

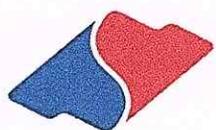
2021 年第二期龙港市国有资本运营 有限公司县城新型城镇化建设专项 债券募集说明书



龙港国资公司
LONG GANG GUO ZI GONG SI



发行人	龙港市国有资本运营有限公司
注册金额	20 亿元
本期发行金额	10 亿元
担保人	温州市城市建设发展集团有限公司
债权代理人	浙江龙港农村商业银行股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体 AA/债项 AAA
主承销商	国信证券股份有限公司



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

二〇二一年八月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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。

发行人承诺企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、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、发行人董事会声明

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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

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）》、《企业债券管理条例》、《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

浙江瓯南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[2021]24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。

投资者认购或持有本期债券视同同意接受本募集说明书关于权利义务的约定，包括《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》、《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券持有人会议规则》和《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关规定。企业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。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21龙港债02”）。

（二）发行总额：10亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

（四）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，在本期债券存续期内固定不变。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。

（五）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。

（六）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）。

（七）债券担保：本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

目 录

重要声明及提示	1
目 录	6
释 义	8
第一条 债券发行依据	12
第二条 风险提示及说明	13
第三条 发行概要	25
第四条 募集资金用途	29
第五条 认购与托管	72
第六条 债券发行网点	74
第七条 认购人承诺	75
第八条 发行人基本情况	77
第九条 发行人财务情况	126
第十条 发行人、中介机构及相关人员声明	175
第十一条 企业信用情况	185
第十二条 担保情况	189
第十三条 法律意见	196
第十四条 税项	198
第十五条 信息披露安排	200
第十六条 债券债权代理人	206

第十七条 投资者保护机制	219
第十八条 其他应说明的事项	248
第十九条 本次债券发行的有关机构	249
第二十条 备查文件	255
附表一：2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化专项债券发行网点表	258
附表二：发行人2018-2020年末合并资产负债表	259
附表三：发行人2018-2020年度合并利润表	261
附表四：发行人2018-2020年度合并现金流量表	263
附表五：担保人2018-2020年末合并资产负债表	265
附表六：担保人2018-2020年度合并利润表	267
附表七：担保人2018-2020年度合并现金流量表	269

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：指龙港市国有资本运营有限公司。

本期债券：指2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券。

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：指浙江龙港农村商业银行股份有限公

司。

担保人：温州市城市建设发展集团有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按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年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签署的《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人根据有关法律、法规共同制定的《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项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《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项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申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：每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含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发改企业债券[2021]24号文件注册公开发行。

本期债券经龙港市国有资本运营有限公司股东龙港市财政局审议通过。

本期债券经龙港市国有资本运营有限公司董事会决议通过。

第二条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应当审慎地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，建设周期长，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，核心业务涵盖土地开发、房产销售、水务及污水处理等方面，是龙港市政府重点构建的综合性建设与经营主体。在龙港市的建设中，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。发行人将在浙江龙港农村商业银行股份有限公司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。

（六）担保风险与对策

温州市城市建设发展集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营

状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

温州市城市建设发展集团有限公司设立于 2009 年 10 月 16 日，是由温州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司。经中诚信国际信用评级有限责任公司最新评级结果，温州市城市建设发展集团有限公司主体级别为 AAA，评级展望为稳定。

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，发行人将进一步密切与商业银行、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，但由于建设类募投资项目投资规模大、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

发行人作为龙港市城市基础设施和安置房建设销售的重要主体，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，土地开发收入和房产销售收入是公司营业收入的主要来源。2018-2020年，公司分别获得政府补助收入为13,847.34万元、19,111.42万元和26,841.47万元，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，公司存货账面价值为2,047,825.73万元，占总资产的比例为81.60%，主要为土地开发成本、受托代建项目，是公司资产的重要组成部分。截至2020年末，公司受限资产共计79,843.42万元，占总资产的比例为3.18%，占公司净资产的比例为5.90%，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）经营性现金流持续为负的风险与对策

2018-2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-76,496.03万元、-436,090.73万元和-181,312.61万元。发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，存在经营性现金流持续为负的风险。

未来几年发行人的受托代建业务预计将开始实现收入；此外发行人将积极参与市场化运作，不断增强自身运营能力，力争实现经营性现金流转负为正。

（七）代建项目建设风险与对策

发行人经营和管理龙港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，近年来代建了部分龙港市基础设施等项目，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）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。

公司根据龙港市当地市场销售、出租情况，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。

（九）有息债务规模较大的风险与对策

截至 2020 年末，公司有息债务余额为 718,020.42 万元，主要包括短期借款 167,554.19 万元、一年内到期的非流动负债 112,071.47 万元、长期借款 421,807.27 万元和长期应付款 16,587.50 万元。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。

发行人是龙港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，进一步增加房产销售、水务及污水处理、客运服务等营业收入。

（十）应收款项回款不确定风险

截至 2020 年末，发行人应收账款、其他应收款合计 55,600.63 万元，占净资产比例为 4.11%。目前上述应收款项对手方主要系当地政府部门及地方国有企业，信用风险较低，回收风险较小。但未来上述应收款项若出现无法回收的风险，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，控制回款周期；将积极的与地方政府沟通，加快应收款项的回款速度。

（十一）土地开发业务投资规模较大，回款周期较长的风险及对策；

发行人主营业务中包括土地开发业务，该业务投资规模较大，运作周期较长，如果在项目实施和运营管理中操作不当，将有可能影响项目进展速度和现金流回笼速度。同时土地开发项目回款周期较长，且受政府土地出让计划的影响较大，存在较高不确定性。若不能加快回款速度，可能会对发行人的经营活动现金流造成不利影响。

发行人将积极拓宽公司业务，加快多元化发展，丰富收入结构，减少对土地开发业务的依赖性，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（十二）部分其他应收款账龄较长，未来回款周期较长的风险及对策；

2018-2020年末，发行人其他应收款分别为129,073.10万元、104,525.75万元和53,978.85万元，占总资产的比例分别为10.80%、6.17%和2.15%，其中，应收龙港市财政局部分款项、应收苍南县三联纺织品有限公司部分款项及应收中铁一局集团桥梁工程有限公司部分款项账龄已达到3年及以上，账龄较长，未来预期回款周期较长，若未来不能按时收回，将发生坏账风险，给公司造成损失。同时，较大的应收款项余额将一定程度上降低公司的资产周转效率，存在一定的资金占用风险。

发行人将进一步加强资金管理，对应收款项进行有效风险控制，增强风险意识，制定防范措施，加强应收款项管理，按时足额收取应收款项。

（十三）部分房屋及土地尚未办妥权证的风险及对策。

公司目前存在部分房屋、土地未取得房产证或土地使用权证的情形。截至 2020 年末，发行人尚有 45,956.02 万元的房屋建筑物、9,725.36 万元的土地使用权尚未办妥权证。鉴于该部分房屋、土地尚未办妥权属证明，相关房产可能存在因权属瑕疵而遭遇被责令强制拆除、政府收回、诉讼、强制执行或其他不利措施的风险，对公司的日常经营造成不利影响。

发行人将就未办理权证部分资产积极对接相关部门，加快权证办理速度，尽快落实相应资产权证。

（十四）子公司亏损风险及相关对策

发行人部分主要子公司出现亏损情况，2020 年度，龙港市水务发展有限公司实现营业收入 15,340.03 万元，净利润-855.17 万元，主要系 2019 年以来人工成本等固定成本增加及新冠疫情影响下，公司对自来水价格给予优惠等因素所致；龙港市交通发展有限公司实现营业收入 4,284.58 万元，净利润-2,888.09 万元，主要系该公司承担的客运服务业务具有一定的公益属性，盈利能力较弱所致。若主要子公司亏损情况持续，将对发行人经营发展产生不利影响。

发行人将加强子公司管理、降低子公司经营风险、提高盈利能力，根据公司制度，协助下属企业进行业务开拓和市场开发，参与重大投资项目的评估与决策、控制并防范风险，在技能和资源方面全力配合和支持下属企业的发展。

三、政策风险

（一）产业政策风险与对策

发行人作为龙港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。

针对未来政策变动风险，发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通、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，以积极的态度适应新的环境。同时对可能产生的政策风险予以充分考虑，制定相应的应对策略，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险与对策

发行人负责龙港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。

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 发行概要

一、**发行人：**龙港市国有资本运营有限公司。

二、**债券名称：**2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21龙港债02”）。

三、**注册文件：**国家发展改革委关于龙港市国有资本运营有限公司发行县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知（发改企业债券[2021]24号）。

四、**发行总额：**10亿元人民币。

五、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

六、**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，在本期债券存续期内固定不变。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。

七、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五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。本期债券采用单利按年付息，不计复

利。

八、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。

九、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售。

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）。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日至 2021 年 9 月 2 日。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 8 月 26 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 8 月 27 日。

十四、起息日：2021 年 9 月 1 日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日。

十六、付息日：本期债券存续期内每年的 9 月 1 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)。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的9月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、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结算有限公司总登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十、承销方式：承销团余额包销。

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

二十二、债券担保：本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

二十四、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。

二十五、托管方式：本期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。

二十六、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 10 亿元人民币，拟将其中 8 亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，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	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用债券资金	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
龙港市智慧印艺小镇（一期）项目	龙港市产业科技发展有限公司	100.00	222,133.00	80,000.00	36.01%	80.00%
补充流动资金	-	-	-	20,000.00	-	20.00%
合计	-	-	222,133.00	100,000.00	-	100.00%

龙港市智慧印艺小镇（一期）项目位于龙港市城区内，该项目适用于《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》，其中，印艺智慧客厅项目是产业数字化平台，印艺产品智能交易中心项目是检验检测认证设施，松阳路印艺时尚街区项目是新型文旅商业消费聚集区公共配套设施建设项目，研发孵化中心项目是技术研发转化设施。

二、募集资金投资项目基本情况

1、项目建设必要性和社会效益

(1) 龙港市印刷产业发展概况

温州是中国改革开放的先行区，龙港是中国新型城镇化改革的试验田，是国家新型城镇化仅有的两个镇级试点之一（撤镇设市前）。龙港作为“中国第一座农民城”，自 1984 年建镇以来，实现了从小渔村到农民城、到产业城、再到县级市的华丽蝶变，缔造了城市化、民营经济发展壮大的传奇。2019 年 9 月 25 日，龙港镇正式撤镇设市，县级龙港市以原龙港镇的行政区域为龙港市的行政区域。龙港市由浙江省管辖，温州市代管。

印刷业是龙港市的支柱产业。龙港印刷业起步于改革开放初期，历经四十余年发展，现已成为龙港最重要的支柱产业，是全国著名的印刷包装产业基地，主要产品包括各种纸制品、彩盒包装、无纺布袋、本册和年画挂历，服务于食品、药品、日用、日化、饮料与酒类等客户，产业特色突出，已形成产业集群。印刷业的蓬勃发展不仅使龙港先后获得了“中国印刷城”、“中国礼品城”、“中国印刷材料交易中心”和“中国台挂历集散中心”等多张金名片，更助推其实现由镇转市的华丽蝶变。

目前，龙港全市有印刷企业 625 家，年产值 120 亿元以上，约占当地工业总产值的 1/4，其他包装和相关联及配套企业上万家，拥有新雅，富康、诚德等多个跻身全国印刷和包装百强的明星印刷企业。

此外，龙港市还拥有 2 万多家中小型印刷企业，印刷行业直接与间接从业十万余人，为龙港市解决就业问题做出了重要贡献。

(2) 龙港印刷产业高质量发展目标

a. 实现产业转型升级，提振经济发展动力

龙港未来将加快印刷产业转型升级，强化创意设计、品牌建设和营销网络建设，提升产品附加值和市场竞争力，向时尚产业转型，成为当地经济发展动力。

b. 培育城市创新群体，提升城市创新能力

城市创新能力是未来能否高速发展的重要衡量指标，数字经济是全球经济发展与印刷创新发展的新动能，龙港印刷业需要以新一代信息技术为核心，加快传统印刷数字化改造，推进印刷生产流程信息化和生产过程自动化。推动出版物印刷向按需印刷、个性印刷、多媒体融合转型，推动包装印刷向创意设计、个性定制、环保应用转型，支持胶印、网印、柔印等印刷方式与数字技术融合发展。加强与互联网、云计算、大数据的融合，扶持培育 3-5 家具有影响力的互联网印刷平台。

c. 促进城市人口就业，增加高端人才导入

龙港印刷产业的目标之一是带动当地人口就业，增加高端人才的引进，人才振兴是龙港市未来的发展的“最强大脑”。

(3) 龙港印刷产业高质量发展困境

目前国家制造业处于产业转型发展期，龙港市印刷产业也面临着产业转型的压力和互联网的冲击，实现高质量的发展仍存在行业发展困境，关键问题包括：

a.产业组织协同化程度低

虽然龙港市盘踞着大量印刷企业，分布密集，产业总量大，但尚未构建起有效的本地产业网络体系。企业间缺少有效的产业交流与融合渠道，企业间协同效应缺失，“集而不群”。

b.研发薄弱，创新能力不足

当前龙港当地的印刷企业仍属于传统制造型企业，仅依靠传统的对外加工赚取微利，因此缺乏创新动力，研发投入长期不足。

c.缺乏检测系统

目前龙港市印刷企业多，工序分工细，业务员队伍庞大，每个工序上的每个企业都可以接到大小不等的订单；但目前的现状是缺乏专门的机构和人员来监管品质，缺乏品质检查设备和系统。

d.知名度有限，用工紧张，缺乏高端人才

鉴于龙港市知名度有限等原因，当前印刷业普遍面临用工困难。缺乏系统专业的培训流程、工作、办公环境差、配套设施不齐全等问题的长期存在导致专业印刷人才、创意设计人才、高级经营管理人才紧缺，企业生存发展缺乏原动力。

(4) 龙港印刷产业高质量发展困境解决措施

2018年9月，印艺小镇被浙江省政府列入省级特色小镇第四批创建名单。印艺小镇作为一个龙港市印刷产业发展的新平台，被赋

予开启龙港市印刷产业新篇章的使命，新平台的建立必将吸引一批创新创业资源的集聚，能够及时有效的解决产业高质量发展面临的困境。

印艺小镇以“印·时尚”和“艺·文化”为主导产业，大力发展以工业设计、印刷材料、装备制造、印刷复制、包装及销售等为主体的印刷上下游产业，以“链”汇力，打造“专、精、特、新”的以绿色智能印刷包装为主导的时尚制造产业集群；以印刷制造商务中心为载体，以“园”凝力，加快培育总部经济、共享经济，构筑印刷行业总部大脑新地标。以印刷文化为抓手，以“文”聚力，积极发展数字文创、文化交流、文化体验等产业，打造印艺文化产业发展新高地。

本期债券募集资金投资项目龙港市智慧印艺小镇（一期）项目是印艺小镇的重要组成部分，该项目的建设将为龙港市印刷产业的发展提出新的解决方案，建设内容主要包括印艺智慧客厅、研发孵化中心、印艺产品智能交易中心和松阳路印艺时尚街区四个核心部分。

a.印艺智慧客厅-印艺产业数字化平台

该项目是印艺小镇的“智慧大脑”，将利用前沿科技整合印刷领域的公共数据，建设成集展览展示、创新创业服务、信息咨询服务等功能于一体的印艺产业数字化平台。印艺智慧客厅将成为新一轮产、城、人三者融合的典型样本，统筹推进产业立镇、科技强镇、旅游兴镇、文化传镇，加快特色小镇升级 2.0 版，助推龙港印刷产业发展，引领印刷新时代。

印艺智慧客厅的建设能够推广智能制造技术在印刷行业的应用，推动产业链在研发、设计、生产、制造等环节的无缝合作，以印刷为核心，上下游关联产业联合发展等方式，达到补链强链的效果，为进一步提高产业链协作效率打下基础。

b.研发孵化中心-技术研发转化中心

该项目主要包括众创空间、印艺研发孵化区、共享实验室等，重点发展产业研究、印刷品创意设计、企业发展咨询，是未来龙港印刷业的技术研发转化中心。其中，众创空间提供优质的办公环境、办公家具及办公自动化设备，并配备专业秘书、接待、会议等共享配套服务，极大程度上优化了办公人士的工作环境，是孵化企业进驻的理想物理空间。卓越的办公环境和齐全的配套设施为龙港印刷行业招徕并留住高端印刷人才、先进创新印艺企业打下坚实基础。印艺研发孵化区则围绕印刷包装产业及协同产业健康发展的理念，着重发力下游企业。孵化区内将培育和引进优秀设计主体和前沿技术，创造条件吸引国内外先进印艺设计研发中心、设计机构等落户小镇，大力发展技术研发，涵盖智能设计、时尚设计、新媒体和体验交互设计等领域，培育出可服务于整个龙港印刷业的设计服务集群，为上游印刷制造企业提供印刷产业研究、印刷品创意设计、印艺企业发展咨询等生产性服务项目。通过前沿的生产技术、领先的创意设计推动龙港传统造型印刷企业摆脱低附加值的代工业务模式，不断向时尚型、科技型企业转变，增强议价能力和市场竞争优势。

研发孵化中心的建设对龙港市拓展印刷产品链群有着重要的战略意义，一方面优越的孵化条件将催生设计服务集群服务于龙港印刷业，倒逼印刷制造企业解决目前创新薄弱、研发投入不足的问题，早日实现转型升级，提高龙港印刷品的审美价值和使用价值，打响龙港印刷的金字招牌，吸引更多的印刷龙头企业入驻龙港布设总部；另一方面，整合设计服务集群，是进军印刷产业链下游的重要举措，意味着龙港向整合印刷产业链上下游信息与资源，实现龙港印刷包装全产业链又迈进了一步。

c.印艺产品智能交易中心-检验检测认证中心

该项目利用“互联网+”技术，力图打造一个集产品检测、质检咨询、线上交易、线下展示于一体的印艺产品检验检测认证中心及智能商贸流通中心。其中，印刷行业智能检测中心向全行业提供线上线下质量检测服务，同时开展质量检测培训、产品鉴定、项目咨询等服务。一方面，入驻小镇的印刷企业可享受到高效、准确、专业的配套质量检测服务，节省质检设备购置成本，避免重复开支；另一方面，印刷行业智能检测中心也可通过提供高品质质检服务，构建印包行业前端质量检测平台，打造“龙港印艺小镇检测”品牌。结算中心则为印艺产品展销商提供私密、高端的会务服务等配套服务。印艺产品展销区将利用“互联网+”技术，结合线上交易、线下展示、质检咨询等多渠道商业模式，为绿色印刷产品的采购提供安全可靠、便捷高效、低价优质的服务。

印艺产品智能交易中心的建设，为印艺小镇内的印刷企业提供共享质检、营销、销售平台的选择，尤其是印艺产品展销区的构建，将大大降低印艺产品交易过程中的信息不对称，不仅有助于降低企业的营销成本、销售费用，实现效益最大化；更有助于企业快速定位自身产品，突出产品的差异化特质，改善印刷产业同质化竞争、价格战竞争的恶性竞争局面，能够更好地为印艺小镇的产业链做好后方保障。

d.松阳路印艺时尚街区-新型印刷产业文旅商业消费聚集区

该项目主要包括印艺展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心等，是布局合理、现代与传统有机结合的特色时尚文化街区，形成印艺特有的文化氛围。松阳路印艺时尚街区倡导绿色发展理念，融合情景式互动展示新一代信息技术在印刷生产管理中的应用，建设有机、绿色、低碳、环保的“花园式”时尚街区，将印刷产品、民间艺术等传统产业与旅游业的有机融合，打造集开发、生产、观光、科普、体验为一体的工业旅游产品和线路，并设印艺产品展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心等开展工业观光旅游、工业文化旅游、工业科研旅游。

松阳路印艺时尚街区的建设，实现了传统与现代、历史与时尚、工业与人文的完美结合，将为龙港市营造以“绿色环保”、“科技感与时尚感兼具”等为主的印艺文化氛围，打破外界对印刷行业的传统印象，成为对龙港印刷业整体形象宣传的重要一环。通过输出极具印艺产业特色的文化，建设“产业品牌”，龙港市不仅可以加快招揽外

来印刷和包装业高端人才的步伐，也可以为建设印刷产业链群打下深厚的文化基础。

综合而言，本期债券募集资金投资项目的建设是龙港市打造产业集群高地，推动资源要素集聚，补链强链稳链，加快特色平台能级提升的需要；是提供城市更新驱动力，加快城镇化综合改革，实现龙港市可持续发展的需要；是优化投资营商环境，提升龙港整体形象，打造特色小镇示范性成果的需要。因此，项目建设的必要性十分充分且具有重要的现实意义。

龙港市工业地产需求旺盛，工业地产项目建成前一般均已完成出租或者销售工作，目前无工业地产库存，去化周期较短。

2、项目批复

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发日期
1	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	项目代码：2020-330383-72-03-156816	龙港市经济发展局	2020-08-20
2	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第330383202000019	龙港市自然资源和规划建设局	2020-08-18
3	建设项目环境影响登记表	备案号：202033038300000041	龙港市自然资源和规划建设局	2020-08-17

3、项目建设内容及产业定位

（1）项目建设内容

该项目位于龙港市东部，龙港老城与新城的结合部位。规划用地范围东起甬台温高速公路复线及松宁路，南至世纪大道、新城道和香林大道，西临龙翔路、彩虹大道，北靠龙新路，其中涵盖四个

子项目，分别为印艺智慧客厅、印艺产品智能交易中心、松阳路印艺时尚街区及研发孵化中心。

该项目总建筑面积 342,574 平方米，其中地上建筑面积 240,024 平方米，包括印艺智慧客厅 45,700 平方米、印艺产品智能交易中心 60,594 平方米、松阳路印艺时尚街区 23,534 平方米、研发孵化中心 110,195 平方米；地下建筑面积 102,550 平方米，印艺智慧客厅 16,950 平方米、印艺产品智能交易中心 29,080 平方米、松阳路印艺时尚街区 11,320 平方米、研发孵化中心 45,200 平方米；设置停车位 2,643 个，具体数据如下：

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	90,044.05	折合 135.07 亩
其中	印艺智慧客厅	m ²	25,269.45	折合 37.90 亩
	印艺产品智能交易中心	m ²	20,198.10	折合 30.30 亩
	松阳路印艺时尚街区	m ²	7,844.80	折合 11.77 亩
	研发孵化中心	m ²	36,731.70	折合 55.10 亩
2	总建筑面积	m ²	342,574.00	
2.1	地上建筑	m ²	240,024.00	
其中	印艺客厅	m ²	45,700.00	
	印艺产品交易中心	m ²	60,594.00	
	松阳路印艺时尚街区	m ²	23,534.00	
	研发孵化中心	m ²	110,195.00	
2.2	地下建筑	m ²	102,550.00	
其中	印艺客厅	m ²	16,950.00	
	印艺产品交易中心	m ²	29,080.00	

	松阳路印艺时尚街区	m ²	11,320.00	
	研发孵化中心	m ²	45,200.00	
3	道路广场	m ²	26,582.00	
4	建筑占地面积	m ²	31,907.00	
5	绿地面积	m ²	27,013.00	
6	容积率	m ²	2.67	
7	建筑密度	m ²	0.35	≤40%
8	绿地率	m ²	0.30	≥30%
9	停车位	个	2,643.00	
10	总投资	万元	222,133.00	

本项目停车场情况如下：印艺智慧客厅共 503 个停车位，其中地上停车场 46 个，用地面积 1,380 平方米，地下停车位 457 个，用地面积 15,995 平方米；印艺产品智能交易中心共 727 个停车位，均为地下停车位，用地面积 25,445 平方米；松阳路印艺时尚街区共 283 个停车位，均为地下停车位，用地面积 9,905 平方米；研发孵化中心共 1,130 个停车位，均为地下停车位，用地面积 39,550 平方米。

本项目尚未取得土地使用权证，尚未缴纳土地出让金。本项目土地取得方式拟为招拍挂，权利性质为出让，出让金额纳入本项目总投资。松阳路印艺时尚街规划用地功能为商业/商务用地，主要包括印艺展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心和管理用房等，统筹布局，形成布局合理、现代与传统有机结合的特色时尚文化街区。松阳路印艺时尚街区倡导绿色发展理念，融合情景式互动展示新一代信息技术在印刷生产管理中的应用，建设有机、绿色、低碳、环保的“花园式”时尚街区，将印刷产品、民间艺术等传统产业与旅游

业的有机融合，打造集开发、生产、观光、科普、体验为一体的工业旅游产品和线路，并设印艺产品展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心等开展工业观光旅游、工业文化旅游、工业科研旅游。印艺智慧客厅、印艺产品交易中心、松阳路印艺时尚街区及研发孵化中心项目均不存在商业独栋的情况。

（2）产业定位

1) 印艺智慧客厅

印艺智慧客厅主要包括会展空间、创业创新平台、综合办公区等，利用前沿科技整合印刷领域的公共数据，建设成集公共管理服务、展览展示、创新创业服务、文化娱乐体验、信息咨询服务等功能于一体的印艺产业数字化平台。

会展空间作为小镇会展中心，是展示印艺企业发展历程、小镇产业发展前景、龙港城市建设成就以及未来产业科技的空间。创业创新平台作为产业创新集聚中心，促进多产业空间与功能的融合与合作，提供产业研发、生产办公空间的多样性，创建小镇制造服务平台，为打造多样产业服务链提供更多的技术与服务空间。印艺智慧客厅可有效推广智能制造技术在印刷行业的应用，推动产业链在研发、设计、生产、制造等环节的无缝合作，以印刷为核心，上下游关联产业联合发展等方式，达到强链补链的效果，为进一步提高产业链协作效率打下基础。印艺智慧客厅将成为新一轮产、城、人三者融合的典型样本，统筹推进产业立镇、科技强镇、旅游兴镇、文化传镇，助推龙港印刷产业发展。

该项目建设完成后将通过招商引资等方式吸引相关企业入驻，发行人将通过出租会展空间、创业创新平台和综合办公区给相关企业的方式获取收益。

2) 印艺产品智能交易中心

印艺产品智能交易中心主要包括印刷行业智能检测中心、结算中心、印艺产品展销区、印艺产品简易加工区等，利用“互联网+”技术打造成集产品检测、线上交易、线下展示、质检咨询、商务服务于一体的印艺产品智能流通中心。

印刷行业智能检测中心创新地借助于互联网电子商务新模式，向全行业提供线上线下质量检测服务，形成行业发展新理念，可以完成对印刷产品、印刷机械、印刷材料、包装产品的检验检测，同时开展质量检测培训、产品鉴定、项目咨询等服务。定位凭借准确、高效、专业的技术服务，为行业提供高品质的服务。结算中心为印艺产品展销商和客户提供一个私密的洽谈空间，着力建设集“设计服务、信息服务、人才服务、品牌服务、企业服务”等公共技术服务平台与一体的办公中心。印艺产品展销区以服务小镇乃至市域内绿色印刷产品展销为基础，将利用“互联网+”技术，结合线上交易、线下展示、质检咨询等多渠道商业模式，为绿色印刷产品的采购提供安全可靠、便捷高效、低价优质的服务。

该项目建设完成后将通过招商引资等方式吸引相关企业入驻，发行人将通过出租结算中心、印艺产品展销区、印艺产品简易加工区等给相关企业的方式获取收益。

3) 松阳路印艺时尚街区

松阳路印艺时尚街区主要包括印艺展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心等，统筹布局，形成布局合理、现代与传统有机结合的特色时尚文化街区，形成印艺特有的文化氛围。松阳路印艺时尚街区倡导绿色发展理念，融合情景式互动展示新一代信息技术在印刷生产管理中的应用，建设有机、绿色、低碳、环保的“花园式”时尚街区，将印刷产品、民间艺术等传统产业与旅游业的有机融合，打造集开发、生产、观光、科普、体验为一体的工业旅游产品和线路，并设印艺产品展销馆、印艺主题体验馆、游客接待中心等开展工业观光旅游、工业文化旅游、工业科研旅游。

印艺展销馆可做纸雕艺术的展示和剪纸艺术家的临街秀，陈列印刷废品二次加工的家居，以体现当代社会的发展思路首要条件——“绿色环保”。印艺主题体验馆开设“体验中华四大发明之一活字印刷”和未来艺术体验店，此主题是寓意中华印刷文化的发扬、传承和未来，包括3D打印、服装印刷T恤现场打印图片款式（未来概念）、现场涂鸦、印刷色彩喷绘艺术体验店等，营造小镇的文化宣传效果。游客服务中心将结合现代人休闲和消费需要，通过更全面的功能和更齐全的配套为周边小镇居民及游人提供综合性、全方位、各层次的购物、休闲和生活服务。

该项目建设完成后将通过招商引资等方式吸引相关企业入驻，发行人将通过出租印艺展销馆、印艺主题体验馆和游客服务中心等给相关企业的方式获取收益。

4) 研发孵化中心

研发孵化中心主要包括众创空间、印艺研发孵化中心、共享实验室等，重点发展产业研究、印刷品创意设计、企业发展咨询，打造成为未来印艺产品的技术研发转化中心。在实现原材料检测和产品性能数据化的基础上，尝试进行原材料的制作与结构设计，形成自己的研发体系，保持有效稳定的研发输出，从原理上改良工艺，研发成熟的产品、构建全新的产业链，实现电子化智能系统对人、机、物、法、环的管理。后期将通过建立企业研究生博士生基地的方式，与高校合作，将前沿的理论基础，转化为产品优势。

众创空间注入了创新的经营理念，提供优质的办公环境、办公家具及办公自动化设备、会议室等设施及专业秘书服务等服务，大大优化办公人士的工作环境，同时为印刷行业高端人才、企业主和领导提供会议洽谈服务。

印艺研发孵化中心围绕印刷包装产业及协同产业健康发展的理念，切合相关下游产业需求，服务上游制造企业，重点发展产业研究、印刷品创意设计、企业发展咨询等生产性服务项目。培育和引进优秀设计主体和前沿技术，创造条件吸引国内外先进印艺设计研发中心、设计机构等落户小镇，大力发展技术研发，涵盖智能设计、时尚设计、品牌设计、新媒体和体验交互设计等领域，推动小镇内印艺艺术品、服装服饰等制造业向时尚产业转型，培育服务于区域经济发展的设计服务集群。努力拓展印刷产业链群，实现全产业链

发展，吸引各环节的龙头企业前来龙港布设总部，汇聚印刷行业高端技术，吸引行业尖端人才。

该项目建设完成后将通过招商引资等方式吸引相关企业入驻，发行人将通过出租众创空间、印艺研发孵化中心、共享实验室等给相关企业的方式获取收益。

4、项目建设进度和资金来源

该项目于2020年8月开工，预计建设工期为2020年8月至2023年5月。截至2021年6月末，已累计完成该项目投资的3.60%，已投资金额约为8,000万元，主要为项目前期费用。该项目拟使用本期债券募集资金80,000万元。本项目的资本金比例为32.47%，即72,133万元，项目资本金为自有资金，目前已落实，8,000万元已到位，剩余资金将根据项目建设进度逐步到位。该项目总投资为222,133万元，其中建设投资201,883万元、建设期利息20,250万元，具体构成情况如下：

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额	占总投资比例
一	建设投资	201,883	90.88%
(一)	工程费用	166,127	74.79%
1	建筑工程费	118,316	53.26%
1.1	地上建筑	61,227	27.56%
1.2	地下建筑	57,090	25.70%
2	安装工程费	23,291	10.49%
2.1	给排水及消防	3,532	1.59%
2.2	电气、照明等	5,110	2.30%

2.3	暖通	12,946	5.83%
2.4	弱电系统	1,703	0.77%
3	设备购置费	7,438	3.35%
3.1	变配电、自配电	3,407	1.53%
3.2	电梯	2,725	1.23%
3.3	会议视频等设备	752	0.34%
3.4	充电桩	554	0.25%
4	总图工程	3,709	1.67%
4.1	土地平整	630	0.28%
4.2	室外水电安装	465	0.21%
4.3	道路、广场铺装	1,172	0.53%
4.4	绿化景观	1,442	0.65%
5	装修工程	13,372	6.02%
(二)	工程建设其他费用	26,142	11.77%
1	土地费用	13,507	6.08%
2	拆迁安置费	-	-
3	建设管理费	5,348	2.41%
3.1	项目建设管理费	1,478	0.67%
3.2	建设管理其他费	1,007	0.45%
3.3	工程监理费	2,863	1.29%
4	勘察设计费	4,957	2.23%
4.1	工程勘察费	647	0.29%
4.2	工程设计费	4,310	1.94%
5	可行性研究费	23	0.01%
6	环境影响评价费	37	0.02%
7	水土保持方案编制费	31	0.01%
8	节能评估费、审查费	48	0.02%
9	场地准备及临时设施费	1,495	0.67%
10	工程保险费	698	0.31%
(三)	预备费	9,614	4.33%

1	基本预备费	9,614	4.33%
2	涨价预备费	-	-
二	建设期贷款利息	20,250	9.12%
三	项目总投资	222,133	100.00%

5、项目法人

该项目的项目法人为发行人的一级全资子公司龙港市产业科技发展有限公司。

6、项目收益

(1) 项目收入

本项目建设期 33 个月，运营期 15 年，即建设运营期 18 年。

根据《龙港市智慧印艺小镇（一期）项目可行性研究报告》等资料，参照项目周边可比项目价格，本项目未来收益情况如下：

龙港市智慧印艺小镇（一期）项目收入主要来源为印艺智慧客厅、印艺产品智能交易中心、松阳路印艺时尚街区、研发孵化中心的出租收入，以及地下机动车停车位出租收入。本项目预计于 2022 年基本完工，计划 2023 年竣工交付，开始对外出租。

本项目地上建筑面积为 240,024 平方米，其中印艺智慧客厅建筑面积为 45,700 平方米，印艺产品智能交易中心建筑面积为 60,594 平方米，松阳路印艺时尚街区建筑面积为 23,534 平方米，研发孵化中心建筑面积 110,195 平方米；机动车停车位 2,643 个。根据相关要求，印艺产品智能交易中心内配置 2,000 平方米的印刷行业检测中心，其余部分可分割出租。

项目租赁收入主要包括小镇内印艺智慧客厅、印艺产品智能交易中心、松阳路印艺时尚街区、研发孵化中心等租赁收入以及停车位收入。计算公式为：

$$\text{租赁收入} = \text{出租面积（个数）} \times \text{出租单价} \times \text{出租率}$$

a. 出租面积（个数）及出租率

出租面积情况一览表

序号	类别	总面积 (m ² 、个)	保留面积 (m ²)	出租面积 (m ² 、个)
1	印艺智慧客厅	45,700.00	-	45,700.00
2	印艺产品智能交易中心	60,594.30	2,000.00	58,594.30
3	松阳路印艺时尚街区	23,534.40	-	23,534.40
4	研发孵化中心	110,195.10	-	110,195.10
5	机动车停车位（个）	2,643	-	2,643

本项目印艺智慧客厅全部对外出租，考虑到企业入驻逐年增长的情况，印艺智慧客厅预计2023年出租率为60%，2024年出租率为85%，2025年出租率达到95%，以后每年的出租率稳定在95%。

本项目印艺产品智能交易中心除印刷行业检测中心外全部对外出租，随着企业厂房入住率逐年提高，预计2023年出租率为60%，2024年出租率为85%，2025年出租率达到95%，以后每年的出租率稳定在95%。

本项目松阳路印艺时尚街区全部对外出租，印艺时尚街区楼上布置印刷色彩喷绘艺术体验店、陈列印刷废品二次加工的家居等业态，预计2023年出租率为60%，2024年出租率为85%，2025年出租率达到95%，以后每年的出租率稳定在95%。

本项目研发孵化中心全部对外出租，研发孵化中心是以服务科技型中小企业为服务对象，为入孵企业提供研发、中试生产的场地，其各方面配置比普通厂房更为先进。考虑到现阶段各企业对研发能力的重视，且对研发中心的要求越来越高。本项目研发孵化中心预计2023年出租率为60%，2024年出租率为85%，2025年出租率达到95%，以后每年的出租率稳定在95%。

本项目将新增停车位2,643个，停车位可全部对外出租，停车位出租率参照各类物业出租率，2023年出租率为60%，2024年出租率为85%，2025年出租率达到95%，以后每年的出租率稳定在95%。

b. 出租单价

根据龙港市智慧印艺小镇（一期）项目的功能定位、区位条件，本项目选取龙港市主要区域可比项目作为出租单价的价格参考依据，具体价格参考依据如下表所示。

序号	项目名称	单价（元/m ² /月）
1	龙港市厂房	50~150
2	龙港礼品城	60~90
3	龙港大道商铺	100~137

根据龙港市周边可比项目的出租价格，本项目印艺智慧客厅、研发孵化中心出租以单价50元/m²/月保守估计进行测算，印艺产品智能交易中心出租单价以单价60元/m²/月进行测算，松阳路印艺时尚街区项目出租以单价100元/m²/月保守估计进行测算；出租单价在运营期内按每三年递增10%计算。

本项目主要新建停车位 2,643 个。近年来龙港市的公共停车位日趋紧张。现阶段龙港市区住宅地下室停车收费标准在 300 元/月-500 元/月之间，龙港市体育场停车的收费标准是 20 元/天，具体价格参考依据如下：

序号	项目名称	单价（元/m ² /月）
1	苍南大厦停车位	450

保守估计，本项目停车位运营期租金按照周边地区最低停车位包月价格，即 300 元/个/月进行测算。项目租金单价在运营期内每三年按 10%递增计算。

项目总运营期内（2023-2037 年）可产生营业收入 294,043 万元；债券存续期内预计可产生营业收入 77,894 万元。项目收入汇总情况如下表所示：

预计收入明细表

单位：万元

项目		存续期/运营期							存续期合计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
出租收入	印艺智慧客厅	-	-	1,645	2,331	2,605	2,865	2,865	12,311
	出租面积 (m ²)	-	-	27,420	38,845	43,415	43,415	43,415	
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	50	50	50	55	55	
	印艺产品智能交易中心	-	-	2,531	3,586	4,008	4,409	4,409	18,943
	出租面积 (m ²)	-	-	35,157	49,805	55,665	55,665	55,665	
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	60	60	60	66	66	
	松阳路印艺时尚街区	-	-	1,694	2,401	2,683	2,951	2,951	12,680
	出租面积 (m ²)	-	-	14,121	20,004	22,358	22,358	22,358	
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	100	100	100	110	110	
	研发孵化中心	-	-	3,967	5,620	6,281	6,909	6,909	29,686
	出租面积 (m ²)	-	-	66,117	93,666	104,685	104,685	104,685	
	出租单价 (元/m ² /月)	-	-	50	50	50	55	55	
	地下车位	-	-	571	809	904	994	994	4,272

项目	存续期/运营期							存续期合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
车位数量 (个)	-	-	1,586	2,247	2,511	2,511	2,511	
出租单价 (元/个/月)	-	-	300	300	300	330	330	
总收入	-	-	10,409	14,746	16,481	18,129	18,129	77,894

预计收入明细表 (续)

单位: 万元

项目	运营期										运营期总计	
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
出租收入	印艺智慧客厅	2,865	3,152	3,152	3,152	3,467	3,467	3,467	3,814	3,814	3,814	46,475
	出租面积 (m ²)	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	43,415	
	出租单价 (元/m ² /月)	55	61	61	61	67	67	67	73	73	73	
	印艺产品智能交易中心	4,409	4,849	4,849	4,849	5,334	5,334	5,334	5,868	5,868	5,868	71,505
	出租面积 (m ²)	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	55,665	
	出租单价 (元/m ² /月)	66	73	73	73	80	80	80	88	88	88	
	松阳路印艺时尚街区	2,951	3,246	3,246	3,246	3,571	3,571	3,571	3,928	3,928	3,928	47,866
出租面积 (m ²)	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358	22,358		

项目	运营期										运营期 总计
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
出租单价（元/m ² /月）	110	121	121	121	133	133	133	146	146	146	
研发孵化中心	6,909	7,600	7,600	7,600	8,360	8,360	8,360	9,196	9,196	9,196	112,063
出租面积（m ² ）	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	104,685	
出租单价（元/m ² /月）	55	61	61	61	67	67	67	73	73	73	
地下车位	994	1,094	1,094	1,094	1,203	1,203	1,203	1,323	1,323	1,323	16,126
车位数量（个）	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	2,511	
出租单价（元/个/月）	330	363	363	363	399	399	399	439	439	439	
总收入	18,129	19,942	19,942	19,942	21,936	21,936	21,936	24,129	24,129	24,129	294,043

(2) 经营成本费用、税金及附加

该项目经营成本费用主要是租赁管理成本，包括宣传费、员工工资，按照当年租赁收入的10%计算。本期债券存续期内经营成本合计为7,790万元，运营期（2023-2037年）内经营成本费用为29,404万元。

本项目增值税税率为9%，城市维护建设税率为5%，教育费附加率费率为3%，地方教育费附加税率为2%。本期债券存续期内税金及附加7,075万元，运营期（2023-2037年）内税金及附加合计为26,707万元。

经营成本费用、税金及附加一览表

单位：万元

项目	存续期/运营期							存续期合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
经营成本费用	-	-	1,041	1,475	1,648	1,813	1,813	7,790
税金及附加	-	-	945	1,339	1,497	1,647	1,647	7,075
合计	-	-	1,986	2,814	3,145	3,459	3,459	14,865

经营成本费用、税金及附加一览表（续）

单位：万元

项目	运营期										运营期总计
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
经营成本费用	1,813	1,994	1,994	1,994	2,194	2,194	2,194	2,413	2,413	2,413	29,404
税金及附加	1,647	1,811	1,811	1,811	1,992	1,992	1,992	2,192	2,192	2,192	26,707
合计	3,459	3,805	3,805	3,805	4,186	4,186	4,186	4,605	4,605	4,605	56,111

(3) 净收益

本期债券存续期内，该项目预计实现总收入 77,894 万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为 63,029 万元；项目运营期（2023-2037 年）内，该项目预计实现总收入 294,043 万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为 237,932 万元。

项目净收益测算表

单位：万元

项目	存续期/运营期							存续期 合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
出租收入	-	-	10,409	14,746	16,481	18,129	18,129	77,894
租赁管理成本	-	-	1,041	1,475	1,648	1,813	1,813	7,790
税金及附加	-	-	945	1,339	1,497	1,647	1,647	7,075
净收益	-	-	8,423	11,932	13,336	14,669	14,669	63,029

项目净收益测算表（续）

单位：万元

项目	运营期										运营期 总计
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
出租收入	18,129	19,942	19,942	19,942	21,936	21,936	21,936	24,129	24,129	24,129	294,043
租赁管理成本	1,813	1,994	1,994	1,994	2,194	2,194	2,194	2,413	2,413	2,413	29,404
税金及附加	1,647	1,811	1,811	1,811	1,992	1,992	1,992	2,192	2,192	2,192	26,707
净收益	14,669	16,136	16,136	16,136	17,750	17,750	17,750	19,525	19,525	19,525	237,932

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现收入 77,894 万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为 63,029 万元，存续期内项目净收益可覆盖项目建设部分的债券利息，无法覆盖本息和，发行人将通过经营活动产生的现金流等其他渠道对缺口部分提供保障。项目运营期（2023-2037 年）内，募集资金投资项目预计将实现收入 294,043 万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为 237,932 万元，运营期内的净收益对项目总投资覆盖倍数为 1.07 倍。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。

（4）意向租赁企业

目前，龙港全市有印刷企业 625 家，年产值 120 亿元以上，约占当地工业总产值的 1/4，其他包装和相关联及配套企业上万家，拥有新雅，富康、诚德等多个跻身全国印刷和包装百强的明星印刷企业。此外，龙港市还拥有 2 万多家中小型印刷企业。本期债券募集资金投资项目未来将是印刷产业的集群高地，能够推动资源要素集聚，能够吸引大量印刷企业的入驻，部分意向租赁企业情况如下：

企业名称	注册资本	成立日期	企业注册地址	经营范围
浙江叶丹文化创意有限公司	1,000 万	2014.09.09	浙江省温州市苍南县灵溪镇商业城第 5 幢 B702 室	设计、制作、代理发布各类广告业务；企业形象、工艺美术品、舞台灯光、室内外装潢设计（凭有效资质经营）；产品包装设

				计；摄影、展览、展示服务；公共活动策划；网页设计维护；雕塑、景观、园林设计；企业管理咨询服务
温州嘉信企业管理咨询有限公司	100万	2016.12.07	浙江省温州市苍南县龙港镇方鑫大厦2006室	企业管理咨询，财务管理咨询，市场营销策划，经济信息咨询，教育信息咨询（除教学活动及出国留学中介），商务信息咨询（除证券、期货），物业管理，承办会展会务，公关礼仪，家政服务，图文设计，绿化养护，设计、制作、代理、发布国内广告；办公用品、财务软件销售。
温州市福环电子科技有限公司	500万	2008.05.28	浙江省温州市苍南县龙港镇城东工业区东发路100号	电子设备及原器件开发、设计、制造，家用电器、卫生洁具生产、销售
温州墨迹文化用品有限公司	200万	2017.03.21	浙江省温州市苍南县龙港镇南城路嘉宏工业园2幢1-2楼	零售（含网络）：书报刊、音像制品；装订；文化用品、日用百货、计算机软硬件、电子产品销售；文具、纸制品、塑料制品、工艺礼品、金属制品生产、加工、销售
浙江中泽印业有限公司	500万	2018.12.10	浙江省温州市苍南县龙港镇规划二路3号第二幢一楼西首	包装装潢、其他印刷品印刷；压痕、复膜加工
浙江道森实业有限公司	5,000万	2017.06.12	浙江省温州市龙港市金盛路55号	实业投资；包装装潢、其他印刷品印刷；装订加工；文具、工艺礼品、纸制品、塑料制品生产、销售；经营进出口业务
浙江华卓新材料有限公司	500万	2016.06.17	浙江省温州市苍南县龙港镇产业大道635-745号龙港新城	薄膜（除农膜）、印后设备、纸张、纸制品及其他印刷材料（不含危险化学品）批发、零售

			创业园 18 幢 102-502 室	
温州诚和塑胶有限公司	100 万	2014.10.24	苍南县龙港镇彩虹大道	塑胶制品、塑料片材、工艺品生产、销售；经营进出口业务
浙江中泽印业有限公司	500 万	2018.12.10	浙江省温州市苍南县龙港镇规划二路 3 号第二幢一楼西首	包装装潢、其他印刷品印刷；压痕、复膜加工
温州墨迹文化用品有限公司	200 万	2017.03.21	浙江省温州市苍南县龙港镇南城路嘉宏工业园 2 幢 1-2 楼	零售（含网络）：书报刊、音像制品；装订；文化用品、日用百货、计算机软硬件、电子产品销售；文具、纸制品、塑料制品、工艺礼品、金属制品生产、加工、销售
浙江合泰合环保科技有限公司	500 万	2018.12.11	浙江省温州市龙港市金盛路 2-114 号	生产和销售医疗设备、医疗防护用品；制造和销售纸制品、劳动保护用品等；技术服务、开发、咨询、交流、转让、推广
浙江中泽印业有限公司	500 万	2018.12.10	浙江省温州市苍南县龙港镇规划二路 3 号第二幢一楼西首	包装装潢、其他印刷品印刷；压痕、复膜加工
浙江道森实业有限公司	5,000 万	2017.06.12	浙江省温州市龙港市金盛路 55 号	实业投资；包装装潢、其他印刷品印刷；装订加工；文具、工艺礼品、纸制品、塑料制品生产、销售；经营进出口业务
温州鑫宇包装材料有限公司	100 万	2013.12.02	苍南县龙港镇人民路 198 号一层	包装材料、彩色镭射薄膜材料、塑料制品、无纺布淋膜复合生产、加工、销售
浙江华卓新材料有限公司	500 万	2016.06.17	浙江省温州市苍南县龙港镇产业大道 635-745 号龙港新城	薄膜（除农膜）、印后设备、纸张、纸制品及其他印刷材料（不含危险化学品）批发、零售

			创业园 18 幢 102-502 室	
温州市九方印业有限公司	200 万	2007.04.19	浙江省温州市龙港市南城路嘉宏工业园 7 幢一层	包装装璜、其他印刷品印刷

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：

（一）发行人将在浙江龙港农村商业银行股份有限公司开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与浙江龙港农村商业银行股份有限公司签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。浙江龙港农村商业银行股份有限公司将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，浙江龙港农村商业银行股份有限公司有权拒绝发行人的提款要求。

（二）发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，总经理签批，财务部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对投资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，对募集资金使用情况进行日常监查。

（三）加强现金流动性管理。公司将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（四）严格控制成本，降本增效。公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

（五）加强债券资金用途的监管。发行人将根据《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）的相关规定，依照募集说明书披露的

用途使用债券资金，在监管银行的监督下，如果发现问题将及时协调解决，确保债券资金切实发挥作用。若确需改变募集资金用途的，将严格按照国家发改委相关文件规定，投向符合国家产业政策的项目，并经省级发展改革部门同意后实施，同时及时进行信息披露并报国家发改委备案。

四、发行人承诺

根据本期债券募集资金使用情况，发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本期债券本息；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（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

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。

五、偿债保障措施

在本期债券的存续期，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）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

（一）自身偿付能力

发行人资产规模较大，负债水平适中，截至2020年12月31日，发行人资产总计为2,509,515.26万元，负债合计为1,156,400.02万元，资产负债率为46.08%，在同行业中处于适中水平，财务结构稳健，具有较好的长期偿债能力。

2018-2020年度，公司营业收入分别为34,477.27万元、58,801.90万元和90,704.28万元，经营实力较强。发行人营业收入主要来自于土地开发、自来水销售、房产销售、污水处理、粮食销售等方面，能够产生较为稳定的现金流。2018-2020年度，发行人分别实现净利润11,844.45万元、15,298.69万元和16,069.70万元，盈利能力较强。另外，随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平也将随之增加，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（二）募投项目收益

本期债券募集资金10亿元人民币，拟将其中8亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，2亿元用于补充公司营运资金。

募集资金投资项目龙港市智慧印艺小镇（一期）项目在本期债券存续期内，预计将实现收入77,894万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为63,029万元，存续期内项目净收益可覆盖项目建设部分的债券利息，无法覆盖本息和，发行人将通过经营活动产生的现

金流等其他渠道对缺口部分提供保障。项目运营期（2023-2037年）内，募集资金投资项目预计将实现收入 294,043 万元，扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为 237,932 万元，运营期内的净收益对项目总投资覆盖倍数为 1.07 倍。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下：

龙港市智慧印艺小镇（一期）项目收益测算

单位：万元

项目	存续期/运营期							存续期 合计
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
出租收入	-	-	10,409	14,746	16,481	18,129	18,129	77,894
经营成本费用	-	-	1,041	1,475	1,648	1,813	1,813	7,790
税金及附加	-	-	945	1,339	1,497	1,647	1,647	7,075
净收益	-	-	8,423	11,932	13,336	14,669	14,669	63,029

龙港市智慧印艺小镇（一期）项目收益测算（续）

单位：万元

项目	运营期										运营期 总计
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
出租收入	18,129	19,942	19,942	19,942	21,936	21,936	21,936	24,129	24,129	24,129	294,043
经营成本费用	1,813	1,994	1,994	1,994	2,194	2,194	2,194	2,413	2,413	2,413	29,404
税金及附加	1,647	1,811	1,811	1,811	1,992	1,992	1,992	2,192	2,192	2,192	26,707
净收益	14,669	16,136	16,136	16,136	17,750	17,750	17,750	19,525	19,525	19,525	237,932

（三）增信措施

本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 10 亿元人民币，7 年期，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

3、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在浙江龙港农村商业银行股份有限公司建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与浙江龙港农村商业银行股份有限公司签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，浙江龙港农村商业银行股份有限公司将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

5、聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了浙江龙港农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- (1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- (2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- (3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(4) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规及募集说明书的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

6、债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

(1) 享有《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

(2) 了解发行人与本次债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

(4) 当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委

托债券债权代理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（5）当本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

（7）对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

（8）当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（9）授权债权代理人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或仲裁，债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

（10）法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）拟变更《募集说明书》的重要约定；
- （2）拟修改《债券持有人会议规则》；
- （3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

(4) 发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；

(5) 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

(6) 发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(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，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(11) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案；

(13) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项及第（十）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

7、地方政府的支持

龙港市国有资本运营有限公司是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司，是龙港市资产规模最大、实力最强的国有独资公司，业务主要涉及土地开发、房产销售、水务及污水处理、粮食销售、客运服务以及商品房销售等行业，是一家跨行业、多元化经营的集团公司，是龙港市政府重点构建的综合性建设与经营主体，得到了龙港市政府及相关部门在资源、财政等多方面的支持。2018-2020年，发行人共收到政府补助3,847.34万元、19,111.42万元和26,841.47万元。龙港市人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

8、优良的资信

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，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，发行人享有多家金融机构共1,030,150.00万元的授信额度，已使用额度

768,670.99 万元，尚可使用额度 261,479.01 万元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

9、发行人相关承诺

为加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，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、收到的政府补贴将优先用于偿还本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

六、已发行企业债券的资金使用情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]24号文件注册公开发行，注册规模 20 亿元。该注册通知书下，发行人已于 2021 年 3 月 31 日发行总额为 10 亿元的 2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化专项债券（简称“21 龙港债 01”）。

“21 龙港债 01”募集资金使用方面，发行人已严格按照《2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化专项债券募集说明书》的约定，将 7 亿元拨付至龙港市智慧印艺小镇（一期）项目法人用于该项目的建设，3 亿元用于补充公司营运资金。

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，均视为同意浙江龙港农村商业银行股份有限公司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》，接受浙江龙港农村商业银行股份有限公司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：龙港市国有资本运营有限公司

住所：浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼

法定代表人：应颂超

成立日期：2016年12月12日

注册资本：20,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：参与城市市政公用事业基础设施建设；参与社会福利场所建设开发；参与教育、卫生、文化、体育、公益等项目建设开发；参与社会保障房项目建设开发；参与旧城、城中村改造建设开发；参与城市重点区域改造建设开发；参与城建国有资产经营与管理；参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理；参与房地产开发、建材与苗木销售；参与原水供应（不含饮用水供应）等（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）。

发行人是成立于2016年12月的国有独资公司，由龙港市财政局100%出资。发行人是龙港市资产规模最大、实力最强的国有独资公司，业务主要涉及土地开发、房产销售、自来水销售、污水处理、粮食销售、客运服务、汽车修理等多个领域，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2,509,515.26万元，负债合计为1,156,400.02万元，所有者权益合计为1,353,115.24万元。2020年度，发行人实现营业收入90,704.28万元，净利润16,069.70万元。

二、历史沿革

发行人成立于2016年12月，前身为苍南县龙港公用事业建设投资有限公司，系根据《苍南县人民政府关于同意成立苍南县公用事业建设投资有限公司、组建苍南县龙港城市建设投资有限公司的批复》（苍政发[2016]214号）设立的，注册资本为20,000万元，由苍南县政府授权龙港镇政府出资，经营范围为参与城市市政公用事业基础设施建设；参与社会福利场所建设开发；参与教育、卫生、文化、体育项目建设开发；参与社会保障项目开发建设；参与城建国有资产经营与管理；参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理；房地产开发、建材销售。

2018年3月，根据公司股东决议，公司变更经营范围，变更后经营范围为：参与城市市政公用事业基础设施建设；参与社会福利场所建设开发；参与教育、卫生、文化、体育项目建设开发；参与社会保障项目开发建设；参与城建国有资产经营与管理；参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理；房地产开发、建材销售。

2020年3月，根据《中共龙港市委、龙港市人民政府关于印发〈龙港市国有企业整合重组方案〉的通知》（龙委发[2020]8号）、《龙港

市财政局关于印发<龙港市国有资本运营有限公司>组建方案》的通知》（龙财发[2020]15号），公司股东苍南县人民政府将其持有的公司100%股权以对价20,000.00万元转让给龙港市财政局，变更后，公司股东为龙港市财政局，注册资本为20,000.00万元；公司名称由“苍南县龙港公用事业建设投资有限公司”变更为“龙港市国有资本运营有限公司”。

2020年11月，发行人变更营业范围，由“参与城市市政公用事业基础设施建设;参与社会福利场所建设开发;参与教育、卫生、文化、体育、公益等项目建设开发;参与社会保障房项目建设开发;参与旧城、城中村改造建设开发;参与城市重点区域改造建设开发;参与城建国有资产经营与管理;参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理;参与房地产开发、建材与苗木销售。（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）”变更为“一般项目:参与城市市政公用事业基础设施建设;参与社会福利场所建设开发;参与教育、卫生、文化、体育、公益等项目建设开发;参与社会保障房项目建设开发;参与旧城、城中村改造建设开发;参与城市重点区域改造建设开发;参与城建国有资产经营与管理;参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理;参与房地产开发、建材与苗木销售;参与原水供应（不含饮用水供应）等（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）。”

截至本募集说明书出具日，发行人股东为龙港市财政局，注册资本为20,000万元，其中实缴出资13,800万元，出资方式为货币。

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

发行人是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司。龙港市财政局的出资比例占公司注册资本的100%。龙港市财政局是发行人的实际控制人。

截至本募集说明书出具日，龙港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，龙港市财政局可以授权公司董事会行使部分出资人职权。董事会成员除职工董事外，由龙港市财政局按有关程序派出。公司董事会每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。职工董事根据有关规定由公司职工代表大会选举产生。董事会主要行使以下职权：

（1）执行龙港市委、市政府及龙港市财政局的相关规定、决定，并向其报告工作；

（2）拟订公司章程及章程修改方案，报龙港市财政局批准；

（3）制定公司发展战略规划，报龙港市财政局审核；

（4）按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报龙港市财政局审核和备案；

(5) 决定授权范围内公司的经营方针及经营计划，并报龙港市财政局备案；

(6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报龙港市财政局批准；

(7) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报龙港市财政局备案；

(8) 决定公司投资、担保事项，并报龙港市财政局批准；

(9) 审议公司年度财务预算方案，报龙港市财政局审核；

(10) 审议公司年度财务决算方案，报龙港市财政局批准；

(11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报龙港市财政局批准；

(12) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报龙港市财政局批准；

(13) 决定公司内部管理机构设置方案；

(14) 制定公司各项基本规章制度；

(15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(16) 法律法规规定和龙港市人民政府授权的其他职权。

2、监事会

公司设监事会，由五名监事会成员组成，其中职工监事不少于二名。监事会成员除职工监事外，由龙港市财政局按有关程序任免。

职工监事由职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由龙港市财政局从监事会成员中指定。公司董事和总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事，监事任期每届三年。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议；

(7) 法律法规和省、市政府规定的其他职权。

3、总经理

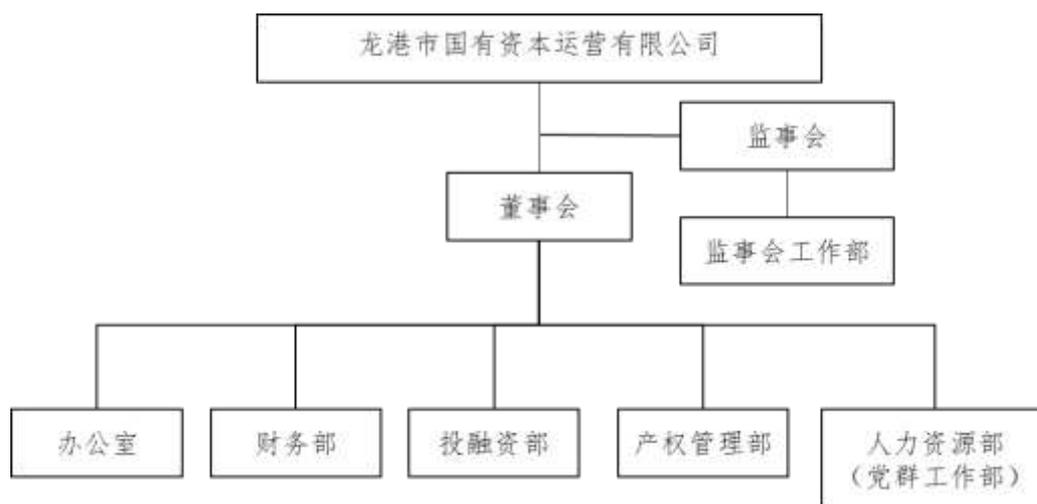
发行人设总经理一名，副总经理若干名，由董事会按规定聘任或解聘，根据业务发展需要经龙港市组织部、可设总工程师、总经济师、总会计师等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- (8) 聘任或解聘除应由龙港市组织部、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (9) 根据董事会或董事长的委托,代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (10) 总经理列席董事会会议；
- (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

截至 2020 年末，公司结构设置如下图所示：



公司各职能部门主要工作职责如下：

（1）办公室

负责公司日常事务管理及综合协调工作，包括档案管理、公文管理、制度建设、印章管理、合同管理、信息报送、新闻宣传、保密工作、法律事务工作及公务接待、公车管理、办公资产管理、会务管理等后勤保障工作；负责公司并指导所监管企业文明创建、安全生产、平安创建、综合治安、维稳信访等工作；负责重要事项的督办工作。负责公司的信息化建设和管理工作；负责推进“智慧企业”创建，制定国有企业信息化建设规划和技术标准。

（2）人力资源部（党群工作部）

根据干部管理权限负责公司本级及所监管企业领导班子干部选拔考察、后备干部推荐和干部年度考核等工作；负责编制、实施公司机构设置和定岗定员方案；负责公司人才建设的具体业务，做好人员规划、员工招聘、员工培训、绩效考核、薪酬福利、职称评定等工作；负责公司及所监管企业的年终考核工作，制定并组织实施国有资产保值增值、企业负责人经营业绩等方面的考核，建立和完

善对所监管企业的绩效评价体系。负责指导所监管企业党的建设、纪检监察、群团工作；负责所监管企业党员领导干部违法、违纪行为调查工作，并提出处理建议；负责公司本级党员发展、党员教育和管理、党风廉政建设、精神文明建设和工、青、妇等群团等工作。负责指导并所监管企业的人力资源管理工作，指导所监管企业推进收入分配制度改革。

（3）财务部

负责建立健全公司会计核算、财务管理、内部控制等工作制度；负责公司的资金统筹调度管理，编制资金使用计划、办理公司银行结算、现金收付及保管工作；负责公司会计核算、预决算管理、财务分析管理等工作；负责公司银行账户管理、资产核算工作；负责公司的财务管理、涉税事务管理、债权债务管理等工作；负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交；负责下属公司财务项目的申请、上报工作；审查、监督并指导下属公司的会计核算、财务管理工作。负责协助收缴所监管企业国有资本收益和编制国有资本经营预算。

（4）产权管理部

拟订全市国有资本布局结构整体规划，批准后组织实施；负责制定国有资产产权界定、登记、划转、处置及产权纠纷调处的管理办法并指导、审核所监管企业产权事项；负责股权管理工作，监督、规范国有产权交易；负责提出公司资本金变动、股权转让及发债方案；负责公司本级相关产权事项的办理。负责所监管企业章程的制

订或审核工作；负责所监管企业国有资产评估项目的核准、备案工作；负责指导所监管企业资产管理和股权管理等工作。

（5）投融资部

负责建立健全公司各项投资、融资、担保等管理制度；负责审查和研判拟投项目的合规性、可行性，为公司本级董事会提供必要的决策依据和落实授权类项目决策事宜；负责对投资项目实施情况进行监测、分析、督促和管理；负责公司经营性固定资产管理、重大项目立项、工程管理、企业改革发展及相关可行性研究工作。负责公司融资项目的管理、筹划及储备。负责制定公司年度等中长期融资计划，适时选择、提供项目融资规模方案，评价融资方式及成本；负责开拓融资渠道，创新融资模式；负责本公司及并表范围市属公司融资项目的分析、评估、审批等工作；负责做好融资档案资料的收集、整理、归档工作。负责审核所监管企业年度投资、融资计划并指导实施；负责所监管企业融资项目的分析、评估、审批及上报工作。

（6）监事会工作部

负责制定监事会工作规章制度并组织实施；对所监管企业和持有股权的企业，拟定企业名单及派员方案；负责监事会监督检查报告的审核、报送和综合汇总工作,跟踪监事会监督检查成果的落实、运用；按照有关规定做好监事会日常管理工作。

发行人具有完整的业务流程，由公司自主独立运营，股东及实际控制人不存在干涉公司经营的行为。发行人与控股股东及实际控制人在资产、人员、财务及机构方面均独立运作。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共18家，具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	公司简称	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	龙港市交通发展有限公司	20,000.00	交发公司	100.00	
2	苍南县交运集团长发汽车修理有限公司	500.00	长发汽修公司		100.00
3	龙港市水务发展有限公司	20,000.00	水务发展公司	100.00	
4	苍南县龙港水务市政工程有限公司	1,000.00	水务市政公司		100.00
5	苍南县龙港湖前自来水有限公司	1000.00	湖前自来水公司		100.00
6	苍南县龙港艇舸自来水有限公司	21.60	艇舸自来水公司		100.00
7	龙港市城东污水处理有限公司	3,000.00	龙港污水公司		100.00
8	龙港市临港污水处理有限公司	100.00	临港污水公司		100.00
9	龙港市城市建设发展有限公司	50,000.00	城发公司	100.00	
10	龙港市新农村建设投资有限公司	39,000.00	新农村公司		100.00
11	龙港市粮食收储有限公司	2,000.00	粮储公司		100.00
12	龙港市盐业有限公司	1,000.00	盐业公司		100.00
13	龙港市广电传媒网络有限公司	3,000.00	广电传媒公司		100.00
14	龙港市产业科技发展有限公司	50,000.00	产业科技公司	100.00	
15	龙港市新城建设发展有限公司	8,950.00	新城建设公司	90.00	
16	龙港市海涂围垦开发有限公司	8,000.00	海涂围垦公司		100.00
17	龙港市临港产业基地投资开发有限公司	2,000.00	临港产业基地		100.00

18	龙港市龙晟港务有限公司	2,509.00	龙晟港务公司		100.00
----	-------------	----------	--------	--	--------

六、发行人主要子公司情况

（一）龙港市交通发展有限公司

龙港市交通发展有限公司（以下简称“交发公司”），于2017年7月17日成立，统一社会信用代码为91330327MA29770F9J。经营范围：客运：公共汽车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运、县内包车客运、县际包车客运、市际包车客运、省际包车客运、出租车客运；货运：普通货运；汽车维修：一类汽车维修（大中型客车维修、大中型货车维修）；机动车驾驶员培训：普通机动车驾驶员培训（C1C2）；站场：客运站经营、货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储理货）；汽车配件销售，汽车销售；机动车维修质量检验经营、机动车安全技术检测、尾气检测服务；设计制作国内各类广告；室内外装潢设计，标牌加工销售，汽车租赁服务，客运信息咨询服务，代办车辆年检、过户、上牌、变更手续，车辆施救、代办汽车修理服务，二手车中介服务，汽车维修技术咨询，汽车代驾服务，港口经营管理、船舶代理、物业管理服务、仓储服务；渔港开发及交通基础设施投资建设运营；旅游资源开发和景区管理，旅游项目投资、旅游景区配套设施建设、旅游服务项目经营、旅游产品开发；旅游业务服务。

截至2020年末，该公司合并口径资产总计58,013.67万元，负债总计56,917.28万元，所有者权益合计1,096.39万元；2020年度，该

公司实现营业收入 4,284.58 万元，净利润-2,888.09 万元，主要系公司承担的客运服务业务具有一定的公益属性所致。

（二）龙港市水务发展有限公司

龙港市水务发展有限公司（以下简称“水务发展公司”），于 1984 年 2 月 16 日成立，统一社会信用代码为 91330327145779182P。经营范围：水务行业投资、建设、经营管理；自来水生产、供应、销售及 服务；排水运营、管理及排水设施维护养护；污水处理及管理；再生水利用；政府规定的涉水项目费用收取；涉水工程施工及设备 安装；管道、管件及机械电子产品销售及供应；水质化验；水务技 术开发；技术咨询；场地、设备租赁；劳务服务（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 年末，该公司合并口径资产总计 153,142.08 万元，负 债总计 101,646.84 万元，所有者权益合计 51,495.24 万元；2020 年度， 该公司实现营业收入 15,340.03 万元，净利润-855.17 万元，主要系 2019 年以来人工成本等固定成本增加及新冠疫情影响下，公司对自 来水价格给予优惠等因素所致。

（三）龙港市城市建设发展有限公司

龙港市城市建设发展有限公司（以下简称“城发公司”），于 2017 年 1 月 25 日成立，统一社会信用代码为 91330327MA287EQG00。经 营范围：一般项目：城市基础设施建设、工程建设和城建资产管理； 地下管网建设及污水治理、园林绿化工程建设；教育、卫生、文化、 体育项目建设开发；旧房旧城、棚户区、重点区域改造和保障房建

设；土地利用开发、房地产开发、房屋建筑工程施工承包、市场投标；国有资产运营、销售、租赁、物业管理、停车场开发及服务、劳务服务及职业介绍服务；建材销售、食盐零售、粮食储存（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 年末，该公司合并口径资产总计 851,705.30 万元，负债总计 490,490.09 万元，所有者权益合计 361,215.21 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 78,263.19 万元，净利润 12,589.13 万元。

（四）龙港市产业科技发展有限公司

龙港市产业科技发展有限公司（以下简称“产业科技公司”），于 2008 年 04 月 10 日成立，统一社会信用代码为 913303276738822473。经营范围：一般项目：管理运营产业基金、创新基金，投资建设运营孵化器、小微园、印艺小镇、创新综合体、专业市场设施项目（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 年末，该公司合并口径资产总计 44,033.33 万元，负债总计 39,739.72 万元，所有者权益合计 4,293.62 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 90.61 万元，净利润 4,446.84 万元。

（五）龙港市新城建设发展有限公司

龙港市新城建设发展有限公司（以下简称“新城建设公司”），于 2010 年 6 月 29 日成立，统一社会信用代码为 91330327558630618Y。经营范围：一般项目：实业项目投资开发经营；海涂围垦综合开发；基础设施项目投资、经营、服务和咨询；土地开发及利用；港口投资建设、仓储服务。国内贸易；供应链管理。道路养护；停车场经营。参与

社会福利场所建设开发;参与教育、卫生、文化、体育、公益项目建设开发;保障实业项目建设开发;重点区域改造建设开发;国有资产营运、销售、租赁服务市场经营与管理服务;物业管理;房地产开发;建材、苗木销售。(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)(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 年末,该公司合并口径资产总计 1,360,204.29 万元,负债总计 475,198.28 万元,所有者权益合计 885,006.01 万元;2020 年度,该公司实现营业收入 50,882.57 万元,净利润 14,259.35 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	现任职务	是否为公务员	是否在发行人处领薪
应颂超	男	董事长、法定代表人	否	是
倪志楚	男	副董事长, 总经理	否	是
金明拯	男	董事	否	否
黄振润	男	董事	是	否
项芳草	女	职工董事、财务经理	否	是
陈熙和	男	监事会副主席	否	是
章飞菲	女	监事	否	是
龚昌锋	男	职工监事	否	是
林珍	男	职工监事	否	是
吴鹏	男	职工监事	否	是
林福苗	男	副总经理	否	是

孙志远	男	副总经理	否	是
蔡成双	男	副总经理	否	是
侯为孺	女	副总经理	否	是

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

1、董事

应颂超先生，1977年9月生，曾任中共金乡镇委员会委员、纪委书记、中共龙港镇委员会委员、纪委书记、中共龙港市沿江片区党工委书记，2020年12月至今任龙港市国有资本运营有限公司党委书记、董事长。

倪志楚先生，1979年1月生，会计师，曾任苍南县国有资产监督管理委员会办公室产权管理科科长、苍南县水务集团有限公司董事长、苍南县国有资产投资集团有限公司董事长，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司副董事长、总经理。

金明拯先生，1983年2月生，曾任苍南县国有资产监督管理委员会办公室科长、国企纪委书记、苍南县财政局国有企业党建服务中心主任，2019年12月至今任龙港市财政局办公室主要负责人，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司董事。

黄振润先生，1976年10月生，曾任舥舢镇人民政府财政所副所长、舥舢镇人民政府组织干事、舥舢镇综合治理服务中心副主任、中共舥舢镇委员会组织员、中共龙港镇委员会组织员、龙港镇财政局副局长，2019年12月至今任龙港市财政局投融资审价服务中心科室负责人，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司董事。

项芳草女士，1985年7月生，曾任苍南县国有资产营运有限公司主办会计、苍南县国有资产投资集团有限公司财务部副经理、审计部经理。2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司财务部经理、职工代表董事。

2、监事

陈熙和先生，1967年7月生，工程师、高级项目管理师、高级经营师，曾任龙港镇自来水厂副厂长、临港污水处理有限公司总经理、苍南县水务集团有限公司党委委员、副总经理、工会主席，2020年2月至今任龙港市水务发展有限公司筹备组组长、龙港市国有资本运营有限公司监事会副主席。

章飞菲女士，1979年11月生，中级经济师，曾任龙港镇农业经济局农经会计、龙港镇财政局国资股长，2020年1月至今任龙港市财政局投融资审价服务中心负责人、龙港市国有资本运营有限公司监事。

龚昌锋先生，1985年5月生，曾任苍南县铁路建设投资开发有限公司办公室副主任、苍南县国有资产投资集团有限公司办公室副主任、人力资源部经理。2020年2月至今任龙港市国有资本运营有限公司人力资源部副经理、监事。

林珍先生，1980年4月生，曾任苍南县金茂国有资产经营有限公司产权部经理、苍南县国有资产投资集团有限公司产权管理二部副经理、产权部副经理。2020年2月至今任龙港市国有资本运营有限公司产权部副经理、职工代表监事。

吴鹏先生，1984年10月生，曾任龙港市水务发展有限公司信息科副科长、信息部经理、党群办主任。2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司办公室副主任，2020年8月至今任公司职工代表监事。

3、高级管理人员

公司总经理倪志楚先生简历请参见公司董事情况。

林福苗先生，1974年6月生，高级经济师、会计师，曾任苍南县国有资产营运有限公司财务经理、苍南县铁路建设投资开发有限公司董事长、苍南县社会公共事业投资开发有限公司董事长兼总经理，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司副总经理、龙港市产业科技发展有限公司执行董事、总经理。

孙志远先生，1976年11月生，工程师，曾任苍南县公共事业投资开发集团有限公司副总经理、苍南县中投天然气有限公司董事长、苍南县国有资产投资集团有限公司总经理、苍南县交通运输集团有限公司总经理，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司副总经理、龙港市交通发展有限公司总经理。

蔡成双先生，1983年5月生，曾任苍南县国有资产营运有限公司综合部副经理、苍南县国有资产投资集团有限公司办公室主任、产权部经理、苍南县国投肉联有限公司执行董事、总经理、苍南县国有资产投资集团有限公司副总经理，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司副总经理。

侯为孺女士，1969年12月生，高级会计师，曾任苍南县国有资产营运公司主办会计、投资部经理，苍南县平原引供水公司财务总监，苍南县海涂围垦开发有限公司财务总监，苍南县国有资产营运有限公司副总经理，苍南县国有资产投资集团有限公司副总经理，2020年4月至今任龙港市国有资本运营有限公司副总经理。

截至募集说明书出具日，发行人董事黄振润存在公务员兼职情况，不在发行人处领薪，其薪酬领取情况符合公务员管理条例。发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。公司的董事、监事和高级管理人员符合法律、法规规定的任职资格，不存在不得担任公司董事、监事和高级管理人员的法定情形，并按照《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度聘任；公司董事、监事和高级管理人员已经了解公司规范运作有关的法律法规，知悉作为公司董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，具备管理公司的能力。

八、发行人主营业务状况

（一）发行人主营业务状况

发行人经营业务主要包括土地开发、房产销售、自来水销售、粮食销售、污水处理、客运服务、汽车修理等领域。2018-2020年度，发行人分别实现营业收入34,477.27万元、58,801.90万元、90,704.28万元。

2018-2020年度发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务						
土地开发收入	30,477.63	33.60	16,458.90	27.99	18,674.20	54.16
自来水销售收入	10,166.54	11.21	10,030.12	17.06	9,587.90	27.81
房产销售收入	11,956.83	13.18	24,364.43	41.43	-	0.00
污水处理费收入	3,282.08	3.62	3,247.12	5.52	2,983.01	8.65
粮食销售收入	2,321.00	2.56	-	0.00	-	0.00
客运服务收入	2,562.73	2.83	1,460.19	2.48	1,521.32	4.41
管道安装收入	1,688.12	1.86	2,173.18	3.70	991.73	2.88
汽车修理收入	416.67	0.46	689.47	1.17	352.70	1.02
租赁服务收入	4,998.25	5.51	-	0.00	-	0.00
工程代建收入	20,383.67	22.47	-	0.00	-	0.00
传媒广告收入	1,677.79	1.85	-	0.00	-	0.00
其他业务						
其他业务收入	772.97	0.85	378.50	0.64	366.40	1.06
合计	90,704.28	100.00	58,801.90	100.00	34,477.27	100.00

发行人近三年主营业务收入占比达到 10%以上的业务板块包括土地开发、自来水销售及房产销售，运营情况如下：

2020 年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发收入	30,477.63	25,398.02	5,079.61	16.67
自来水销售收入	10,166.54	5,989.83	4,176.71	41.08

房产销售收入	11,956.83	11,478.28	478.55	4.00
工程代建收入	20,383.67	19,439.99	943.69	4.63
合计	72,984.67	62,306.12	10,678.56	14.63

2019年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发收入	16,458.90	13,715.75	2,743.15	16.67
自来水销售收入	10,030.12	7,337.99	2,692.12	26.84
房产销售收入	24,364.43	25,079.10	-714.67	-2.93
合计	50,853.44	46,132.84	4,720.60	9.28

2018年度营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发收入	18,674.20	15,561.83	3,112.37	16.67
自来水销售收入	9,587.90	7,236.13	2,351.77	24.53
合计	28,262.10	22,797.96	5,464.14	19.33

1、土地开发业务

发行人土地开发业务主要由发行人二级子公司龙港市海涂围垦开发有限公司（以下简称“海涂围垦公司”）负责及城发公司负责。

2018-2020年度，发行人土地开发收入分别为18,674.20万元、16,458.90万元和30,477.63万元，整体呈现增长趋势。报告期内，发行人土地整理业务毛利率均为16.67%。

2、自来水销售业务

发行人自来水销售业务主要由水务发展公司负责。水务发展公司在龙港市自来水销售行业居于垄断地位。

2018-2020年度，发行人自来水销售收入分别为9,587.90万元、10,030.12万元和10,166.54万元。报告期内，发行人自来水销售业务毛利润及毛利率均呈上升趋势。2020年度毛利率为41.08%，同比有较大提升，主要系自来水公司水资源费降低所致。

3、房产销售业务

2018-2020年度，发行人实现房产销售收入0.00万元、24,364.43万元和11,956.83万元。其中2019年均为安置房销售收入；2020年发行人实现安置房销售收入11,122.59万元，同年发行人取得凯宇花园房产，对外销售形成房产销售收入834.25万元。

发行人的安置房销售业务主要由发行人二级子公司龙港市新农村建设投资有限公司（以下简称“新农村公司”）及产业科技公司负责。新农村公司具有房地产开发叁级资质，主要从事安置房的建设及销售。新农村公司为发行人2019年新合并子公司。

2019年及2020年，发行人分别实现房产销售收入24,364.43万元和11,956.83万元，占公司同期营业收入的比重分别为41.43%和13.18%，是发行人重要收入来源之一。2019年发行人房产销售业务毛利润及毛利率均为负数，主要系安置房价格受政府指导价影响，销售价格低于成本价所致。2020年度主要售出的是松涛嘉园项目房产，该项目土地取得时间较早，土地成本较低，且房屋申购价格为

以综合成本价为基准，并实行一房一价一议，单价相对较高，因此2020年度房产销售收入毛利率为4.00%，转负为正。

报告期内发行人房产销售收入及成本确认情况具体如下：

单位：万元、%

项目名称	2020年度			2019年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
松涛嘉园	11,122.59	10,485.26	5.73	18,487.15	18,208.92	1.51
新华绿洲锦园	-	-	-	5,877.28	6,870.18	-16.89
凯宇花园	834.25	993.02	-19.03	-	-	-
合计	11,956.84	11,478.28	4.00	24,364.43	25,079.10	-2.93

注1：根据发行人在售安置房项目申请购买实施方案，同一小区不同房型实行一房一价，导致每户的毛利率不同；同时，考虑车位的销售情况，因此同一小区各期销售毛利可能有较大差异。

注2：截至2020年末，新华绿洲锦园项目划出，不再纳入合并范围。

4、污水处理业务

发行人污水处理业务主要由发行人二级子公司苍南县龙港污水处理公司（以下简称“龙港污水公司”）及苍南县临港污水处理有限公司（以下简称“临港污水公司”）负责，在龙港市污水处理市场居于垄断地位。

2018-2020年度，发行人污水处理收入分别为2,983.01万元、3,247.12万元和3,282.08万元。2018年以来，污水处理业务收入稳定增长。随着人们对城市居住环境要求的不断提高，以及公司污水

处理能力的提高，污水处理收入将会逐步成为公司主要收入来源之一，具有持续性。

5、粮食销售业务

发行人粮食销售业务主要由龙港市粮食收储有限公司（以下简称“粮储公司”）负责。粮储公司系发行人 2020 年新设子公司，成立于 2020 年 5 月，注册资本为 2,000 万元。经营范围为负责粮食收储业务；政策性粮油购销、储存、调拨、批发；储存计划的具体组织实施及国家指定企业经营的进出口业务（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）。

2020 年度，发行人实现粮食销售收入 2,321.00 万元，占当年营业收入的 2.56%。

（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。

1、土地整理业务

（1）盈利及运营模式

发行人土地开发业务主要由海涂围垦公司及城发公司负责，发行人拥有土地一级开发资质，根据海涂围垦公司与龙港市人民政府签订的土地开发合作协议，约定海涂围垦公司对龙港新城区域内土地进行一级开发，包括吹填、回填、河道开挖、设置隔堤、软基处理及城市配套设施等。待地块出让后，由苍南县龙港镇国土资源与城乡规划建设局（现为“龙港市自然资源和规划建设局”）收到的土

地出让金扣除相关收费后，其余款项全部交付龙港镇财政（现为“龙港市财政局”），并由财政局按照海涂围垦发生的土地成本加成的方式进行返回，加成比例为20%。

根据发行人与苍南县龙港人民政府及苍南县龙港镇国土资源与城乡规划建设局签订的《合作土地开发协议》，海涂围垦公司根据苍南县龙港镇国土资源与城乡规划建设局核定的建设用地控制及规划，对龙港新城区域内的一级土地开发事宜，包括吹填、回填、河道开挖、设置隔堤、软基处理及城市配套设施等。发行人江南海涂围垦工程项目符合相关海域/河道使用管理办法以及合法合规。

根据城发公司与龙港市人民政府签订的土地开发合作协议，约定城发公司根据龙港市规划局核定的建设用地控制详细规划，对龙港市旧城区域进行一级土地开发，包括农用转用、征用、拆迁、人员安置、场地平整及城市配套设施等。待地块出让后，由龙港市自然资源和规划建设局收到的土地出让金扣除相关收费后，其余款项全部交付龙港市财政局，并由龙港财政局按照城发公司发生的土地成本加成的方式进行返回金额，加成比例为20%。

收入确认时点：在土地整理已经完成、土地储备并已出让，即土地整理劳务所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，收入的金额能够可靠地计量，并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

回款周期：土地整理完成并出让后，一般当年度即可收回款项。

（2）运营情况

土地整理收入是发行人主要收入来源，2018-2020年度，公司实现土地整理收入分别为18,674.20万元、16,458.90万元和30,477.63万元，占营业收入的比例分别为54.16%、27.99%和33.60%。2020年度发行人实现土地平整收入30,477.63万元，同比增长85.17%，主要系2020年度出让的土地面积增加所致。报告期内，发行人土地整理业务毛利率均为16.67%。

发行人报告期内土地出让情况

单位：亩、万元

年份	出让地块	面积	总投资额	已投资额	确认收入	已回款	建设期限
2020年	龙港新城 XC-A07-3b 地块	14.08	756.83	756.83	908.19	908.19	2004-2020
	龙港新城 XC-A07-3a 地块	14.13	759.40	759.40	911.28	911.28	2004-2020
	龙港新城 XC-6-23 地块	100.81	5,416.88	5,416.88	6,500.25	6,500.25	2004-2017
	龙港市新城 XC-6-31 地块	89.77	5,472.85	5,472.85	6,567.42	6,567.42	2004-2020
	龙港市新城 LG-A04-2 地块	22.92	1,397.22	1,397.22	1,676.66	1,676.66	2004-2020
	龙港市新城 XC-A05-6 地块	8.08	492.68	492.68	591.21	591.21	2004-2020
	龙港市新城 XC-A05-7 地块	5.00	304.84	304.84	365.81	365.81	2004-2020
	龙港市新城 XC-A05-8 地块	5.00	304.83	304.83	365.80	365.80	2004-2020
	龙港市新城 XC-A08-e2 地块	20.97	1,278.63	1,278.63	1,534.36	1,534.36	2004-2020
	龙港市新城 XC-A09-b1 地块	28.93	1,763.72	1,763.72	2,116.46	2,116.46	2004-2020
	龙港市新城 XC-A12-a3 地块	19.99	1,218.73	1,218.73	1,462.47	1,462.47	2004-2020
	龙港市新城 XC-A16-b1-b1 地块	15.00	914.43	914.43	1,097.31	1,097.31	2004-2020
	龙港市新城 XC-A16-b1-b2 地块	20.70	1,262.02	1,262.02	1,514.42	1,514.42	2004-2020

年份	出让地块	面积	总投资额	已投资额	确认收入	已回款	建设期限
	龙港市新城 XC-B08-2 地块	26.50	1,615.71	1,615.71	1,938.85	1,938.85	2004-2020
	龙港市新城 XC-A12-a2 地块	20.00	1,219.63	1,219.63	1,463.56	1,463.56	2004-2020
	龙港市新城 XC-A12-a4 地块	20.01	1,219.65	1,219.65	1,463.58	1,463.58	2004-2020
	小计	431.89	25,398.05	25,398.05	30,477.63	30,477.63	
2019年	龙港新城 XC-6-19 地块	96.37	5,178.48	5,178.48	6,214.17	6,214.17	2004-2019
	龙港新城 XC-C02-b10 地块	12.30	661.13	661.13	793.36	793.36	2004-2019
	龙港新城 XC-C02-b9 地块	13.67	734.50	734.50	881.40	881.40	2004-2019
	龙港新城 XC-B04-2 地块	34.96	1,878.81	1,878.81	2,254.57	2,254.57	2004-2019
	龙港新城 XC-B03-a1 地块	44.97	2,416.18	2,416.18	2,899.42	2,899.42	2004-2019
	龙港新城 XC-B03-a2 地块	12.50	671.73	671.73	806.07	806.07	2004-2019
	龙港新城 XC-B04-1 地块	24.85	1,335.06	1,335.06	1,602.07	1,602.07	2004-2019
	龙港新城 XC-B05-a2 地块	15.63	839.86	839.86	1,007.83	1,007.83	2004-2019
	小计	255.25	13,715.74	13,715.74	16,458.89	16,458.89	
2018年	龙港新城 XC-2-40 地块	47.23	2,537.71	2,537.71	3,045.25	3,045.25	2004-2017
	龙港新城 XC-2-29 地块	73.81	3,966.32	3,966.32	4,759.58	4,759.58	2004-2017
	龙港新城 XC-2-44 地块	55.86	3,001.46	3,001.46	3,601.75	3,601.75	2004-2017
	龙港新城 XC-2-27 地块	42.60	2,288.98	2,288.98	2,746.78	2,746.78	2004-2017
	龙港新城 XC-1-41 地块	26.18	1,406.57	1,406.57	1,687.88	1,687.88	2004-2018
	龙港新城 XC-C05-a16-2 地块	0.95	50.85	50.85	61.02	61.02	2004-2018
	龙港新城 XC-C05-a15-2 地块	1.86	100.12	100.12	120.14	120.14	2004-2018
	龙港新城 XC-C05-a14-2 地块	2.78	149.38	149.38	179.26	179.26	2004-2018

年份	出让地块	面积	总投资额	已投资额	确认收入	已回款	建设期限
	龙港新城 XC-C05-a17-2 地块	0.13	6.97	6.97	8.36	8.36	2004-2018
	龙港新城 XC-C02-b12a 地块	18.64	1,001.36	1,001.36	1,201.63	1,201.63	2004-2018
	龙港新城 XC-A10-3 地块	19.58	1,052.13	1,052.13	1,262.55	1,262.55	2004-2018
	小计	289.61	15,561.82	15,561.82	18,674.18	18,674.18	-

截至 2020 年末，发行人在建土地开发项目为城中村改造项目，
江南海涂围垦工程项目，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	建设期限	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额	会计科目	是否签订协议
江南海涂围垦工程	2004-2025	1,131,600.00	881,349.49	158,319.34	158,319.34	存货-开发成本	是
城中村改造项目	2017-2025	651,598.00	339,463.31	-	-	存货-开发成本	是
合计	-	1,783,221.00	1,220,812.80	158,319.34	158,319.34	-	

根据国家海洋局 2005 年出具的关于苍南县江南海涂围垦工程项目用海的批复（国海管字[2005]578 号）文件，同意海涂围垦公司开展江南海涂围垦工程。2016 年 12 月，根据海涂围垦公司与苍南县龙港人民政府及苍南县龙港镇国土资源与城乡规划建设局签订的《合作土地开发协议》，根据苍南县龙港镇国土资源与城乡规划建设局核定的建设用地控制及规划，对龙港新城区域内的一级土地开发事宜，包括吹填、回填、河道开挖、设置隔堤、软基处理及城市配套设施等。2020 年 6 月，根据城发公司与龙港市人民政府签订的《土地开发合作协议》，约定城发公司根据龙港市规划局核定的建设用地控制

详细规划，对龙港市旧城区域进行一级土地开发。发行人在建土地整理项目合法合规。

2、自来水销售业务

(1) 盈利及运营模式

发行人自来水销售业务运营主体为水务发展公司，是龙港市唯一的供水企业，具有区域专营优势。水务发展公司前身为苍南县龙港水业有限公司，始建于1984年。2019年，该公司在龙港实施撤镇设市的转型发展节点上，吸收原龙港污水处理公司、原临港污水处理公司、原龙港农污运维分公司，于2020年4月组建而成。发行人自来水销售以水务发展公司为主，苍南县龙港湖前自来水有限公司及苍南县龙港艇舫自来水有限公司为辅面向全市的自来水供应销售¹。

公司以“引水、供水、排水一体化发展”为发展方向，实行自主投资运营模式，通过原水采购→制水工艺流程→供水管网输送→用户终端计量→最终形成水费收取。原水水源取自于珊溪水库和吴家园水库，供水区域覆盖龙港全市，供水市场占有率约为97%，为近40万居民提供生产生活用水。根据发行人与苍南县平原引供水有限公司签订的采购合同，向发行人提供不间断供水，供水质量应符合国家规定的二类饮用水标准及以上。自2018年后，苍南县统一调整全县供水需要，统一由苍南县水务集团有限公司集中供水。供水价格执行苍南县人民政府主管部门制定的政府定价，水费结算方式为

¹ 2021年，水务发展公司将其运营的水务资源进行进一步整合，原苍南县龙港湖前自来水有限公司及苍南县龙港艇舫自来水有限公司管理的龙港水务湖前水厂及龙港水务艇舫水厂划转至水务发展公司名下直接管理。2021年3月，苍南县龙港湖前自来水有限公司及苍南县龙港艇舫自来水有限公司注销清算。

采购方及被采购方于每月 20 日共同到计量器具安装地点，根据计量器具统计用水量，并签发缴费单。发行人在收到缴费单起 20 日支付采购水费。自 2020 年起，根据相关文件要求取消龙港区域原水服务费的收取，发行人承担的水资源费成本有所下降。

发行人报告期内原水采购情况

单位：万立方米、万元

采购方	2020 年		2019 年		2018 年	
	水量	金额	水量	金额	水量	金额
苍南县平原引供水有限公司	-	-	-	-	590.73	603.26
苍南县水务集团有限公司	3,027.16	2,657.17	2,522.49	3,481.05	2,472.60	2,808.87
合计	3,027.16	2,657.17	2,522.49	3,481.05	2,472.60	3,412.13

目前，公司共有三家水厂，涉及供水能力为 13.5 万吨每日，水厂分别为龙港水务塘东水厂、龙港水务湖前水厂及龙港水务舥舺水厂，分别供应龙港市区、湖前区及舥舺区。

发行人报告期内各水厂情况

单位：万吨/日

水厂	设计供水能力	实际供水能力	供水范围
龙港水务塘东水厂	10.00	8.50	龙港
龙港水务湖前水厂	2.00	1.50	湖前
龙港水务舥舺水厂	1.50	1.00	舥舺
合计	13.50	11.00	-

根据苍南县发展和改革局《关于灵溪、龙港、钱库、宜山、金乡等五个乡镇供水区域居民生活用水实际行阶梯式水价制度的通知》

(苍发改价[2017]30号),公司实行居民阶梯水价,对“一户一表”居民生活用水用户实行阶梯水价制度,以月为计量缴费周期。每户每月生活用水量按覆盖率划分为三级阶梯用水量:第一级水量为20吨(含)及以下;第二级水量为20-30(含)吨;第三级水量为30吨以上。供水价格以1:1.5:3的比例分级递增,具体情况如下:

发行人报告期内水价情况

单位:元/立方米

供水类型	阶梯分类	水价及构成		
		到户价格	基本水价	污水处理费
居民生活用水	合表户	4.15	3.30	0.85
	第一阶梯	4.00	3.15	0.85
	第二阶梯	4.95	4.10	0.85
	第三阶梯	7.80	6.95	0.85
非居民用户(一般工商业)	/	5.15	3.85	1.30
非居民用户(高污染工业)	/	5.85	3.85	2.00
特种用水	/	7.45	6.15	1.30

(2) 运营情况

水务发展公司供水日设计能力为13.5万吨。2020年完成制水量3,839.19万吨、售水量3,267.52万吨,同比分别增长10.54%和9.68%,水质综合合格率100%。

发行人自来水销售业务的收入以单价乘以耗用数量来确定，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、支付宝代收等。

发行人报告期内自来水业务情况

项目名称	2020年	2019年	2018年
设计日供水能力（万立方米/日）	13.5	13.5	13.5
供水量（万立方米）	3,839.19	3,473.15	3,393.48
售水量（万立方米）	3,267.52	2,973.34	2,852.93
管网漏损率（%）	14.89	14.39	15.93
给水管网长度（千米）	410	380	350

随着龙港新城的大力开发，未来片区内将形成重要的工业区，用水量将明显提高。结合现状供水设施情况及满足用水需求，发行人对塘东水厂进行扩建，确保用户使用。龙港水业塘东水厂三期扩建工程位于温州市龙港通港路龙港市水务发展有限公司塘东制水厂分公司厂区内，项目总投资概算为 15,521.7 万元，扩建后塘东水厂供水规模达到 15 万立方米/日，包括配水井，沉淀池、清水池等相关配套设备。

发行人报告期内在建水利项目情况

单位：万立方米/日、万元

项目名称	设计输送原水能力	总投资额	已投资额	预计建设周期
龙港水务塘东制水分公司三期扩建工程	5.00	15,521.70	2,129.25	2020-2022

2018-2020年度，发行人自来水销售收入分别为9,587.90万元、10,030.12万元和10,166.54万元，毛利润分别为2,351.77万元、2,692.12万元和4,176.71万元。

3、安置房销售业务

(1) 盈利模式及运营情况

公司安置房业务主要由新农村公司及产业科技公司负责，新农村公司具有房地产开发资质（证书编号：浙房龙综字第00003号），经营范围为基础设施建设、农房改造建设、市场开发建设、房地产开发经营（凭资质经营）；建材销售；国有资产运营、资产管理、资产租赁（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）。

依据龙港市人民政府旧城改造、保障性住房建设规划，发行人具体对龙港市人民政府指定地块进行征地、拆迁，负责相应地块拆迁安置房、经济适用房等安置房与经济适用住房的建设。项目建设完成后，向符合条件的居民进行销售。通过业主验收，交付业主安置房为收入确认时点。

安置房项目的土地来源主要为国有划拨，通过公开招投标并外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，公司通过招投标方式委托第三方监理公司负责施工过程中的监督管理工作；项目建成后，优先向拆迁户定向销售，与拆迁户进行结算，如有剩余部分，进行市场化销售。销售价格由综合成本价、超出面积按市场价组成，综合成本价参照政府安置房的指导价，超出安置户拆迁面积部分参

照市场价进行销售，市场价由评估公司进行确定。由于安置房的销售价格低于市场销售价格，难以弥补公司的开发成本，政府通过对安置房项目进行资金补助的形式弥补发行人的安置房业务的部分亏损。

(2) 运营情况

截至 2020 年末，公司已完工在售安置房项目 1 个，可售面积合计为 8.32 万平方米，已售面积 5.68 万平方米，未来可售面积 2.64 万平方米；发行人主要在建安置房项目 1 个，具体情况如下：

截至 2020 年末发行人主要已完工项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	总投资额	可售面积	已售面积	剩余可售面积	已实现销售收入	已回款	建设周期	是否政府代建
松涛嘉园	30,069.70	8.32	5.68	2.64	29,998.31	29,998.31	2013-2019	否
合计	30,069.70	8.32	5.68	2.64	29,998.31	29,998.31	-	-

截至 2020 年末发行人主要在建安置房情况

单位：万元

序号	项目名称	是否政府代建	建设期	总投资	已投资	已实现销售收入
1	龙港市文卫单元 A-01 地块安置房建设项目	否	2020-2022	52,237.00	28,871.84	-
	合计	-	-	52,237.00	28,871.84	-

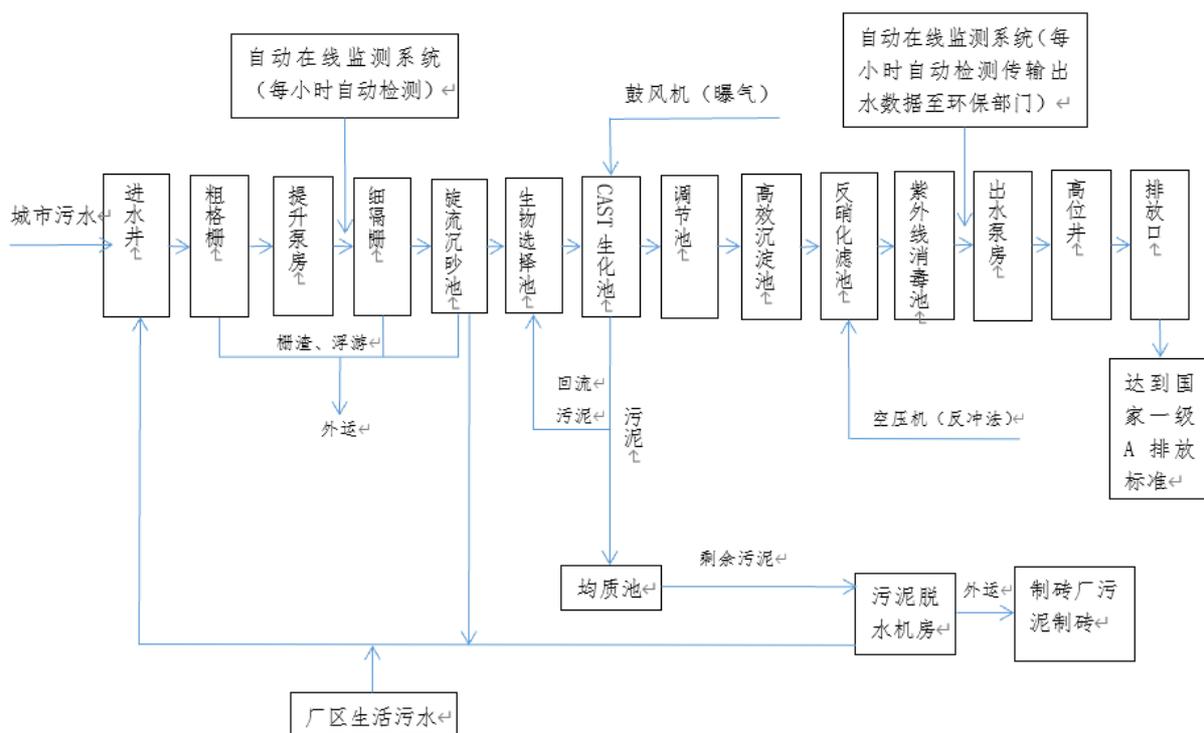
发行人的安置房业务全部集中在龙港市。发行人是市政府重点扶持的保障房开发企业。发行人保障性住房不仅要受国家宏观调控

政策和产业政策指导的影响，同时也会受到龙港市发展规划的影响，发行人的安置房业务在地方政府支持下，具有一定的垄断开发优势。

4、污水处理业务

发行人污水处理业务运营主体为龙港污水公司和临港污水公司。根据温州市生态环境局对龙港污水公司下发的《排污许可证》（证书编号：913303276772040057001V）；对临港污水公司下发的《排污许可证》（证书编号：91330327582670847A001V），授予龙港污水公司及临港污水公司在龙港、湖前、宜山、舩舺等区域内的污水处理特许经营权。

污水处理厂工艺流程图



根据苍南县发展和改革局《关于调整县河滨等污水处理费征收标准的通知》，河滨、龙港、临港等三家污水处理有限公司的污水处理费征收标准为：居民生活用户污水处理费征收标准为 0.85 元/吨；

工业污水 1.30 元/吨；其中高污染工业企业 2.00 元/吨；非工业污水 1.30 元/吨。上述标准从 2016 年 12 月 1 日开始执行。

发行人报告期内污水处理费价格情况

单位：元/立方米

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
居民用水	0.85	0.85	0.85
非居民用水	1.30	1.30	1.30
特种行业用水	2.00	2.00	2.00
非工业污水	1.30	1.30	1.30

目前发行人共有 2 家污水处理厂分别为龙港水务龙港污水处理厂及龙港水务临港污水处理厂。

截至 2020 年末，发行人各污水处理厂处理能力情况如下：

污水处理厂	污水处理能力（万吨/日）	业务范围
龙港水务龙港污水处理厂	6.00	龙港、湖前、宜山
龙港水务临港污水处理厂	1.80	艇艙
合计	7.80	-

发行人服务范围包括龙港全市及苍南县宜山镇、金乡镇、钱库镇、望里镇、炎亭镇范围内的生活、工业污水，区域市场占有率达 100%，在龙港市具有垄断地位。截至 2020 年末，发行人下辖的 2 个污水处理厂污水处理能力约为 7.8 万吨/日；年污水处理量在 2500 万吨以上。

发行人报告期内污水处理情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

污水处理厂家数（个）	2	2	2
污水日处理能力（万吨/日）	7.8	7.47	7.57
年污水处理量（万吨）	2,552	2,730	2,781
污水处理收入（万元）	3,282	3,223	2,865
污水管网长度（千米）	190	182	172

污水处理费计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，污水处理费收入与实际污水处理量无关。污水处理费的征收方面，使用自来水的用户，由公司在收取水费时一并收取污水处理费。公司污水处理业务的公益属性较强，近年来持续收到政府的专项补贴，因污水处理及自来水销售由水务发展公司统一管理，市政府为方便统一对水务行业的补助，将用于自来水、污水的专项补助统一补助给水务发展公司。2018-2020年，水务发展公司收到自来水销售及污水处理相关的政府补贴分别为 9,354.91 万元、10,472.39 万元和 7,066.48 万元。

2018-2020年，发行人污水处理收入分别为 2,983.01 万元、3,247.12 万元和 3,282.08 万元。

5、粮食销售业务

发行人粮食销售业务主要由粮储公司负责，该公司承担具体业务内容为接受政府指令收购本地粮食或从外地采购粮食，补充本地储备粮油的不足，做好粮油的销售与保管工作。此外，粮储公司还负责当地驻军的粮油供应以及救灾、应急粮油的供应工作。

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，粮食轮入主要通过向农户直接收购，收购价格根据《龙港市人民政府关于做好 2020 年“订单粮食”工作的通知》（龙政发[2020]76 号）文件实行最低底价收购。

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。2020 年度，发行人粮食销售业务收入为 2,321.00 万元。

6、委托代建业务

发行人作为龙港市最大的全资国有企业之一，承担了龙港市全市的基础设施建设任务。发行人代建业务主要由公司及下属各子公司负责。发行人与龙港市人民政府签订受托代建框架协议，龙港市人民政府委托公司及其下属子公司建设龙港市范围内的市政配套工程项目，项目竣工后龙港市财政根据公司发生的建设成本加成一定比例的利润与公司进行结算并确认代建收入。

2020 年 12 月，发行人下属子公司新城建设公司与龙港市新城开发建设中心签订代建协议。新城建设公司受托负责龙港新城范围内基础设施建设项目，工程竣工并验收合格后，由龙港市新城开发建设中心按项目结算金额加成一定比例利润结算收入。未来。龙港市除新城范围内的基础设施建设项目，将由发行人与龙港市人民政府

进行结算，新城范围内的项目将由发行人与建设中心进行结算。关于款项结算周期预计根据项目规模及建设期限而定，预计在1-5年。

截至2020年末，发行人已完工委托代建项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否签署代建协议	总投资	已投资	已确认收入	已回款
1	临港产业基地时代大道建设工程	基础设施	2008-2014	是	19,179.00	19,439.99	20,383.67	20,383.67
	合计				19,179.00	19,439.99	20,383.67	20,383.67

截至2020年末，发行人在建受托代建项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否政府代建	是否签署代建协议	账面价值
1	龙港新城 A1 区市政道路及桥梁项目	基础设施	2014.03-2020.12	是	是	60,607.98
2	苍南县电雕电镀小微园工程	基础设施	2018.04-2021.04	是	是	43,904.60
3	龙港新城产业集聚区疏港大道等 8 条道路建设工程	基础设施	2017.09-2021.02	是	是	33,539.90
4	龙港新城世纪大道（启源路至科技路、产业大道至巴曹大桥起坡点）建设工程	基础设施	2017.07-2021.05	是	是	27,954.42
5	龙港镇香林大道建设工程	基础设施	2017.02-2020.12	是	是	18,260.10
6	龙港镇江滨大道（彩虹大道至望洲路）建设工程	基础设施	2018.05-2020.12	是	是	17,080.16
7	龙港新城北岭山隧道建设工程	基础设施	2017.06-2020.12	是	是	23,129.18
8	启动区市政工程	基础设施	2018.12-2021.06	是	是	14,731.98

9	龙港镇临港大道西段工程	基础设施	2019.01-2021.01	是	是	10,133.66
10	龙港新城世纪大道（科技路至产业大道）建设工程	基础设施	2018.02-2020.12	是	是	7,381.47
11	龙港新城启源路等 16 条施工便道建设工程	基础设施	2018.06-2021.09	是	是	8,909.78
12	龙港镇文化中心建设工程	基础设施	2017.06-2020.12	是	是	6,822.46
13	江南垵应急工程	基础设施	2019.10-2020.12	是	是	5,829.48
14	世纪大道续建工程（一期吹填区内）	基础设施	2019.12-2020.12	是	是	7,193.68
15	规划展示馆建设工程	基础设施	2018.06-2020.12	是	是	6,283.75
16	世纪大道建设工程	基础设施	2019.05-2020.12	是	是	6,356.04
17	启动区污水处理厂建设工程	污水厂	2019.06-2020.12	是	是	6,260.65
18	其他零星工程	-	-	-	-	206,645.15
	合计			-	-	511,024.44

截至 2020 年末，发行人拟建受托代建项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否签署代建协议	预计总投资	已投资
1	渔港路（世纪大道至疏港大道）工程	基础设施	2021-2022	是	6,870.01	-
2	海丰路（世纪大道至渔港路）工程	基础设施	2021-2022	是	3,252.72	-
3	北堤至舢舨堤内侧道路	基础设施	2021-2022	是	6,426.41	-
4	渣土消纳区道路网工程（一期）	基础设施	2021-2023	是	172,080.47	-
	合计	-	-	-	188,629.61	-

九、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

发行人是龙港市资产规模最大、实力最强的国有独资公司，业务主要涉及土地开发、自来水销售、房产销售、粮食销售等行业，是一家跨行业、多元化经营的公司。

1、土地开发行业发展现状和前景

（1）我国土地开发行业发展现状和前景

土地开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行必要的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的可出让标准，从而将生地转化为熟地，并通过熟地挂牌出让获得出让金分成收益的一种经营活动。目前，该行业的监管主要由各级国土部门负责。

与土地开发整理行业相关的土地储备制度的建立，已经为土地开发整理行业提供了很大的发展空间。土地储备制度是指市、县人民政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对土地储备进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地，调控市场的一种制度安排。根据国家关于国有土地储备的管理办法，一般市政府可以授权当地从事城市基础设施建设的企业，对通过环境治理置换出的低洼、低效土地进行一定的整理和开发，提高土地生产能力，改善生产条件

和生态环境，同时作为对该企业建设城市基础设施等公益性项目的补偿，提高该企业营运能力，支持该企业持续发展。

我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。此后，该条例进行多次修订，目前我国实行2014年7月29日修订的最新版《中华人民共和国土地管理法实施条例》。随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩张，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

（2）龙港市土地开发行业发展现状和前景

在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张背景下，充足的土地资源，为龙港市的长久持续发展奠定了扎实的基础。根据2021年龙港市政府工作报告，2020年度，龙港市获批全域土地综合整治国家级试点，全年争取省级下达国土空间规划指标2,707亩，获得各类用地计划指标1,498亩；完成工业用地（用海）供应2,101亩，产业发展用地保障总量位居温州第一。2021年，龙港市将统筹推进全域土地综合整治，健全工业用地“全生命周期”管理和低效用地再开发机制，提高土地高效集约利用水平。综合来看，龙港市土地开发行业有较为广阔的发展空间。

2、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

水务行业属于公共事业服务行业，所生产与提供的产品为社会公共产品，具有公益性，是国民经济的命脉和人民生活的保障，是直接关系社会公共利益的基本元素。随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，已经形成政府监管力度不断增大、政策法规不断完善，水务市场投资和运用主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深水务投资和经营企业发展壮大的好局面。

2012年以来，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，水的生产和供应企业景气指数有望继续保持在较高的区间。

(2) 龙港市水务行业发展现状和前景

龙港市将加快推进水资源优化配置、饮水安全巩固工程和水库建设，有效保障城乡居民生产生活用水需求，加强水资源保护，全面落实用水总量、用水效率、水功能区限制，确保龙港市供水需求。随着，经济社会的进一步发展，以及水务基础设施的进一步完善，对发行人的水务业务的进一步发展奠定了基础。同时，龙港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。

3、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

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是具有保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会、解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

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住房房源。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) 龙港市保障性住房行业发展现状和前景

根据《中共温州市委关于制定温州市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，在“十三五”期间，温州将着力提升中心城区

规划布局、产业业态、市政设施、城市管理、服务功能，努力做强做精做优中心城区，不断提高中心城区首位度和集聚辐射力，高质量抓好以城中村改造为抓手的城市建设。根据 2021 年龙港市政府工作报告，龙港市始终坚持经营城市理念，以“大建大美”为抓手，不断构筑新生城市新格局，城中村改造作为龙港市四大重点征迁攻坚项目之一，2020 年度龙港市完成各类房屋拆除 2,200 余间，全面解决 157 户农村困难家庭无房危房问题，实施安置房项目 11 个，建设保障性住房 5,972 套。

未来，龙港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，龙港市保障性住房建设力度将显著加强。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司，是龙港市资产规模最大、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，发行人的积极运作和实施对盘活国有资产、优化资源配置，提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用。

发行人的核心业务涵盖、土地开发、房产销售、自来水销售、粮食销售、委托代建工程等多个板块，是龙港市基础设施建设和经营领域的重要力量，得到了地方政府的大力支持，在当地相关领域具有垄断地位的优势。

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。龙港市地处浙江省南部，位于鳌江入海口南岸，东濒东海，西接鳌江横阳支江、104国道、沈海高速公路和温福铁路，南依江南平原，北为鳌江干流，民营经济发达，财政实力较强。

2020年，龙港市实现地区生产总值316.40亿元，按可比价格计算，比上年增长4.40%，其中，第一产业增加值9.02亿元，增长0.2%；第二产业增加值144.61亿元，增长4.5%；第三产业增加值162.78亿元，增长4.5%。未来随着龙港市经济实力不断增强，龙港市经济发展将更具活力，为公司发展提供良好环境。

(2) 政府的大力支持

发行人是龙港市财政局出资组建的国有独资公司，也是龙港市资产规模最大、实力最强的国有独资公司。发行人作为龙港市城市基础设施建设和国有资产管理运营的核心主体，在龙港市有着举足轻重的地位，并且为改善龙港市城市基础设施做出重要的贡献。

发行人自成立以来一直得到龙港市政府在政策、项目、资源、财政等多方面的大力支持，从而增强公司的综合实力。2018-2020年度，发行人收到的政府补助分别为13,847.34万元、19,111.42万元和26,841.47万元。未来，随着一些大型工程开工建设，发行人承担的建设任务不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，进一步提高公司的整体实力。

（3）较大的垄断优势和综合经营优势

发行人作为龙港市城市基础设施建设和国有资产管理运营的核心主体，主要负责龙港市的基础设施建设、土地开发、自来水销售、污水处理、客运服务、粮食销售等业务，收入来源较为多元化。且发行人在基础设施建设、土地开发、城市供水服务、交通服务等业务方面具有较强的市场垄断性和区域竞争优势，未来发展空间广阔。

（4）良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平，作为龙港市资产规模最大、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，发行人享有多家金融机构共1,030,150.00万元的授信额度，已使用额度768,670.99万元，尚可使用额度261,479.01万元。

十、发行人地域经济情况

龙港市，原为苍南县龙港镇，2019年8月经国务院批准，撤销苍南县龙港镇，设立县级龙港市，是全国首个镇改市以及全国首个

不设乡镇、街道的县级行政区域；现为浙江省辖县级市，由温州市代管。

龙港市位于鳌江入海口南岸东濒东海，西依横阳支江、104国道、沈海高速公路和温福铁路，与平阳县萧江镇、苍南灵溪片区为邻，南与江南平原的宜山镇、钱库、金乡片区为界，北与平阳县鳌江镇隔江相望，总面积183.99平方公里，全市常住人口46.47万人。龙港自建镇至设市期间先后获得联合国开发署可持续发展试点镇、全国小城镇建设示范镇、全国小城镇综合改革试点镇、温州市强镇扩权改革试点镇、全国新型城镇化试点镇、全国文明镇等荣誉，分别被授予中国印刷城、中国第一农民城、中国礼品城等称号，并入选2018年度全国综合实力千强镇第17名。

龙港市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。2020年，龙港市实现地区生产总值316.40亿元，按可比价格计算，比上年增长4.40%，其中，第一产业增加值9.02亿元，增长0.2%；第二产业增加值144.61亿元，增长4.5%；第三产业增加值162.78亿元，增长4.5%。2020年末，全市常住人口46.47万人，按常住人口计算的人均GDP达到6.81万元。2020年全市规模以上工业增加值46.91亿元，同年实现固定资产投资同比增长0.1%。

2020年全市一般公共预算收入为17.05亿元，其中税收收入是一般公共预算收入的主要来源，税收收入为15.34亿元。2020年全

市政府性基金收入为 28.67 亿元。2020 年，全市一般公共预算支出为 25.77 亿元，全市政府性基金支出为 38.56 亿元。

截至本募集说明书出具日，发行人是龙港市规模最大、实力最强的城投类企业，其他平台公司均在发行人合并范围内。发行人是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司，是龙港市资产规模最大、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，发行人的积极运作和实施对盘活国有资产、优化资源配置，提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用。

发行人自成立以来一直得到龙港市政府在政策、项目、资源、财政等多方面的大力支持，从而增强公司的综合实力。2018-2020 年度，发行人收到的政府补助分别为 13,847.34 万元、19,111.42 万元和 26,841.47 万元。未来，随着一些大型工程开工建设，发行人承担的建设任务不断增加，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，进一步提高公司的整体实力。

截至本募集说明书出具日，龙港市已发行且尚在存续期内的债券情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	发行规模	期限	票面利率	发行日期	主体评级	债项评级	偿还情况
21 龙港债 01	10	5+2	4.90%	2021-4-7	AA	AAA	按时、足额付息

第九条 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年的财务报告进行了审计，并分别出具了容诚审字[2020]310Z0666号、容诚审字[2021]310Z0720号标准无保留意见的《审计报告》。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经审计的财务报告。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人2018-2020年主要财务数据

（一）发行人2018-2020年主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	2,509,515.26	1,865,623.11	1,195,332.47
负债合计	1,156,400.02	1,358,472.71	986,247.54
归属于母公司所有者权益合计	1,264,614.64	507,150.40	209,084.94
所有者权益合计	1,353,115.24	507,150.40	209,084.94
营业收入	90,704.28	58,801.90	34,477.27
净利润	16,069.70	15,298.69	11,844.45
归属于母公司所有者的净利润	15,134.10	15,298.69	11,844.45

资产负债率	46.08%	72.82%	82.51%
-------	--------	--------	--------

(二) 发行人2018-2020年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	2020年末	2019年末	2018年末
资产项目			
流动资产合计	2,231,595.91	1,749,107.99	1,089,156.11
非流动资产合计	277,919.34	116,515.12	106,176.36
资产总计	2,509,515.26	1,865,623.11	1,195,332.47
负债及所有者权益项目			
流动负债合计	444,822.93	233,846.90	236,425.49
非流动负债合计	711,577.09	1,124,625.81	749,822.04
负债合计	1,156,400.02	1,358,472.71	986,247.54
归属于母公司所有者权益合计	1,264,614.64	507,150.40	209,084.94
所有者权益合计	1,353,115.24	507,150.40	209,084.94

(三) 发行人2018-2020年合并利润表摘要（完整合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
营业收入	90,704.28	58,801.90	34,477.27
政府补助	26,841.47	19,111.42	13,847.34
利润总额	19,267.85	15,559.36	12,027.14
净利润	16,069.70	15,298.69	11,844.45

归属于母公司所有者的净利润	15,134.10	15,298.69	11,844.45
---------------	-----------	-----------	-----------

(四) 发行人2018-2020年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	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量:			
现金流入小计	156,644.65	124,719.42	159,177.13
现金流出小计	337,957.26	560,810.15	235,673.17
经营活动产生的现金流量净额	-181,312.61	-436,090.73	-76,496.03
二、投资活动产生的现金流量:			
现金流入小计	1,022.59	69.51	15.05
现金流出小计	38,089.92	22,736.86	53,203.20
投资活动产生的现金流量净额	-37,067.33	-22,667.35	-53,188.15
三、筹资活动产生的现金流量:			
现金流入小计	436,418.28	616,075.58	313,596.30
现金流出小计	206,635.20	127,851.49	152,799.79
筹资活动产生的现金流量净额	229,783.08	488,224.10	160,796.51
四、现金及现金等价物净增加额	11,403.14	29,466.01	31,112.32

二、发行人财务状况分析

(一) 发行人财务概况

截至2020年末, 发行人合并口径资产总计2,509,515.26万元, 其中流动资产合计2,231,595.91万元, 负债合计1,156,400.02万元,

所有者权益合计 1,353,115.24 万元，资产负债率 46.08%。2020 年度，发行人实现营业收入 90,704.28 万元，净利润 16,069.70 万元。

（二）资产和负债结构分析

1、资产结构分析

发行人 2018-2020 年资产结构情况表

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
货币资金	109,241.19	4.35	101,638.06	5.45	68,372.05	5.72
应收账款	1,621.78	0.06	2,532.42	0.14	2,818.01	0.24
预付款项	18,846.86	0.75	14,179.59	0.76	3,458.96	0.29
其他应收款	53,978.85	2.15	104,525.75	5.60	129,073.10	10.80
存货	2,047,825.73	81.60	1,526,164.42	81.80	885,420.42	74.07
其他流动资产	81.50	0.00	67.75	0.00	13.58	0.00
流动资产合计	2,231,595.91	88.93	1,749,107.99	93.75	1,089,156.11	91.12
可供出售金融资产	46,961.50	1.87	985.50	0.05	978.00	0.08
长期应收款	100.00	0.00	100.00	0.01	100.00	0.01
长期股权投资	15,620.38	0.62	5,934.80	0.32	5,836.63	0.49
投资性房地产	76,882.23	3.06	1,618.41	0.09	-	0.00
固定资产	106,958.34	4.26	81,057.66	4.34	74,148.67	6.20
在建工程	6,871.68	0.27	6,655.63	0.36	4,617.06	0.39
无形资产	23,226.93	0.93	18,490.72	0.99	19,143.23	1.60
长期待摊费用	1,254.95	0.05	1,635.39	0.09	1,300.25	0.11
递延所得税资产	43.34	0.00	37.00	0.00	52.52	0.00
非流动资产合计	277,919.34	11.07	116,515.12	6.25	106,176.36	8.88
资产总计	2,509,515.26	100.00	1,865,623.11	100.00	1,195,332.47	100.00

2018-2020年末，公司资产总计分别为1,195,332.47万元、1,865,623.11万元和2,509,515.26万元；公司流动资产分别为1,089,156.11万元、1,749,107.99万元和2,231,595.91万元，占资产总计的比例分别为91.12%、93.75%和88.93%；非流动资产分别为106,176.36万元、116,515.12万元和277,919.34万元，占资产总计的比例分别为8.88%、6.25%和11.07%。

从资产整体结构上，货币资金、其他应收款、存货、固定资产等为公司资产的主要组成部分，具体分析如下：

（1）货币资金

截至2018-2020年末，公司货币资金余额分别为68,372.05万元、101,638.06万元和109,241.19万元，占总资产的比例分别为5.72%、5.45%和4.35%。公司货币资金主要为银行存款。

截至2020年末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020年末
库存现金	29.21
银行存款	109,211.98
合计	109,241.19

截至2020年末，发行人货币资金中存在受限银行存款5,000.00万元，主要系银行借款提供质押所致。

（2）应收账款

截至2018-2020年末，公司应收账款分别为2,818.01万元、2,532.42万元和1,621.78万元，占总资产的比例分别为0.24%、0.15%

和 0.06%。截至 2020 年末，公司应收账款主要由应收苍南县财政局污水处理款组成。2020 年末应收账款较 2019 年末减少 35.96%，主要系发行人收回应收龙港市财政局污水处理款所致。

截至 2020 年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	期末余额	占应收账款的比例	款项性质	账龄	是否为经营性	回款计划
1	苍南县交通运输集团有限公司	181.61	10.43	票款	1 年以内	是	2021 年 5 月已收回
2	苍南沥沥达建材科技有限公司	75.00	4.31	管道安装工程款	1-2 年	是	将在 1-2 年内回款
3	温州景祥置业有限公司	60.62	3.48	工程款	1 年以内	是	将在 1-2 年内回款
4	温州国鹏置业有限公司	60.45	3.47	管道安装款	1 年以内	是	2021 年 3 月已收回
5	温州凯宇房地产开发有限公司	36.20	2.08	管道安装款	3 年以上	是	将在 1-2 年内回款
	合计	413.88	72.34	-		-	-

(3) 预付款项

截至 2018-2020 年末，发行人预付款项分别为 3,458.96 万元、14,179.59 万元和 18,846.86 万元，占总资产比例分别为 0.29%、0.84% 和 0.75%，呈增长趋势。2020 年末预付款项较 2019 年增加 32.92%，主要系发行人预付龙港市城乡一体化建设中心的征迁款以及苍南新鸿铂悦房地产开发有限公司的购房款等增加所致。2019 年末公司预付款项较 2018 年末增加了 309.94%，主要系发行人预付苍南首耀科技有限公司小微园购房款所致。

截至2020年末发行人预付款项前五名单位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	期末余额	占预付账款的比例
1	龙港市城乡一体化建设中心	征迁款	9,200.00	48.81
2	苍南新鸿铂悦房地产开发有限公司	购房款	4,562.21	24.21
3	金华铭城建设有限公司	工程款	1,800.00	9.55
4	浙江原野建设有限公司	工程款	1,700.00	9.02
5	温州博众建设工程有限公司	工程款	800.00	4.24
	合计	-	18,062.21	95.84

(4) 其他应收款

截至2018-2020年末，发行人其他应收款分别为129,073.10万元、104,525.75万元和53,978.85万元，占总资产的比例分别为10.80%、5.00%和2.15%。截至2020年末，发行人其他应收款主要为与龙港市财政局、苍南县三联纺织品有限公司、苍南县龙港高级中学等单位的往来款。

截至2020年末发行人其他应收款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	期末余额	账龄	款项性质	是否为经营性	占其他应收款比例	回款计划
1	龙港市财政局	38,721.07	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	往来款	是	71.51	将在未来3-5年内逐步回款
2	苍南县三联纺织品有限公司	4,804.00	1-2年、2-3年、3年以上	往来款	否	8.87	将在未来1-3年内逐步回款
3	苍南县龙港高级中学	3,605.00	1年以内、1-2年	往来款	否	6.66	将在未来1-3年内逐步回款

4	龙港市社会事业局	2,123.01	1年以内	往来款	是	3.92	将在未来1-2年内逐步回款
5	中铁一局集团桥梁工程有限公司	1,308.37	3年以上	往来款	是	2.42	将在未来3-5年内逐步回款
	合计	50,561.44	-	-	-	93.37	-

发行人往来款及资产拆借的决策权限、程序、定价机制：

发行人按照《公司章程》及内控制度的要求，对往来占款及资金拆借等非经营性其他应收款事宜履行了必要的审批程序，经财务相关负责人、公司法人或股东分管领导审批通过后方可执行。

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其它业务往来企业同等对待，遵照公平、公正的市场原则进行。

后续，发行人将严格控制非经营性往来占款或资金拆借规模。未来，若发行人根据实际业务开展情况，确需新增非经营性往来占款或资金拆借款的事项，则新增部分非经营性其他应收款需根据发行人内控制度履行相应审批程序，经审批通过后方可执行。

(5) 存货

截至 2018-2020 年末，公司存货分别为 885,420.42 万元、1,526,164.42 万元和 2,047,825.73 万元，占总资产的比例分别为 74.07%、81.80%和 81.60%。2020 年存货较 2019 年末同比增长 34.18%，主要系政府无偿划拨资产及项目投资增加所致。2019 年存货较 2018 年末同比增长 52.91%，主要系 2019 年发行人新合并城发公司、新农村公司等子公司，资产纳入合并范围所致。

截至 2019 年末及 2020 年末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元、%

类别	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	700.24	0.03	1,438.13	0.09
库存商品	6,268.19	0.31	7.96	0.00
开发产品	21,625.39	1.06	48,576.05	3.18
开发成本	1,536,161.88	75.01	1,053,386.37	69.02
受托代建项目	483,070.02	23.59	422,755.91	27.70
合计	2,047,825.73	100.00	1,526,164.42	100.00

1) 开发成本

截至2020年末，发行人的开发成本主要系土地开发业务及安置房业务，具体明细如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发支出	1,507,290.04		1,507,290.04
安置房支出	28,871.84		28,871.84
合计	1,536,161.88		1,536,161.88

a) 土地开发支出明细

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
江南海涂围垦工程	749,416.70		749,416.70
城中村改造项目	339,463.31		339,463.31
江南海涂围垦吹填一期D03地块	58,392.32		58,392.32
龙港新城中央商务区D28-1地块	37,969.20		37,969.20
A-03地块	32,090.54		32,090.54
龙港新城中央商务区D24地块	30,999.90		30,999.90

其他零星	258,958.07		258,958.07
合计	1,507,290.04		1,507,290.04

发行人主要土地开发项目基本情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设周期	是否政府授权	已投资金额	账面价值	已回款金额	是否签署土地开发协议
城中村改造项目	土地整理	2017-2025	是	339,463.31	339,463.31	-	是
江南海涂围垦工程	土地整理	2017-2025	是	881,349.49	749,416.70	158,319.34	是
合计	-	-	-	1,220,812.80	1,088,880.01	158,319.34	-

b) 安置房业务明细

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
龙港市文卫单元 A-01 地块安置房建设项目	28,871.84	-	28,871.84
合计	28,871.84	-	28,871.84

2) 开发产品

截至 2021 年末，发行人的开发产品主要系安置用房屋及政府无偿划入房产，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	取得方式	是否为政府代建	是否签署代建协议	账面余额	建设周期
1	松涛嘉园	安置房	自建	否	否	19,688.42	2013-2019
2	凯宇花园房产	房产	无偿划入	否	否	1,936.97	-
		合计		-	-	21,625.39	-

3) 受托代建项目

截至 2020 年，发行人受托代建项目主要为道路桥梁、小微园建设等基础设施工程，主要受托代建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否政府代建	是否签署代建协议	账面价值
1	龙港新城 A1 区市政道路及桥梁项目	基础设施	2014.03-2020.12	是	是	60,607.98
2	苍南县电雕电镀小微园工程	基础设施	2018.04-2021.04	是	是	43,904.60
3	龙港新城产业集聚区疏港大道等 8 条道路建设工程	基础设施	2017.09-2020.12	是	是	33,539.90
4	龙港新城世纪大道（启源路至科技路、产业大道至巴曹大桥起坡点）建设工程	基础设施	2017.07-2021.05	是	是	27,954.42
5	龙港新城北岭山隧道建设工程	基础设施	2017.06-2020.12	是	是	23,129.18
6	龙港镇香林大道建设工程	基础设施	2017.02-2020.12	是	是	18,260.10
7	龙港镇江滨大道（彩虹大道至望洲路）建设工程	基础设施	2018.05-2020.12	是	是	17,080.16
8	启动区市政工程	基础设施	2018.12-2019.09	是	是	14,731.98
9	龙港镇临港大道西段工程	基础设施	2019.01-2021.01	是	是	10,133.66
10	龙港新城启源路等 16 条施工便道建设工程	基础设施	2018.06-2021.09	是	是	8,909.78
	合计			-	-	258,251.76

(6) 其他流动资产

截至 2018-2020 年末，公司其他流动资产分别为 13.58 万元、67.75 万元和 81.50 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%和 0.00%，占比较小，主要为增值税借方重分类及预缴税金。

(7) 可供出售金融资产

截至 2018-2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 978.00 万元、985.50 万元和 46,961.50 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.05%和 1.87%，主要系发行人持有的以成本计量的权益工具投资。2020 年末可供出售金融资产账面价值较 2019 年末同比增长 4,665.25%，主要系新增对浙江温州沈海高速公路有限公司、温州瑞平苍高速公路有限公司、温州产业转型升级投资公司等公司投资所致。

截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	账面价值	在被投资单位持股比例
1	温州猪八戒印艺科技有限公司	7.50	5.00
2	华润电力综合能源（温州）有限公司	978.00	10.00
3	浙江温州沈海高速公路有限公司	38,821.00	3.97
4	温州产业转型升级投资公司	825.00	2.20
5	温州市信保融资担保公司	1,000.00	0.85
6	温州市融资担保有限公司	3,000.00	1.52
7	温州瑞平苍高速公路有限公司	2,330.00	2.33
	合计	46,961.50	-

(8) 长期股权投资

截至 2018-2020 年末，公司长期股权投资分别为 5,836.63 万元、5,934.80 万元和 15,620.38 万元，占总资产比例分别为 0.49%、0.32%和 0.62%，整体占比较小。2020 年末长期股权投资较 2019 年末增加

9,685.58万元，主要系新增对温州市双龙建设发展有限公司、温州市平苍引水有限公司及温州市中投天然气有限公司的投资所致。

截至2020年末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额	持股比例
1	温州市平苍引水有限公司	7,058.99	30.00
2	苍南县平原引供水有限公司	5,879.46	24.71
3	温州市双龙建设发展有限公司	1,995.87	50.00
4	温州市中投天然气有限公司	686.06	30.00
	合计	15,620.38	

温州市平苍引水有限公司成立于2014年3月25日，注册地址位于浙江省温州市龙港市世纪大道北侧第二水厂旁(第一、二层)，注册资本为15,000万元，股东包括苍南县水务集团有限公司（持股比例46.35%）和平阳县公用事业投资集团有限公司（持股比例23.65%），发行人对其持股比例为30%。该公司经营范围为：珊溪水利枢纽平苍引水管理，向苍南、龙港、平阳三地输售源水；兼营引供水机电设备、管道、计量仪及其零配件销售。（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）。

苍南县平原引供水有限公司成立于1997年05月19日，注册地位于浙江省温州市苍南县钱库镇苏家堡村（钱库加压泵站），注册资本为6,450万元，控股股东为苍南县水务集团有限公司，持股比例为

75.29%，发行人对其持股比例为 24.71%。该公司经营范围为：平原引供水工程建筑、源水供应、引供水设备销售。

（9）投资性房地产

截至 2018-2020 年末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、1,618.41 万元和 76,882.23 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.09% 和 3.06%。2020 年末公司投资性房地产较 2019 年末增加 75,263.82 万元，主要系部分房屋建筑由“固定资产、无形资产”转入“投资性房地产”核算及取得无偿划入房产所致。

截至 2020 年末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	所属公司	资产名称	所有权编号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢110室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042248号	龙港镇松涛嘉园	65.35	32.38	成本法	0.50	否	是
2	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢104室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042255号	龙港镇松涛嘉园	37.67	18.66	成本法	0.50	否	是
3	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢208室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042262号	龙港镇松涛嘉园	69.06	34.22	成本法	0.50	否	是
4	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢114室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042268号	龙港镇松涛嘉园	55.81	27.65	成本法	0.50	否	是
5	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢109室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042287号	龙港镇松涛嘉园	260.84	129.23	成本法	0.50	否	是
6	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢116室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042290号	龙港镇松涛嘉园	69.52	34.44	成本法	0.50	否	是
7	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢113室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042294号	龙港镇松涛嘉园	55.61	27.55	成本法	0.50	否	是
8	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢115室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042298号	龙港镇松涛嘉园	82.81	41.03	成本法	0.50	否	是
9	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢112室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042327号	龙港镇松涛嘉园	58.10	28.79	成本法	0.50	否	是

10	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢204室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042334号	龙港镇松涛嘉园	69.06	34.22	成本法	0.50	否	是
11	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢103室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042345号	龙港镇松涛嘉园	37.67	18.66	成本法	0.50	否	是
12	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢111室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042351号	龙港镇松涛嘉园	62.72	31.07	成本法	0.50	否	是
13	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢205室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042358号	龙港镇松涛嘉园	47.09	23.33	成本法	0.50	否	是
14	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢117室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042373号	龙港镇松涛嘉园	67.15	33.27	成本法	0.50	否	是
15	新农村公司	龙港镇松涛嘉园5幢102室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042388号	龙港镇松涛嘉园	69.06	34.22	成本法	0.50	否	是
16	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢104室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042406号	龙港镇松涛嘉园	49.25	24.40	成本法	0.50	否	是
17	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢107室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042421号	龙港镇松涛嘉园	90.18	44.68	成本法	0.50	否	是
18	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢108室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042429号	龙港镇松涛嘉园	68.25	33.81	成本法	0.50	否	是
19	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢103室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042443号	龙港镇松涛嘉园	90.10	44.64	成本法	0.50	否	是
20	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢103室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042449号	龙港镇松涛嘉园	63.27	31.35	成本法	0.50	否	是

21	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢108室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042460号	龙港镇松涛嘉园	75.71	37.51	成本法	0.50	否	是
22	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢101室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042492号	龙港镇松涛嘉园	73.07	36.20	成本法	0.50	否	是
23	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢106室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042536号	龙港镇松涛嘉园	49.29	24.42	成本法	0.50	否	是
24	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢109室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042545号	龙港镇松涛嘉园	73.13	36.23	成本法	0.50	否	是
25	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢104室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042564号	龙港镇松涛嘉园	60.56	30.00	成本法	0.50	否	是
26	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢109室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042567号	龙港镇松涛嘉园	134.75	66.76	成本法	0.50	否	是
27	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢107室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042574号	龙港镇松涛嘉园	63.22	31.32	成本法	0.50	否	是
28	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢102室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042582号	龙港镇松涛嘉园	75.64	37.48	成本法	0.50	否	是
29	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢105室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042602号	龙港镇松涛嘉园	63.27	31.35	成本法	0.50	否	是
30	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢106室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042611号	龙港镇松涛嘉园	60.51	29.98	成本法	0.50	否	是
31	新农村公司	龙港镇松涛嘉园6幢105室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042612号	龙港镇松涛嘉园	63.22	31.32	成本法	0.50	否	是

32	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢102室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042617号	龙港镇松涛嘉园	68.31	33.84	成本法	0.50	否	是
33	新农村公司	龙港镇松涛嘉园7幢101室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042618号	龙港镇松涛嘉园	133.19	65.99	成本法	0.50	否	是
34	新农村公司	龙港镇松涛嘉园12幢106室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042678号	龙港镇松涛嘉园	105.62	52.33	成本法	0.50	否	是
35	新农村公司	龙港镇松涛嘉园11幢107室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042709号	龙港镇松涛嘉园	81.45	40.35	成本法	0.50	否	是
36	新农村公司	龙港镇松涛嘉园8幢101室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042731号	龙港镇松涛嘉园	71.64	35.49	成本法	0.50	否	是
37	新农村公司	龙港镇松涛嘉园12幢104室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042808号	龙港镇松涛嘉园	87.86	43.53	成本法	0.50	否	是
38	新农村公司	龙港镇松涛嘉园12幢105室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042809号	龙港镇松涛嘉园	63.69	31.55	成本法	0.50	否	是
39	新农村公司	龙港镇松涛嘉园8幢102室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权0042826号	龙港镇松涛嘉园	74.16	36.74	成本法	0.50	否	是

40	新农村公司	龙港镇松涛嘉园 11 幢 108 室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权 0042886 号	龙港镇松涛嘉园	81.45	40.35	成本法	0.50	否	是
41	新农村公司	龙港镇松涛嘉园 11 幢 106 室（社区用房）	浙（2019）苍南县不动产权 0042929 号	龙港镇松涛嘉园	131.74	65.27	成本法	0.50	否	是
42	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 101 室	苍房权证苍字第 00083341 号	龙港镇小包装印刷工业园区	102.82	203.69	评估法	1.98	否	是
43	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 102 室	苍房权证苍字第 00083342 号	龙港镇小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
44	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 103 室	苍房权证苍字第 00083343 号	龙港镇小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
45	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 104 室	苍房权证苍字第 00083344 号	龙港镇小包装印刷工业园区	58.75	116.38	评估法	1.98	否	是
46	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 105 室	苍房权证苍字第 00083345 号	龙港镇小包装印刷工业园区	84.53	167.45	评估法	1.98	否	是
47	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 106 室	苍房权证苍字第 00083346 号	龙港镇小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
48	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 107 室	苍房权证苍字第 00083347 号	龙港镇小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
49	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 108 室	苍房权证苍字第 00083348 号	龙港镇小包装印刷工业园区	58.75	116.38	评估法	1.98	否	是

50	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 109 室	苍房权证苍字第 00083349 号	龙港镇小包装印刷工业园区	111.69	221.26	评估法	1.98	否	是
51	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 110 室	苍房权证苍字第 00083350 号	龙港镇小包装印刷工业园区	113.81	225.46	评估法	1.98	否	是
52	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 111 室	苍房权证苍字第 00083351 号	龙港镇小包装印刷工业园区	110.58	219.06	评估法	1.98	否	是
53	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 112 室	苍房权证苍字第 00083352 号	龙港镇小包装印刷工业园区	113.07	223.99	评估法	1.98	否	是
54	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 113 室	苍房权证苍字第 00083353 号	龙港镇小包装印刷工业园区	110.58	219.06	评估法	1.98	否	是
55	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 114 室	苍房权证苍字第 00083354 号	龙港镇小包装印刷工业园区	68.55	135.80	评估法	1.98	否	是
56	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 115 室	苍房权证苍字第 00083355 号	龙港镇小包装印刷工业园区	107.99	213.93	评估法	1.98	否	是
57	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 116 室	苍房权证苍字第 00083356 号	龙港镇小包装印刷工业园区	58.85	116.58	评估法	1.98	否	是
58	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 117 室	苍房权证苍字第 00083357 号	龙港镇小包装印刷工业园区	107.25	212.46	评估法	1.98	否	是
59	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 118 室	苍房权证苍字第 00083358 号	龙港镇小包装印刷工业园区	107.25	212.46	评估法	1.98	否	是
60	城发公司	龙港镇小包装印刷工业园区综合楼 119 室	苍房权证苍字第 00083359 号	龙港镇小包装印刷工业园区	104.54	207.09	评估法	1.98	否	是

61	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 120 室	苍房权证苍字第 00083360 号	龙港市小包装印刷工业园区	110.58	219.06	评估法	1.98	否	是
62	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 121 室	苍房权证苍字第 00083361 号	龙港市小包装印刷工业园区	53.86	106.70	评估法	1.98	否	是
63	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 122 室	苍房权证苍字第 00083362 号	龙港市小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
64	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 123 室	苍房权证苍字第 00083363 号	龙港市小包装印刷工业园区	56.44	111.81	评估法	1.98	否	是
65	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 124 室	苍房权证苍字第 00083364 号	龙港市小包装印刷工业园区	53.86	106.70	评估法	1.98	否	是
66	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 201 室	苍房权证苍字第 00083365 号	龙港市小包装印刷工业园区	564.26	1,016.23	评估法	1.80	否	是
67	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 202 室	苍房权证苍字第 00083366 号	龙港市小包装印刷工业园区	782.93	1,410.06	评估法	1.80	否	是
68	城发公司	龙港市小包装印刷工业园区综合楼 203 室	苍房权证苍字第 00083367 号	龙港市小包装印刷工业园区	636.72	1,146.73	评估法	1.80	否	是
69	国资公司	龙港市世纪大道 4518 号等	浙(2020)龙港市不动产权第 0018346 号	龙港市世纪大道 4518 号等	29,497.46	27,223.52	评估法	0.92	是	是
70	国资公司	龙港市龙跃路 111-119 号	浙(2020)龙港市不动产权第 0015551 号	龙港市龙跃路 111-119 号	655.73	1,653.97	评估法	2.52	否	是
71	国资公司	龙港市华百广场梅园阁一层	浙(2020)龙港市不动产权第 0014577 号	龙港市西三路 55 号	403.78	287.06	评估法	0.71	是	是

72	国资公司	龙港市华百广场梅园阁四层	浙(2020)龙港市不动产权第0015533号	龙港市沿江路555号	447.13	263.98	评估法	0.59	是	是
73	国资公司	龙港市华百广场兰园阁一至二层	浙(2020)龙港市不动产权第0014690号	龙港市龙跃路62-82号	1,969.20	1,260.78	评估法	0.64	是	是
74	国资公司	龙港市华百广场竹园阁101室	浙(2020)龙港市不动产权第0014593号	龙港市龙翔路506-520号等	1,410.79	955.18	评估法	0.68	是	是
75	国资公司	龙港市江滨路燃料商住楼A幢1-2层	浙(2020)龙港市不动产权第0014567号	龙港市龙翔路583-585号	953.38	786.31	评估法	0.82	是	是
76	国资公司	龙港市江滨路燃料商住楼B幢1-2层	浙(2020)龙港市不动产权第0014689号	龙港市沿河一街1-7号	2,003.85	1,467.84	评估法	0.73	是	是
77	国资公司	龙港市江滨路燃料商住楼C幢1-2层	浙(2020)龙港市不动产权第0014543号	龙港镇镇前路42号后幢仓库	926.85	782.05	评估法	0.84	是	是
78	国资公司	龙港市府前街30-38号	浙(2020)龙港市不动产权第0015504号	龙港市华百广场梅园阁一层	181.00	40.18	评估法	0.22	否	是
79	国资公司	龙港镇西三路55号	浙(2020)龙港市不动产权第0020608号	龙港市华百广场梅园阁四层	5,238.69	5,829.41	评估法	1.11	是	是
80	国资公司	龙港市龙翔路583-585号	浙(2020)龙港市不动产权第0014566号	龙港华百广场梅园阁五层	778.58	811.28	评估法	1.04	否	是
81	国资公司	龙港镇镇前路42号后幢仓库	浙(2020)龙港市不动产权第0014582号	龙港华百广场菊园阁101-1室	1,100.69	1,161.07	评估法	1.05	否	是
82	国资公司	龙港市龙翔路506-520号等	浙(2020)龙港市不动产权第0015530号	龙港市华百广场兰园阁一至二层	2,598.83	4,946.30	评估法	1.90	否	是

83	国资公司	龙港市龙跃路 62-82 号	浙(2020)龙港市不动产权第 0015554 号	龙港市华百广场竹园阁 101 室	2,283.39	3,228.27	评估法	1.41	是	是
84	国资公司	龙港市沿河一街 1-7 号	浙(2020)龙港市不动产权第 0014579 号	龙港市江滨路燃料商住楼 A 幢 1-2 层	723.47	222.17	评估法	0.31	否	是
85	国资公司	龙港华百广场梅园阁五层	浙(2020)龙港市不动产权第 0014597 号	龙港市江滨路燃料商住楼 B 幢 1-2 层	457.76	262.57	评估法	0.57	是	是
86	国资公司	龙港华百广场菊园阁 101-1 室	浙(2020)龙港市不动产权第 0014560 号	龙港市江滨路燃料商住楼 C 幢 1-2 层	138.15	93.08	评估法	0.67	否	是
87	国资公司	龙港市沿江路 555 号	浙(2020)龙港市不动产权第 0015552 号	龙港市府前街 30-38 号	4,773.52	3,823.13	评估法	0.80	否	是
88	国资公司	小微园厂房	尚未办理权证	-	-	12,109.71	成本法	-	否	是
89	国资公司	云岩社区办公楼	尚未办理权证	-	-	209.51	成本法	-	否	是
90	国资公司	芦浦社区办公楼	尚未办理权证	-	-	204.27	成本法	-	否	是
91	国资公司	肥艚社区办公楼	尚未办理权证	-	-	207.59	成本法	-	否	是
		合计			63,662.16	76,882.23				

注：截至 2020 年末，发行人投资性房地产中尚有 12,731.08 万元房产尚未办妥权证，目前正在办理中。

(10) 固定资产

截至 2018-2020 年末，公司固定资产分别为 74,148.67 万元、81,057.66 万元和 106,958.34 万元，占总资产的比例分别为 6.20%、4.34%和 4.26%。2020 年末固定资产余额较 2019 年末同比增长 31.95%，主要系取得无偿划入的房屋建筑物、运输设备等所致。

截至 2020 年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	账面价值	占比
房屋建筑	68,291.28	63.85
机器设备	7,142.21	6.68
运输设备	5,499.15	5.14
专用设备	24,239.64	22.66
办公及其他设备	1,786.07	1.67
合计	106,958.34	100.00

截至 2020 年末，公司固定资产中房屋建筑明细如下表所示：

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	所属公司	资产名称	所有权编号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况
1	粮储公司	李庄站村 238 号	浙（2020）龙港市不动产权第 0022290 号	龙港市李庄站村 238 号等	9,323.21	5,134.57	成本法	0.55	否
2	粮储公司	江山周家村	浙（2020）龙港市不动产权第 0022291 号	龙港市江山周家村	1,390.07	5.26	成本法	0.00	否
3	粮储公司	白沙仓库	浙（2021）龙港市不动产权第 0007302 号	白沙仓库	753.71	1.60	成本法	0.00	否
4	粮储公司	方良仓库	浙（2021）龙港市不动产权第 0007308 号	方良仓库	950.79	1.84	成本法	0.00	否
5	粮储公司	三垟仓库、白沙粮站	浙（2021）龙港市不动产权第 0007298 号	三垟仓库、白沙粮站	914.35	2.74	成本法	0.00	否
6	粮储公司	人民路办公楼	浙（2021）龙港市不动产权第 0007305 号	人民路办公楼	493.17	16.67	成本法	0.03	否
7	粮储公司	平等仓库	浙（2021）龙港市不动产权第 0007313 号	平等仓库	1,287.29	8.90	成本法	0.01	否
8	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 108 室	浙（2019）苍南县不动产权第 0042242 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 108 室	62.66	31.70	成本法	0.51	否
9	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 110 室	浙（2019）苍南县不动产权第 0042283 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 110 室	48.56	24.57	成本法	0.51	否
10	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 111 室	浙（2019）苍南县不动产权第 0042284 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 111 室	46.08	23.31	成本法	0.51	否
11	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 109 室	浙（2019）苍南县不动产权第 0042301 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 109 室	80.18	40.56	成本法	0.51	否

12	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 112 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042303 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 112 室	54.17	27.40	成本法	0.51	否
13	新农村公司	松涛嘉园 15 幢 107 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042364 号	龙港镇松涛嘉园 15 幢 107 室	43.65	22.08	成本法	0.51	否
14	新农村公司	松涛嘉园 8 幢 104 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042652 号	龙港镇松涛嘉园 8 幢 104 室	60.89	30.80	成本法	0.51	否
15	新农村公司	松涛嘉园 8 幢 107 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042729 号	龙港镇松涛嘉园 8 幢 107 室	212.56	107.53	成本法	0.51	否
16	新农村公司	松涛嘉园 8 幢 105 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042737 号	龙港镇松涛嘉园 8 幢 105 室	59.33	30.01	成本法	0.51	否
17	新农村公司	松涛嘉园 8 幢 106 室	浙(2019)苍南县不动产权第 0042907 号	龙港镇松涛嘉园 8 幢 106 室	61.98	31.36	成本法	0.51	否
18	水务公司	通港路 1255-1399 号	浙(2019)苍南县不动产权第 0041602 号	通港路 1255-1399 号	9,555.66	2,898.56	评估法	0.30	否
19	水务公司	龙跃路 149-167 号	苍房权证苍字第 00023064	龙跃路 149-167 号	548.97	40.78	评估法	0.07	否
25	交发公司	龙港中心站	浙(2020)龙港市不动产权第 0021741 号	龙港市站港路 670-780 号	26,186.30	20,341.11	成本法	0.78	否
26	交发公司	龙港长运大厦	浙(2020)龙港市不动产权第 0021742 号	龙港官后路	3,359.38	6,244.99	成本法	1.89	否
27	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第 00207883 号	长运大厦一层 101 室			成本法		否
28	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第 00207884 号	长运大厦附楼 4 层			成本法		否
29	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第 00207885 号	长运大厦附楼 5 层			成本法		否

30	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第00207886号	长运大厦附楼6层			成本法		否
31	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第00207887号	长运大厦附楼7层			成本法		否
32	交发公司	龙港长运大厦	苍房权证苍字第00207888号	长运大厦附楼8层			成本法		否
20	新农村公司	龙港市商业中心广场	尚未办妥权证	龙港市商业中心广场	-	6,299.81	成本法	-	否
21	国资公司	体育馆游泳馆	尚未办妥权证	体育馆游泳馆	-	24,981.37	成本法	-	否
22	粮储公司	殿后仓库	尚未办妥权证	殿后仓库、辅助用房、晒场、园仓等	-	72.50	成本法	-	否
23	水务公司	沿街房产	尚未办妥权证	龙翔路、金钗街	-	227.59	成本法	-	否
24	水务公司	龙港水务厂房	尚未办妥权证	海滨路、舩槽镇、湖前镇	-	831.70	成本法	-	否
33	-	其他零星	尚未办妥权证	-	-	811.97	成本法	-	否
			合计			68,291.28			

注：截至2020年末，发行人尚有账面价值合计33,224.97万元的房屋建筑物尚未办妥权证，目前权证尚在办理中。

(11) 在建工程

截至 2018-2020 年末，公司在建工程分别为 4,617.06 万元、6,655.63 万元和 6,871.68 万元，占总资产的比例分别为 0.39%、0.36% 和 0.27%。2019 年末在建工程余额较 2018 年末同比增长 44.15%，主要系公司各类项目继续投入所致。

截至 2020 年末，发行人前五大在建工程的信息如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	塘东制水厂三期扩建工程	水厂	2020.05-2022.09	否	2,129.25
2	污水处理一期提标工程	污水管道	2017.01-2021.06	否	1,305.29
3	龙港世纪大道泵站工程	污水泵站	2020.05-2020.12	否	722.83
4	新城社区办公楼	办公楼	2019.03-2021.04	否	356.85
5	公交车	公交车	-	否	339.00
	合计				4,853.22

(12) 无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权、线路营运权和软件使用权。截至 2018-2020 年末，公司无形资产分别为 19,143.23 万元、18,490.72 万元和 23,226.93 万元，占总资产的比例分别为 1.60%、0.99%和 0.93%。

截至 2020 年末发行人无形资产情况表

单位：万元

项目	账目价值
土地使用权	17,269.49
线路运营权	5,954.79
软件使用权	2.66
合计	23,226.94

截至 2020 年末，公司无形资产中土地使用权明细如下表所示：

单位：万元、平方米、万元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	浙(2020)龙港市不动产权第0022290号	龙港市李庄站村238号等	出让	仓储用地	28,738.71	1,966.57	成本法	0.07	否	是
2	划拨	浙(2020)龙港市不动产权第0022291号	龙港市江山周家村	划拨	仓储用地	1,862.82		成本法		否	否
3	划拨	浙(2021)龙港市不动产权第0006393号	龙港市菜场街6号	划拨	商业	222.50	34.01	成本法	0.15	否	否
4	出让	浙(2021)龙港市不动产权第0008173号	龙港市彩虹大道600-660号	出让	工业	11,654.00	232.95	成本法	0.02	否	是
5	划拨	浙(2019)苍南县不动产权第0041602号	通港路1255-1399号	划拨	市政用地	56,295.69	1,777.37	评估法	0.03	否	否
6	划拨	浙(2019)苍南县不动产权第0041597号	通港路1255-1399号	划拨	公共设施用地	397.03		评估法		否	否
7	划拨	苍国用(2009)第02-4415号	龙跃路149-167号	划拨	公共基础设施	1,159.30	3,533.23	评估法	3.08	否	否
8	划拨	尚未办妥权证	自来水厂及泵站等	-	-	5,290.80	547.18	成本法	0.10	否	否
9	划拨	尚未办妥权证	沿街房产	-	-	2,362.31	1,239.71	成本法	0.52	否	否

10	购买	尚未办妥权证	体育馆游泳馆	-	-	48,742.00	7,938.47	成本法	0.17	否	否
-	-	合计	-	-	-	156,725.16	17,269.49	-	-	-	-

注：截至 2020 年末，发行人无形资产中存在账面价值合计 9,725.36 万元的土地使用权尚未办妥权证，上述权证目前正在办理中。

2、负债结构分析

发行人 2018-2020 年负债结构情况表

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	167,554.19	14.49	39,936.00	2.94	38,330.00	3.89
应付账款	86,647.34	7.49	67,973.47	5.00	95,113.20	9.64
预收款项	4,773.83	0.41	16,022.58	1.18	16,355.45	1.66
应付职工薪酬	1,795.75	0.16	420.99	0.03	331.26	0.03
应交税费	5,151.89	0.45	769.62	0.06	184.89	0.02
其他应付款	66,828.45	5.78	39,451.66	2.90	49,950.69	5.06
一年内到期的非流动负债	112,071.47	9.69	69,272.58	5.10	36,160.00	3.67
流动负债合计	444,822.93	38.47	233,846.09	17.21	236,425.49	23.97
长期借款	421,807.27	36.48	433,965.75	31.95	315,940.00	32.03
长期应付款	279,838.41	24.20	685,857.69	50.49	431,587.41	43.76
递延收益	9,931.42	0.86	4,802.38	0.35	2,294.64	0.23
非流动负债合计	711,577.09	61.53	1,124,625.81	82.79	749,822.04	76.03
负债合计	1,156,400.02	100.00	1,358,472.71	100.00	986,247.54	100.00

截至 2018-2020 年末，公司负债合计分别为 986,247.54 万元、1,358,472.71 万元和 1,156,400.02 万元；流动负债分别为 236,425.49 万元、233,846.90 万元和 444,822.93 万元，占负债合计的比例分别为 23.97%、17.21%和 38.47%；非流动负债分别为 749,822.04 万元、

1,124,625.81 万元和 711,577.09 万元，占负债合计的比例分别为 76.03%、82.79%和 61.57%。

公司的负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款构成，具体分析情况如下：

（1）短期借款

截至 2018-2020 年末，公司短期借款分别为 38,330.00 万元、39,936.00 万元和 167,554.19 万元，占总负债的比例分别为 3.89%、2.94%和 14.49%。2020 年末短期借款较 2019 年末增加了 319.56%，主要系保证借款快速增加所致。截至 2020 年末，公司无逾期借款。

截至 2019 年末及 2020 年末，公司短期借款明细如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	11,143.19	6.65	-	0.00
保证借款	151,661.00	90.51	28,500.00	71.36
质押借款	4,750.00	2.83	8,436.00	21.12
抵押借款	-	0.00	3,000.00	7.51
合计	167,554.19	100.00	39,936.00	100.00

（2）应付账款

截至 2018-2020 年末，公司应付账款分别为 95,113.20 万元、67,973.47 万元和 86,647.34 万元，占总负债的比例分别为 9.64%、5.00%和 7.49%，主要系未付工程款。

截至 2020 年末，发行人前五大应付账款的信息如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	占应付账款的比例	款项性质
1	中交广州航道局有限公司	非关联方	32,133.25	37.09	工程款
2	太平洋建设集团有限公司	非关联方	16,004.23	18.47	工程款
3	中交上海航道局有限公司	非关联方	14,102.21	16.28	工程款
4	浙江省围海建设集团龙港龙新投资有限公司	非关联方	8,925.51	10.3	工程款
5	温州建设集团有限公司	非关联方	3,817.56	4.41	工程款
	合计	-	74,982.76	86.55	-

(3) 预收款项

截至 2018-2020 年末，公司预收款项分别为 16,355.45 万元、16,022.58 万元和 4,773.83 万元，占总负债的比例分别为 1.66%、1.18% 和 0.41%，主要为发行人预收购房款。2020 年末发行人预收款项余额较 2019 年末同比减少 70.21%，主要系 2019 年预收的房款本期确认收入所致。

(4) 应付职工薪酬

截至 2018-2020 年末，公司应付职工薪酬分别为 331.26 万元、420.99 万元和 1,795.75 万元，占总负债的比例分别为 0.03%、0.03% 和 0.16%。2020 年末公司应付职工薪酬较 2019 年末增加 326.55%，主要系短期薪酬增加所致。

(5) 应交税费

截至 2018-2020 年末，公司应交税费分别为 184.89 万元、769.62 万元和 5,151.89 万元，占总负债的比例分别为 0.02%、0.06% 和 0.45%，占比较小。

(6) 其他应付款

截至 2018-2020 年末，公司其他应付款分别为 49,950.69 万元、39,451.66 万元和 66,828.45 万元，占总负债的比例分别为 5.06%、2.90%和 5.78%，主要系应付利息和其他应付款。

截至 2020 年末，公司其他应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占其他应付款的比例	款项性质
苍南县交通运输集团有限公司	非关联方	29,799.21	44.88	往来款
温州浙瓯房地产开发有限公司	非关联方	1,057.70	1.59	履约保证金
浙江云端汽车部件有限公司	非关联方	949.00	1.43	履约保证金
浙江圣亨实业有限公司	非关联方	828.64	1.25	履约保证金
浙江宝中宝包装材料有限公司	非关联方	802.00	1.21	合同保证金
合计	-	33,436.55	50.36	-

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 36,160.00 万元、69,272.58 万元和 112,071.47 万元，占总负债的比例分别为 3.67%、5.10%和 9.69%，包括一年内到期的长期借款以及一年内到期的长期应付款。2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加了 61.78%，主要系发行人一年内到期的长期借款中保证借款与质押、抵押及保证借款增加所致。

(8) 长期借款

截至 2018-2020 年末，公司长期借款分别为 315,940.00 万元、433,965.75 万元和 421,807.27 万元，占总负债的比例分别为 32.03%、31.95%和 36.48%。

截至 2020 年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
保证借款	179,415.29	42.53
质押借款	105,300.00	24.96
抵押借款	6,500.00	1.54
抵押及保证借款	39,341.98	9.33
质押及抵押借款	50,000.00	11.85
质押、抵押及保证借款	41,250.00	9.78
合计	421,807.27	100.00

(9) 长期应付款

截至 2018-2020 年末，公司长期应付款分别为 431,587.41 万元、685,857.69 万元和 279,838.41 万元，占总负债的比例分别为 43.76%、50.49%和 24.20%。2020 年末长期应付款余额较 2019 年末减少了 59.20%，主要系根据政府文件，将地方政府债券置换资金 235,040.00 万元作为国有资本对子公司新城建设公司进行注资，结转至“资本公积”科目核算所致。2019 年末长期应付款余额较 2018 年末增加了 58.92%，主要系发行人子公司新城建设公司、海涂围垦公司收到政府拨付的专项资金所致。

截至 2020 年末，公司长期应付款明细如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
长期应付款		

土储专项债资金	119,500.00	42.70
永赢金融租赁有限公司	16,587.50	5.93
政府债券资金	31,562.99	11.28
苍南县水务集团有限公司	4,807.12	1.72
苍南县公共事业投资集团有限公司	37,821.00	13.52
专项应付款		
财政拨款	69,559.80	24.86
合计	279,838.41	100.00

截至 2020 年末，发行人土储专项债资金余额为 119,500.00 万元，占当期长期应付款比例为 42.70%，该部分资金主要系苍南县财政局拨付给发行人的专项用于对纳入政府储备的土地进行前期开发整理的资金，资金来源为政府发行的土地储备专项债券。土地储备专项债券到期后，由财政部门负责及时偿还本金、利息及发行费用，发行人不存在替政府融资的情况，符合《土地储备管理办法》、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》（财预[2017]62号）及关于地方政府债务管理的有关规定。

（10）递延收益

截至 2018-2020 年末，公司递延收益分别为 2,294.64 万元、4,802.38 万元和 9,931.42 万元，占总负债的比例分别为 0.23%、0.35% 和 0.86%。2020 年递延收益较 2019 年末增加 106.80%，主要系与资产相关的政府补助增加所致。2019 年末公司递延收益较 2018 年末同比增加 109.29%，主要系与资产相关的政府补助增加所致。

（三）盈利能力分析

报告期内，发行人主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	90,704.28	58,801.90	34,477.27
营业外收入	529.80	177.50	210.72
利润总额	19,267.85	15,559.36	12,027.14
净利润	16,069.70	15,298.69	11,844.45
净资产收益率	1.73%	4.27%	5.91%
总资本回报率	1.13%	1.02%	1.10%

注：1、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

2、总资本回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额×100%

发行人营业收入主要来自于土地开发、自来水销售、房产销售、污水处理、粮食销售等方面。2018-2020年度，发行人的营业收入分别为34,477.27万元、58,801.90万元和90,704.28万元。2019年公司营业收入较2018年增长70.55%，主要系新增的房产销售收入规模较大所致。2020年公司营业收入较2019年增长54.25%，主要系本期新增工程代建收入、租赁服务收入、粮食销售收入、传媒广告收入所致。

2018-2020年公司营业收入构成及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
土地开发收入	30,477.63	16.67	16,458.90	16.67	18,674.20	16.67
自来水销售收入	10,166.54	41.08	10,030.12	26.84	9,587.90	24.53
房产销售收入	11,956.83	4.00	24,364.43	-2.93	-	-
污水处理费收入	3,282.08	-64.50	3,247.12	-40.78	2,983.01	-53.43

粮食销售收入	2,321.00	-14.03	-	-	-	-
客运服务收入	2,562.73	-69.70	1,460.19	-77.86	1,521.32	-61.06
管道安装收入	1,688.12	18.02	2,173.18	16.33	991.73	22.35
汽车修理收入	416.67	48.74	689.47	34.19	352.70	31.90
租赁服务收入	4,998.25	64.74	-	-	-	-
工程代建收入	20,383.67	4.63	-	-	-	-
传媒广告收入	1,677.79	47.52	-	-	-	-
其他	772.97	47.21	378.50	65.14	366.40	66.32
合计	52,601.00	12.52	58,801.90	5.27	34,477.27	10.21

2018-2020年，发行人综合毛利率分别为10.21%、5.27%和12.52%，2020年度较2019年毛利率有所提升，主要系新增的租赁服务业务、传媒广告业务毛利率较高所致。

从各个业务板块来看，2018-2019年，发行人污水处理费业务、客运服务业务、粮食销售业务由于隶属于公用事业类业务，目前收入难以覆盖成本，政府每年支付一定的财政补贴对发行人的亏损进行弥补。2020年发行人污水处理业务较2019年毛利率进一步下滑，主要系2020年营业收入受疫情影响导致下滑，但业务运转成本属于固定支出保持不变。

（四）偿债能力分析

单位：万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	5.02	7.48	4.61
速动比率（倍）	0.41	0.95	0.86
资产负债率	46.08%	72.82%	82.51%

息税折旧及摊销前利润	35,594.87	21,526.44	16,734.05
利息保障倍数	0.82	0.77	0.92

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计

3、资产负债率=(负债合计/资产总计)×100%

4、息税折旧及摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

从短期偿债指标来看，截至2018-2020年末，发行人流动比率分别为4.61、7.48和5.02；速动比率分别为0.86、0.95和0.41，发行人速动比率小于1，2020年同比进一步下滑，主要系发行人作为龙港市范围内最重要的城市基础设施建设主体，承担了较多的建设任务，项目持续投资，导致存货规模不断扩大所致。整体来看，发行人资产以流动资产为主，流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看，截至2018-2020年末，发行人资产负债率分别为82.51%、72.82%和46.08%，整体呈快速下降趋势。随着龙港撤镇设市，发行人与苍南县国有资产投资集团有限公司之间的财权、事权移交工作逐步落实，发行人获得了较多的资产划入，净资产快速增加。截至2020年末，资产负债率已下降至46.80%，财务结构较为稳健，长期偿债能力较强。

发行人在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。综合来看，发行人整体负债水平适中，财务结构较为稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债

务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（五）营运能力分析

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
应收账款周转率	43.67	21.98	13.01
存货周转率	0.04	0.05	0.04
总资产周转率	0.04	0.04	0.03

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额

2、存货周转率=营业成本/存货平均净额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均额

2018-2020年，发行人的应收账款周转率分别为13.01次/年、21.98次/年和43.67次/年。2020年应收账款周转率有所提高，主要系2020年度公司营业收入规模快速扩大所致。

2018-2020年，发行人存货周转率分别为0.04次/年、0.05次/年和0.04次/年，总体保持偏低水平，主要系发行人主要经营土地平整、委托代建等项目，建设周期普遍较长，建设进度缓慢，导致存货规模长期处于较高水平，进而影响存货周转率；总资产周转率分别为0.03次/年、0.04次/年和0.04次/年，整体较低，主要系发行人经营土地整理、委托代建等资本密集业务，资产周转整体较慢。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-181,312.61	-436,090.73	-76,496.03
投资活动产生的现金流量净额	-37,067.33	-22,667.35	-53,188.15
筹资活动产生的现金流量净额	229,783.08	488,224.10	160,796.51

现金及现金等价物净增加额	11,403.14	29,404.48	31,112.32
--------------	-----------	-----------	-----------

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-76,496.03 万元、-436,090.73 万元和-181,312.61 万元，持续为负，主要系公司作为龙港市重要的土地开发业务和安置房建设业务实施主体，承担了较多的建设任务所致。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额下降较大，主要系：1、2019 年度，发行人子公司海涂围垦公司集中缴纳了一批围垦区域内的海域使用权出让金，金额共计为 24.68 亿元；2、发行人子公司城发公司于 2017 年成立，业务逐步开展，该公司 2019 年开发支出较 2018 年度增加约 2 亿元；3、2019 年 9 月龙港撤镇设市后，为加快推进龙港的建设发展，发行人及子公司受托进行各项基础设施建设支出金额增加。

2018-2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-53,188.15 万元、-22,667.35 万元和-37,067.33 万元，受在建项目的资金需求影响，公司投资性现金净流出规模不断增加，主要投向污水管道工程建设和用于对外出租的房产建设、改造工程等。

2018-2020 年度，发行人筹资活动现金流净额分别为 160,796.51 万元、488,224.10 万元和 229,783.08 万元。2019 年公司筹资活动净额较 2018 年增长 203.63%，主要系 2019 年公司收到政府专项补助款、债券置换资金、土储专项债资金等款项，收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。

五、发行人有息负债分析

截至 2020 年末，发行人有息负债余额合计为 718,020.42 万元，

其中，短期借款 167,554.19 万元，长期借款 421,807.27 万元，一年内到期的非流动负债 112,071.47 万元，长期应付款 16,587.50 万元，具体明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	167,554.19	23.34
长期借款	421,807.27	58.75
一年内到期的非流动负债	112,071.47	15.61
长期应付款	16,587.50	2.31
合计	718,020.42	100.00

（一）前十大有息负债

截至 2020 年末，发行人前十大有息负债合计 192,097.01 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	债务人	债权人	债务类型	债务规模	利率	起始日	到期日	抵质押情况
1	海涂围垦公司	民生银行温州分行	银行借款	50,000.00	5.8250	2016-09-27	2023-09-27	抵押、质押
2	新城建设公司	宁波银行苍南龙港支行	银行借款	22,000.00	5.9000	2019-10-29	2024-06-27	保证
3	水务发展公司	温州银行苍南支行	银行借款	20,000.00	5.0025	2020-12-25	2021-12-25	保证
4	国资公司	温州银行龙港支行	银行借款	20,000.00	5.0025	2020-11-09	2021-11-09	保证
5	城发公司	中国农业银行龙港市支行	银行借款	20,000.00	5.8800	2018-11-16	2042-11-12	质押
6	城发公司	国都证券股份有限公司（宁波银行温州分行）	银行借款	16,000.00	6.6000	2017-11-15	2027-11-05	保证
7	交发公司	温州银行龙港支行	银行借款	15,000.00	5.0025	2020-10-19	2021-10-19	保证

		行						
8	城发公司	中国农业银行龙港市支行	银行借款	15,000.00	5.2250	2020-09-01	2024-10-22	保证
9	城发公司	中国农业银行龙港市支行	银行借款	14,097.01	5.2250	2020-09-01	2025-04-16	保证
10	水务发展公司	中国农业银行龙港市支行	银行借款	13,000.00	4.5675	2020-05-20	2021-05-19	保证
	合计			192,097.01				

(二) 发行人信用融资及担保融资结构情况

截至 2020 年末，发行人有息负债中信用融资及担保融资结构情况如下所示：

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	11,143.19	1.55
保证借款	429,710.26	59.85
质押借款	113,200.00	15.77
抵押借款	6,500.00	0.91
质押、抵押借款	50,000.00	6.96
质押、保证借款	11,875.00	1.65
抵押、保证借款	41,841.98	5.83
质押、抵押及保证借款	53,750.00	7.49
合计	718,020.42	100.00

(三) 发行人债务期限结构情况

截至 2020 年末，发行人有息负债中期限结构情况如下所示：

单位：万元、%

到期期限	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	279,625.66	38.94

1-2年（含2年）	47,132.00	6.56
2-3年（含3年）	110,282.00	15.36
3-4年（含4年）	109,682.00	15.28
4-5年（含5年）	32,422.49	4.52
5年以上	138,876.27	19.34
合计	718,020.42	100.00

（四）债务偿还压力测算

以发行人2020年12月31日的负债情况为基础，公司在本次债券存续期内有息负债到期兑付情况如下：

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	27.96	4.71	11.03	10.97	3.24	0.99	2.59	1.00
其中：银行借款偿还规模	27.38	4.71	11.03	9.53	3.02	0.99	2.59	1.00
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	0.58	-	-	1.44	0.22	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	27.96	4.71	11.03	12.97	5.24	2.99	4.59	3.00

六、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保金额为110,850.00万元，占总资产比例为4.42%，占当年所有者权益比例为8.19%。具体明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	苍南县龙港镇象北村股份经济合作社	850.00	信用担保	保证	2020.05-2021.05	无
2	苍南县国有资产投资集团有限公司 20 苍南国投 MTN001	78,000.00	信用担保	保证	2020.03-2023.03	无
3	苍南县国有资产投资集团有限公司 15 苍南国投债	32,000.00	信用担保	保证	2015.11-2022.11	无
合计		110,850.00	-	-	-	-

发行人不存在关联方担保情况。所有对外担保均履行了公司的内部决策程序。

发行人对外担保对象为苍南县龙港镇象北村股份经济合作社和苍南县国有资产投资集团有限公司，信用级别较高，经营情况良好，发行人偿债代付的风险较低。截至目前，发行人对外担保单位不存在失信行为，亦不存在重大违法违规等行为。

七、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，公司的受限资产账面价值合计为 79,843.42 万元，占公司总资产的 3.18%。

截至 2020 年末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末账面价值	受限原因
货币资金	5,000.00	借款质押
投资性房地产	42,752.88	借款抵押
存货	32,090.54	借款抵押
合计	79,843.42	-

八、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东及实际控制人

名称	持股比例
龙港市财政局	100.00%

2、子公司

序号	子公司名称	持股比例（%）	
		直接	间接
1	龙港市交通发展有限公司	100.00	
2	苍南县交运集团长发汽车修理有限公司		100.00
3	龙港市水务发展有限公司	100.00	
4	苍南县龙港水务市政工程有限公司		100.00
5	苍南县龙港湖前自来水有限公司		100.00
6	苍南县龙港肥艚自来水有限公司		100.00
7	龙港市城东污水处理有限公司		100.00
8	龙港市临港污水处理有限公司		100.00
9	龙港市城市建设发展有限公司	100.00	
10	龙港市新农村建设投资有限公司		100.00
11	龙港市粮食收储有限公司		100.00
12	龙港市盐业有限公司		100.00
13	龙港市广电传媒网络有限公司		100.00
14	龙港市产业科技发展有限公司	100.00	
15	龙港市新城建设发展有限公司	90.00	
16	龙港市海涂围垦开发有限公司		100.00
17	龙港市临港产业基地投资开发有限公司		100.00
18	龙港市龙晟港务有限公司		100.00

3、联营、合营企业

单位名称	主要经营地	业务性质	持股比例
合营企业			
温州市双龙建设发展有限公司	温州龙港	工程和技术研究和试验发展	50.00
联营企业			
苍南县平原引供水有限公司	温州苍南	平原引供水工程建筑、原水供应、引供水设备销售	24.72
温州市平苍引水有限公司	温州龙港	珊溪水利枢纽平苍引水管理、设备销售	30.00
温州市中投天然气有限公司	温州龙港	管道燃气投资、建设、运营	30.00

4、其他关联方

无。

(二) 关联交易

无。

(三) 关联应收应付情况

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末余额
应收账款	龙港市财政局	17.80
其他应收款	龙港市财政局	38,721.07

九、已发行尚未兑付的债券情况

2021年4月7日，发行人发行“2021年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券”，债券期限7年期，附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模

10 亿元，票面利率 4.90%。所募集资金中 7 亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，3 亿元用于补充公司营运资金。

截至本募集说明书出具日，发行人及其全资或控股子公司不存在在其他已发行未兑付的企业债券、公司债券、中期票据或短期融资券。发行人的债务中，不存在违约或者延迟支付本息的状态。

十、其他融资情况

截至 2020 年末，发行人融资租赁共计 6 笔，合计 22,387.50 万元，明细情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人名称	期末余额	期限	利率
1	永赢金融租赁有限公司	5,200.00	2019.12.28-2024.12.28	-
2	永赢金融租赁有限公司	7,500.00	2016.04.21-2024.04.21	6.67
3	永赢金融租赁有限公司	2,187.50	2016.07.26-2024.07.26	6.67
4	永赢金融租赁有限公司	2,187.50	2016.09.19-2024.09.19	6.67
5	永赢金融租赁有限公司	2,500.00	2016.12.04-2024.07.04	6.67
6	永赢金融租赁有限公司	2,812.50	2017.04.01-2025.04.01	6.67
	合计	22,387.50		

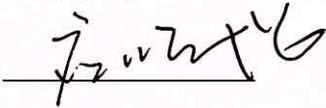
除此之外，截至 2020 年末，发行人及其全资或控股子公司不存在在其他已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十条 发行人、中介机构及相关人员声明

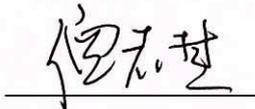
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已经按照《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，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。

全体董事签名：



应颂超



倪志楚



金明拯



黄振润



项芳草



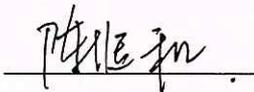
龙港市国有资本运营有限公司

2021年8月9日

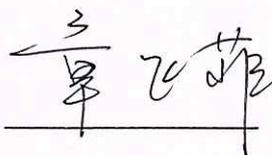
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已经按照《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，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。

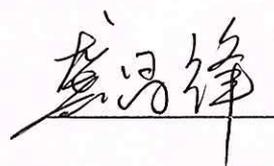
全体监事签名：



陈熙和



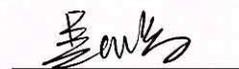
章飞菲



龚昌锋



林 珍



吴 鹏

龙港市国有资本运营有限公司



2021年8月9日

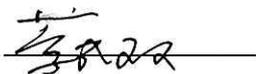
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已经按照《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，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。

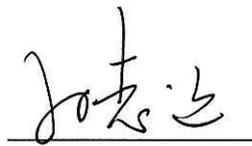
全体高级管理人员签名：



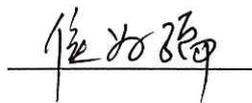
林福苗



蔡成双



孙志远



侯为孺



龙港市国有资本运营有限公司

2021年8月9日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、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。

项目负责人签名: 王潇 李莉 陈铭剑
王 潇 李 莉 陈铭剑

法定代表人或授权代表: 湛传立
湛传立

国信证券股份有限公司
2021年8月9日

法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人 (签名或盖章)



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法定代表人证明书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“容诚审字[2020]310Z0666号、容诚审字[2021]310Z0720号”报告等我所出具的相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字： 叶增水

叶增水

陈宝木

陈宝木

会计师事务所负责人签字： 肖厚发

肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年8月9日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字： 林军
林 军

施孔全
施孔全

律师事务所负责人签字： 刘子钦
刘子钦

浙江瓯南律师事务所
2021年8月9日

第十一条 企业信用情况

一、企业信用评级情况

（一）报告期内发行人历次主体评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-03-02	AA	稳定	中诚信国际
2021-06-28	AA	稳定	中诚信国际

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）综合评定，发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级的涵义为：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。

本期债券信用等级的涵义为：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级报告揭示的主要风险

面临一定的资本支出压力：截至2020年末，公司在建、拟建项目较多，包括土地整理、安置房建设及代建项目等，尚需投入金额合计超过130亿元，未来面临一定的资本支出压力。

盈利能力较弱：公司污水处理、客运公交及粮食收储等业务具有较强的公益属性，盈利能力较弱，公司利润对财政补贴依赖度较大。2018~2020年，公司净利润分别为1.18亿元、1.53亿元和1.61亿元，同期收到财政补贴分别为1.38亿元、1.91亿元和2.68亿元。

资产流动性较弱，经营性现金流持续净流出：截至2020年末，公司存货占总资产的比重为81.60%，主要系土地整理、受托代建和安置房开发成本，资产流动性偏弱；同时，近年来回购等资金流入无法弥补项目建设投入，经营性现金流呈持续净流出。

（四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人信用情况

（一）银行授信情况

发行人与合作银行保持密切沟通，授信额度充足，截至2020年末，

公司获得银行等金融机构的授信额度为 1,030,150.00 万元，未使用授信额度为 261,479.01 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	已使用金额	剩余额度
1	民生银行	74,750.00	74,750.00	-
2	华夏银行	10,000.00	10,000.00	-
3	苍南农商银行	29,900.00	29,900.00	-
4	中信银行	10,000.00	10,000.00	-
5	温州银行	135,000.00	115,000.00	20,000.00
6	浦发银行	10,000.00	10,000.00	-
7	农业发展银行	155,000.00	62,000.00	93,000.00
8	农业银行	198,000.00	121,379.01	76,620.99
9	国家开发银行	36,000.00	36,000.00	-
10	金华银行	20,000.00	20,000.00	-
11	宁波银行	166,500.00	145,000.00	21,500.00
12	工商银行	55,000.00	55,000.00	-
13	上海银行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
14	杭州银行	78,500.00	42,500.00	36,000.00
15	中国银行	21,500.00	17,141.98	4,358.02
	合计	1,030,150.00	768,670.99	261,479.01

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人具有良好的信用水平，与工商银行、中国银行、宁波银行等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。自成

立以来，发行人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，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

（三）报告期内境内外债券存续及偿还情况

报告期内，发行人及下属子公司共发行境内外债券1只，均按时、足额还本付息，无任何违约记录，具体情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行规模	期限	票面利率	发行日期	主体评级	债项评级	偿还情况
21 龙港债 01	10	5+2	4.90	2021-04-07	AA	AAA	按时、足额付息

第十二条 担保情况

本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“温州城发”、“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行规模为 10 亿元，拟将其中 8 亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，2 亿元用于补充公司营运资金。

一、担保人基本情况及业务情况

名称：温州市城市建设发展集团有限公司

住所：浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

法定代表人：林世南

注册资本：人民币捌拾亿元整

经营范围：砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。

温州市城市建设发展集团有限公司设立于 2009 年 10 月 16 日，是温州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，

初始注册资本为 10 亿元，实收资本为 3 亿元。经过数次增资，截至 2020 年末，公司注册资本及实收资本均为人民币 80 亿元，温州市国资委持有公司 100% 股权，为公司实际控制人。

温州城发主要承担温州市保障性安居工程投资建设和城市基础设施建设和维护以及国有资产运营管理等工作，主要经营保障性安居住房、土地综合整理等业务。2020 年，温州城发实现营业收入 69.64 亿元，同比增长 46.64%，收入主要来源于保障性安居住房销售、土地综合整理、砂石、道路施工、供水、供电及供气等业务。从收入结构来看，2020 年，公司实现保障性安居住房销售业务收入 26.74 亿元，同比增长 8.78%；公司实现土地综合整理业务收入 8.72 亿元，同比下降 23.62%，主要系受土地整理及移交规模下降影响所致；公司实现代建管理费收入 1.72 亿元，较 2019 年同比有所减少，主要系当年竣工结算的项目较少。因温州公用集团于 2020 年纳入公司合并报表范围，公司 2020 年新增公用事业相关收入，供水、供电及供气收入分别为 11.10 亿元、0.96 亿元和 5.64 亿元。

截至 2020 年末，温州城发总资产 1,208.59 亿元，所有者权益合计 269.44 亿元，有息负债总额 483.06 亿元，资产负债率为 64.96%。2020 年度，温州城发实现营业收入总计 69.64 亿元，净利润 2.70 亿元。

温州城发作为温州市最重要的城市基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，得到温州市政府在资产划拨和政府补贴等方面

的大力支持。目前，温州城发已成为温州市本级经营规模最大的国有资产公司之一。

二、担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司的最新评级结果，温州市城市建设发展集团有限公司主体信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”。

三、担保人财务数据

担保人温州市城市建设发展集团有限公司 2020 年财务报告已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字[2021]020554号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年度/末
资产总计	12,085,940.23
所有者权益合计	4,234,382.54
资产负债率（%）	64.96
营业收入	696,363.99
营业利润	42,944.59

项目	2020年度/末
利润总额	43,700.94
净利润	26,976.47
经营活动产生的现金流量净额	341,607.47

2、担保人财务报表

担保人温州市城市建设发展集团有限公司 2020 年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、六、七。

四、累计担保余额

截至 2020 年末，担保人温州市城市建设发展集团有限公司累计对外担保余额为 24.22 亿元，占 2020 年末净资产的比例为 2.00%。

五、担保人发行债券情况

截至 2020 年末，担保人已发行未到期的债券情况如下：

单位：%、年、亿元

序号	证券名称	发行日期	到期日期	债项/主体 评级	票面 利率	证券类别	发行 期限	发行 规模
1	16 温城专项债 01	2016-01-22	2023-01-25	AAA/AAA	4.05	企业债	7	10
2	16 温城专项债 02	2016-04-25	2023-04-26	AAA/AAA	5.00	企业债	7	30

六、担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过 7 年期的“2020 年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券”发行面额为不超过人民币 300,000 万元（含）。（债券名称、金额、期限以最终注册的发行方案为准）

2、债券到期日

担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时规定的债券期限截止日，发行人应于债券到期日前清偿全部债务本金和利息。

3、担保方式

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。

4、保证责任的承担

在担保函下担保范围及保证期间内，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，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付本息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担担保责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

如担保函所规定的担保期间内，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。

5、保证范围

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

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

7、担保函的生效

担保函自债券发行完成之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

七、本次担保的合法合规性

发行人与担保人双方经履行各自内部批准流程后，就本期债券的保证担保事项达成一致。温州城发出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本期债券担保函继续合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

担保人温州市城市建设发展集团有限公司已对本次担保事项召开温州市城市建设发展集团有限公司董事会议决议（温城发董议[2020]33号），会议决议同意对“2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，

并出具了担保函；发行人与担保人已签订《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券担保协议》，本次担保事项合法合规，真实有效。

第十三条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江瓯南律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的国有独资有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

二、本期债券发行已获得必备的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

三、发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《简化通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

五、本期债券的募集说明书的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

六、本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA。

七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关

业务的主体资格。

八、发行人为本期债券签署的《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》和《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

九、发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述，发行人律师认为发行人具备《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《简化通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《3127号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后，可以发行本期债券。

第十四条 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产

业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十五条 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，保护投资者合法权益，发行人根据《公司法》《证券法》等相关法律、法规、制定了《信息披露管理制度》。

信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

发行人现任信息披露事务负责人情况如下：

姓名：陈丽丹；

职务：投融资部经理；

联系地址：温州市龙港市西五街与五十米大道路口财税大楼6楼；

联系电话：0577-59919902；

传真：0577-59919916；

电子信箱：6017189@qq.com。

信息披露事务负责人在信息披露中的职责：

（一）作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；

(二) 及时掌握国家对公司施行的法律、法规和监管机关对公司信息披露工作的要求；

(三) 接受投资者问询，维护投资者关系；

(四) 有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；

(五) 负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。

如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司董事、高级管理人或具有同等职责的人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

公司投融资部是公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作。

二、发行人信息披露安排

(一) 存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、公司应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

公司无法按时披露定期报告的，应当于规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

（二）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，公司发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。前款所称重大事项包括但不限于：

1、发行人名称变更；

2、发行人生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、公司变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- 5、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 13、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 14、公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；
- 16、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施等做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的9月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2024年至2028年每年的9月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别按照发行总额20%偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第十六条 债券债权代理人

发行人已聘请浙江龙港农村商业银行股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并签署了《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”），以切实保护债券持有人的合法权益。《债权代理协议》具体内容如下：

一、债权代理人的聘任

1、聘任。发行人根据《债权代理协议》的约定聘任浙江龙港农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，浙江龙港农村商业银行股份有限公司接受该聘任。债权代理人拥有本期债券条款和《债权代理协议》赋予其作为债权代理人的权利和义务。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，依照《债权代理协议》的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

2、同意。债券持有人认购本期债券视作同意浙江龙港农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视作同意《债权代理协议》项下的相关约定。

二、代理事项范围

1、本期债券存续期间的常规代理事项

- (1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- (2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- (3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- (4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- (6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2、特别授权事项

- (1) 根据债券持有人会议的特别授权，代表本期债券持有人就本期债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

- (2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。
- 3、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

三、发行人的权利及义务

- 1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。
- 2、发行人发行本期债券的募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。
- 3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权人，并根据债权人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

(9) 发行人或者其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；

(10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本期债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

- (1) 不得向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

13、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

四、债权代理人的权利及义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人应遵守有关信息披露的规定，并在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

3、债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、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、为履行债权代理职责，债权人代理人有权代表债券持有人查询本期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。

5、出现《债权代理协议》第 4.4 款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交易日内，债权人代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

6、债权人代理人应当根据法律、法规和规则、《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的实施。

7、本期债券存续期内，债权人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、仲裁事务。

8、债权人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。

9、债权人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之日或本息全部清偿后五年。

10、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- (3) 法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

11、在本期债券存续期内，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。

12、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。

五、利益冲突的风险防范机制

1、债权代理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、《债权代理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如债权代理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责《债权代理协议》项下债权代理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

- (1) 为发行人提供收购兼并服务；
- (2) 开展与发行人相关的股权投资；

(3) 为发行人提供其他经国家发展与改革委员会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

2、 债权代理人不得为本期债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、 发行人及债权代理人违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

六、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、 发生以下情况，可以根据《债权代理协议》7.2条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

- (1) 债权代理人提出终止代理关系；
- (2) 发行人提出更换债权代理人；
- (3) 单独或合并持有本期债券未偿还本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；
- (4) 现债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销债权代理；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 现债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

2、 变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；

(2) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

七、违约责任

1、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债权代理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

3、在本期债券存续期内，以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

(1) 发行人未能按时完成本期债券的付息兑付；

(2) 除《债权代理协议》另有约定外，发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，出售/无偿划转资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(3) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、

可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

(5) 其他对本期债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

4、发生《债权代理协议》之“第十一条 违约责任”所列违约事件时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延履行本金和/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、发生《债权代理协议》之“第十一条 违约责任”所列违约事件时，债权人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 7 个工作日内告知全体债券持有人；

(2) 召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，债权人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与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；

6、在本期债券存续期间，若债权人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济

损失的，债权人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括债权代理人在募集说明书中作出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施等方式，但非因债权人故意或重大过失原因导致其无法按照《债权代理协议》的约定履职的除外。

第十七条 投资者保护机制

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人聘请浙江龙港农村商业银行股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”），并签订了《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》（以下简称“募集资金监管账户与偿债账户监管协议”），接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、债权代理协议主要条款

（一）代理事项范围

1、债券存续期间的常规代理事项

- (1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- (2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- (3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- (4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- (6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2、特别授权事项

- (1) 根据债券持有人会议的特别授权，代表本期债券持有人就本期债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；
- (2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

3、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人发行本期债券的募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；
- (9) 发行人或者其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本期债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

- (1) 不得向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

13、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人应遵守有关信息披露的规定，并在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

3、债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、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、为履行债权代理职责，债权代理人有权代表债券持有人查询本期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。

5、出现《债权代理协议》第 4.4 款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交易日内，债

权代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

6、债权代理人应当根据法律、法规和规则、《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的实施。

7、本期债券存续期内，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、仲裁事务。

8、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。

9、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之日或本息全部清偿后五年。

10、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- (3) 法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

11、在本期债券存续期内，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。

12、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。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）债券持有人的职权

1、享有《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5、当本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

7、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

8、当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

9、授权债权人代表债券持有人就本期债券事宜参与诉讼或仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权人负责召集。

2、债权人未能按《债券持有人会议规则》第六条的规定召集，发行人、单独和/或合并持有本期债券未偿还本金总额 10%的债券持有人均有权召集本期债券持有人会议。

3、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

3.1 拟变更《募集说明书》的重要约定；

3.2 拟修改《债券持有人会议规则》；

3.3 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

3.4 发行人已经或者预计不能按期支付本期债券本息；

3.5 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

3.6 发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

3.7 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

3.8 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，需要决定或授权采取相应措施；

3.9 发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

3.10 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3.11 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

3.12 发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

3.13 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

3.14 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第 3.4 项、第 3.5 项、第 3.6 项、第 3.7 项、第 3.8 项、第 3.9 项及第 3.10 项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

4、在债券存续期内，如需变更募集资金用途的，应召开持有人会议并取得持有人会议同意，但募集说明书约定、相关法律法规、自律规则、业务规范规定或相关监管机构、自律组织认为不需要取得持有人会议同意的除外。

5、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等进行资产重组并对债券持有人权益产生不利影响，重组方案必须经债券持有人会议同意后方可实施，并报国家发改委备案。

6、债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个交易日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起5个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本期债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人有权召集持有人会议，并履行会议召集人职责。

7、债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本期债券未偿还本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券未偿还本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人

为召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

9、召开债券持有人会议的公告应至少于会议召开前 10 个交易日发布，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

10、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

10.1 债券发行情况；

10.2 会议召开的时间、地点；

10.3 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

10.4 提交会议审议议案：审议事项应属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定。会议拟审议议案（包含会议通知中未包括的议案）应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

10.5 委托事项：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；债券持有人委托参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

10.6 确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日：债权登记日应当为持有人会议召开日前1个交易日；

10.7 参会资格的确认截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；若债券持有人使用网络投票系统参与投票，参会资格确认方法参照监管、登记机构发布的投资者身份认证操作流程等网络投票相关规定；

10.8 召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

11、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日之前发出。

12、会议通知发出后，如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前2个交易日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人可在公告中说明延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管机构业务规则及债券持有人会议规则的相

关规定或约定，有利于保护债券持有人利益，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确并切实可行的决议事项。

2、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次/该期债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独或合并持有本期债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

3、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少 5 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人审核通过后，应当在债权登记日前在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，并公告召集人审核通过的临时提案内容。

4、债券持有人会议通知中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式召开。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。除网络投票外，债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止时间之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮

寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票电子件（含传真件或邮件）与原件具有同等法律效力。召集人负责收集投票原件及电子件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

召集人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号或邮箱。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，召集人不得以任何理由拒绝。

3、债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个交易日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人或召集人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券未偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人会议召集人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，但无表决权。

资信评级机构可以应召集人邀请出席持有人会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人应当提交本人身份证、法人债券持

有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书及持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

8.1 代理人的姓名；

8.2 是否具有表决权；

8.3 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

8.4 投票代理委托书签发日期和有效期限；

8.5 委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

（五）表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。

持有人会议应当由律师见证，见证律师对会议的召集、召开、表决程序、参会人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数。现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

持有人会议召集人负责收集非现场参加会议的债权人持有和代理人的投票原件及传真件，并统计非现场出席持有人会议的债券持有人意见。

3、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议的监票人，监票人可由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

4、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本期债券没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人

会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。

7、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持债券数的表决结果应计为“弃权”。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本期债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数：

8.1 债券持有人为持有发行人5%以上股权的关联股东；

8.2 债券持有人为发行人的其他关联方。

9、出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应达到本期债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本期债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召集会议并再次发出召开债券持有人会议通知。

10、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

11、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

12、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本期债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、本期债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《企业债券管理条例》等监管规定和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

12.1 如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

12.2 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

13、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议作出决议之日起次一个交易日内将结果在相关媒体上公告。公告包括但不限于以下内容：

13.1 出席会议的债券持有人所持表决权情况；

13.2 会议有效性；

13.3 各项议案的议题和表决结果。

14、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

14.1 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

14.2 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

14.3 会议见证律师的姓名；

14.4 不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数额及占本期债券总额的比例；

14.5 对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；

14.6 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

14.7 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

15、债券持有人会议的会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

16、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本期债券交易的场所报告。

三、募集资金监管账户与偿债账户监管协议主要内容

（一）定义

1.1 募集资金是指发行人通过发行本期债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的全部款项。

1.2 监管账户是指发行人在监管银行开立的专项用于本期债券募集款项的接收及支出活动的银行账户。

1.3 偿债资金是发行人为保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项资金。

1.4 偿债资金专户是发行人在监管银行开立的专门用于本期债券偿债资金的存储及支出活动的银行账户。

（二）募集资金监管账户

2.1 发行人同意在监管银行开设唯一的募集资金监管账户，专项用

于债券募集资金款的接收及支出活动。

2.2 发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2.3 监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

2.4 监管账户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行被授权预留印鉴；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

2.5 在《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管银行应在该情形发生当日立即书面通知发行人及本期债券的债权代理人。

（三）偿债资金专户

3.1 发行人在监管银行开设唯一的偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，从募集资金投资项目收益及发行人经营盈余中逐步提取，存放于偿债资金专户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》第八条另有约定的除外。

3.2 偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3.3 偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人和监管银行共同预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章，监管银行预留被授权预留印鉴；若一方发生人员变更，应提前十个工作日通知另一方并办理预留印鉴变更手续。

（四）募集资金的存入

4.1 本期债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》约定的监管账户中，监管银行应向发行人出具相关凭证。

4.2 在《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》有效期内，除第十五条规定的情形之外，约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（五）募集资金的使用和支取

5.1 监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

5.2 发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管银行的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

5.3 监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知本期债券的主承销商和债权代理人。

（六）偿债资金的存入

6.1 发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前十个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金专户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

6.2 监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》第三条所述账户。如果监管银行发现发行人未按监管银行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金专户，监管银行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管银行通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管银行应立即书面通知本期债券的主承销商。

（七）偿债资金的使用和支取

7.1 偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》第八条另有约定的除外。

7.2 发行人应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三工作日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、

收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管银行负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。监管银行在履行完资金划拨结算工作后两个工作日内，应将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

第十八条 其他应说明的事项

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

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

第十九条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：龙港市国有资本运营有限公司

住所：浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局
六楼

法定代表人：应颂超

联系人：侯为孺

联系地址：浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财
政局六楼

电话：0577-59919908

传真：0577-59919916

邮编：325802

二、承销团

（一）主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十
六层

法定代表人：张纳沙

联系人：王潇、李莉、陈铭剑

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

（二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦

901-22至901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：叶增水、陈宝木

联系地址：浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室

电话：0573-82627288

传真：0573-82692085

邮政编码：314000

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹竿胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：江林燕、钟晓南

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

六、发行人律师：浙江瓯南律师事务所

住所：浙江省苍南县灵溪镇人民大道152号二楼

负责人：刘子钦

联系人：林军、施孔全

联系地址：浙江省苍南县灵溪镇人民大道152号二楼

电话：0577-68728990

传真：0577-68728988

邮政编码：325800

七、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：王潇、李莉、陈铭剑

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层

电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

八、监管银行、债权代理管理人：浙江龙港农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江温州龙港市人民路1000号

负责人：蔡建领

联系人：何小颖

联系地址：浙江温州龙港市人民路1000号

电话：0577-64209111

传真：0577-64259069

邮编：325800

九、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

第二十条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的接受注册文件；
- (二) 《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》；
- (三) 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2017-2019年及 2020年 1-6月审计报告和 2020年审计报告；
- (四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江瓯南律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》；
- (七) 《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人: 龙港市国有资本运营有限公司

住所: 浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼

法定代表人: 应颂超

联系人: 侯为孺

联系地址: 浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼

电话: 0577-59919908

传真: 0577-59919916

邮编: 325802

2、主承销商: 国信证券股份有限公司

住所: 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人: 张纳沙

联系人: 王潇、李莉、陈铭剑

联系地址: 北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

电话: 010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化专项债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
一、北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦五层	赵雪璐	010-88005087
▲申港证券				

附表二：发行人 2018-2020 年末合并资产负债表

单位：元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	1,092,411,918.57	1,016,380,566.41	683,720,485.19
应收账款	16,217,815.70	25,324,219.96	28,180,061.78
预付款项	188,468,621.00	141,795,884.04	34,589,552.57
其他应收款	539,788,477.73	1,045,257,493.45	1,290,730,993.11
存货	20,478,257,258.61	15,261,644,206.55	8,854,204,186.96
其他流动资产	815,025.61	677,545.85	135,814.22
流动资产合计	22,315,959,117.22	17,491,079,916.26	10,891,561,093.83
可供出售金融资产	469,615,000.00	9,855,000.00	9,780,000.00
长期应收款	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
长期股权投资	156,203,828.59	59,348,015.33	58,366,280.62
投资性房地产	768,822,337.14	16,184,134.06	-
固定资产	1,069,583,399.40	810,576,578.44	741,486,689.66
在建工程	68,716,767.34	66,556,296.76	46,170,588.95
无形资产	232,269,289.17	184,907,189.50	191,432,318.58
长期待摊费用	12,549,455.59	16,353,905.22	13,002,525.54
递延所得税资产	433,364.14	370,047.31	525,214.29
非流动资产合计	2,779,193,441.37	1,165,151,166.62	1,061,763,617.64
资产总计	25,095,152,558.59	18,656,231,082.88	11,953,324,711.47
负债及所有者权益			
短期借款	1,675,541,855.43	399,360,000.00	383,300,000.00
应付账款	866,473,438.86	679,734,696.10	951,132,028.65
预收款项	47,738,290.55	160,225,793.67	163,554,511.42
应付职工薪酬	17,957,526.60	4,209,923.36	3,312,624.70

应交税费	51,518,890.90	7,696,152.57	1,848,882.86
其他应付款	668,284,542.50	394,516,594.53	499,506,862.80
一年内到期的非流动负债	1,120,714,716.38	692,725,849.94	361,600,000.00
流动负债合计	4,448,229,261.22	2,338,469,010.17	2,364,254,910.43
长期借款	4,218,072,650.18	4,339,657,462.26	3,159,400,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	2,798,384,060.21	6,858,576,856.66	4,315,874,076.46
递延收益	99,314,222.91	48,023,752.44	22,946,370.55
非流动负债合计	7,115,770,933.30	11,246,258,071.36	7,498,220,447.01
负债合计	11,564,000,194.52	13,584,727,081.53	9,862,475,357.44
实收资本	138,000,000.00	138,000,000.00	138,000,000.00
资本公积	11,931,853,225.71	4,508,551,832.31	1,680,884,053.33
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	16,350,719.31	16,350,719.31	1,752,866.91
未分配利润	559,942,406.85	408,601,449.73	270,212,433.79
归属于母公司所有者权益合计	12,646,146,351.87	5,071,504,001.35	2,090,849,354.03
少数股东权益	885,006,012.20	-	-
所有者权益合计	13,531,152,364.07	5,071,504,001.35	2,090,849,354.03
负债和所有者权益总计	25,095,152,558.59	18,656,231,082.88	11,953,324,711.47

附表三：发行人 2018-2020 年度合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	907,042,811.82	588,019,048.10	344,772,663.00
其中：营业收入	907,042,811.82	588,019,048.10	344,772,663.00
二、营业总成本	985,174,189.96	626,754,860.45	361,313,318.83
其中：营业成本	793,491,902.30	557,051,046.77	309,585,850.84
税金及附加	9,028,706.40	3,159,300.60	2,625,007.77
销售费用	19,580,036.50	10,300,420.95	9,481,028.20
管理费用	119,796,905.87	59,961,209.83	41,841,158.11
财务费用	10,679,252.33	-3,717,117.70	-2,219,726.09
其中：利息费用	268,414,710.07	510,093.78	253,675.00
利息收入	-1,582,088.54	4,354,061.50	2,609,152.19
加：其他收益	268,414,710.07	191,114,153.52	138,473,428.03
投资收益（损失以“-”号填列）	-10,679,252.33	981,734.71	-1,189,187.47
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	50,814.56	1,863,304.57	-1,226,407.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-142,272.04	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	188,609,785.91	155,223,380.45	119,517,177.22
加：营业外收入	5,298,047.26	1,774,971.75	2,107,207.44
减：营业外支出	1,229,301.64	1,404,760.14	1,352,994.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	192,678,531.53	155,593,592.06	120,271,389.83
减：所得税费用	31,981,554.18	2,606,723.72	1,826,914.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	160,696,977.35	152,986,868.34	118,444,475.61
（一）按经营持续性分类			

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	160,696,977.35	152,986,868.34	118,444,475.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	151,340,957.12	152,986,868.34	118,444,475.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	9,356,020.23	-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额	160,696,977.35	152,986,868.34	118,444,475.61

附表四：发行人 2018-2020 年度合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	969,252,814.04	600,008,942.09	470,383,818.88
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	597,193,705.27	647,185,242.68	1,121,387,511.20
经营活动现金流入小计	1,566,446,519.31	1,247,194,184.77	1,591,771,330.08
购买商品、接受劳务支付的现金	2,906,456,686.62	5,233,407,813.88	1,985,100,125.70
支付给职工以及为职工支付的现金	97,802,600.53	60,416,360.19	50,718,581.63
支付的各项税费	24,434,347.70	14,527,012.20	9,925,977.76
支付其他与经营活动有关的现金	350,878,975.71	299,750,332.12	310,986,982.94
经营活动现金流出小计	3,379,572,610.56	5,608,101,518.39	2,356,731,668.03
经营活动产生的现金流量净额	-1,813,126,091.25	-4,360,907,333.62	-764,960,337.95
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	1,633,914.77	79,770.00	150,510.21
收到其他与投资活动有关的现金	8,591,953.82	615,330.82	-
投资活动现金流入小计	10,225,868.59	695,100.82	150,510.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231,326,606.51	227,293,640.68	522,252,047.63
投资支付的现金	149,572,570.00	75,000.00	9,780,000.00
投资活动现金流出小计	380,899,176.51	227,368,640.68	532,032,047.63
投资活动产生的现金流量净额	-370,673,307.92	-226,673,539.86	-531,881,537.42
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	26,000,000.00
取得借款收到的现金	3,157,689,873.05	2,433,360,000.00	1,908,675,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,206,492,895.64	3,725,395,814.60	1,201,287,979.78

筹资活动现金流入小计	4,364,182,768.69	6,160,755,814.60	3,135,962,979.78
偿还债务支付的现金	1,629,555,849.94	963,916,687.80	1,298,375,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	435,109,068.60	276,320,817.85	179,443,932.94
支付其他与筹资活动有关的现金	1,687,098.82	38,277,354.25	50,178,976.47
筹资活动现金流出小计	2,066,352,017.36	1,278,514,859.90	1,527,997,909.41
筹资活动产生的现金流量净额	2,297,830,751.33	4,882,240,954.70	1,607,965,070.37
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	114,031,352.16	294,044,750.40	311,123,195.00
加：期初现金及现金等价物余额	928,380,566.41	633,720,485.19	322,597,290.19
六、期末现金及现金等价物余额	1,042,411,918.57	927,765,235.59	633,720,485.19

附表五：担保人 2018-2020 年末合并资产负债表

单位：元

资产	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	2,800,378,640.80	1,641,311,299.30	1,552,536,541.32
应收账款及应收票据	696,928,119.08	35,650,824.10	41,623,337.35
预付款项	869,682,204.86	661,436,710.26	564,940,429.43
其他应收款	27,028,708,749.41	17,450,622,012.15	19,093,813,912.12
存货	51,283,936,737.54	40,521,846,450.46	39,053,995,468.56
其他流动资产	640,755,969.73	476,737,439.43	342,278,029.13
流动资产合计	83,320,390,421.42	60,787,604,735.70	60,649,187,717.91
可供出售金融资产	2,645,784,099.16	832,693,676.78	832,843,676.78
持有至到期投资	300,000,000.00	-	-
长期应收款	1,861,788,183.92	-	-
长期股权投资	620,885,964.28	190,475,727.72	168,787,301.50
投资性房地产	7,937,704,341.57	4,656,728,495.26	3,681,758,068.09
固定资产	6,973,351,765.87	1,046,817,459.87	1,217,719,397.34
在建工程	12,366,018,716.29	10,365,354,120.70	9,303,830,588.98
无形资产	3,278,875,781.99	180,859,286.15	139,517,764.51
商誉	15,110,583.92	-	-
长期待摊费用	253,811,911.28	275,602,266.84	137,653,086.92
递延所得税资产	28,165,278.37	12,170,274.91	11,545,033.14
其他非流动资产	1,257,515,211.94	-	-
非流动资产合计	37,539,011,838.59	17,560,701,308.23	15,493,654,917.26
资产总计	120,859,402,260.01	78,348,306,043.93	76,142,842,635.17
负债及所有者权益			
短期借款	4,518,000,000.00	933,500,000.00	1,815,000,000.00
应付账款及应付票据	1,532,834,102.25	2,152,204,009.99	2,883,595,170.45

预收款项	2,248,155,762.44	1,403,369,410.25	2,396,048,689.82
应付职工薪酬	156,365,126.76	96,691,793.12	24,566,446.86
应交税费	631,790,701.25	100,502,806.22	910,141,667.63
其他应付款	7,614,942,784.12	4,686,963,094.54	5,968,326,561.26
一年内到期的非流动负债	9,595,579,065.88	4,669,910,000.00	4,209,400,000.00
流动负债合计	26,297,667,542.70	14,043,141,114.12	18,207,078,536.02
长期借款	20,712,398,982.81	20,621,590,000.00	20,211,450,000.00
应付债券	11,396,290,741.68	3,979,187,726.62	3,493,883,183.12
长期应付款	19,780,131,005.64	12,760,748,184.57	7,614,830,184.57
预计负债	5,470,050.00	-	-
递延所得税负债	506,202.12	-	-
递延收益	323,112,365.46	-	-
非流动负债合计	52,217,909,347.71	37,361,525,911.19	31,320,163,367.69
负债合计	78,515,576,890.41	51,404,667,025.31	49,527,241,903.71
实收资本	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具	699,216,000.00	-	-
资本公积	28,772,432,847.76	15,064,560,282.10	15,064,560,282.10
其他综合收益	1,483,230.81	-	-
专项储备	3,334,536.81	-	-
盈余公积	372,267,967.03	344,982,827.31	296,799,134.32
未分配利润	3,746,413,470.23	3,522,052,296.81	3,241,936,980.21
归属于母公司所有者权益合计	41,595,148,052.64	26,931,595,406.22	26,603,296,396.63
少数股东权益	748,677,316.96	12,043,612.40	12,304,334.83
所有者权益合计	42,343,825,369.60	26,943,639,018.62	26,615,600,731.46
负债和所有者权益总计	120,859,402,260.01	78,348,306,043.93	76,142,842,635.17

附表六：担保人 2018-2020 年度合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	6,963,639,864.99	4,748,820,117.42	2,785,372,540.42
其中：营业收入	6,963,639,864.99	4,748,820,117.42	2,785,372,540.42
二、营业总成本	6,814,461,921.49	4,226,958,586.57	2,363,567,480.48
其中：营业成本	5,403,698,474.52	3,697,264,414.81	1,994,628,130.72
税金及附加	181,711,143.15	63,362,341.38	34,060,190.30
销售费用	143,704,822.39	2,177,404.16	2,886,835.18
管理费用	727,207,289.13	300,794,456.45	230,223,458.14
研发费用	1,355,632.44		
财务费用	356,784,559.86	163,359,969.77	97,513,928.53
其中：利息费用	388,511,507.09	169,494,052.58	108,868,695.97
利息收入	32,237,761.11	6,223,447.13	11,508,302.40
加：其他收益	47,026,726.27	7,954,695.55	203,361,578.62
投资收益（损失以“-”号填列）	240,162,584.20	6,681,684.45	6,029,211.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	230,275,218.77	5,767,440.77	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,911,941.19	-20,298,823.82	4,254,937.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-9,445.39	1,699.88	-37,383.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	429,445,867.39	516,200,786.91	631,158,465.87
加：营业外收入	17,471,243.27	1,340,956.63	25,478,639.58

减：营业外支出	9,907,728.46	2,397,045.28	7,535,519.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	437,009,382.20	515,144,698.26	649,101,586.33
减：所得税费用	167,244,714.24	187,106,411.10	150,872,280.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	269,764,667.96	328,038,287.16	498,229,305.99
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	269,764,667.96	328,038,287.16	498,229,305.99
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	251,646,313.14	328,299,009.59	498,664,971.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	18,118,354.82	-260,722.43	-435,665.17
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	269,764,667.96	328,038,287.16	498,229,305.99

附表七：担保人 2018-2020 年度合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	5,955,974,919.37	3,707,771,657.61	2,785,372,540.42
收到的税费返还	19,538,995.10	18,866,974.06	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,688,393,416.19	6,047,061,804.98	4,333,264,547.53
经营活动现金流入小计	12,663,907,330.66	9,773,700,436.65	7,118,637,087.95
购买商品、接受劳务支付的现金	4,532,237,677.39	4,877,410,888.93	1,994,628,130.72
支付给职工以及为职工支付的现金	848,843,293.92	251,888,928.32	191,511,117.33
支付的各项税费	344,006,318.91	192,454,987.99	186,294,166.89
支付其他与经营活动有关的现金	3,522,745,308.13	2,119,495,838.89	14,212,609,789.00
经营活动现金流出小计	9,247,832,598.35	7,441,250,644.13	16,585,043,203.94
经营活动产生的现金流量净额	3,416,074,732.31	2,332,449,792.52	-9,466,406,115.99
收回投资收到的现金	634,521,605.07	114,500.00	-
取得投资收益收到的现金	40,009,136.83	1,002,410.14	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	165,815.08	118,353.60	-
收到其他与投资活动有关的现金	150,486,261.26	-	-
投资活动现金流入小计	825,182,818.24	1,235,263.74	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	247,910,522.68	3,106,530,445.08	1,503,247,681.63
投资支付的现金	1,565,803,227.50	20,800,000.00	51,200,000.00
去的子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	113,466,687.14	-	-
投资活动现金流出小计	1,977,180,437.32	3,127,330,445.08	1,554,447,681.63
投资活动产生的现金流量净额	-1,151,997,619.08	-3,126,095,181.34	-1,554,447,681.63

吸收投资收到的现金	861,000,000.00	-	12,738,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	12,738,000.00
取得借款收到的现金	14,682,872,872.07	7,838,500,000.00	14,356,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,920,415,027.48	9,618,700,899.02	-
发行债券收到的现金		-	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	21,464,287,899.55	17,457,200,899.02	14,668,738,000.00
偿还债务支付的现金	11,811,570,498.20	8,139,250,000.00	5,230,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,569,067,097.83	1,306,542,239.69	1,151,488,285.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	8,198,051,455.24	7,131,706,791.18	-
筹资活动现金流出小计	22,578,689,051.27	16,577,499,030.87	6,381,628,285.93
筹资活动产生的现金流量净额	-1,114,401,151.72	879,701,868.15	8,287,109,714.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,484,069.15	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,153,160,030.66	86,056,479.33	-2,733,744,083.55
加：期初现金及现金等价物余额	1,638,593,020.65	1,552,536,541.32	4,286,280,624.87
六、期末现金及现金等价物余额	2,791,753,051.31	1,638,593,020.65	1,552,536,541.32