有者权益合计	2,871,826.63	2,838,801.59	2,704,016.86	2,414,464.40
所有者权益合计	3,012,099.23	3,034,128.33	2,899,646.41	2,606,830.79

(三)发行人2018-2020年度及2021年1-3月合并利润表摘要(完整合并利润表见附表三)

单位:万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	46,963.16	211,669.54	218,864.07	132,202.70
政府补助	-	51,607.29	50,344.94	47,275.52
利润总额	-1,527.11	46,101.67	43,845.20	37,619.76
净利润	-2,448.22	37,164.65	37,224.68	34,599.43
归属于母公司所有者的净利润	-2,494.55	37,480.50	37,059.28	35,398.69

(四)发行人2018-2020年度及2021年1-3月合并现金流量表摘要(完整合并现金流量表见附表四)

单位:万元

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量:				
现金流入小计	113,258.66	364,688.24	452,008.63	293,883.47
现金流出小计	109,286.60	341,796.22	388,856.07	235,685.52
经营活动产生的现金流量净额	3,972.06	22,892.02	63,152.56	58,197.95
二、投资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	758.19	35,001.32	10,908.80	3,754.23
现金流出小计	162,101.32	806,930.63	457,194.67	333,160.56
投资活动产生的现金流量净额	-161,343.13	-771,929.31	-446,285.87	-329,406.33
三、筹资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	277,635.99	1,361,852.99	753,063.78	1,139,805.77
现金流出小计	148,443.88	652,082.68	445,508.94	351,033.87
筹资活动产生的现金流量净额	129,192.11	709,770.32	307,554.85	788,771.89
四、现金及现金等价物净增加额	-28,178.96	-39,266.97	-75,578.46	517,563.51

四、发行人财务状况分析

(一)发行人财务概况

截至2021年3月末,发行人合并口径的资产总计为5,767,484.08万元,其中流动资产合计1,818,180.35万元,负债合计2,755,384.85万元,股东权益(不含少数股东权益)为2,871,826.63万元。2021年一季度,发行人实现营业收入46,963.16万元,净利润-2,448.22万元。2018-2020年度,发行人营业收入分别为132,202.70万元、218,864.07万元和211,669.54万元,净利润分别为34,599.43万元、37,164.65万元和37,224.68万元。通过上述基本财务数据可以看出,发行人资产规模较大,综合经营实力较强。

(二)资产和负债结构分析

1、资产结构分析

发行人2018-2021年3月末资产结构情况表

单位:万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	355,638.74	6.17%	383,817.70	6.88%	422,443.08	8.78%	498,021.54	11.69%
应收账款	41,118.31	0.71%	42,675.44	0.76%	34,097.60	0.71%	7,093.18	0.17%
预付款项	4,877.84	0.08%	6,326.67	0.11%	6,923.47	0.14%	4,412.57	0.10%
其他应收款	302,943.97	5.25%	234,173.28	4.20%	200,250.65	4.16%	187,225.79	4.39%
存货	1,106,851.44	19.19%	1,056,915.99	18.93%	869,990.49	18.08%	749,729.75	17.59%
其他流动资产	6,750.04	0.12%	5,688.15	0.10%	2,628.14	0.05%	1,966.70	0.05%
流动资产合计	1,818,180.35	31.52%	1,729,597.23	30.99%	1,536,333.42	31.93%	1,448,449.53	33.99%
可供出售金融资产	158,996.66	2.76%	148,996.66	2.67%	159,332.49	3.31%	130,477.99	3.06%
持有至到期投资	34,000.00	0.59%	28,000.00	0.50%	11,000.00	0.23%	-	0.00%
长期应收款	1,500.00	0.03%	1,500.00	0.03%	-	-	-	-
长期股权投资	643,925.43	11.16%	604,530.75	10.83%	366,841.63	7.62%	304,692.81	7.15%
投资性房地产	204,288.07	3.54%	201,466.22	3.61%	112,275.21	2.33%	85,954.13	2.02%
固定资产	124,515.95	2.16%	126,803.43	2.27%	129,125.84	2.68%	118,558.37	2.78%
在建工程	1,411,867.92	24.48%	1,377,812.29	24.68%	1,126,307.14	23.41%	811,265.41	19.04%
无形资产	64,206.82	1.11%	64,240.84	1.15%	16,797.65	0.35%	17,111.18	0.40%
长期待摊费用	1,600.77	0.03%	1,371.90	0.02%	2,201.30	0.05%	2,350.56	0.06%
递延所得税资产	331.06	0.01%	331.06	0.01%	394.8	0.01%	446.49	0.01%
其他非流动资产	1,304,071.06	22.61%	1,297,211.57	23.24%	1,351,013.13	28.08%	1,342,518.48	31.50%
非流动资产合计	3,949,303.74	68.48%	3,852,264.72	69.01%	3,275,289.19	68.07%	2,813,375.41	66.01%
资产总计	5,767,484.08	100.00%	5,581,861.95	100.00%	4,811,622.61	100.00%	4,261,824.94	100.00%

2018-2021年3月末,公司资产总计分别为4,261,824.94元、4,811,622.61万元、5,581,861.95万元和5,767,484.08万元;公司流动资产分别为1,448,449.53万元、1,536,333.42万元、1,729,597.23万元和1,818,180.35万元,占资产总计的比例分别为33.99%、31.93%、30.99%和31.52%;非流动资产分别为2,813,375.41万元、3,275,289.19万元、3,852,264.72万元和3,949,303.74万元,占资产总计的比例分别为66.01%、68.07%、69.01%和68.48%。从资产整体结构上,货币资金、其他应收款、在建工程、其他非流动资产等为公司资产的主要组成部分,具体分析如下:

2、负债结构分析

发行人2018-2021年3月末负债结构情况表

单位:万元