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

发行人

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

牵头主承销商/簿记管理人

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

联席主承销商

中信建投证券 CHINA SECURITIES

债权代理人：中国农业银行股份有限公司温州分行

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

主体评级：AAA

债项评级：AAA

本期发行金额：10.00亿元

担保情况：本期债券不涉及担保

贰零贰壹年陆月拾日

声明及承诺

本募集说明书摘要摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、国家发展和改革委员会（www.ndrc.gov.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/温州铁投	指温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司。
本期债券	指发行发行额为人民币10.00亿元的“2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）”，“简称“21温州铁投债02”。
本期发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书摘要》。
主承销商	指海通证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。
海通证券/簿记管理人	指海通证券股份有限公司。
中信建投	指中信建投证券股份有限公司。
债权代理人/账户及资金监管银行	指中国农业银行股份有限公司温州分行。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
联合资信	指联合资信评估股份有限公司。
承销团	指主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
簿记建档	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终基本利差及发行利率的过程。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担债券发行的风险，即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式。
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。
《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》。
《7号文》	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）。
《公司章程》	指《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》。
《债券债权代理协议》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的持有人会议规则。
《监管协议》/《账户及资金监管协议》	指为本次2021年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券（第二期）签署的账户及资金监管协议。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
温州市国资委	指温州市人民政府国有资产监督管理委员会。
市域铁路	指大都市市域范围内的客运轨道交通系统，服务于城市与郊区、中心城市与卫星城、重点城镇间等。
幸福轨道公司	指温州幸福轨道交通股份有限公司。
轨交经营/轨交经营公司	指温州市轨道交通资产经营管理有限公司。
轨交置业/轨交置业公司	指温州市轨道交通置业有限公司。
国开行	指国家开发银行。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
基点	每一基点指0.01%。
元	指人民币元。

第一条 发行条款

一、发行依据

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

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

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

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

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

截至本募集说明书摘要出具日，发行人已发行品种二20.00亿元，批复剩余发行额度10.00亿元。根据询价情况，经发行人及主承销商协商确定，本期债券行使品种间回拨选择权，原品种一剩余10.00亿元全部回拨至品种二。

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

二、发行条款

发行人：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司。

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

发行总额：人民币10.00亿元。

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

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

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。在存续期内前3年票面年利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

一年期上海银行间同业拆放利率由全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布。

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

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

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

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

投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起3个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

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

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

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

本息兑付方式：本期债券的本息兑付通过债券托管机构办理。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月16日。

发行期限：3个工作日，自发行首日至2021年6月21日。

发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年6月17日。

起息日：自2021年6月21日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月21日为该计息年度的起息日。

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

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

承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

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

债券担保：本期债券无担保。

债权代理人/账户及资金监管银行：中国农业银行股份有限公司温州分行。

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

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

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

分销商：本期债券无分销商。

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

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

第二条 企业基本情况

一、发行人概况

企业名称：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

成立日期：2011年4月14日

注册资本：人民币200,000.00万元

法定代表人：丁建宇

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道2305号温州市轨道交通控制中心15楼

经营范围：对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理；城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的客货运输；铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营；铁路和城市轨道交通沿线配套土地的开发；房地产开发经营；旅游、宾馆、餐饮的经营管理（限下设分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

二、历史沿革

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，2011年4月14日经温州市工商行政管理局核准登记，发行人成立时注册资本金为200,000.00万元，实收资本为50,000.00万元，由温州市国资委依法履行出资人职责。

2012年4月16日，温州市国资委以货币资金出资3,818,300.00元和以资本公积转增资本出资1,496,181,700.00元人民币，合计出资1,500,000,000.00元对发行人的实收资本进行补足。

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

三、股东情况

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

四、发行人独立性

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

五、公司治理和组织结构

发行人按照《公司法》及其他法律法规的规定，制定了《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度，规范了股东、党组织、董事会、监事会的议事规则和程序，明确了股东、公司、党组织（纪律检查组织）班子成员、董事、监事以及高级管理人员的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

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

六、发行人与子公司的投资关系

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

发行人主要子公司具体情况如下：

1、温州幸福轨道交通股份有限公司

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

2、温州市轨道交通资产经营管理有限公司

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

3、温州市轨道交通置业有限公司

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

4、温州市域铁路二号线项目有限公司

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

5、温州北站高铁新城投资建设有限公司

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

6、温州杭温铁路投资有限公司

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

（二）发行人重要参股公司

1、温州中车四方轨道车辆有限公司

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

2、浙江乐清湾铁路有限公司

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

3、中兴（温州）轨道通讯技术有限公司

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

4、中铁通讯运营有限公司

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

5、温州诚达交通发展股份有限公司

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

6、温州汇锦置业有限公司

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

7、温州市轨道传媒有限公司

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

8、浙江温州市域铁路一号线有限公司

截至2020年末，该公司总资产919,892.54万元，总负债685,258.48万元，净资产234,634.06万元，2020年度营业收入64,188.84万元，净利润-33,013.91万元。2020年度，该公司净利润为负，主要系S1线处于运营初期，收入较少，同时摊销运营合作费金额较大所致。

9、浙江幸福轨道交通运营管理有限公司

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

10、温州高乐房地产开发有限公司

截至目前，该公司处于注销流程中。

七、发行人高级管理人员简介

表：发行人高级管理人员情况介绍

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

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

八、发行人主营业务情况

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

2018年度、2019年度及2020年度，发行人主营业务成本分别为1,716.28万元、1,711.27万元和27,491.90万元，营业总成本分别为2,221.69万元、2,153.16万元和28,188.09万元。

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

房产销售业务板块方面，2018年度、2019年度及2020年度，发行人房产销售收入分别为1,483.71万元、1,215.73万元和458.90万元。发行人房地产收入的来源主要依靠子公司温州市轨道交通置业有限公司负责的房产开发业务，近两年轨交置业公司开发了县前大楼。未来，在温州市域铁路建成后，发行人将采用“轨道交通+物业”的运营模式，以市域铁路为核心，对周边地块进行总体规划，开发地铁上盖或者毗邻土地，建设商业建筑和住宅。物业建成后，发行人将根据需要选择自行运营或者转售。2018年房地产销售1,483.71万元，较上年减少716.88万元，主要原因为库存房产中御龙公馆基本售罄，仅剩县前二期剩余房源在售。2018年房产销售成本减少4,054.26万元，主要原因为2017年的销售房产均为御龙公馆项目，土地成本高，亏损销售处理；2018年销售房产均为县前二期项目，该项目取得时间较早，土地成本低，毛利率高，从而成本同比大幅下降。2019年房地产销售收入1,215.73万元，较上年减少267.98万元。2019年房产销售成本较2018年减少104.57万元。2020年房地产销售收入458.90万元，较上年减少756.83万元，主要系出售房产减少所致。

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

其他业务板块：2018年度、2019年度及2020年度，发行人其他业务板块收入为918.26万元、655.59万元和1,318.61万元，主要由发行人集团内子公司温州市轨道交通置业有限公司的利息、建设管理费和温州市轨道交通资产经营管理有限公司的劳务收入组成。因温州市轨道交通置业有限公司主营业务为房产销售，利息和管理费收入计入其他业务板块；资产公司主营业务是物业、租赁收入，劳务收入计入在其他业务板块。2018年其他业务收入同比增加40.51%，主要系2018年将外派职工派遣收入确认为其他收入所致。2019年其他业务收入同比下降28.61%。2020年度其他业务收入同比增长101.13%，增幅较大，主要系S1线转让物资至浙江温州市域铁路一号线有限公司确认收入426万所致。

九、发行人主营业务经营模式

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

（一）城市轨道交通建设板块

发行人作为温州市轨道交通建设的唯一实施主体，承担了城市轨道交通建设项目投资、建设、运营、管理及其他地铁资源开发、利用和经营的重要职能。通过轨道交通建设，积极引导温州市向新区、郊区、辅城、中心城镇发展，以拉大城市框架，改善和优化城市的空间格局，有效缩短温州大都市中心区与外围组团[1]（1 组团，这里指相邻或相近的温州市郊区郊县组合在一起。）的时间距离，有利于降低中心区的人口密度及交通需求压力，带动站场及沿线周边商业、居住、公共服务的综合开发建设，对加快城乡统筹发展、加速推进城市化具有重要意义。

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

1、S1线项目情况

（1）基本概况

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

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

（2）批复情况

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

（3）运营主体

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

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

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

2、S2线项目情况

（1）基本概况

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

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

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

（2）批复情况

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

（3）运营主体

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

3、S3线项目情况

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

（二）房地产销售板块

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

发行人目前仅御龙公馆及县前二期两个项目已竣工在售。其中御龙公馆位于瓯海区龙霞月乐西街与花园路交叉口，总用地面积6,372.00平米，在建总建筑面积16,979.00平米商住楼，2016年，御龙公馆项目完工。截至2018年末，项目88套房源全部售完（该项目共有89套，已售88套，剩余1套为暂不销售的样板房，后续可能进行销售），总销售额约1.80亿元。截至2020年末，县前二期总销售额约1.26亿元。

2020年12月，发行人温州市域铁路运营控制中心项目完成建设。

（三）租赁、物业管理板块

2018年度、2019年度及2020年度，发行人租赁、物业管理收入分别为1,821.08万元、2,599.05万元和2,983.29万元，呈现一定的波动趋势。其中，近三年发行人租赁收入分别为1,356.23万元、2,004.56万元和2,493.55万元，物业管理收入分别为464.85万元、594.49万元和489.74万元。2019年租赁收入较2018年变化系由于2019年市域铁路S1线一期开通，新增了沿线站点的租赁收入。

第三条 企业信用状况

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

一、本期债券信用评级报告内容概要

（一）评级观点：

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

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

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

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

（二）优势：

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

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

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

（三）关注：

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

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

二、跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

三、发行人银行授信情况

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

四、发行人信用记录

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

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

第四条 企业主要财务情况

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

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

一、发行人报告期内会计政策和会计估计变更情况

（一）2018年度会计政策和会计估计变更情况

1、会计政策变更

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

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

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

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

2、会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

（二）2019年度会计政策和会计估计变更情况

1、会计政策变更

（1）财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

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

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

2、会计估计变更

本期发行人无会计估计变更事项。

（三）2020年会计政策和会计估计变更情况

1、会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第13号》

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

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

2、会计估计变更

本期发行人无会计估计变更事项。

（四）报告期内发行人会计政策及会计估计变更的影响

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

二、发行人最近三年审计财务报表

（一）合并资产负债表

表：报告期内发行人合并资产负债表

单位：万元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	142,338.99	679,873.23	202,891.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.52	100.94	66.47
应收账款	1,023.87	31.06	73.00
预付款项	2.29	6.90	–
应收股利	–	–	230.00
应收利息	–	–	54.54
其他应收款	188,387.01	147,946.91	126,129.34
存货	1,636.54	1,898.19	2,149.66
其他流动资产	29,054.45	14,024.86	201,706.46
流动资产合计	362,443.68	843,882.07	533,301.22
非流动资产