

2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集说明书



发行金额：计划发行 10 亿元，其中基础发行 5 亿元

担保情况：无担保

发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司

评级情况：发行人主体评级 AA+，本期债券债项评级 AA+

承销团成员： 开源证券股份有限公司

 中信建投证券股份有限公司

 中泰证券股份有限公司

簿记管理人： 开源证券股份有限公司

债权代理人： 华夏银行股份有限公司烟台龙口支行

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年8月

声明及提示

一、发行人声明及承诺

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人及其董事、监事及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。

发行人董事、监事及高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》履行相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。募投项目收入优先用于偿还本次债券本息。

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

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。

截至本募集说明书出具之日，近三年内，发行人不存在未了结的重大诉讼、仲裁案件，也不存在重大违法违规行为。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商声明

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

四、投资提示

主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明其对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本债券募集说明书全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让或持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

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

五、其他重大事项或风险提示

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

（二）购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

1、投资者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；

2、接受发行人与债权人签订的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》；

3、本期债券的发行人依照有关法律法规的规定发生合法变更，在经过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；

4、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；

5、本期债券的债权人/监管银行依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经过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；

6、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该等债务转让：

(1) 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；

(2) 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；

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

(4) 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继续进行充分的信息披露；

(5) 债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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

(三) 发行人是龙口市重要的国有资产运营主体和城市基础设施建设主体。未来，随着龙口市进一步推动城镇化建设，发行人新开工项目数量将会增加，融资压力则会进一步提升。而随着负债水平的提高，偿债压力也将逐步显现，可能会带来一定的财务风险。

(四) 公司股东作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

(五) 发行人本期债券募集资金不超过 10 亿元，其中 50% 拟用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目。经过严格的论证与测算，本期募投项目在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是，由于工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本产生一定影响，项目实际投资可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

(六) 其他应收款金额较大的风险。截至 2020 年末，发行人其他应收款余额为 814,842.97 万元，占总资产的比例为 36.32%，占比较

大。公司其他应收款金额较大可能导致流动资金固化、短期偿债支付能力下降，存在一定回收风险。

（七）发行人取得的政府补助对净利润影响较大的风险。2018年度、2019年度和2020年度，发行人收到政府补助的金额分别为19,275.33万元、13,547.97万元和25,510.05万元，占净利润的比例分别为165.71%、100.11%和122.71%，发行人净利润对政府补助的依赖程度较高。2019年发行人人工农水费收入大幅增加，主要系政府关闭自采井政策，使公司供水客户增加，其次公司代建管理费和租金业务收入增加，使公司利润增加，对政府补助的依赖性下降。2020年度发行人获得的补助主要系龙口市财政局因发行人维修运营水库而给予的公共事业补贴，鉴于运营水库具有较强公益性和延续性，预计未来发行人仍能得到政府的大力支持。该项政府补贴受当地政府财政实力和政策影响程度较大，发行人所能获得的政府补助存在一定的不确定性，若未来发行人获得的补助大幅减少甚至取消，从而可能影响发行人的盈利能力。

（八）发行人经营活动产生的现金流净额为负数的风险。2018年度、2019年度和2020年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-7,154.59万元、9,893.89万元和-93,252.30万元，2020年度现金流量净额大额转负，主要是本年及上年应收财政局的代建管理费、租赁收入、土地业务收入等大部分款项未收回。若公司的筹资活动受到不利影响，可能在一定程度上对公司的日常经营及财务状况产生不利影响；同时，若公司经营活动所产生的现金流量净额仍未得到有效改善，可能对发行人有息债务的偿付产生不利影响。

（九）大公国际资信评估有限公司接受委托对发行人主体和“15 龙口债/15 龙口债”的信用等级进行评定，2017 年 6 月 22 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告（文号：大公报 SD【2017】429 号）评定发行人主体长期信用等级为 AA，展望为稳定。AA 级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。由于“15 龙口债/15 龙口债”因提前偿付已于 2018 年 4 月 20 日摘牌，大公终止对发行人的主体信用和“15 龙口债/15 龙口债”的评级工作。2018 年，中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体长期信用等级为 AA+。2019 年和 2020 年，中诚信和中证鹏元资信评估股份有限公司均评定发行人主体长期信用等级为 AA+，展望为稳定。AA+ 级别表示发行人主体长期信用等级略高于 AA 级别。两次评级信用等级差异的主要原因系，大公国际资信评估有限公司是在发行人合并实力公司前对发行人进行评级，而中证鹏元资信评估股份有限公司和中诚信是在发行人合并实力公司后，根据发行人整体财务经营状况进行评级。

（十）洼东煤矿和桑园煤矿股权转出，对发行人营业收入情况影响较大。2019 年度，发行人煤炭销售收入为 12,743.46 万元，占发行人营业收入的比例为 16.82%。2020 年 2 月，根据龙口市国有资产运营中心批复，将发行人持有的桑园煤矿和洼东煤矿各 100%股权转让给龙口市汇银资产经营有限公司，未来，发行人将不再有煤炭销售收入，对发行人营业收入情况产生较大影响。

（十一）截至 2020 年末，发行人主要在建、拟建的代建基础设施项目尚需投资 11.475 亿元，未来具有一定支出压力，可能出现现金流紧张，进而影响公司偿债能力。

(十二) 2020年, 发行人股东将洼东煤矿、桑园煤矿的股权分别按照各自2019年末净资产账面价值平价划转给龙口市汇银资产经营有限公司, 发行人采矿权将随之转给龙口市汇银资产经营有限公司。自2020年起, 发行人将不再开展煤矿开采业务, 无煤炭销售业务收入。2018年度和2019年度, 发行人煤炭销售业务收入分别为15,895.18万元、12,743.46万元, 占营业收入的比例分别为21.92%和16.82%, 煤炭销售业务收入的减少将导致发行人未来营业收入存在一定不确定性。

六、本期债券基本要素

(一) 债券名称: 2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券(债券简称: 21龙口绿债01)。

(二) 发行计划: 本期债券基础发行额5亿元, 其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目2.5亿元, 用于补充流动资金2.5亿元; 如行使弹性配售选择权, 总发行规模为10亿元, 其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目5亿元, 用于补充流动资金5亿元。

发行人经与簿记管理人协商一致, 在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下, 于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

(三) 债券期限: 本期债券为7年期固定利率债券, 同时设置本金提前偿还条款, 从第3个计息年度末开始偿还本金, 第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。

(四) 债券利率: 本期债券为固定利率债券, 采用单利按年计息, 不计复利。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统, 按照公开、公平、公正原则, 以市场化方式确定发行利率。簿记

建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）发行方式及对象：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。

（六）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度兑付日开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度兑付日分别偿付发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（七）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（八）本期债券担保：本期债券无担保。

（九）募集资金用途：本期债券基础发行额 5 亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目 2.5 亿元，用于补充流动资金 2.5 亿元；如行使弹性配售选择权，总发行规模为 10 亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目 5 亿元，用于补充流动资金 5 亿元。

目录

声明及提示.....	1
目录.....	9
释义.....	10
第一条 风险揭示及说明.....	14
第二条 发行条款.....	26
第三条 募集资金用途.....	33
第四条 发行人基本情况.....	57
第五条 企业主要财务情况.....	89
第六条 企业信用状况.....	138
第七条 担保情况.....	144
第八条 税项.....	145
第九条 信息披露安排.....	146
第十条 投资者保护机制.....	149
第十一条 债权代理人.....	165
第十二条 本期债券发行的有关机构.....	171
第十三条 发行人及中介机构声明.....	176
第十四条 备查文件.....	184

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	龙口市城乡建设投资发展有限公司。
本期债券	指	总额不超过人民币 10 亿元的 2021 年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券。
本期发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021 年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集说明书》。
法律意见书	指	山东龙博律师事务所出具的《2021 年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券法律意见书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
牵头主承销商/簿记管理人	指	开源证券股份有限公司。
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司。
副主承销商	指	中泰证券股份有限公司
主承销商	指	开源证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。
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。
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。
债权代理人	指	华夏银行股份有限公司烟台龙口支行。
监管银行	指	华夏银行股份有限公司烟台龙口支行、东营银行股份有限公司烟台分行、中信银行股份有限公司烟台分行。
债券持有人	指	持有 2021 年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券的投资者。
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）或中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的龙口市城乡建设投资发展有限公司城市绿色债券债券持有人会议规则。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的龙口市城乡建设投资发展有限公司城市绿色债券债权代理协议。

账户及资金监管协议	指	发行人与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订的龙口市城乡建设投资发展有限公司城市绿色债券账户及资金监管协议。
募集资金使用账户监管协议	指	发行人分别与东营银行股份有限公司烟台分行、中信银行股份有限公司烟台分行签订的2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集资金使用账户监管协议。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一自然日止。
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指	债权登记日日终在债券托管机构登记的全部债券面值总和。
《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》。
《公司章程》	指	《龙口市城乡建设投资发展有限公司章程》。
《企业债券管理条例》/《债券条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布并于2011年1月8日修订的《企业债券管理条例》。
市政府	指	龙口市人民政府。
市国资局	指	龙口市国有资产监督管理局。
国有资产运营中心	指	龙口市国有资产运营中心。
市财政局	指	龙口市财政局。
桑园煤矿	指	龙口市桑园煤矿有限公司。

洼东煤矿	指	龙口市洼东煤矿有限公司。
实力公司	指	龙口市实力建设投资管理有限公司。
公交公司	指	龙口市公共交通集团有限公司。
园林绿化公司	指	龙口市园林绿化有限公司。
新环境公司	指	龙口市新环境投资有限公司。
平正检测公司	指	龙口市平正建筑工程检测有限公司。
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
报告期	指	2018年度、2019年度和2020年度
基点	指	每一基点指0.01%。
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的

第一条 风险揭示及说明

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

本期债券为七年期固定利率债券，期限较长。国民经济总体运行状况、宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。在本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

2、兑付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

（二）与发行人相关的风险

1、经营独立性风险

发行人作为龙口市国有资产运营中心独资控股的企业，其未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在受到政府干预的可能性，从而影响发行人的独立经营，造成经营独立性风险。

2、业务收入减少的风险

洼东煤矿和桑园煤矿股权转让，对发行人营业收入情况影响较大。2019 年度，发行人煤炭销售收入为 12,743.46 万元，占发行人营业收入的比例为 16.82%。2020 年 2 月，根据龙口市国有资产运营中心批文，将发行人持有的桑园煤矿和洼东煤矿各 100%股权转让给龙口市汇银资产经营有限公司，未来，发行人将不再有煤炭销售收入，对发行人营业收入情况产生较大影响。

3、财务风险

发行人承担龙口市重要项目的建设。未来，随着新开工项目的增加，发行人融资压力将逐步增加；随着负债水平的提高，偿债压力也将逐步显现，可能造成财务风险。此外，发行人利润来源较为依赖政府补助，可持续性受龙口市经济状况及政府财力情况影响。

4、对外担保业务引发的代偿风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额总计 142,930.00 万元，占净资产的比例为 11.55%，被担保公司可能出现经营不善、无法偿还银行贷款的情形，进而导致发行人履行担保代偿义务。

5、项目建设风险

发行人本次募集资金投资项目为龙口市城乡水环境综合治理工程项目工程，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项

目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

6、可用授信额度较低的风险

发行人授信额度较低。截至2020年末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计55.725亿元，已使用授信额度47.705亿元，未使用额度8.02亿元。一旦银行不再向发行人发放授信额度，将影响发行人的融资能力与持续经营能力。

7、其他应收款金额较大的风险

截至2020年末，发行人其他应收款余额为814,842.97万元，占总资产的比例为36.32%，占比较大。公司其他应收款金额较大可能导致流动资金固化、短期偿债支付能力下降，存在一定回收风险。

8、发行人取得的政府补助对利润总额影响较大的风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人收到政府补助的金额分别为19,275.33万元、13,547.97万元和25,510.05万元，占净利润的比例分别为165.71%、100.11%和122.71%，发行人净利润对政府补助的依赖程度较高。2019年发行人工农水费收入大幅增加，主要系政府关闭自采井政策，使公司供水客户增加，其次公司代建管理费和租金业务收入增加，使公司利润增加，对政府补助的依赖性下降。2020年度发行人获得的补助主要系龙口市财政局因发行人维修运营水库而给予的公共事业补贴，鉴于运营水库具有较强公益性和延续性，预计未来发行人仍能得到政府的大力支持。该项政府补贴受当地政府财政实力和政策影响程度较大，发行人所能获得的政府补助存在一定的不确定性，若未来发行人获得的补助大幅减少甚至取消，从而可能影响发行人的盈利能力。

9、发行人经营活动产生的现金流净额为负数的风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-7,154.59万元、9,893.89万元和-93,252.30万元，2020年度现金流量净额大额转负，主要是本年及上年应收财政局的代建管理费、租赁收入、土地业务收入等大部分款项未收回。若公司的筹资活动受到不利影响，可能在一定程度上对公司的日常经营及财务状况产生不利影响；同时，若公司经营活动所产生的现金流量净额仍未得到有效改善，可能对发行人有息债务的偿付产生不利影响。

10、代建项目尚需投资额较大存在一定支出压力的风险

截至2020年末，发行人主要在建、拟建的代建基础设施项目尚需投资11.475亿元，未来具有一定支出压力，可能出现现金流紧张，进而影响公司偿债能力。

11、发行人债务集中偿付压力较大的风险

截至2020年末，发行人有息债务余额为903,200.41万元，根据测算，发行本期债券后，近三年需偿还的有息负债金额分别为33.85亿元、13.76亿元及17.03亿元，短期偿债压力较大。

12、业绩波动风险

随着洼东煤矿、桑园煤矿股权转出，公司未来将不再产生煤炭业务收入，同时，公司公交收入、污水处理收入、绿化收入和检测收入为2019年新增收入，报告期内，公司工程代建业务收入及土地业务收入幅度波动较大，可能出现营业收入波动风险。

13、资产划转产生的风险

报告期内，龙口市政府根据相关批复将多家子公司的股权划转给发行人，并于 2020 年 2 月将桑园煤矿和洼东煤矿股权划出，资产划转较为频繁，可能存在资产划转风险。

14、洼东煤矿、桑园煤矿采矿权转出带来的风险

2020 年，发行人股东将洼东煤矿、桑园煤矿的股权分别按照各自 2019 年末净资产账面价值平价划转给龙口市汇银资产经营有限公司，发行人采矿权将随之转给龙口市汇银资产经营有限公司。自 2020 年起，发行人将不再开展煤矿开采业务，无煤炭销售业务收入。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人煤炭销售业务收入分别为 17,030.95 万元、15,895.18 万元、12,743.46 万元，占营业收入的比例分别为 22.36%、21.92%和 16.82%，煤炭销售业务收入的减少将导致发行人未来营业收入存在一定不确定性。

15、发行人主体信用评级波动带来的风险

大公国际资信评估有限公司接受委托对发行人主体和“15 龙口债/15 龙口债”的信用等级进行评定，2017 年 6 月 22 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告（文号：大公报 SD【2017】429 号）评定发行人主体长期信用等级为 AA，展望为稳定。AA 级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。由于“15 龙口债/15 龙口债”因提前偿付已于 2018 年 4 月 20 日摘牌，大公终止对发行人的主体信用和“15 龙口债/15 龙口债”的评级工作。2018 年，中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体长期信用等级为 AA+。2019 年和 2020 年，中诚信和中证鹏元资信评估股份有限公司均评定发行人主体长期信用等级为 AA+，展望为稳定。AA+ 级别表示发行人主体长期信用等级略高于 AA 级别。如果债券存续期

内，发行人主体信用等级发生不利变化，将对本次债券持有人造成一定损失。

16、与政府相关的工程项目账面价值较大带来的风险

发行人与政府相关的工程项目账面价值为 321,184.33 万元，账面价值较大，相关项目款项存在无法及时回款的风险，进而导致发行人经营活动产生的现金流发生恶化，影响发行人偿债能力。

17、第三次申请发行企业债券导致的集中偿付风险

本次债券为发行人第三次申请发行企业债券，发行人于 2015 年第一次发行企业债券“15 龙口债”，于 2020 年第二次发行企业债“20 龙口停车场债”。15 龙口债发行金额为 7 亿元人民币，发行人已于 2018 年 4 月全额提前兑付本息。20 龙口停车场债的发行金额为 9 亿元人民币，债券期限为 7 年，2023 年至 2027 年每年偿还 20% 的本金。本期债券的发行金额为 10 亿元人民币，债券期限为 7 年，债券存续期第三年至第七年每年偿还 20% 的本金，本次申请发行企业债券将导致一定的集中偿付风险。

（三）与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人主营的基础设施建设业务、土地业务与经济周期有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、政策性风险

发行人所在行业受政策影响较大，主营业务收入容易受政策调控影响，面临一定的不确定性。未来国家固定资产投资、环境保护、土

地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

二、相应风险的对策

（一）与本期债券相关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，此外，本期债券发行结束后，公司将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供合理管理风险的手段。

2、兑付风险的对策

公司在现有基础上将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力，确保公司的可持续发展。发行人良好的盈利能力和强大的融资能力为债券按期足额偿付提供了有力保障。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（二）与发行人相关风险的对策

1、经营独立性风险的对策

发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全各项管理制度和风险控制制度。同时，发行人依据经济规律制定切实可行的经营策略和发展战略，全面提高经营水平。

2、业务收入减少的对策

发行人将在未来两年拓展停车场服务业务、旅游业务、广告业务等其他经营性业务，扩大供水、污水业务规模，多元化经营业务，增加公司业务收入来源。

3、财务风险的对策

发行人今后将进一步加紧与各银行的业务联系，并拓展更多融资渠道，保障公司经营需要。同时，加强财务管理和财务战略规划，提高资金运用效率，有效降低融资成本。

4、解决对外担保业务引发代偿风险的对策

发行人将密切关注被担保人风险状况，一旦担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响其偿债能力的重大事项时，发行人将在一定期限内寻求反担保措施，确保发行人的资产不受损失。

5、项目建设风险的对策

发行人建立了完善的项目管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本，确保资金的合理使用，保质保量完成工程。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑各方面因素，选择最佳方案。发行人在制定工程预算时，已经考虑到通货膨胀的影响，将财务成本计算在内。发行人将继续加强项目管理，严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

6、可用授信额度较低风险的对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将争取更大支持，从而持续获得更多授信额度。

7、其他应收款金额较大风险的对策

发行人已制定了《关联交易管理制度》以及《财务管理办法》，对日常资金使用进行审批管理，同时加强非经营性其他应收款的回款管理工作，以减少非经营性款项往来对公司流动资金的占用。

8、发行人取得的政府补助对利润总额影响较大的风险的对策

发行人将积极拓展其他经营类业务，增加营业收入，提升营业利润，减少政府补助对利润总额的影响。

9、发行人经营活动产生的现金流净额为负数的风险的对策

发行人将加强现金管理工作，增加经营活动产生的现金流入，减少经营活动产生的现金流出，将经营活动产生的现金流量净额扭负为正。

10、代建项目尚需投资额较大存在一定支出压力的风险的对策

发行人将积极拓宽融资渠道，并和委托方沟通好回款安排，做好项目及公司的现金流管理工作。

11、发行人债务集中偿付压力较大的风险的对策

发行人报告期内营业收入分别为 7.25 亿元、7.58 亿和 7.69 亿元，收到的政府补助分别为 1.93 亿元、1.28 亿元和 2.27 亿元，经营活动现金流入分别为 44.11 亿元、58.88 亿元和 28.68 亿元，且截至 2020 年末，发行人货币资金为 8.15 亿元、应收账款为 6.90 亿元、其他应收款为 81.48 亿元、存货为 62.23 亿元，发行人经营收入、收到的补助以及通过变现现有流动资产等手段能够保障发行人兑付有息负债。

当地金融机构对发行人认可度较高，发行人融资能力较强，发行人可通过融资缓解偿债压力。

根据测算，募投项目在债券存续期内产生的项目净收益可以保障 9.4 亿元募集资金的还本付息，募投项目产生的收益也能够帮助发行人完成本期债券的兑付。

根据龙口市人民政府出具的《关于支付龙口市城乡建设投资发展有限公司应收款项的函》(龙政发[2020]30 号)，市政府为保障发行人的正常经营，将于 3 年内偿还对发行人的欠款约 25.93 亿元。

12、发行人业绩波动风险的对策

公司加强各业务板块经营管理，提升业务竞争力，保持在基础设施建设和国有资产经营业务方面的优势，完善基础设施建设业务、房屋租赁业务和土地业务，继续扩大优化供水、污水处理业务，探索做大绿化和评估检测业务。

13、资产划转风险的对策

在资产划转前，发行人都会对拟划入资产进行经营状况、发展前景调查，报告期内划入的资产均为龙口市较为优质国有企业，2020 年，龙口市政府根据山东省煤炭去产能计划要求，决定对桑园煤矿和洼东煤矿实施关闭，为防止对发行人经营产生不利影响，特将两家煤矿资产以 2019 年未经审计净资产价格平价划出。发行人将继续审慎对待资产划转事项，一切以保障自身经营和资产安全角度决策进行相关资产划转决策。

14、化解洼东煤矿、桑园煤矿采矿权转出带来的风险的对策

公司将保持发展基础设施建设业务、房屋租赁业务和土地业务，继续增加供水、污水处理业务量，探索做大绿化和评估检测业务。2020 年 8 月 28 日和 2020 年 9 月 8 日，龙口市汇银资产经营有限公司

已转让 14,942.67 万元桑园煤矿股权转让款和 20,625.06 万元洼东煤矿股权转让款给发行人，保证发行人资产不遭受损失。

15、化解发行人主体信用评级波动带来的风险的对策

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人主体长期信用等级均为 AA+，且 2019 年和 2020 年，中诚信和中证鹏元两家评级公司给予发行人 AA+ 主体长期信用等级，发行人主体信用评级发生不利变化的概率较低。未来，发行人将继续优化主营业务，拓展业务板块，保证资产质量安全，按期履行兑付义务，避免主体长期信用等级发生不利变化。

16、化解与政府相关的工程项目账面价值较大带来的风险的措施

发行人将加强工程项目款项催收工作，保障发行人现金流，降低对偿债能力产生不利影响。

17、化解第三次申请发行企业债券导致的集中偿付风险的对策

发行人经营收入、收到的补助以及通过变现现有流动资产等手段能够保障发行人兑付企业债券。当地金融机构对发行人认可度较高，发行人融资能力较强，发行人可通过融资缓解偿债压力。根据测算，募投项目在债券存续期内产生的项目净收益可以保障 9.4 亿元募集资金的还本付息，募投项目产生的收益也能够帮助发行人完成本期债券的兑付。

（三）与行业相关风险的对策

1、经济周期风险的对策

发行人的基础设施建设业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续

发展。发行人密切关注房地产行业价格变化，提前做好销售与存货管理，切实减少经济周期风险对土地业务的影响

2、政策性风险的对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

第二条 发行条款

一、债券发行依据

本期债券已取得中华人民共和国国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于龙口市城乡建设投资发展有限公司发行绿色债券注册的通知》（发改企业债券【2021】83号）。

2020年5月10日，发行人召开董事会，并作出《龙口市城乡建设投资发展有限公司董事会关于绿色债券发行与上市的决议》，同意发行人申请发行本期债券。

2020年6月11日，发行人股东出具批复文件《关于龙口市城乡建设投资发展有限公司发行绿色债券相关问题的股东批复》，同意发行人申请发行本期债券。

二、发行概要

（一）发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司。

（二）债券名称：2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券（债券简称：21龙口绿债01）。

（三）发行计划：本期债券基础发行额5亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目2.5亿元，用于补充流动资金2.5亿元；如行使弹性配售选择权，总发行规模为10亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目5亿元，用于补充流动资金5亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第

5、第6和第7个计息年度末分别偿还发行总额的20%、20%、20%、20%和20%。

（五）票面利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付发行总额的20%、20%、20%、20%和20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（七）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。

（八）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币10亿元，其中，基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元。

（九）强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的2倍后必须按照全额启动弹性配售。

（十）配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

(1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；

(2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

(3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售前之和。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

(4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售前之和。

(十一) 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。

(十二) 发行对象：机构投资者。

(十三) 债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。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。

(十四) 簿记管理人：开源证券股份有限公司。

(十五) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2021】年【8】月【30】日。

(十六) 发行首日：本期债券发行期限的第【1】日，即【2021】年【8】月【31】日。

(十七) 发行期限：本期债券发行期限为【2】个工作日，自发行首日起至【2021】年【9】月【1】日止。

(十八) 起息日：本期债券存续期内每年的【9】月【1】日为该计息年度的起息日。

(十九) 计息期限：本期债券的计息期限自【2021】年【9】月【1】日至【2028】年【8】月【31】日止。

(二十) 付息日：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）。

(二十一) 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）。

(二十二) 本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

(二十三) 承销方式：由牵头主承销商、联席主承销商负责组织承销团，以余额包销方式承销。

(二十四) 承销团成员：牵头主承销商为开源证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司，副主承销商为中泰证券股份有限公司。

(二十五) 债券担保：本期债券无担保。

(二十六) 债权代理人：华夏银行股份有限公司烟台龙口支行。

(二十七) 监管银行：募集资金使用账户监管银行为华夏银行股份有限公司烟台龙口支行、东营银行股份有限公司烟台分行和中信银行股份有限公司烟台分行；偿债账户监管银行为华夏银行股份有限公司烟台龙口支行。

(二十八) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

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

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

三、认购与托管

(一) 本期债券采用实名制记账式发行，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，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券申购与配售办法说明》。

(二) 本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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 (<http://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。认购办法如下：

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

(三) 本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，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。认购办法如下：

凡认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为【2022】年至【2028】年每年的【9】月【1】日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。当年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的

具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期的第三年末起，每年除按时付息外，逐年分别兑付债券发行总额的20%。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）。每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构托管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）。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第三条 募集资金用途

一、募集资金用途

本期债券基础发行额 5 亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目 2.5 亿元，用于补充流动资金 2.5 亿元；如行使弹性配售选择权，总发行规模为 10 亿元，其中用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目 5 亿元，用于补充流动资金 5 亿元。

二、募集资金投向情况介绍

（一）项目建设背景和必要性

推进城乡水环境综合治理是优化发展环境、改善人居环境的民生工程，开展城乡环境综合整治，提升城乡人居环境是政府改善发展环境、提高人民群众生活质量的一项重要举措，是当前的一项重点工作。提升城乡水环境，是改善人居环境、提高生活质量的惠民工程，是创造发展优势、增强竞争实力的环境工程，是完善城镇功能、塑造品牌形象的管理工程。

本项目在龙口市区域内新建污水处理厂、雨污排放工程和水环境治理工程等，以切实改善城乡人居环境和生态环境为目标，以综合处理生产废水和生活废水，整治水环境脏乱差，完善排污工程为重点内容，以建管并重、远近结合、标本兼治为原则，采取清除、控源、截污、引流、修复等多种手段，对全区城乡水环境进行全面、系统、科学的治理，使区域内的城乡水环境面貌得到根本改变，为推进“生态、和谐、平安”建设提供有力保障。

（二）项目批复情况

募投项目批复情况

核准时间	核准部门	核准文件名称	核准文号
2020年7月15日	龙口市自然资源和规划局	《建设项目用地预审与选址意见书》	用字第370681202000002号
2020年4月1日	烟台市生态环境局龙口分局	环评批复文件	龙环函字【2020】12号
2020年7月20日	龙口市发展和改革局	龙口市城乡建设投资发展有限公司《龙口市城乡水环境综合治理工程项目节能报告》的审查意见	龙发改投资能审【2020】5号
2020年7月1日	中国共产党龙口市委员会政法委员会	《关于对龙口市城乡水环境综合治理工程项目社会稳定风险评估报告的批复》	-
2020年7月20日	龙口市发展和改革局	《关于核准龙口市城乡建设投资发展有限公司龙口市城乡水环境综合治理工程项目的通知》	龙发改审字【2020】10号

（三）项目建设主体

募投项目建设主体为龙口市城乡建设投资发展有限公司，即本期债券的发行人。

（四）项目建设内容及投资概算

本项目规划建设 8 个子工程，建设内容及投资概算具体情况如下：

序号	项目名称	建设内容	占地情况（亩）	产生的收入	投资金额（亿元）
1	龙口市海岱污水处理厂工程	项目处理能力为 6 万 m ³ /d，总建筑面积 5384m ² ，包括加药间、鼓风机房、综合楼、变配电间等；构筑物总容量 82402m ³ ，包括格栅渠、集水池、调节池等。新建污水管道总长度约为 4.0km。	龙口经济开发区 264 省道以西、政海路以北，河口于家河入海口左岸，占地面积 54 亩	产生污水处理收入、中水销售收入	3.90
2	王屋水库水源地保护及供水设施提升改造工程 ¹	王屋水库水源地保护工程包括王屋水库清淤和修复护岸，增加水库的蓄水量和供水能力。年可清理淤泥、沙子等 96.00 万 m ³ ，修复护岸 2km。供水设施提升改造工程供水能力为 3 万 t/d，总建筑面积 5100m ² ，包括泵房、变配电室等；构筑物总容量 36000m ³ ，包括进出水池、配水井、粗格栅渠等。新建取水管网 11km，供水管网 3km。	龙口市兰高镇解家村，黄水河泵站北侧，占地面积 32 亩	产生供水收入、原砂统料处理收入、广告收入	2.50
3	污水提升泵站及压力管网工程	改造 2 座污水提升泵站，共更换 5 台设备，新敷设污水管道 7km、压力管道 0.72km，改造一座 600m ² 沉砂池。	-	与污水处理收入、中水销售收入相关	0.54
4	污水管网工程	新建污水管道总长 40.64km；新建 823 个检查井。	-		1.53
5	雨污分流工程	新建雨水管网 39.01km；新建污水管道 25.47km；新建 2547 个检查井。	-		2.24
6	河道及人工湿地生态治理工程 ²	对龙口市的河口于家河、泳汶河、龙口北河、八里沙河进行生态治	-	产生原砂统料处理收入、经济作	2.90

¹ 王屋水库水源地保护及供水设施提升改造工程的修复护岸的投资为 160.00 万元，包括 2 个 LED 电子屏投入 40.00 万元、2 个不锈钢广告牌投入 12.00 万元和浆砌块石护坡工程 108.00 万元。

² 河道及人工湿地生态治理工程的护坡修复工程费用为 4304 万元，由广告牌、垂钓设施安装工程和浆砌块石护坡工程组成，其中广告牌工程包括 18 个 LED 电子屏投入 360 万元、198 个不锈钢广告牌投入 1188 万元，垂钓设施投入 400 万元，浆砌块石护坡工程 2356 万元。河道及人工湿地生态治理工程的漫水桥和堰坝工程费用包含水上游玩设施安装费用，金额为 600 万元。河道及人工湿地生态治理工程将种植 4.5 公顷芦苇等挺水植物，工程投资金额为 247.50 万元。

		理，主要包括清淤、清除障碍物、新建漫水桥 ³ 、堤防加固、护坡修复、种植挺水植物等。		物收入、旅游收入、广告收入	
7	龙口市污泥处理工程	项目污泥处理厂的处理规模为 2000t/d。工程总占地 13334m ² （合 20 亩），总建筑面积 1000m ² ，构筑物总容量 45000m ³ ，包括污泥池、储泥池等。	龙口市泳汶河污水处理厂东侧，占地面积 20 亩	产生污泥处理收入	1.93
8	农村生活污水治理工程	新建排水管道 37.7km；新建 120 个检查井；新建 130 个污水收集装置。	-	-	1.48
合计					17.02

本项目拟使用地块总占地面积为 106 亩，尚未办理土地证，发行人将以招拍挂方式办理取得土地，土地性质为出让，用途为工业用地，取得土地需缴纳的费用包括土地使用权出让金、契税、土地增值税，预计总金额为 4,648.00 万元，已纳入总投资，土地不涉及占用农用地及耕地。

龙口市海岱污水处理厂工程服务范围不包含污水管网工程和雨污分流工程的服务范围。

发行人承诺，本期债券募集资金将不用龙口市城乡水环境综合治理工程项目的污水管网工程、雨污分流工程和农村生活污水治理工程。

³ 其中除用于水上游玩设施的漫水桥外，其余漫水桥和景观工程为公园子项目，不会产生直接效益，可为旅游添砖添瓦，提高旅游收入。

1、本项目属于国家产业政策鼓励类项目

本项目符合《绿色债券发行指引》第一节“适用范围和支持重点”中提出的“污染防治项目。包括污水垃圾等环境基础设施建设，大气、水、土壤等突出环境问题治理，危废、医废、工业尾矿等处理处置”。符合《绿色产业指导目录（2019年版）》第一节“节能环保产业”中的“污染治理”中的“重点流域海域水环境治理”和第三节“环境基础设施”中提出的“污水处理、再生利用及污泥处理处置设施建设运营”和“城镇污水收集系统排查改造建设修复”。

本项目中污水管网工程、污水管接入工程、农村生活污水治理工程符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》第一类“鼓励类”第22项“城镇基础设施”第9条“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”的相关条目；生态综合治理工程、人工湿地工程、水源地保护工程、水环境治理工程、河道整治工程，符合第2项“水利”第1条“江河湖海堤防建设及河道治理工程”和第6条“江河湖库清淤疏浚工程”的相关条目。因此，项目属《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类项目。

（五）项目总投资及资金来源

项目总投资为 170,280.00 万元，项目资本金为 40,280.00 万元，占总投资的 23.66%，由企业自筹；使用发行债券融资及银行贷款等方式融资 130,000.00 万元，占总投资的 76.34%，其中发行债券融资 94,000.00 万元，占总投资比例为 55.20%。

（六）项目进展情况

项目开工时间为2021年5月，完工时间为2023年5月，本项目尚在筹备阶段，截至目前，已投资金额为5377.7万元，占总投资的比例为3.2%。

（七）项目财务效益分析

1、参数选取及评价指标

（1）评价期

项目计算期为20年，项目建设期为2021年5月至2023年4月，运营期为2023年5月至2040年4月。

（2）营业收入

项目收入主要包括污水处理收入、中水销售收入、污泥处理收入、原砂及统料处理费、综合供水销售收入、经济作物收入、旅游收入和广告收入。

1) 各项收入的相应资质取得情况及产生各项收入的子项目和建设内容情况

序号	收入内容	是否需要资质及取得情况	产生收入的子项目 ⁴	对应建设内容
1	污水处理费	需取得，已签署《城市污水处理特许经营协议》，本公司承诺于污水处理厂建成后取得相关资质。	龙口市海岱污水处理厂工程、雨污分流工程、污水提升泵站及压力管网工程、污水管网工程	雨污分流工程、污水提供泵站及压力管网工程、污水管网工程，可收集污水至污水处理厂，污水经污水处理厂处理后，产生的中水外售，因此龙口市海岱污水处理厂工程、雨污分流工程、污水提升泵站及压力管网工程、污水管网工程会产生污水处理收入和中水销售收入。
2	中水销售收入	需取得，项目中水为海岱污水处理厂副产品，无相关特许经营权文件，本公司承诺建设安装设备后，将取得相应资质进行中水销售业务。		
3	污泥处理费	需取得，本污泥处理项目无相关特许经营权文件，发行人已和龙口市水务局就为第二污水处理厂、黄水河污水处理厂提供污泥处置服务签署意向合作协议。本公司承诺建设污泥处理后将取得相关许可证。	污泥处理工程	项目污泥处理工程总占地 13334m ² ，总建筑面积 1000m ² ，构筑物总容量 45000m ³ ，包括污泥池、储泥池等，会产生污泥处理收入。
4	原砂及统料处理费	需取得，本公司承诺将取得相关许可。	河道及人工湿地生态治理工程、王屋水库水源地保护及供水设施提升改造工程	对龙口市的河口于家河、泳汶河、龙口北河、八里沙河进行生态治理，主要包括清淤、清除障碍物、新建漫水桥、堤防加固等。王屋水库水源地保护工程包括王屋水库清淤和修复护岸，增加水库的蓄水量和供水能力。其中清淤、堤防加固会产生原砂和统料。
5	供水水费	需取得，供水设施提升改造工程已和当地主管部门签署《城市供水特许经营协议》，本公司承诺项目建成后将取得相关	王屋水库水源地保护及供水设施提升改造工程	王屋水库水源地保护工程包括王屋水库清淤和修复护岸，供水设施提升改造工程包括泵房、变配电室、进出水池、配水井、粗格栅渠等。其中王屋水库清淤和修复护岸会增加水库的蓄水量和供水能力。

⁴ 农村生活污水治理工程无对应收入。

		<p>资质。 王屋水库水源地保护工程的开展区域为黄山馆镇，具体为龙口市裕龙岛石化项目，该区域在本项目开展之前就属于王屋水库供水覆盖区域，王屋水库是由龙口市人民政府牵头建造，后划转给发行人的供水工程，王屋水库不需与龙口市就向黄山馆镇供水签署相关特许经营协议及相关资质。</p>		<p>供水设施提升改造工程可保证园区供水参数。产生供水销售收入。</p>
6	经济作物收入	不需取得相应资质。	河道及人工湿地生态治理工程	<p>对龙口市的河口于家河、泳汶河、龙口北河、八里沙河进行生态治理，主要包括清淤、清除障碍物、新建漫水桥、堤防加固、种植挺水植物等。其中清淤、清除障碍物、堤防加固等，会为经济作物提供场所，种植挺水植物会产生经济作物收入。</p>
7	旅游收入	需取得收费许可，本公司承诺项目建成后将取得相关许可。	河道及人工湿地生态治理工程	<p>对龙口市的泳汶河进行生态治理，主要包括清淤、清除障碍物、新建漫水桥、堤防加固等。其中护坡修复、堤防加固等工程包含垂钓设施、水上游玩设施的建设工程，可产生旅游收入。</p>
8	广告收入	不需取得相应资质。	王屋水库水源地保护及供水设施提升改造工程、河道及人工湿地生态治理工程	<p>王屋水库水源地保护工程包括王屋水库清淤和修复护岸等。对龙口市的河口于家河、泳汶河、龙口北河、八里沙河进行生态治理，主要包括清淤、清除障碍物、新建漫水桥、护坡修复等。其中：王屋水库水源地保护工程的修复护岸工程和河道及人工湿地生态治理工程的护坡修复工程包含广告牌安装工程，会产生广告收入。</p>

2) 各项目收入定价依据及客户情况

序号	收入内容	客户情况	定价依据
1	污水处理费	<p>龙口经济开发区（原海岱镇）海岱工业园企业和北马镇的四甲王家村、柳行姜家村、薛家村和于家庄村居民。</p>	<p>根据《关于确定2019年度龙口市生活污水、工业污水处理收费标准的说明》，确定居民污水处理单价为1.05元/m³，非居民污水处理单价为3元/m³。</p>

2	中水销售收入	龙口市园林绿化、工业、农业企业的生产用水、洗车保洁企业用水、周边市政杂用水。	根据《烟台市物价局关于调整市区再生水价格的通知》，中水基准价为 3.80 元/m ³ ，本项目取中水基准价 3.80 元/m ³ 为中水销售价格。
3	污泥处理费	龙口市污水处理厂、龙口市及周边大型工业生产企业。	根据周边市场价格和龙口市部分污水处理厂签订的意向合作协议定价，本项目取污泥处理单价为 300 元/t。
4	原砂及统料处理费	裕龙岛石化项目、龙口本地建筑公司。	近年来由于国家对私人河沙开采业务进行严格管控，河沙、统料价格直线上升，且龙口市正在进行裕龙岛石化项目建设，根据规划需要大量沙土进行填海造岛工程。龙口市裕龙岛项目购买原砂的价格为 150-250 元/t，购买碎石的价格为 80-120 元/t，本项目取原砂销售价格 150 元/t，碎石销售价格为 80 元/t。
5	供水水费	裕龙岛石化项目、兰高镇工业园区内企业。	供水包括居民供水、非居民供水和特种供水。根据龙口市物价局出具的《关于确定龙口市居民、非居民和特种行业用水基本水价收费标准的说明》，居民供水第一阶梯年用水量 0~144m ³ （含），基本水价为 2.00 元/m ³ ，第二阶梯年用水量 144~204m ³ （含），基本水价为 3.00 元/m ³ ，第三阶梯年用水量 204m ³ 以上，基本水价为 6.00 元/m ³ ，非居民用水的基本水价为 3.5 元/m ³ ，特种供水的基本水价为 13.2 元/m ³ ，项目新增供水主要用于兰高镇工业园和裕龙产业园，工业用水占比很大。参考龙口周边园区（北首道恩经济园工业园区、南山工业园等园区）用水情况，居民用水占比约 5%（取第一阶梯），非居民生活用水占比约 77%；特种用水占比约 13%，故测算综合用水单价为 4.5 元/m ³ 。
6	经济作物收入	龙口本地造纸厂、饲料厂、食品加工厂。	参考当地莲藕、芦苇等挺水作物销售情况。
7	旅游收入	山东省及外省市游客。	龙口市周边景区，如龙口南山旅游区门票为 100 元/人，龙口动植物园门票为 60 元/人，本项目确定价格为 80 元/人。
8	广告收入	龙口本地工商企业。	根据走访了解，龙口市汽车站不锈钢广告牌单价为 9.5 万元/年，龙口市文化广场不锈钢广告牌单价为 10 万元/年、电子屏为 43 万元/年，博商广场不锈钢广告牌为 10 万元/年、电子屏为 45 万元/年，本项目取电子屏广告单价 40.00 万元/年，不锈钢广告牌单价 9.00 万元/年。

3) 各项目收入在运营期的变化情况

项目建设期为 2021 年 5 月至 2023 年 4 月，运营期为 2023 年 5 月至 2040 年 4 月。

各项目收入在运营期的变化情况如下：

序号	内容	债券存续期 收入合计	项目运营期 收入合计	2022.4	2023.4	2024.4	2025.4	2026.4	2027.4	2028.4	2028.5- 2040.4 年
1	污水处理收入	27,610.43	133,058.93	-	-	4,724.93	5,310.75	5,858.25	5,858.25	5,858.25	105,448.50
	居民污水处理量（万 m ³ /年）	-	-	-	-	328.50	365.00	365.00	365.00	365.00	6,570.00
	居民污水单价（元/m ³ ）	-	-	-	-	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	非居民污水产生量（万 m ³ /年）	-	-	-	-	1,460.00	1,642.50	1,825.00	1,825.00	1,825.00	32,850.00
	非居民污水单价（元/m ³ ）	-	-	-	-	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	中水销售收入	15,645.36	75,563.76	-	-	2,663.04	2,995.92	3,328.80	3,328.80	3,328.80	59,918.40
	销售量（万 m ³ /年）	-	-	-	-	700.80	788.40	876.00	876.00	876.00	15,768.00
	单价（元/m ³ ）	-	-	-	-	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
3	污泥处理收入	102,930.00	497,130.00	-	-	17,520.00	19,710.00	21,900.00	21,900.00	21,900.00	394,200.00
	年销售量（万 t/年）	-	-	-	-	58.40	65.70	73.00	73.00	73.00	1,314.00
	单价（元/t）	-	-	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	外售清理产生的砂石等	17,640.00	63,000.00	-	-	4,680.00	4,320.00	3,600.00	2,520.00	2,520.00	45,360.00
	原砂	-	-	-	-	3,900.00	3,600.00	3,000.00	2,100.00	2,100.00	37,800.00
	年销售量（万 t/年）	-	-	-	-	26.00	24.00	20.00	14.00	14.00	252.00
	单价（元/t）	-	-	-	-	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	碎石	-	-	-	-	780.00	720.00	600.00	420.00	420.00	7,560.00
	年销售量（万 t/年）	-	-	-	-	9.75	9.00	7.50	5.25	5.25	94.50

	单价 (元/t)	-	-	-	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
5	新增综合供水收入	26,864.73	129,750.93	-	-	4,572.72	5,144.31	5,715.90	5,715.90	5,715.90	102,886.20
	年新增综合供水量 (万 m ³ /年)	-	-	-	-	1,016.16	1,143.18	1,270.20	1,270.20	1,270.20	22,863.60
	工业用水单价 (元/m ³)	-	-	-	-	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
6	人工湿地经济作物收入	1,500.00	6,900.00	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	5,400.00
7	人工湿地旅游收入	10,000.00	46,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	36,000.00
	年旅游人次 (万人)	-	-	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	450.00
	收费 (元/人)	-	-	-	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
8	广告收入	12,220.00	59,020.00	-	-	2,080.00	2,340.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	46,800.00
合计		214,410.52	1,010,423.62	-	-	38,540.69	42,120.98	45,302.95	44,222.95	44,222.95	796,013.10

① 污水处理收入

本工程服务范围主要为龙口经济开发区（原海岱镇）海岱工业园和北马镇的四甲王家村、柳行姜家村、薛家村和于家庄村。龙口市主管部门已和发行人签署《城市污水处理特许经营协议》，授予发行人污水处理特许经营权，发行人建设污水处理厂后，将取得相应污水处理资质进行污水处理业务。根据可行性研究报告，污水处理厂设计日处理量为 6.00 万 m^3/d ，水质分生活污水和工业污水，根据水质来源分析，生活污水占总污水量的 16.25%，为 1.00 万 m^3/d ；工业污水处理量为 5.00 万 m^3/d 。具体污水处理收入如下：

居民污水处理收入：运营期第一年，平均日居民生活污水处理量为 0.9 万 m^3/d ，本年合计处理居民生活污水 328.50 万 m^3 ，产生污水处理收入 344.93 万元，为稳定水平的 90%；运营期第二年起增加至稳定水平，平均日居民生活污水处理量为 1.00 万 m^3/d ，每年合计处理居民生活污水 365.00 万 m^3 ，产生污水处理收入 383.25 万元。

非居民污水处理收入：运营期第一年，平均日非居民生活污水处理量为 4.00 万 m^3/d ，本年合计处理非居民生活污水 1,460.00 万 m^3 ，产生污水处理收入 4,380.00 万元，为稳定水平的 80%；运营期第二年，平均日非居民生活污水处理量为 4.5 万 m^3/d ，本年合计处理非居民生活污水 1,642.50 万 m^3 ，产生污水处理收入 4,927.50 万元，为稳定水平的 90%；运营期第三年起增长至稳定水平，平均日非居民生活污水处理量为 5.00 万 m^3/d ，每年合计处理非居民生活污水 1,825.00 万 m^3 ，产生污水处理收入 5475.00 万元。

② 中水销售收入

项目海岱污水处理厂产生的中水主要用于龙口市园林绿化、工业、农业企业的生产用水、洗车保洁企业用水、周边市政杂用水。本项目中水为海岱污水处理厂副产品，无相关特许经营权文件，发行人建设相关设备后，将取得相应资质进行中水销售业务。根据可行性研究报告，项目新建污水处理厂处理量为 6.00 万 m³/d，中水回收利用率为 40.00%，设计中水生产量为 2.4 万 m³/d。

运营期第一年，平均日中水销售量为 1.92 万 m³/d，本年合计销售中水 700.8 万 m³，产生中水销售收入 2,663.04 万元，为稳定水平的 80%；运营期第二年，平均日中水销售量为 2.16 万 m³/d，本年合计销售中水 788.4 万 m³，产生中水销售收入 2,995.92 万元，为稳定水平的 90%；运营期第三年起，增长至稳定水平，平均日中水销售量为 2.4 万 m³/d，每年合计销售中水 876.00 万 m³，产生中水销售收入 3,328.80 万元。

③ 污泥处理收入

项目主要服务对象是龙口市污水处理厂、龙口市及周边大型工业生产企业。本污泥处理项目无相关特许经营权文件，发行人已和龙口市水务局就为第二污水处理厂、黄水河污水处理厂提供污泥处置服务签署意向合作协议。发行人建设污泥处理厂后将会在环保部门办理相关许可证。本项目污泥处理厂的设计污泥处理量为 2,000.00t/d。

运营期第一年，平均日污泥处理量为 1,600.00t/d，本年合计处理污泥 58.40 万 t，产生污泥处理收入 17,520.00 万元，为稳定水平的 80%；运营期第二年，平均日污泥处理量为 1,800.00t/d，本年合计处理污泥 65.70 万 t，产生污泥处理收入 19,710.00 万元，为稳定水平的 90%；运

营期第三年起，增长至稳定水平，平均日污泥处理量为 2,000t/d，每年合计处理污泥 73.00 万 t，产生污泥处理收入 21,900.00 万元。

④ 原砂及统料销售收入

本项目原砂及统料主要销售对象是裕龙岛石化项目、龙口本地建筑公司。

原砂及统料主要由子工程河道及人工湿地生态治理工程和王屋水库水源地保护工程产生。建设期内，河道及人工湿地生态治理工程包括龙口市河口于家河生态综合治理工程、泳汶河人工湿地工程、龙口北河水环境治理工程、龙口市八里沙河河道整治工程，将清理砂石、淤泥等 117.00 万 m³；王屋水库水源地保护工程清淤疏浚的工程量为 96.00 万 m³。本项目建设期内合计清理砂石、淤泥 213.00 万 m³，其中原砂约占 18%，碎石 7%，即可产生原砂约 40.00 万 t、碎石约 15.00 万 t。由于河道和水源地等每年需定期清淤，因此项目依据建设期内产生的清淤量，以及实际情况，确定项目每年清淤产生的原砂量和统料量。之后运营期内清淤所需的费用列入已预备费中。

项目计算期 20 年，包括建设期 2 年和运营期 18 年。建设期内清淤疏浚总工程量为 213.00 万 m³，其中原砂约占 18%，碎石 7%，即可产生原砂约 40 万 t、碎石约 15 万 t。

项目建设期内原砂和统料未进行销售，从运营期第一年（计算期第 3 年）开始销售。建设期内产生的原砂和统料将于运营期第一年销售 40%，第二年销售 40%，第三年销售 20%。同时，由于河道和水源地等每年需定期清淤，而且建设期内刚清淤完，之后 2 年内每年可产生的清淤量会较少，因此，运营期第一年新清淤疏浚工程量为 55.00 万 m³，产生原砂 10.00 万 t、碎石 3.75 万 t，运营期第一年合计销售原砂

26.00 万 t、碎石 9.75 万 t；运营期第二年新清淤疏浚工程量为 45.00 万 m³，产生原砂 8.00 万 t、碎石 3.00 万 t，运营期第二年合计销售原砂 24.00 万 t、碎石 9.00 万 t；运营期第三年新清淤疏浚工程量为 67.00 万 m³，产生原砂 12.00 万 t、碎石 4.50 万 t，运营期第三年合计销售原砂 20.00 万 t、碎石 7.50 万 t；运营期第四年及以后每年新清淤疏浚工程量为 78.00 万 m³，产生原砂 14.00 万 t、碎石 5.25 万 t，第四年至第十八年每年原砂销售量为 14.00 万 t、碎石 5.25 万 t。

⑤ 供水销售收入

根据可行性研究报告，本项目新增供水销售工程包括王屋水库水源地保护工程和供水设施提升改造工程，其中王屋水库水源地保护工程的开展区域为黄山馆镇，具体为龙口市裕龙岛石化项目；调水泵站工程的开展区域为兰高镇，具体为龙口市兰高镇工业园内企业。王屋水库属于发行人的资产，是发行人供水业务的主要执行单位，经本次清淤、修复护岸和堤防加固，提高储水量，龙口市裕龙岛石化项目需从王屋水库取水，因此王屋水库会增加供水输送，年可增加综合供水 175.20 万 m³。

发行人已和当地主管部门签署《城市供水特许经营协议》，本次供水设施提升改造工程主要服务于龙口市兰高镇工业园，主要用水包括生活用水、工业用水和未预见用水。龙口市兰高镇为进一步优化发展环境，加快经济国际化步伐，该镇在兰高村东规划新建了兰高镇工业园。工业园南至牟黄公路，北至镇中心大街，占地面积 1500 亩。园区内水、电、宽带、加密、电话线等基础设施配套齐全，交通便利，达到了三通一平，为投资者提供特殊的优惠政策和一站式的优质服务，拟新建一处调水泵站，即为供水设施提升改造工程。由于兰高镇

的供水水源为王屋水库，新建的工业园区的水源仍为王屋水库。新建的兰高镇工业园区与王屋水库的距离约 15 公里，远程输水。根据调查，兰高镇现有供水管网设计时未考虑兰高镇工业园的建设，工业园区建成后，用水量将大增，现有供水泵站的供水的水量和水压不能满足工业园区内生产企业的用水要求。本次供水设施提升改造工程类似配水厂，含有配水井、沉淀池等设施，建成后，增加对园区的供水水量，保证供水水量、压力和水质等参数，更好的服务于兰高镇工业园区。本次供水设施提升改造工程设计供水能力 3.00 万 m^3/d ，年可供水 1,095.0 万 m^3 。

运营期第一年，平均日综合供水量为 27,840.00 m^3/d ，本年综合供水量合计 1,016.16 万 m^3 ，产生供水销售收入 4,572.72 万元，为稳定水平的 80%；运营期第二年，平均日综合供水量为 31,320.00 m^3/d ，本年综合供水量合计 1,143.18 万 m^3 ，产生供水销售收入 5,144.31 万元，为稳定水平的 90%；运营期第三年起，增长至稳定水平，平均日综合供水量为 34,800.00 m^3/d ，每年综合供水量合计 1,270.20 万 m^3 ，产生供水销售收入 5,715.90 万元。

⑥ 人工湿地经济作物收入

泳汶河是龙口市境内第二条大河，发源于龙口市下丁家镇骡山，该河由东南向西北流经下丁家镇、芦头镇、东江街道办事处、新嘉街道办事处、北马镇、龙港街道办事处和徐福镇向北偏西流入渤海。干流全长 38 公里，总流域面积 217.9 平方公里。

本项目拟在下丁家镇接近南山区域新建一座人工湿地，在河道内种植 4.5 公顷的芦苇、莲藕等挺水植物。每年秋季，芦苇等进行收割，

卖给饲料厂和造纸企业。莲藕得到的莲子卖给游客和莲子加工企业。项目自运营期第一年至第十八年年可收入 300.00 万元。

⑦ 泳汶河人工湿地旅游收入

项目泳汶河人工湿地的地理位置接近南山旅游区，周边农业区有樱桃采摘园、草莓采摘园、桑葚采摘园等。本项目人工湿地依据当地的旅游资源，新建一处生态公园，内部开发收费区域，为游客提供垂钓服务和水上游玩项目。

项目旅游收费为 80.00 元/人，自运营期第一年至第十八年年接待省内外游客 25 万人，年可实现旅游收入 2,000.00 万元。

⑧ 广告收入

项目河口于家河、泳汶河、龙口北河、八里沙河以及王屋水库的沿途设置广告牌，向龙口市本地工商企业提供广告服务。项目共设 LED 电子屏 20 个，单个电子屏收入 40.00 万元/年，自运营期第一年至第十八年年收入 800.00 万元；不锈钢广告牌 200 个，单个广告牌 9.00 万元/年，自运营期第一年至第十八年年收入 1,800.00 万元，则项目广告服务年收入为 2,600.00 万元。

3) 项目总收入情况

综合测算，运营期第一年项目总收入为 38,540.69 万元，运营期第二年项目总收入 42,120.98 万元，运营期第三年项目总收入 45,302.95 万元，运营期第四年至第十八年，每年收入合计 44,222.95 万元。项目运营期内，总经营收入为 1,010,423.62 万元。

(3) 税金及附加

根据财税〔2015〕78 号文件，污水处理厂增值税为先征后退 70%，污泥处理厂免增值税，项目应缴纳的产品营业税金及附加，主要

包括城市维护建设税、教育费附加。城市维护建设税按增值税额的3%估算，教育费附加按增值税额的3%估算，地方教育费附加按增值税额的2%估算，水利建设基金按增值税额的1%估算。

综上，运营期第一年项目缴纳各项税费合计2,425.72万元，运营期第二年缴纳2,617.89万元，运营期第三年缴纳2,776.61万元，运营期第四年至第十八年，每年缴纳2,796.97万元。

2、债券存续期内项目盈利预测

募投项目债券存续期内收益测算

单位：万元

序号	内容	2022.4	2023.4	2024.4	2025.4	2026.4	2027.4	2028.4	债券存续期合计
1	总收入	-	-	38,540.69	42,120.98	45,302.95	44,222.95	44,222.95	214,410.52
2	经营成本	-	-	6,202.71	6,966.59	7,557.87	7,557.87	7,557.87	35,842.92
3	税金及附加	-	-	2,425.72	2,617.89	2,776.61	2,796.97	2,796.97	13,414.17
4	项目净收益	-	-	29,912.25	32,536.50	34,968.47	33,868.11	33,868.11	165,153.43
5	累计净收益	-	-	29,912.25	62,448.75	97,417.22	131,285.32	165,153.43	-
6	债券本金	0.00	0.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	94,000.00
7	债券利息	4,700.00	4,700.00	4,700.00	3,760.00	2,820.00	1,880.00	940.00	23,500.00
8	债券本息合计	4,700.00	4,700.00	23,500.00	22,560.00	21,620.00	20,680.00	19,740.00	117,500.00
9	项目收益覆盖本息情况	-4,700.00	-4,700.00	6,412.25	9,976.50	13,348.47	13,188.11	14,128.11	47,653.43

假设本次债券于2021年5月发行，债券存续期为2021年5月至2028年4月，存续期内项目正常情况的总经营收入为214,410.52万元，项目净收益总额（项目经营收入扣除经营成本不含折旧、营业税金及附加）为165,153.43万元。本期债券募集资金用于募投项目金额为94,000.00万元，从债券存续期第3年末起按每年20%的比例等额偿还本金，以票面利率5.00%计算，应偿还本息合计117,500.00万元。债券存续期内，项目净收益是募投项目拟使用债券募集资金部分本息的1.4倍，可以覆盖募集资金用于募投项目债券部分的应付本息。

3、项目运营期内盈利预测

募投项目运营期内收益测算表

单位：万元

序号	内容	运营期合计	2022.4	2023.4	2024.4	2025.4	2026.4	2027.4	2028.4	2028.5-2040.4年
1	总收入	1,010,423.62	-	-	38,540.69	42,120.98	45,302.95	44,222.95	44,222.95	796,013.10
2	经营成本	171,884.60	-	-	6,202.71	6,966.59	7,557.87	7,557.87	7,557.87	136,041.69
3	税金及附加	63,759.68	-	-	2,425.72	2,617.89	2,776.61	2,796.97	2,796.97	50,345.51
4	项目净收益	774,779.34	-	-	29,912.25	32,536.50	34,968.47	33,868.11	33,868.11	609,625.91
5	累计净收益	-	-	-	29,912.25	62,448.75	97,417.22	131,285.32	165,153.43	774,779.34
6	债券本金	94,000.00	0.00	0.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	
7	债券利息	23,500.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	3,760.00	2,820.00	1,880.00	940.00	
8	债券本息合计	117,500.00	4,700.00	4,700.00	23,500.00	22,560.00	21,620.00	20,680.00	19,740.00	-
9	项目收益覆盖本息情况	657,279.34	-4,700.00	-4,700.00	6,412.25	9,976.50	13,348.47	13,188.11	14,128.11	609,625.91

项目运营期内，项目总经营收入为 1,010,423.62 万元，经营成本合计 171,884.60 万元，税金及附加合计 63,759.68 万元，净收益合计 774,779.34 万元，净收益覆盖总投倍数为 4.55 倍。项目所得税后财务内部收益为 12%，投资回收期 8.24 年，财务盈利能力指标表明项目具有一定的盈利能力。

本期债券募投项目运营期能够产生收入覆盖总投资，具有经济效益，不属于公益性项目。

4、项目收益压力测试

(1) 项目收益压力测试

假设运营期内，收入、经营成本和税金及附加下降 10%，债券存续期内项目总收入为 192,969.46 万元，净收益合计 148,638.09 万元，项目净收益是募投项目拟使用债券募集资金部分本息的 1.27 倍，可以覆盖募集资金用于募投项目债券部分的应付本息。项目运营期内，项

目总收入为 909,381.25 万元，净收益为 697,301.40 万元，净收益覆盖总投资倍数为 4.09 倍。

假设运营期内，收入、经营成本和税金及附加下降 20%，债券存续期内项目总收入为 171,528.41 万元，净收益合计 132,122.74 万元，项目净收益是募投项目拟使用债券募集资金部分本息的 1.12 倍，可以覆盖募集资金用于募投项目债券部分的应付本息。项目运营期内，项目总收入为 808,338.89 万元，净收益为 619,823.47 万元，净收益覆盖总投资倍数为 3.64 倍。

假设运营期内，收入、经营成本和税金及附加下降 30%，债券存续期内项目总收入为 150,087.36 万元，净收益合计 115,607.40 万元，项目净收益是募投项目拟使用债券募集资金部分本息的 0.98 倍，不能覆盖募集资金用于募投项目债券部分的应付本息。项目运营期内，项目总收入为 707,296.53 万元，净收益为 542,345.54 万元，净收益覆盖总投资倍数为 3.18 倍。

(2) 偿债保障措施

当募投项目净收益不能保障项目本息的偿还时，发行人将通过调用营运资金、变现优质资产、向其他金融机构借入资金的方式进行偿债。

公司经营能力良好，2018 年度、2019 年度和 2020 年度分别实现营业收入 72,510.28 万元、75,773.24 万元和 81,475.71 万元；经营活动现金流入分别为 441,138.07 万元、588,864.95 万元和 286,815.69 万元。截至 2020 年末，发行人资产总额为 2,243,627.17 万元，资产负债率为 44.85%，公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司区域垄断性的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券

本息按期偿付的有力支撑。截至 2020 年末，发行人流动资产为 1,621,301.24 万元，速动资产（流动资产减存货）为 1,174,293.92 万元，存货余额 622,304.46 万元；公司货币资金较为充裕，截至 2020 年末，发行人货币资金为 81,475.71 万元。上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的有力保障。发行人与当地金融机构保持较为紧密的合作，公司综合融资成本保持在 4.5%-5.5%，处于市场较低水平，融资方面具有较大的拓展空间。

（八）项目社会效益分析

1、项目的建设对龙口市创建文明、清洁的环境，树立对外开放的新形象具有十分重要的意义。

本项目龙口市境内城乡水环境综合治理项目的实施，符合国家产业政策和有关规划的要求，工程完成后，将全面解决目前存在的问题，提升城乡水环境，改善脏乱差等现象，使雨水和污水得到分开排放，农村污水得到有序排放，河道和水库等水环境得到充分整治。项目的实施，提升了城乡人居环境，对改善人居环境、提高生活质量，创造发展优势、增强竞争实力的环境，完善城镇功能、塑造品牌形象具有重要的意义。项目的实施，可大大改善和美化当地的空间环境，促进该区域社会与经济的发展，符合城镇现代化建设的需要。项目实施经济、社会效益显著。

2、项目的建设可改善农村污染状况和卫生面貌，提高居民生活质量，社会效益显著。

河道治理工程、水源地保护工程、雨污分流工程等的建设是水污染治理、改善和保护环境的根本途径之一。通过建立设计合理、功能完善的污水排放体系，保护人民的饮水安全和生态环境，保障经济持

续稳定发展，改善污染状况和卫生面貌，提高居民生活质量。同时，项目对村庄中水回用建设污水管网，实施污水收集工程，安装污水处理罐进行统一处理，社会效益显著。

3、项目的建设可促进城市旅游基础配套设施完善，提高城市旅游档次，社会效益显著。

本项目建设符合龙口市的总体规划，是龙口市规划重要组成部分，可为当地市民提供舒适、生态的户外环境，满足市民休闲、运动、娱乐等需求。同时项目建成后，将有效增加龙口市水景面积，使人工水系与自然水景相交融，让更多市民接近自然，享受自然，促进城市旅游基础配套设施完善，提高城市旅游档次。与此同时，项目建设还可为教育和科学研究提供对象、材料和试验基地，从而在自然科学教育和研究中发挥十分重要的作用。

三、补充营运资金

随着发行人重大基础设施建设项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 50%将用于补充公司营运资金的需求，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目的比例不超过项目总投资的 80.00%。

（二）募集资金管理框架

公司依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的信息。公司内设财务部，专门负责会计核算、成本控制、融资管理及预算分析。

（三）募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，公司将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，公司将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。公司严格执行募集资金管理制度，规范债券发行募集资金的管理、使用和偿还，实行专款专用，以保障投资者利益。

（四）募集资金的存储

为确保募集资金的专款使用，发行人按照《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定，与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订了《账户及资金监管协议》，与东营银行股份有限公司烟台分行签订

了《募集资金使用账户监管协议》，与中信银行股份有限公司烟台分行签订了《募集资金使用账户监管协议》，在华夏银行股份有限公司烟台龙口支行、东营银行股份有限公司烟台分行和中信银行股份有限公司烟台分行均开设本期债券募集资金专项账户，募集资金专项账户必须专款专用，只能用于本期公司债券募集资金的接收与使用，不得用作其他用途。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

成立日期：2008 年 12 月 11 日

注册资本：220,000.00 万元人民币

法定代表人：张志容

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：龙口市港城大道 1001 号

经营范围：国有资产经营管理，国家允许的产业投资，市政、水利、村镇、基础设施建设的投资与管理，土地开发与整理，资产租赁，国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（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）。

龙口市城乡建设投资发展有限公司是龙口市人民政府批准成立的有限责任公司。公司主要业务是根据全市经济和社会发展规划，开展城市基础设施项目的投资建设、经营公用事业，并承担运营和管理龙口市国有资产的职责。

截至 2020 年末，公司资产总计为 2,243,627.17 万元，负债合计为 1,006,212.72 万元，所有者权益合计为 1,237,414.45 万元，资产负债率为 44.85%。2020 年度，公司实现营业总收入 76,974.71 万元，净利润为 20,789.64 万元。

二、历史沿革

发行人是经龙口市国有资产管理局以“龙国资（2008）109号文”批准，于2008年12月11日由龙口市投资公司以货币出资成立的有限责任公司。公司成立时的注册资本为5,000.00万元，经烟台东方有限责任会计师事务所出具的“烟东会验字[2008]92号”验资报告验证。

2012年9月，发行人股东龙口市投资公司做出新增注册资本15,000.00万元的股东决定，经市国资局以“龙国资[2012]19号文”批准，公司新增注册资本15,000.00万元，新增注册资本全部由龙口市投资公司缴纳，出资方式为货币。本次增资经烟台东方有限责任会计师事务所出具的“烟东会验字[2012]48号”验资报告验证。

2019年9月，根据中共龙口市委文件《中共龙口市委、龙口市人民政府关于龙口市市级机构改革涉及的事业单位机构改革实施意见》（龙发[2019]4号），发行人股东龙口市投资公司的名称变更为龙口市国有资产运营中心。

2020年5月，经龙口市国有资产运营中心“龙国资[2020]3号”文件决定，本公司注册资本新增200,000.00万元，增资完成后公司注册资本达到220,000.00万元。

三、股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本220,000.00万元，股东龙口市国有资产运营中心持有发行人100%股权。

龙口市国有资产运营中心是经龙口市人民政府批准成立的全额拨款事业单位，开办资金8,283.00万元，宗旨和业务范围是：参与拟定优化市属国有资本布局结构的规划，推进企业股份制改造和混合所有制改革，参与市属国有企业及国有改制企业国有资产（资源）的运营管

理。龙口市国有资产运营中心系发行人唯一出资人，龙口市政府是发行人的实际控制人。

龙口市国有资产运营中心未将所持有的发行人股份对外质押。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，制定并完善了《龙口市城乡建设投资发展有限公司章程》，设立了包括董事会、监事会等法人治理结构，建立了较为完善的公司治理结构。

1、股东

公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- （8）对发行公司债券做出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修订公司章程；

近三年以来，公司出资人按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

2、董事会

公司设立董事会，成员 3 人，由出资人委派。董事每届任期三年、任期届满，可连派（连选）连任。董事会设董事长一名，董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- (2) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；

近三年以来，公司董事会按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，其中三人由出资人委派，两人由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满，可连派（连选）连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。

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、公司章程或国有资产监督管理机构决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和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) 依据《公司法》第一百五十一条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

近三年以来，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

4、经营管理机构

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，总经理可由董事兼任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置议案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权；

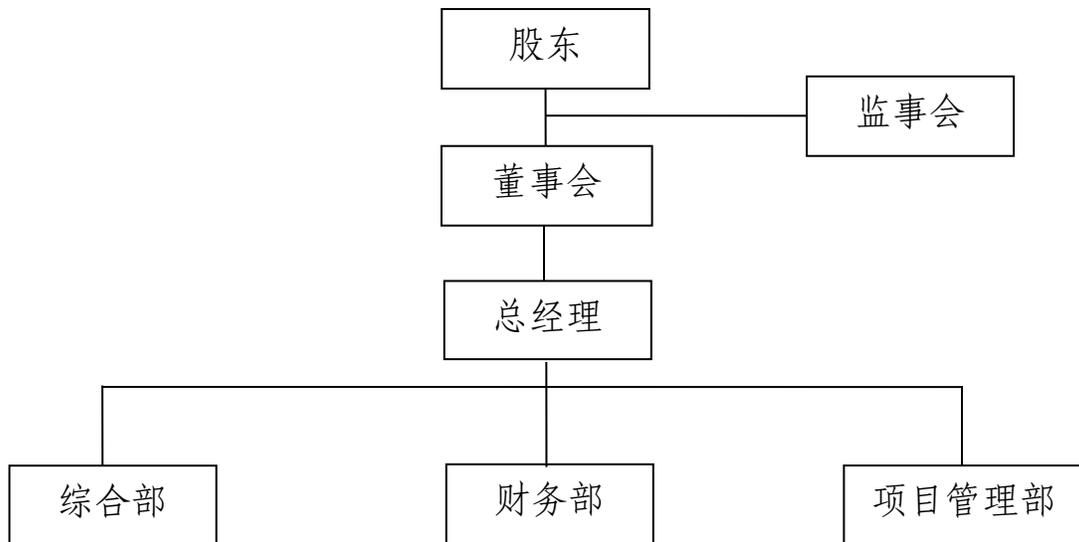
不是董事的总经理可以列席董事会会议。

近三年以来，公司经营管理机构按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

(二) 公司组织结构

在组织结构设置方面，发行人设置了财务部、项目管理部和综合部这三个职能部门。各部门之间分工明确，协调一致。截至募集说明书出具之日，发行人组织结构如下：

发行人组织结构图



五、发行人主要子公司基本情况

截至报告期末，发行人纳入合并范围的子公司 8 家，具体情况见下表：

发行人合并范围子公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
1	龙口市实力建设投资管理有限	龙口市	龙口市	土地综合整治	100.00	-	100.00	2017 年无偿

	公司			投资与管理				划转
2	龙口市公共交通集团有限公司	龙口市	龙口市	公共交通	100.00	-	100.00	2019年9月 无偿划转
3	龙口市园林绿化有限公司	龙口市	龙口市	绿化施工	76.92	-	76.92	2019年9月 无偿划转
4	龙口市平正建筑工程检测有限公司	龙口市	龙口市	工程检测	78.26	-	78.26	2019年9月 无偿划转
5	龙口市新环境投资有限公司	龙口市	龙口市	环保工程	100.00	-	100.00	新设
6	龙口市龙湖水源水务有限公司	龙口市	龙口市	供水服务	-	100.00	100.00	新设
7	龙口市龙润农村供水有限公司	龙口市	龙口市	农村供水	-	100.00	100.00	新设
8	龙口市碧水污水处理有限公司	龙口市	龙口市	污水处理	-	99.00	99.00	2019年8月 无偿划转

发行人直接持股的一级子公司基本情况如下：

1、龙口市实力建设投资管理有限公司

成立时间：2012年12月12日

法定代表人：王妍

注册资本：50,000.00万元人民币

经营范围：市政、水利、公路、村镇、基础设施建设、园林绿化工程施工、农村社区建设及农村土地综合整治项目投资与管理；土地开发与整理；旧城改造。（未经金融监管部门审批，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，实力建设总资产为531,994.43万元，所有者权益为167,376.58万元。实力建设2020年度实现的营业收入为15,339.01万元，净利润为1,277.73万元。

2、龙口市公共交通集团有限公司

成立时间：1994年3月29日

法定代表人：吕晓光

注册资本：9,000.00万元人民币

经营范围：公交客运；县内班车客运；县内包车客运；仓储（不含危险化学品）；房屋修缮装潢；零售：汽车配件、机电设备、化工产品（不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁；广告设计、制作和发布；建筑安装工程施工，钢结构加工销售，电子产品销售。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动）

截至 2020 年末，公交公司总资产为 10,009.01 万元，所有者权益为 7,505.28 万元。2019 年，公交公司实现营业收入 1,446.99 万元，净利润-909.40 万元。

3、龙口市园林绿化有限公司

成立时间：2000 年 3 月 27 日

法定代表人：李锡颖

注册资本：1,000.00 万元人民币

经营范围：园林绿化工程的勘察设计与施工；雕塑喷泉制做与安装；花卉苗木盆景生产及销售；园林机械工具配件经销；园林绿地的养护与管理；道路的清扫与保洁。（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，园林绿化公司总资产为 2,581.65 万元，所有者权益为 316.27 万元。2019 年度园林绿化公司实现营业收入 1,312.55 万元，净利润-210.59 万元。

4、龙口市平正建筑工程检测有限公司

成立时间：2007 年 8 月 27 日

法定代表人：隋广记

注册资本：180.00 万元人民币

经营范围：对房屋建筑工程和市政基础设施工程的结构安全、主要功能项目、建筑材料、构配件检测；技术、咨询服务；受委托检测、抽样检测。（凭资质经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，平正检测公司总资产为 3,856.78 万元，所有者权益为 3,242.87 万元。2019 年平正检测公司实现营业收入 1,664.62 万元，净利润 564.10 万元。

5、龙口市新环境投资有限公司

成立时间：2019 年 7 月 15 日

法定代表人：栾元硕

注册资本：20,000.00 万元人民币

经营范围：以自有资金对外进行投资（未经金融监管部门允许，不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；水污染治理工程、噪声污染治理工程、大气污染治理工程、固体废物治理工程、河道疏通治理工程、市政公用工程、水利水电工程、管道安装工程的设计、施工；土壤修复；环保、水处理、市政公用领域的投资、建设、运营；环境技术咨询和技术服务；政府规定的涉水项目费用的收取；自建供水水源及设施的管理；水务技术开发、咨询；场地租赁；人力资源服务（不含劳务派遣）。（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，平正检测公司总资产为 3,856.78 万元，所有者权益为 3,242.87 万元。2019 年平正检测公司实现营业收入 1,664.62 万元，净利润 564.10 万元。

六、发行人高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员的基本情况

按照发行人公司章程规定，董事会由3名董事组成，设董事长1名。发行人监事会设监事5名，其中监事长1名。发行人设总经理1名，总经理对董事会负责。

(二) 董事、监事、高级管理人员简介

发行人董事、监事和高级管理人员表

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	张志容	男	董事长、法定代表人	2019.9-2022.9
2	丁立伟	女	董事	2019.9-2022.9
3	王莉	女	董事	2019.9-2022.9
4	刘明堂	男	监事长	2019.9-2022.9
5	路吉利	男	监事	2019.9-2022.9
6	刘畅	女	监事	2019.9-2022.9
7	赵敏	女	监事（职工监事）	2019.9-2022.9
8	林小惠	女	监事（职工监事）	2019.9-2022.9
9	石坤	男	总经理	2019.9-2022.9
10	徐晓明	女	财务负责人	2019.9-2022.9

1、董事会成员简介

张志容，男，1970年9月生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事长、法定代表人。

丁立伟，女，1971年12月生，汉族，大学本科学历。曾就职于龙口市投资公司营业部、龙口市财政局等单位，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事。

王莉，女，1983年11月30日生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016年8月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司董事。

2、监事简介

刘明堂，男，1976 年 2 月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019 年 9 月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司监事长。

路吉利，男，1987 年 7 月 24 日生，汉族，大学本科学历。曾任龙口市财政局科员，2016 年 8 月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司监事。

刘畅，女，1986 年 4 月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019 年 9 月至今任发行人监事。

赵敏，女，1994 年 3 月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019 年 9 月至今任发行人监事（职工监事）。

林小惠，女，1995 年 6 月生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2019 年 9 月至今任发行人监事（职工监事）。

3、高级管理人员简介

石坤，男，1981 年 3 月 9 日生，汉族，大学本科学历，曾任龙口市财政局科员，2016 年 8 月至今任龙口市城乡建设投资发展有限公司总经理。

徐晓明，女，1972 年 9 月生，汉族，大学学历。历任龙口市财政局科员，龙口市政府采购管理办公室采购科科长，龙口市城乡建设投资发展有限公司主管会计工作负责人，现任龙口市城乡建设投资发展有限公司财务负责人。

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员均未持有发行人股份/权和债券。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员合法合规情况

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情形，无海外永久居留权，且无人于最近三年受到行政处罚。发行人董事、监事和高级管理人员设置符合相关法律法规及公司章程的要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务概况

发行人系龙口市重要的基础设施建设实施主体和国有资产运营主体。发行人主营业务为煤炭的开采和销售、工程代建、工农水费业务、土地业务、检测业务、绿化业务、运输业务、污水处理业务以及其他业务。报告期内，发行人主营业务收入、成本、利润构成情况如下：

报告期内发行人营业收入构成

单位：万元、%

类别	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	12,743.46	16.82	15,895.18	21.92
工程建设收入	2,680.17	3.48	1,694.57	2.24	827.27	1.14
工农水费收入	12,346.53	16.04	10,046.46	13.26	856.94	1.18
土地业务收入	38,235.40	49.67	36,582.99	48.28	45,589.95	62.87
检测费收入	1,664.62	2.16	477.05	0.63	0.00	0.00
绿化收入	1,291.81	1.68	762.53	1.01	0.00	0.00
运输收入	1,370.23	1.78	465.30	0.61	0.00	0.00
污水处理收入	10,659.07	13.85	4,132.40	5.45	0.00	0.00
其他	8,726.88	11.34	8,868.48	11.70	9,340.94	12.88
合计	76,974.71	100.00	75,773.24	100.00	72,510.28	100.00

报告期内发行人营业成本构成

单位：万元、%

类别	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	10,625.71	22.17	10,806.27	19.07
工程建设收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工农水费收入	1,419.98	3.18	932.42	1.95	714.76	1.26

土地业务收入	27,311.00	61.20	30,467.00	63.56	42,787.00	75.51
检测费收入	521.44	1.17	316.05	0.66	0.00	0.00
绿化收入	1,255.76	2.81	527.11	1.10	0.00	0.00
运输收入	4,043.36	9.06	1,044.85	2.18	0.00	0.00
污水处理收入	8,253.54	18.49	1,988.31	4.15	0.00	0.00
其他	1,822.34	4.08	2,029.43	4.23	2,355.72	4.16
合计	44,627.42	100.00	47,930.88	100.00	56,663.75	100.00

报告期内发行人主营业务毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	2,117.75	7.61	5,088.90	32.11
工程建设收入	2,680.17	8.29	1,694.57	6.09	827.27	5.22
工农水费收入	10,926.54	33.78	9,114.04	32.73	142.18	0.90
土地业务收入	10,924.40	33.77	6,115.99	21.97	2,802.95	17.69
检测费收入	1,143.19	3.53	161.01	0.58	0.00	0.00
绿化收入	36.04	0.11	235.42	0.85	0.00	0.00
运输收入	-2,673.13	-8.26	-579.55	-2.08	0.00	0.00
污水处理收入	2,405.54	7.44	2,144.09	7.70	0.00	0.00
其他	6,904.54	21.35	6,839.05	24.56	6,985.23	44.08
合计	32,347.29	100.00	27,842.36	100.00	15,846.53	100.00

报告期内发行人营业毛利率

单位：%

类别	2020 年度	2019 年度	2018 年度
煤炭销售收入	-	16.62	32.02
工程建设收入	100.00	100.00	100.00
工农水费收入	88.50	90.72	16.59
土地业务收入	28.57	16.72	6.15
检测费收入	68.68	33.75	-
绿化收入	2.79	30.87	-
运输收入	-195.09	-124.55	-
污水处理收入	22.57	51.88	-
其他	79.12	77.12	74.78
合计	42.02	36.74	21.85

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别实现营业收入 72,510.28 万元、75,773.24 万元和 76,974.71 万元。营业成本分别为

56,663.75 万、47,930.88 万元和 44,627.42 万元。2019 年度，公司土地业务收入下降 9,006.96 万元，公司新增检测费收入、绿化收入、运输收入、污水处理收入，并且工农水费收入增长幅度较大，报告期内，公司营业收入在一定范围内波动变化。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别实现毛利润 15,846.53 万元、27,842.36 万元和 32,347.29 万元。2019 年度发行人毛利润比上年度增加 11,995.83 万元，主要系公司工农水费业务和污水处理业务产生的毛利润增加所致。2020 年度发行人毛利润比上年度增加 4,504.93 万元，主要系公司土地业务产生的毛利润增加所致。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人毛利率分别为 21.85%、36.74%和 42.02%，发行人近三年的毛利率一直保持在较高水平。2019 年度、2020 年度，发行人毛利率升高，主要系公司工农水费收入和土地业务的毛利率增加所致。

（二）发行人主营业务经营模式

1、煤炭资源的开采与销售业务

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人煤炭资源的开采与销售业务分别实现收入 15,895.18 万元、12,743.46 万元和 0.00 万元，分别占当期主营业务收入 21.92%、16.82%和 0.00%，煤炭销售毛利率分别为 32.02%、16.62%和 0.00%，2019 年度，受煤炭行业景气度和煤价影响，业务收入和毛利率较以往年度有所下降。2020 年 2 月，发行人已将洼东煤矿和煤矿划转出去，因此之后发行人将无煤炭开采和销售活动，不会受煤炭价格波动的影响。

2017 年度至 2019 年度，公司煤炭产销量较为稳定，波动幅度不大，煤炭业务收入波动主要由于煤炭价格波动导致。2018 年度，因发

行人对主要采矿设备进行检修维护，对产量产生小幅影响，导致 2018 年度煤炭销售量较 2017 年度减少 5.14 万吨，销售收入降低 1,135.77 万元。2019 年度，因煤炭价格下行，导致销售收入下降 3,151.72 万元。

发行人煤炭业务实施主体为下属两家子公司龙口市桑园煤矿有限公司和龙口市洼东煤矿有限公司，其中洼东煤矿核定年产煤 30 万吨，桑园煤矿核定年产煤 30 万吨，煤种为褐煤，开采方式均为地下开采。销售方面，公司与主要客户均建立了较为稳定的合作关系。销售客户主要为烟台地区热电厂、化工企业及其他制造类企业。

发行人煤炭资源情况表

单位：%、万吨、年、万吨/年

矿区名称	所在位置	持股比例	地质储量	剩余可开采储量	可开采年限	核定年生产能力
桑园煤矿	龙口市中村镇 梁家村	100.00	2,340.80	250.86	7.85	30.00
洼东煤矿	龙口市徐福镇 洼东村	100.00	2,296.30	95.93	2.95	30.00

发行人作为桑园煤矿和洼东煤矿的母公司，2019 年公司盈利状况受到一定影响。2020 年 2 月，根据龙口市国有资产运营中心批复，将发行人持有的桑园煤矿和洼东煤矿各 100%股权转让给龙口市汇银资产经营有限公司。

2、工程建设业务

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现工程建设业务收入 827.27 万元、1,694.57 万元和 2,680.17 万元，分别占当期主营业务收入的比例为 1.14%、2.24%和 3.48%。工程代建业务收入波动较大的主要原因系 2018 年度，公司工程代建业务的主要工作内容是对以前年度代建的项目进行完工验收工作，并根据市政府的建设规划筹备新项目，由于新上项目还未开始确认收入，所以代建业务收入下降幅度较

大，2019年度和2020年度，新上项目逐步确认收入，代建业务收入有所上升，本次波动属于正常情况。

行人工程代建业务的主要业务模式为，发行人与政府相关部门就代建项目签订委托代建协议确立委托代建关系，由发行人作为代建人负责工程项目的前期准备工作、投融资管理工作和代建管理工作，并收取一定的代建管理费。代建管理费采取成本加成的定价方式，加成比例通常为10%~15%。发行人工程代建业务收入按照实际投资成本和加成比例，在代建项目投资期内分期结算（通常为按年结算）；实际投资成本由政府审定，加成比例按照代建协议约定执行。

截至2020年底发行人正在进行的主要代建项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	计划投资	累计投资	2020年 确认收入	建设 周期	项目 进度	委托方	是否 签订 协议	项目回 款情况
1	龙口中心城区至龙口港公路工程项目	52,909	45,044.00	2.27	2年	85.13	龙口市交通运输局	是	已回款
2	龙口市北马镇、芦头镇及东江街道水库除险加固工程项目	67,680	32,256.00	0.00	2年	47.66	龙口市水务局	是	已回款
3	人民医院扩建工程	64,644	46,044.33	783.01	3年	71.23	龙口市卫生和计划生育管理局	是	已回款
4	污水处理厂提标改造	27,947	21,868.71	309.81	2年	78.25	龙口市水务局	是	已回款
5	张新公路后栾至麻家段改造工程	23,939	18,213.23	0.00	2年	76.08	龙口市交通运输局	是	已回款
6	龙口市中医医院改扩建工程	15,870	2,220.28	0.00	2年	13.99	龙口市卫生和计划生育管理局	是	已回款
7	绛水河改造工程	8,396	8,545.67	22.45	2年	100.00	龙口市住房和城乡建设局	是	已回款
8	龙口市新民学校建设项目	22,542	12,355.89	1,354.25	2年	54.81	龙口市教育体育局	是	已回款
9	通海路东江段（龙泉	5,003	1,804.38	9.18	2年	36.07	龙口市交	是	已回款

	路至朗源路)						通运输局		
10	老旧小区改造	15,408	3,874.33	131.29	2 年	25.14	龙口市住房和规划建设局	是	已回款
	合计	288,930.00	188,352.49						

注：完工进度=累计投资/总投资

发行人重要拟代建项目情况

单位：万元

名称	总投资	委托人
会展中心周边道路工程	17,448.00	龙口市交通运输局
眼汕线蓬莱龙口界至招远莱州段大修工程	15,248.00	

3、土地业务收入

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现土地业务收入 45,589.95 万元、36,582.99 万元和 38,235.40 万元，分别占当期主营业务收入 62.87%、48.28%和 49.67%。发行人作为龙口市核心国有企业，承担着龙口市土地整理职能。土地整理业务主要是对授权区域内的土地进行拆迁安置、通水、通电、通路、平整等前期整理工作，完成土地开发后，发行人会缴纳土地出让金并办理相关手续以合法取得相关土地使用权。以政府发展规划和市场需求为导向，当外部机构因入驻当地而产生土地需求时，发行人将与当地国土资源局及财政局等政府部门沟通协商，发行人将其持有的土地使用权移交国土资源局进行招拍挂转让。当土地招拍挂相关事宜完成，财政局将其收到外部机构缴纳的土地出让金扣除相关税费成本后转付给发行人。从发行人移交土地使用权至国土资源局至财政局最终向发行人转付土地出让收益款项，期间一般不超过 1 年。

2018 年度，发行人出让土地取得的收入为 45,589.95 万元，被出让土地的取得成本为 42,787.00 万元。

2019 年度，发行人出让土地取得的收入为 36,582.99 万元，被出让土地的取得成本为 30,467.00 万元。

2020 年度，发行人出让土地取得的收入为 38,235.40 万元，被出让土地的取得成本为 27,311.00 万元。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，土地业务毛利率分别为 6.15%、16.72%和 28.57%。2019 年度和 2020 年度销售的土地位于东江街道、南山，发行人拿地成本较低，2018 年度销售的土地均位于滨海旅游度假区，发行人拿地成本较高，所以 2019 年度和 2020 年度发行人土地业务毛利率上升幅度较大。

4、工农水费业务

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现水费收入 856.94 万元、10,046.46 万元和 12,346.53 万元。发行人下属拥有王屋水库、北邢家水库和迟家沟水库三个水库，负责龙口市内的工农业供水。2019 年，龙口市内工业企业响应政府号召，减少自采水量，与发行人签署专用供水合同，向发行人下属水库采购专供水，专供水均价约为 4.5 元/吨，大幅增加发行人供水收入。水库供水的主要成本由运维成本组成，水量上升对供水成本影响不大，因此 2019 年度和 2020 年度的供水业务毛利率上升幅度较大。

5、污水处理业务

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现污水处理费收入 0.00 万元、4,132.40 万元和 10,659.07 万元。发行人从事的污水处理服务涵盖城市污水管网收集的生活污水并进行除渣、除害处理，然后将经过无害处理且符合国家环保标准的污水排放的全过程。截至目前，发行人污水处理设施的设计污水处理能力为 16 万立方米/日，其中

2019 年下半年完成提升改造工作，污水处理能力提升 9 万立方米/日。

6、检测、绿化、运输及其他业务

2018 年度，发行人无检测费收入、绿化收入及运输收入。2019 年度，这三项业务的营业收入分别为 477.05 万元、762.53 万元和 465.30 万元；2020 年度，这三项业务的营业收入分别为 1,664.62 万元、1,291.81 万元和 1,370.23 万元。

其他业务方面，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现收入 9,340.94 万元、8,868.48 万元和 8,726.88 万元，其他业务主要包括物业租赁业务、供电业务和废品、废料处理业务。

物业租赁业务方面，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现房屋租赁业务收入 8,600.00 万元、8,653.54 万元和 8,646.68 万元，主要来自发行人出租持有的港城大道 1001 号物业产生的租赁收入，港城大道 1001 号物业总面积 9.36 万平方米，公司通过出租该房屋建筑物，每年收取一定的租金收入，现行租金标准为 8,600.00 万元/年，租赁期共 96 个月，自 2015 年 4 月 29 日起至 2023 年 4 月 28 日止。

近三年度其他收入明细表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金收入	8,646.68	99.08	8,606.53	97.05	8,653.54	92.64
废品、废料收入	20.19	0.23	197.01	2.22	616.16	6.60
电费收入	-	-	14.57	0.16	20.24	0.22
综合业务收入	-	-	50.38	0.57	51.00	0.55
广告收入	60.00	0.69	-	-	-	-
合计	8,726.88	100.00	8,868.48	100.00	9,340.94	100.00

八、发行人所处行业情况

（一）我国煤炭行业基本情况

2018 年我国煤炭储量占世界储量的 13.2%，储量较为丰富。富煤、缺油、少气的能源结构决定了煤炭是我国经济运行中重要的基础性能源。2016 年 12 月，国家发改委、国家能源局印发了《煤炭工业发展“十三五”规划》，指出我国仍处于工业化、城镇化加快发展的历史阶段，能源需求总量仍有增长空间。煤炭占我国化石能源资源的 90%以上，是稳定、经济、自主保障程度最高的能源。煤炭在一次能源消费中的比重将逐步降低，但在相当长时期内，主体能源地位不会变化。我国能源结构的现状和发展趋势决定了煤炭行业在今后相当一段时期内仍将发挥其在能源供应方面的重要作用。

需求方面，我国动力煤需求主要集中在电力、冶金、建材、化工和供热行业，耗煤总量占国内动力煤消费总量的比重在 90%左右。政府坚持进行经济结构调整，经济增速持续放缓，全社会对钢铁、电力、建材、化工等耗煤企业的需求增速也随之放缓。此外，政府对高耗能产业节能降耗的政策力度日趋增大，单位工业增加能耗呈下降趋势，对煤炭需求的增长也起到一定程度的抑制作用。据测算，2018 年度，电力行业全年耗煤 21 亿吨左右，钢铁行业耗煤 6.2 亿吨，建材行业耗煤 5 亿吨，化工行业耗煤 2.8 亿吨，其他行业耗煤减少约 6,000 万吨。

2019 年，随着煤炭供给侧改革阶段性成果的实现，生产工作重心由“去总量”向“调结构”过渡。2019 年不同煤价格均同比下降。其中，动力煤现货价格较上年同期下滑 9%，长协价保持稳定。处于产业链上、下游的焦煤、焦炭 2019 均价分别下滑 3%和 8%。

行业集中度方面，为规范、引导煤炭行业健康发展，国家出台多项政策鼓励煤炭行业重组、并购、发展先进产能。2014 年，煤炭行业进入低谷期，煤炭行业利润保持低位，进一步导致中小煤企关停或者被收购、兼并，行业集中度显著上升。

展望未来，虽然煤炭在一次能源结构中的比重下降、增幅回落，但需求总量还将保持适度增长。从维护我国能源长期安全、稳定供应战略和煤炭资源的可靠性、价格的低廉性和利用的可清洁性考虑，煤炭作为我国主体能源的地位很难改变，煤炭工业仍然具有较广阔的发展空间。

（二）我国城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设通常是指城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施，其中道路、桥梁、环境整治、供排水、污水处理、供热、供气、公交、教育、医疗等基础设施和公用事业的逐步完善对促进区域经济可持续发展、提高经济运行效率具有十分重要的作用。城市基础设施建设是提升城市化水平的重要前提条件，对促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境，强化城市综合服务功能，提高城乡人民物质文化生活水平具有积极作用。

我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1 个百分点以上的增长。截至 2019 年末，全国总人口为 140,005 万人，其中城镇常住人口为 84,843 万人，我国城镇化率达到 60.60%。据中国社科院《城市蓝皮书中国城市发展报告 No.12》，我国即将进入城镇化后期阶段。预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70%，2050 年将达到 80%左右，城镇化仍然具有较大的发展

空间和潜力。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十三五”期间，城镇市政基础设施要更加完善，建设和运营水平进一步提高，城市生态空间格局持续优化。加大城镇市政基础设施建设和节能改造力度，着力弥补薄弱环节。到 2020 年底，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，城市建成区平均路网密度提高到 8 公里/平方公里，道路面积率达到 15%，轨道交通线路长度达到 6,000 公里以上，城市公共供水普及率达到 95%，县城公共供水普及率达到 85%，城市燃气普及率达到 97%。城市人居环境逐步改善，生态空间保护力度加大，到 2020 年，城市建成区 20%以上的面积达到海绵城市建设要求，城市人均公园绿地面积达到 14.60 平方米，城市建成区绿地率达到 38.90%，地级及以上城市建成区黑臭水体控制在 10%以内，城市污水处理率达到 95%，县城污水处理率达到 85%，缺水城市再生水利用率达到 20%以上，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，城市生活垃圾无害化处理率达到 95%，力争将城市生活垃圾回收利用率提高到 35%以上，城市道路机械化清扫率达到 60%。

总体来看，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模在未来将不断扩大。城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体，看城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、龙口市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，龙口市不断加强基础设施建设，城市发展内生力持续增强。根据 2020 年度的《龙口市政府工作报告》，2019 年全年城建投入 38 亿元，新建城区道路 2.2 公里，完成 17 公里雨污分流改造、2.55 平

方公里海绵城市和 1.3 公里综合管廊建设，新增集中供热面积 50 万平方米、城市绿化面积 7 万平方米、管道天然气用户 7000 户，拆除违建 127 万平方米，“西热东进”“东热西输”工程启动实施。新开工棚户区改造项目 1 个，完成老旧小区改造 2 个，115 个老旧小区引入了物业管理。推动乡村全面振兴。全年完成村镇建设投入 12.1 亿元，改造农厕 1.2 万栋、贫困户危房 339 户。全面提升美丽乡村建设水平，打造省市两级示范村 14 个，改造提升落后村 50 个，黄山馆镇成功入选省级乡村振兴齐鲁样板示范区创建名单，诸由观镇和北马镇入选全国综合实力千强镇，芦头镇庵胤村获评中国美丽乡村。推动基础设施不断完善。大莱龙铁路扩能改造工程正式开工，潍烟高铁龙口段前期工作扎实推进，206 国道龙口段、五蒋公路北段至蒋家段、黄水公路黄山馆段、石河公路七甲至下丁家段 4 条公路大中修改造工程竣工通车，农村公路“三年集中攻坚”年度任务顺利完成。开通优化公交线路 12 条，新增便民出行站点 46 处。完成界河河堤和 24 座小型水库除险加固，19 个村庄纳入城乡一体化供水网络。推动港口扩容升级。岬岬岛港 2 个 10 万级泊位建成投用，龙口港客滚泊位完成改造。预计港口货物吞吐量达到 9500 万吨，集装箱吞吐量达到 78 万标箱。

根据《龙口市国民经济和社会发展第十三个五年规划（2016-2020 年）纲要》，龙口市按照“适度超前、综合提升”的要求，突出交通、水利等设施建设，加强城镇供电、供水、供热、供气等资源能源保障和服务，加大农村基础设施建设力度，构建布局合理、功能完善、城乡共享的基础设施体系。突出以港兴市战略，把龙口港建设成现代化亿吨港口和大型综合性码头运营商，争取到 2020 年，使港口货物吞吐量达到 1.2 亿吨，集装箱运量达到 100 万标箱。完善交通网体

系，加速推进龙烟铁路建设，完善公路网络，完成龙青高速龙口段、港城大道兰高至马草线工程、府南三路等市政道路工程、县乡公路大、中修改造工程。加强水利设施保障，增加供水保障率，完成王屋水库增容工程、新增小型水库建设工程、河道拦蓄工程、高标准防洪、防潮工程、水生态保护与修复工程、水雨情监控系统。完善市政基础设施，保障供气、供热、供电、供水、消防，全面提高污水处理率，对现有污水处理厂提标扩建。

龙口市高速发展的经济和不断增强的财政实力将对龙口市的城市基础设施建设发展提供强有力的支持。依托其不断增强的经济实力和对城市基础设施建设需求的持续增加，龙口市城市基础设施建设行业将取得快速发展，行业前景较好。

（三）土地整理与开发行业

1、我国土地整理开发行业发展现状及前景

城市土地整理开发是指对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济利益；同时，城市土地整理开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供应。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

国土资源部、国家发改委联合发布的《关于落实“十三五”单位国内生产总值建设用土地使用面积下降目标的指导意见》（国土资发〔2016〕120号）中提到，“十三五”期间，新增建设用地总量控制在

3,256 万亩，较“十二五”减少 669 万亩。建设用地需求将保持良好态势。主要原因如下：一是我国建设用地承载了接近 90% 的 GDP，随着经济总量规模增加，新建建设用地量将保持良好态势；二是城市化、工业化发展需要一定的建设用地保障，人口持续增长和大量人口转移、流动，将带动城镇住宅用地和各类公共基础设施用地需求相应增加；三是消费结构转型升级，需要增加基础设施、生活居住等用地，随着国家经济发展和居民收入水平的提高，人民生活 and 消费水平得到提升，社会消费结构和方式悄然转型，对第三产业、基础设施、住房等方面的用地需求将大幅度增加。

“十三五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理开发行业提供了较大的发展空间。

2、龙口市土地整理开发行业现状及发展前景

近年来，面对国家土地置换政策调整和土地利用规划修编带来的用地流量从紧与用地审批从严的新情况，龙口市围绕全市经济建设总体目标，合理配置各类建设用地、盘活存量、控制增量，促进土地集约、节约、高效利用，采取适合自身土地整理措施，保证土地的供应和有效使用。

为了充分发挥龙口市土地资源要素优势和保障《龙口市总体规划（2018-2035 年）》顺利实施，强化土地要素保障和挖掘土地资源潜力，龙口市综合考虑城区和各园区的经济发展方向、土地利用实际情况，科学部署不同区域的各类建设用地供应，以供给引导需求，形成统筹安排、区域协调、有序发展的土地供应格局。未来龙口市将不断优化土地供应结构，实行差别化的土地供应政策，坚持有保有压，走

新型工业化和高新产业发展之路，推进产业结构调整；优化空间布局，落实城市建设规划发展意图和土地利用总体规划地块功能定位，统筹安排城乡用地，促进中心城区和周边区域的协调发展；强化集约节约用地，加强土地管理，提高土地利用效率，建立低效用的退出机制，充分发挥市场配置资源的基础性作用。这些具体措施的实施将进一步推进龙口土地整理开发行业的发展和繁荣。

（四）污水处理行业概况

根据国务院于 2016 年 12 月发布的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，截至 2015 年末，我国城镇污水处理能力已达到 2.17 亿立方米/日，城市污水处理率达到 92%，县城污水处理率达到 85%，我国城镇污水处理率基本完成“十二五”规划目标。

“十三五”期间规划新增污水管网 12.59 万公里，老旧污水管网改造 2.77 万公里，合流制管网改造 2.88 万公里，新增污水处理设施规模 5.22 亿立方米/日，提标改造污水处理设施规模 4220 万立方米/日，新增污泥（以含水 80%湿污泥计）无害化处置规模 6.01 万吨/日，新增再生水利用设施规模 1505 万立方米/日，新增初期雨水治理设施规模 831 万立方米/日。计划新建配套污水管网投资 2134 亿元，老旧污水管网改造投资 494 亿元，雨污合流管网改造投资 501 亿元，新增污水处理设施投资 1506 亿元，提标改造污水处理设施投资 432 亿元，新增或改造污泥无害化处理处置设施投资 294 亿元，新增再生水生产设施 158 亿元，初期雨水污染治理设施投资 81 亿元，地级及以上城市黑臭水体整治控源截污涉及的设施建设投资约 1700 亿元。

此外，2015 年 4 月 16 日，国务院印发《水污染防治行动计划》（“水十条”，下称“计划”），从全面控制污染物排放、推动经济

结构转型升级、着力节约保护水资源、强化科技支撑、充分发挥市场机制作用、严格环境执法监管、切实加强水环境管理、全力保障水生态环境安全、明确和落实各方责任、强化公众参与和社会监督十个方面开展防治水污染防治行动，计划的出台进一步推动了污水处理领域的投资需求。与此同时，财政部、环保部两部门印发了《关于推进水污染防治领域政府和社会资本合作（PPP）的实施意见》（简称“意见”）。意见包括鼓励水污染防治领域推进 PPP 工作，实施城乡供排水一体、厂网一体和行业“打包”，实现组合开发，吸引社会资本参与等。意见提出，完善制度规范，优化机制设计，在水污染防治领域形成以合同约定、信息公开、过程监管、绩效考核等为主要内容，多层次、一体化、综合性的 PPP 工作规范体系；转变供给方式，改进管理模式，加强水污染防治专项资金等政策引导，建立公平公正的社会资本投资环境；进水污染防治，提高水环境质量，优化水资源综合开发途径，创新水环境综合治理模式。

九、区域经济社会发展分析

（一）区域环境

1、地理位置

龙口市是烟台市代管县级市，位于山东省东北部，胶东半岛西北部，西北临渤海。龙口市总面积为 901 平方公里，海岸线长 68.4 公里，辖 16 个镇街区，其中省级经济开发区和高新产业园区各 1 个，省级旅游度假区 1 个。龙口市陆路交通较为便利，荣乌高速、206 国道过境；拥有一个国家一级对外开放口岸龙口港。

2、行政区划及人口

龙口全市辖 5 个街道、8 个镇：东莱街道、龙港街道、新嘉街道、徐福街道、东江街道、黄山馆镇、北马镇、芦头镇、下丁家镇、七甲镇、石良镇、兰高镇、诸由观镇。

龙口市户籍户数 24.41 万户，户籍人口 63.58 万人，其中非农业户籍人口 38.99 万人，常住人口城镇化率为 69.2%。

（二）区域经济发展情况

龙口市经济基础较好，近年来，龙口市地区经济保持了较快发展，2020 年龙口市经济实力进一步增强。经济总量方面，2020 年龙口市地区生产总值达到 1094 亿元，年均可比增长 6.4%，经济总量位于全国百强县前列。产业结构方面，2020 年龙口市三次产业结构比例为 3.3:48.3:48.4，工业起步较早，已形成高端铝材料、汽车及汽车零部件、港口及临港、食品加工及存储、纺织服饰等五大主导支柱产业。截至 2020 年末，龙口市有 9 家 A 股上市公司，分别为南山铝业、南山智尚、恒通股份、中际旭创、兴民智通、隆基机械、道恩股份、威龙股份和朗源股份。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度龙口市一般公共预算收入分别为 104.46 亿元、101.01 亿元和 102.1 亿元，同比增速分别为 6.59%、3.30%和 4.80%；地方财政收入位居山东省县（市）地方政府前列，全国前列。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，龙口市一般公共预算支出分别为 103.80 亿元、100.70 亿元和 108 亿元。

2020 年度山东省 GDP 前五名城市

主要城市	地区生产总值		一般公共预算收入	
	数值（亿元）	排名	数值(亿元)	排名
青岛	12,400.56	1	1,253.8	1
济南	10,140.91	2	906.1	2

主要城市	地区生产总值		一般预算收入	
	数值（亿元）	排名	数值(亿元)	排名
烟台	7,816.42	3	610.1	3
潍坊	5,872.20	4	573.9	4
临沂	4,805.25	5	349.8	6

2020 年度烟台市下辖各地市 GDP 前五名城市

主要城市	地区生产总值		一般预算收入	
	数值（亿元）	排名	数值（亿元）	排名
龙口市	1094	1	102.1	1
烟台芝罘区	984	2	71	2
招远市	697	3	54	3
莱州市	674	4	41	4
莱阳市	443	5	30	5

十、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是龙口市下属的基础设施投资建设和国有资产运营主体，主要从事基础设施投资建设和国有资产运营管理等业务。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在龙口市城市基础设施建设领域有着较强的竞争优势和良好的发展前景，在项目承揽、优惠政策获取等方面具有其他企业无可比拟的优势。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人所处地区的区位优势

龙口市东与蓬莱市毗邻，南与栖霞市、招远市接壤，西、北濒渤海，隔海与天津、大连相望。龙口港是国家一级对外开放口岸，是中国最大的对非散杂货出口贸易口岸、国内首个拥有原油仓储资质的港口。

龙口市是我国县域经济最发达地区之一，综合经济实力连续多年位居山东省百强县首位。2020 年度，实现地区生产总值 1094 亿元，实

现一般预算收入 102.1 亿元，其中税收收入为 63.61 亿元，占比 64.95%。辖区内拥有包括烟台南山铝业股份有限公司在内的 9 家内地上市公司、2 家境外上市公司。龙口市经济实力较强，为发行人的发展壮大提供了良好的环境。

2、大力扶持的政策优势

公司作为龙口市国有资产经营机构和基础设施建设最主要的实施主体，在项目建设和资金上都得到出资人的大力支持。自公司成立以来，出资人先后多次以各种注资和划拨资产的形式支持公司的发展。资本实力的大幅增强直接提升了公司的融资能力和抗风险能力，为公司业务增长和持续发展奠定了基础。市政府在税收政策支持和项目获取等方面给予了发行人极大的支持，对发行人的稳定发展具有重要意义。

3、稳定的收益来源

公司报告期内营业收入包括煤炭销售收入、代建收入、土地业务收入、供水收入、租金收入、检测费收入、绿化收入、运输收入、污水处理收入和其他收入。除煤炭收益由于洼东煤矿、桑园煤矿股权转让不再确认，发行人其余收入将保持稳定。为促进龙口市经济的平稳增长，市政府对于公司在全市范围内开展的基础设施建设业务给予大力支持，同时每年根据发行人当年的投资规模和经营情况，持续给予发行人资金支持。龙口市商业房地产价格稳中有升，商业物业租金收入来源稳定。公司土地储备丰富，市场需求较大，土地业务收入来源可靠。供水、污水处理费收入均为公用事业，发行人获取相关收入有一定保障。公司未来各项收益来源稳定、可靠，盈利能力有望得到进一步提高。

4、土地资源优势

发行人利用开展城市基础设施建设业务的便利以及政府的大力支持，储备了大量的土地存货。该部分土地均为价值较高的商业或住宅用地。随着龙口市进一步推进城镇化建设工作，这一丰富的土地资源将为发行人的长足发展提供坚实保障，为公司未来的持续盈利提供了可靠保证。

5、发行人具有良好的信用水平

发行人与国内各大商业银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，具有良好的信用水平，为公司进一步拓展融资渠道打下坚实基础。

十一、发行人发展规划

公司未来将围绕城市建设与产业发展融合互动的思路、以市场化运营为手段，持续发挥在基础设施建设和国有资产经营业务方面的优势，完善基础设施建设业务，优化供水、污水处理业务，拓展其他经营性业务。

代建业务和公用事业运营方面，龙口市在建设现代化中等城市的过程中仍有长期、持续的城市基础设施建设需要，公司将按照市政府的要求和节奏，积极承担城市基础设施建设和公用事业运营职责，同时，加快推进本期债券募集资金投资项目的建设。

与此同时，公司将抓住我国资本市场不断发展完善的有利时机，积极拓宽融资渠道，争取多途径、低成本的筹集建设资金，进一步完善区域内基础设施建设和业务经营，加强业务整合，完善公司盈利模式，使公司实力发展壮大，实现可持续发展。

此外，公司在企业制度建设方面将坚持政企分开的原则，提高管理效率、增加企业活力、建立现代化企业制度，以市场为导向，务实争先，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和提高企业效益，逐步发展成为有核心竞争力的综合型企业。

第五条 企业主要财务情况

一、发行人近三年财务报告编制、审计及合并范围变化情况

（一）近三年经审计的财务报告的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）发行人财务报告审计情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计发行人财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表和 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，并分别出具了标准无保留意见的审计报告利安达审字[2020]第 2277 号和利安达审字

[2021]第 2190 号。下文所引用的 2018-2020 年财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。

（三）重大会计政策变更

1、2018 年重大会计政策变更

无。

2、2019 年重大会计政策变更

此项政策变更仅对公司财务报表相关项目列报产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金净流量不产生任何影响。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>追溯调整法</p> <p>2019 年 6 月 17 日本次变更前，公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体的会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。</p> <p>2019 年 4 月 30 日，财政部印发了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会〔2019〕6 号的规定编制财务报表。</p> <p>自 2019 年 6 月 17 日起，本公司 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表均按财会〔2019〕6 号的规定编制执行。变更内容如下：</p> <p>1. 将资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目；</p> <p>2. 将资产负债表原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目；</p> <p>3. 将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；</p> <p>4. 在现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列；</p>	<p>经本公司董事会于 2019 年 6 月 17 日批准。</p>	<p>2017 年 12 月 31 日 应收票据、 应收账款、 应付票据和 应付账款项目</p> <p>2017 年度 资产减值损失（损失以“-”填列项目</p> <p>2018 年 12 月 31 日 上述项目</p> <p>2018 年度 上述项目</p>	<p>2018 年 12 月 31 日增加应收票据 92,698,720.00 元，增加应付票据 400,000,000.00 元；减少应收账款 92,698,720.00 元，减少应付账款 400,000,000.00 元。</p> <p>2017 年 12 月 31 日增加应收票据 69,089,742.18 元，减少应收账款 69,089,742.18 元</p> <p>上样述 2 年度利润表“资产减值损失”进行反方向调整</p>

3、2020 年重大会计政策变更

财政部 2017 年 7 月 5 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号—收入〉的通知》[财会（2017）22 号]（以下简称“新收入准则”）。要求境内外同时“上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入准则，并对会计政策相关内容进行调整。

上述政策变更已经本公司董事会第三次会议于 2020 年 4 月 12 日批准。

执行新收入准则对本公司的主要变化和影响如下：

2019 年 12 月 31 日（变更前）			2020 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	365,355,895.90	应收账款	摊余成本	365,355,895.90
合同资产	摊余成本		合同资产	摊余成本	
预收账款	摊余成本	14,962,668.25	预收账款	摊余成本	
合同负债	摊余成本		合同负债	摊余成本	14,962,668.25

（四）会计估计变更

无。

（五）会计差错更正

无。

（六）合并财务报表范围变化情况

1、2018 年度合并财务报表范围变化

无。

2、2019 年度合并财务报表范围变化

本公司 2019 年度合并范围与 2018 年度合并范围相比增加了 9 户：龙口市公共交通集团有限公司、龙口市园林绿化有限公司、龙口市平正建筑工程检测有限公司、龙口市新环境投资有限公司、龙口市碧水污水处理有限公司、龙口市龙湖水源水务有限公司、龙口市龙润农村供水有限公司、龙口市港城开发投资有限公司、龙口市龙芯大数据有限公司。

3、2020 年度合并财务报表范围变化

本公司 2020 年度合并范围与 2019 年度合并范围相比减少了 4 户，分别是龙口市洼东煤矿有限公司、龙口市桑园煤矿有限公司、龙口市港城开发有限公司及其子公司龙口市大芯数据有限公司。

二、发行人报告期内主要财务数据与指标

（一）发行人报告期内主要财务数据

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人审计报告和财务报表以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

报告期内发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	81,475.71	75,715.60	45,312.39
应收票据	-	6,572.75	9,269.87
应收账款	68,975.54	36,535.59	48,423.95
预付款项	33,600.52	554.45	117.19
其他应收款	814,842.98	712,986.32	502,249.09
存货	622,304.46	330,555.38	331,990.89
流动资产合计	1,621,301.24	1,163,027.83	937,617.33
长期股权投资	41,036.14	1,001.75	-
投资性房地产	91,346.83	74,004.59	-
固定资产	201,793.29	211,275.35	82,265.62
在建工程	81,132.78	2,793.38	147.89
无形资产	207,008.95	257,127.89	258,550.01

非流动资产合计	622,325.93	547,328.86	342,048.86
资产总计	2,243,627.17	1,710,356.68	1,279,666.19
短期借款	205,400.00	2,295.00	3,060.00
应付票据	20,000.00	60,000.00	40,000.00
应付账款	4,494.99	2,276.23	631.23
应交税费	15,837.18	21,252.52	16,331.25
其他应付款	57,867.61	51,632.45	52,608.71
流动负债合计	304,535.50	139,390.81	113,691.80
长期借款	350,034.00	395,000.00	370,950.00
应付债券	347,766.41	158,877.78	-
非流动负债合计	701,677.22	554,928.36	370,950.00
负债合计	1,006,212.72	694,319.17	484,641.80
实收资本	220,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	817,507.59	817,668.77	611,431.34
盈余公积	14,592.76	14,592.76	14,592.76
未分配利润	182,528.61	161,330.78	147,816.92
归属于母公司股东权益合计	1,234,628.96	1,014,103.02	795,024.39
股东权益合计	1,237,414.45	1,016,037.52	795,024.39
负债和股东权益总计	2,243,627.17	1,710,356.68	1,279,666.19

报告期内发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	76,974.71	75,773.24	72,510.28
营业总成本	74,197.64	69,024.03	75,566.36
其他收益	22,683.83	12,780.41	19,275.33
营业利润（亏损以“-”号填列）	25,509.79	19,406.38	16,369.27
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,484.15	19,387.71	16,335.68
净利润（净亏损以“-”号填列）	20,789.64	13,533.65	11,631.76

报告期内发行人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	286,815.69	588,864.95	441,138.07
经营活动现金流出小计	380,068.00	578,971.05	448,292.66
经营活动产生的现金流量净额	-93,252.30	9,893.89	-7,154.59
投资活动现金流入小计	33,527.78	2,891.17	0.30
投资活动现金流出小计	148,955.71	632.59	357.83
投资活动产生的现金流量净额	-115,427.93	2,258.58	-357.53
筹资活动现金流入小计	803,996.27	353,331.27	281,954.12
筹资活动现金流出小计	589,555.93	335,080.52	261,334.75
筹资活动产生的现金流量净额	214,440.33	18,250.75	20,619.37
现金及现金等价物净增加额	5,760.10	30,403.22	13,107.25

期末现金及现金等价物余额	81,475.71	75,715.60	45,312.39
--------------	-----------	-----------	-----------

发行人主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	5.32	8.34	8.25
速动比率（倍）	3.28	5.97	5.33
资产负债率（%）	44.85	40.59	37.87
利息保障倍数（倍）	0.80	2.92	2.92
EBITDA利息倍数（倍）	1.42	3.67	3.62
应收账款周转率（次/年）	1.45	1.78	1.48
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.20
总资产周转率（次/年）	0.04	0.05	0.06
营业净利率（%）	27.01	17.86	16.04
平均总资产回报率（%）	2.36	1.97	1.92
加权平均净资产收益率（%）	1.85	1.69	1.47
EBITDA（万元）	53,566.57	37,088.08	30,833.39

指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、利息保障倍数（倍）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）
- 5、EBITDA利息倍数（倍）=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）
- 6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 7、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 8、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 9、营业净利率=净利润/营业收入×100%
- 10、平均总资产回报率=（利润总额+财务费用利息支出）/平均总资产余额×100%
- 11、加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算
- 12、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

（二）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

发行人最近三年偿债能力分析

项目	2020 年度/末	2019 年度 / 末	2018 年度 / 末
流动比率（倍）	5.32	8.34	8.25
速动比率（倍）	3.28	5.97	5.33
资产负债率（%）	44.85	40.59	37.87
利息保障倍数（倍）	0.80	2.92	2.92
EBITDA 利息倍数（倍）	1.42	3.67	3.62

- 注： 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）
- 5、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用利息支出+资本化利息）

短期偿债能力方面，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司流动比率分别为 8.25、8.34 和 5.32，速动比率为 5.33、5.97 和 3.28，公司短期偿债能力较好。2019 年度，公司流动资产、流动负债同时增长，公司流动比率和速动比率小幅增长。2020 年度，由于公司短期借款增长较快，导致公司流动比率和速动比率较上年下降。

长期偿债能力方面，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司资产负债率分别为 37.87%、40.59%和 44.85%。报告期内，公司资产负债率有所上升，主要系公司应付债券增加所致。目前，公司资产负债率处于较低的水平。

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司利息保障倍数分别为 2.92、2.92 和 0.80。2020 年，公司通过发行债券等方式增加较多债务，利息保障倍数下降幅度较大。

总体而言，公司资产规模较大，财务结构较为稳健，偿债能力较好，具有较强的抗风险能力。

（三）营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下：

报告期内发行人营运能力分析

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	1.45	1.78	1.48
存货周转率（次）	0.09	0.14	0.20
总资产周转率（次）	0.04	0.05	0.06

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2018年度、2019年度和2020年度，发行人应收账款周转率分别为1.48、1.78和1.45，存货周转率分别为0.20、0.14和0.09，总资产周转率分别为0.06、0.05和0.04。资产周转率整体较低，主要是因为发行人主营业务是基础设施建设等投资额度较大、建设工期及结算周期较长的业务。随着项目陆续完工，应收账款回款将进一步增加，营运能力指标也将逐渐好转。公司未来将继续加强对存货及应收账款的管理，以使营运能力得到不断提高。

（四）盈利能力分析

1、主要会计数据及盈利能力指标

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下：

报告期内发行人盈利能力分析

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入（万元）	76,974.71	75,773.24	72,510.28
营业总成本（万元）	74,197.64	69,024.03	75,566.36
利润总额（万元）	25,484.15	19,387.71	16,335.68
净利润（万元）	20,789.64	13,533.65	11,631.76
归属于母公司所有者的净利润（万元）	20,687.12	13,513.86	11,631.76
营业净利率（%）	27.01	17.86	16.04
平均总资产回报率（%）	2.36	1.97	1.92
加权平均净资产收益率（%）	1.85	1.69	1.47

- 注： 1、营业净利率=净利润/营业收入*100.00%
 2、平均总资产回报率=(利润总额+财务费用利息支出)/平均总资产*100.00%
 3、加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；

2018年度、2019年度和2020年度，公司营业收入分别为72,510.28万元、75,773.24万元和76,974.71万元，净利润分别为11,631.76万元、13,533.65万元和20,789.64万元。报告期内，发行人营业收入及净利润整体保持稳定。2018年度、2019年度和2020年度，公司平均总资产回报率分别为1.92%、1.97%和2.36%，加权平均净资产收益率分别为1.47%、1.69%和1.85%。报告期内，公司营业收入、利润总额和净利润处于较高水平，公司盈利状况较好。2019年度，公司营业收入比上年度增加3,262.96万元，主要系公司增加的工农水费收入以及污水处理收入所致。

2、营业收入构成

报告期内发行人营业收入构成

单位：万元、%

类别	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	12,743.46	16.82	15,895.18	21.92
工程建设收入	2,680.17	3.48	1,694.57	2.24	827.27	1.14
工农水费收入	12,346.53	16.04	10,046.46	13.26	856.94	1.18
土地业务收入	38,235.40	49.67	36,582.99	48.28	45,589.95	62.87
检测费收入	1,664.62	2.16	477.05	0.63	0.00	0.00
绿化收入	1,291.81	1.68	762.53	1.01	0.00	0.00
运输收入	1,370.23	1.78	465.30	0.61	0.00	0.00
污水处理收入	10,659.07	13.85	4,132.40	5.45	0.00	0.00
其他	8,726.88	11.34	8,868.48	11.70	9,340.94	12.88
合计	76,974.71	100.00	75,773.24	100.00	72,510.28	100.00

报告期内发行人营业成本构成

单位：万元、%

类别	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	10,625.71	22.17	10,806.27	19.07
工程建设收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工农水费收入	1,419.98	3.18	932.42	1.95	714.76	1.26
土地业务收入	27,311.00	61.20	30,467.00	63.56	42,787.00	75.51
检测费收入	521.44	1.17	316.05	0.66	0.00	0.00
绿化收入	1,255.76	2.81	527.11	1.10	0.00	0.00
运输收入	4,043.36	9.06	1,044.85	2.18	0.00	0.00
污水处理收入	8,253.54	18.49	1,988.31	4.15	0.00	0.00
其他	1,822.34	4.08	2,029.43	4.23	2,355.72	4.16
合计	44,627.42	100.00	47,930.88	100.00	56,663.75	100.00

报告期内发行人主营业务毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
煤炭销售收入	0.00	0.00	2,117.75	7.61	5,088.90	32.11
工程建设收入	2,680.17	8.29	1,694.57	6.09	827.27	5.22
工农水费收入	10,926.54	33.78	9,114.04	32.73	142.18	0.90
土地业务收入	10,924.40	33.77	6,115.99	21.97	2,802.95	17.69
检测费收入	1,143.19	3.53	161.01	0.58	0.00	0.00
绿化收入	36.04	0.11	235.42	0.85	0.00	0.00
运输收入	-2,673.13	-8.26	-579.55	-2.08	0.00	0.00
污水处理收入	2,405.54	7.44	2,144.09	7.70	0.00	0.00
其他	6,904.54	21.35	6,839.05	24.56	6,985.23	44.08
合计	32,347.29	100.00	27,842.36	100.00	15,846.53	100.00

报告期内发行人营业毛利率

单位：%

类别	2020 年度	2019 年度	2018 年度
煤炭销售收入	-	16.62	32.02
工程建设收入	100.00	100.00	100.00
工农水费收入	88.50	90.72	16.59
土地业务收入	28.57	16.72	6.15
检测费收入	68.68	33.75	-
绿化收入	2.79	30.87	-
运输收入	-195.09	-124.55	-
污水处理收入	22.57	51.88	-
其他	79.12	77.12	74.78
合计	42.02	36.74	21.85

公司是龙口市最重要的基础设施建设投融资平台和国有资产经营机构，目前经营范围业务包括煤炭销售业务、工程代建业务、土地销售、工农水费、检测、绿化、运输、污水处理以及其他业务。

从收入情况来看，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司营业收入分别为 72,510.28 万元、75,773.24 万元和 76,974.71 万元，营业成本分别为 56,663.75 万元、47,930.88 万元和 44,627.42 万元。2019 年度，公司新增检测费收入、绿化收入、运输收入、污水处理收入，且工农水费收入增长幅度较大，同时由于政府国土部门规划原因，公司土地业务收入较上年度下降 9,006.96 万元，综合影响下，公司 2019 年度营业收入较 2018 年度略有上升。报告期内，公司总体业务收入情况平稳，经营状况良好。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人毛利率分别为 21.85%、36.74%和 42.02%，发行人近三年的毛利率一直保持在较高水平。2019 年度及 2020 年度发行人毛利率升高，主要系公司工农水费和土地业务的收入毛利率上升以及新增毛利率较高的污水处理费收入所致。

3、归母净利润情况

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 11,631.76 万元、13,513.86 万元和 20,687.12 万元。2019 年度归属于母公司所有者的净利润较 2018 年度增加 1,882.10 万元，主要原因是发行人新增检测业务、绿化业务、运输业务、污水处理业务收入，且工农水费收入增长幅度较大。2020 年度归属于母公司所有者的净利润较 2019 年度增加 7,173.26 万元，主要原因是发行人获得的政府补贴比上年度增加 9,903.42 万元。

4、政府补助情况

2018年度、2019年度和2020年度，发行人收到的政府补助分别为19,275.33万元、12,780.41万元和22,683.83万元，报告期内较为稳定，主要系获得的基础设施建设和公用事业运营补助款。其具体构成如下：

最近三年度发行人政府补助情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
迟家沟人员经费补助	-	-	25.00
北邢家人员经费补助	-	-	25.00
王屋人员经费补助	-	56.32	30.00
公用事业运营补贴	20,000.00	12,684.29	19,000.00
水毁工程拨款	-	-	183.00
稳岗补贴	-	39.80	12.33
龙口市公交车安全运行预警及紧急避险系统补贴	20.04	-	-
龙口市节能与新能源城市公交车示范推广补贴	200.00	-	-
西城枢纽	2.17	-	-
公交公司运营补贴	2,461.61	-	-
北邢家个税手续费返还	0.01	-	-
合计	7,001.81	12,780.41	19,275.33

(五) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

报告期内发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	286,815.69	588,864.95	441,138.07
经营活动现金流出小计	380,068.00	578,971.05	448,292.66
经营活动产生的现金流量净额	-93,252.30	9,893.89	-7,154.59
投资活动现金流入小计	33,527.78	2,891.17	0.30
投资活动现金流出小计	148,955.71	632.59	357.83
投资活动产生的现金流量净额	-115,427.93	2,258.58	-357.53

筹资活动现金流入小计	803,996.27	353,331.27	281,954.12
筹资活动现金流出小计	589,555.93	335,080.52	261,334.75
筹资活动产生的现金流量净额	214,440.33	18,250.75	20,619.37
现金及现金等价物净增加额	5,760.10	30,403.22	13,107.25
期末现金及现金等价物余额	81,475.71	75,715.60	45,312.39

经营活动现金流方面，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-7,154.59 万元、9,893.89 万元和-93,252.30 万元，经营活动产生的现金流量净流呈波动变化趋势。2018 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流净流出，主要原因系收到其他与经营活动有关的现金小于支付其他与经营活动有关的现金。其中，支付其他与经营活动有关的现金主要由公司为政府部门、相关国有企业等相关国有单位垫付的工程付款、往来款组成，收到其他与经营活动有关的现金主要由公司收到上述单位的回款组成。公司与政府部门、相关国有单位形成的往来款、代垫工程款无法回收的风险较低，对发行人偿债能力造成的影响较小。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流由净流出变为净流入，主要原因系土地业务、煤炭销售业务和污水处理业务收到的现金回款大于支出所致。

投资活动现金流方面，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-357.53 万元、2,258.58 万元和-115,427.93 万元。2018 年度，发行人投资项目产生收益较少，导致投资活动产生的现金流入较少，导致净额为负数。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额比上一年度增加 2,616.10 万元，主要系公司收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2020 年度，发行人以支付现金的形式增加了金额为 40,000.00 万元对子公司的投资，并增加在建工程的投资，导致投资活动现金流出大幅增加。

筹资活动现金流方面，2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 20,619.37 万元、18,250.75 万元和 214,440.33 万元。2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 20,619.37 万元，其中，筹资活动产生的现金流入为 281,954.12 万元，全部为收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动产生的现金流出为 261,334.75 万元，包括偿债支付的现金 109,200.00 万元、偿付利息支付的现金 10,922.46 万元和支付其他与筹资活动有关的现金 141,212.29 万元。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 18,250.75 万元，其中，筹资活动产生的现金流入为 353,331.27 万元，包括取得借款收到的现金 243,250.00 万元和收到其他与筹资活动有关的现金 110,081.27 万元；筹资活动产生的现金流出为 335,080.52 万元，包括偿债支付的现金 59,965.00 万元、支付利息支付的现金 7,677.43 万元和支付其他与筹资活动有关的现金 267,438.09 万元。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 214,440.33 万元，其中，筹资活动产生的现金流入为 803,996.27 万元，包括吸收投资收到的现金 200,000.00 万元、取得借款收到的现金 503,400.00 万元和收到其他与筹资活动有关的现金 100,596.27 万元；筹资活动产生的现金流出为 589,555.93 万元，包括偿债支付的现金 152,966.00 万元、支付利息支付的现金 20,948.05 万元和支付其他与筹资活动有关的现金 415,641.88 万元。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，现金及现金等价物净增加额分别为 13,107.25 万元、30,403.22 万元和 5,760.10 万元。2018 年至 2019 年，发行人经营活动产生的现金流由净流出 7,154.59 万元变为净流入 9,893.89 万元，因此，2019 年度现金及现金等价物净增加额较上年度

增长。2020 年度，公司保持现金及现金等价物净增加额为正。综合而言，发行人现金流较为充裕，对现金流的控制能力较强。

三、财务分析

（一）财务概况

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产总额分别为 1,279,666.19 万元、1,710,356.68 万元和 2,243,627.17 万元，2019 年公司资产总额比 2018 年增加 430,690.49 万元，主要系合并范围增加导致固定资产等资产规模增加所致。2020 年末公司资产总额比 2019 年末增加 533,270.49 万元，主要由于 2020 年，公司股东对公司增加的实收资本 200,000.00 万元，且公司通过发行公司债券增加资产和负债。

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度分别实现营业收入 72,510.28 万元、75,773.24 万元和 76,974.71 万元；净利润分别为 11,631.76 万元、13,533.65 万元和 20,789.64 万元。2019 年度，公司营业收入、净利润较 2018 年度有所增加，总体较为稳健。另外，发行人得到了龙口市人民政府的大力支持，在财政补贴和资源配置上享有一定的政策倾斜。

发行人作为龙口市最重要的城市基础设施建设投融资平台和国有资产经营机构，资产状况和盈利能力良好，未来发展空间较大。

（二）资产结构分析

1、资产总体情况

报告期内，发行人资产总体构成情况如下：

报告期内发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

货币资金	81,475.71	3.63	75,715.60	4.43	45,312.39	3.54
应收票据		0.00	6,572.75	0.38	9,269.87	0.72
应收账款	68,975.54	3.07	36,535.59	2.14	48,423.95	3.78
预付款项	33,600.52	1.50	554.45	0.03	117.19	0.01
其他应收款	814,842.98	36.32	712,986.32	41.69	502,249.09	39.25
存货	622,304.46	27.74	330,555.38	19.33	331,990.89	25.94
其他流动资产	102.04	0.00	107.73	0.01	253.95	0.02
流动资产合计	1,621,301.24	72.26	1,163,027.83	68.00	937,617.33	73.27
长期股权投资	41,036.14	1.83	1,001.75	0.06	-	-
投资性房地产	91,346.83	4.07	74,004.59	4.33	-	-
固定资产	201,793.29	8.99	211,275.35	12.35	82,265.62	6.43
在建工程	81,132.78	3.62	2,793.38	0.16	147.89	0.01
无形资产	207,008.95	9.23	257,127.89	15.03	258,550.01	20.20
递延所得税资产	7.94	0.00	1,125.90	0.07	1,085.34	0.08
非流动资产合计	622,325.93	27.74	547,328.86	32.00	342,048.86	26.73
资产总计	2,243,627.17	100.00	1,710,356.68	100.00	1,279,666.19	100.00

发行人自成立以来，在龙口市政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产总额分别为 1,279,666.19 万元、1,710,356.68 万元和 2,243,627.17 万元，2019 年末公司资产总额比 2018 年末增加 430,690.49 万元，主要系 2019 年度经龙口市政府批准，公司合并范围较 2018 年度增加了 9 户子公司，资产规模扩大。报告期内，公司资产由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、固定资产和无形资产等构成，主要以流动资产为主，流动资产占总资产比例达 68% 及以上。2020 年末公司资产总额比 2019 年末增加 533,270.49 万元，公司股东对公司增加的实收资本 200,000.00 万元，且公司通过发行公司债券增加资产和负债。

截至 2020 年末，发行人无公益性资产。

2、流动资产分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动资产金额分别为 937,617.33 万元、1,163,027.83 万元和 1,621,301.24 万元，主要由货币资金、其他应收款和存货构成，报告期内，以上三项资产的合计数占总资产的比例超过 67.00%，其中其他应收款占总资产的比例最高。2019 年度，公司流动资产增加 225,410.49 万元，主要系预付款项和其他应收款增加所致。2020 年度，公司流动资产增加 458,273.41 万元，主要系存货和其他应收款增长所致。

（1）货币资金

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司货币资金余额分别为 45,312.39 万元、75,715.60 万元和 81,475.71 万元，占总资产比例分别为 3.54%、4.43%和 3.63%。2018 年末至 2019 年末，公司货币资金余额和占总资产比例逐年增加，主要系公司通过回收其他应收款及增加银行贷款和发行公司债券，增加货币资金所致。

2020 年 12 月 31 日公司货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	11.4	3.36	0.57
银行存款	71,464.31	44,412.02	23,162.68
其他货币资金	10,000.00	31,300.23	22,149.14
合计	81,475.70	75,715.60	45,312.39

货币资金中使用受到限制的资金具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
履约保证金	-	400.23	399.14
定期质押存单	10,000.00	30,900.00	21,750.00
合计	10,000.00	31,300.23	22,149.14

注：2020 年末，其他货币资金为子公司龙口市实力建设投资管理有限公司在北京银行办理银行票据保证金 10,000 万元。

（2）应收账款

截至2018年末、2019年末和2020年末，公司应收账款余额分别为48,423.95万元、36,535.59万元和68,975.54万元，占总资产比例分别为3.78%、2.14%和3.07%。2020年末，公司应收账款主要为公司应收龙口政府的土地收储款、代建管理费、租金和绿化款。

2020年12月31日公司应收账款分类情况表

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	689,84.76	100.00	9.23	0.01	68,975.54
其中：					
组合1 应收政府部门、相关国有单位款项	68,872.52	99.84	0.00	0.00	68,872.52
组合2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	112.24	0.16	9.23	8.22	103.02
合计	68,984.76	100.00	9.23	0.01	68,975.54

2020年12月31日按欠款方归集的公司应收账款余额前五名客户情况表

单位：万元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
龙口市财政局	土地收储款、代建管理费、租金	68,726.55	1年以内、1-2年	99.63	-
龙口市园林建设养护中心	绿化款	99.50	1年以内	0.14	-
龙口市机关事务管理处	绿化款	29.58	1年以内	0.04	-
中国大地财产保险公司	包车款	26.08	1年以内	0.04	1.30
龙口市第一中学	包车款	25.95	1年以内、1-	0.04	3.58

			2 年		
合计		68,907.66		99.89	4.89

2020 年末，发行人对龙口市财政局的应收账款余额为 68,726.55 万元，占发行人应收账款年末余额合计数的比例为 99.63%，账龄为 1 年以内、1-2 年，公司应收账款回款风险较低。

(3) 预付账款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司预付账款余额分别为 117.19 万元、554.45 万元和 33,600.52 万元，占总资产比例分别为 0.01%、0.03%和 1.50%。2020 年末，公司预付账款主要由公司预付给龙口市水利建筑工程有限公司和山东道恩工程建设有限公司的工程款组成，账面价值为 33,306.00 万元，占 2020 年末预付账款总额的 99.12%。

(4) 其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应收款净额分别为 502,249.09 万元、712,986.32 万元和 814,842.98 万元，占总资产的比例分别为 39.25%、41.69%和 36.32%。其他应收款主要由应收政府部门、相关国有单位款项和因工程项目未完工暂挂账的往来款构成。

1) 截至 2020 年末，其他应收款按风险分类情况如下：

2019 年 12 月 31 日公司其他应收款分类情况表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的其他应收款	814,865.50	100	22.52	0.003	814,842.98
其中：					
组合 1 应收政府部门、相关国有单位款项	623,186.49	76.48			623,186.49
组合 2 因工程项目未完工暂挂账的往来款	191,426.66	23.49			191,426.66
组合 3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	252.35	0.03	22.52	8.92	229.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	814,865.50	100	22.52	0.003	814,842.98

2) 截至 2020 年末，经营性及非经营性其他应收款分类情况

发行人将其他应收款划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。其中经营性其他应收款是发行人日常经营形成的，主要包括与基础设施等业务相关的借款和企业日常运营相关的支出（如保证金、押金、工程代垫款、往来款等）；非经营性其他应收账款则是对手方与发行人没有直接业务往来，资金拆借形成的往来款项。

截至 2020 年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况

单位：万元，%

类别	2020 年末	
	金额	占比
经营性其他应收款	756,289.82	92.81%
非经营性其他应收款	58,553.16	7.18%
合计	814,842.98	100.00

截至2020年末，发行人前五大其他应收款分类、账龄及欠款方具体信息如下：

2020年末其他应收款期末余额前五名按性质分类情况

单位：万元、%

应收对象	与发行人关系	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例
龙口市财政局	关联方	201,526.14	1年以内、1-2年	24.73
龙口市兴利达企业管理有限公司	非关联方	79,457.37	1年以内、1-2年	9.75
龙口市兴达投资管理有限公司	非关联方	72,677.45	1年以内、1-2年	8.92
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	关联方	68,928.61	1年以内	8.46
龙口市汇银资产经营有限公司	关联方	55,394.60	1年以内、1-2年	6.80
合计		477,984.18		58.66

2020年末其他应收款期末余额前五名情况（续）

单位：万元、%

应收对象	款项形成原因	决策程序	是否签署协议	还款安排
龙口市财政局	政府工程垫款/往来款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	预计于2021年底前清偿12亿元，其余于2022年全部清偿
龙口市兴利达企业管理有限公司	项目工程垫款/往来款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	预计于2022年底前清偿3亿元，其余于2024年底前全部清偿
龙口市兴达投资管理有限公司	项目工程垫款/往来款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	预计于2024年底前全部清偿
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	项目工程垫款/往来款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	预计于2022年底前全部清偿
龙口市汇银资产经营有限公司	项目工程垫款/往来款	董事会审议通过后提交股东，经股东批准	是	预计于2024年底前全部清偿

2020年末，发行人对政府及政府部门的应收款情况如下：

单位：万元

项目	金额
对政府及政府部门的应收账款	68,726.55

对政府及政府部门的其他应收款	201,526.14
对政府及政府部门的长期应收款	0.00
合计	270,252.69

根据龙口市人民政府出具的《关于支付龙口市城乡建设投资发展有限公司应收款项的函》(龙政发[2020]30号),截至2019年末,政府相关部门欠公司的应收款项(包括应收账款和其他应收款)合计25.93亿元,市政府为保障发行人的正常经营,对发行人的欠款,作出如下偿还安排:由市财政局在2020年12月31日前支付不少于10亿元相关款项,2021年12月31日前支付不少于10亿元相关款项,2022年12月31日前支付剩余款项。

发行人已制定了《关联交易管理办法》以及《财务管理办法》,对日常资金使用进行审批管理,发行人关联方资金往来及非关联方资金往来均严格按照上述制度的规定执行。根据相关制度,发行人相关决策权限如下:

公司与关联法人发生的交易金额在3,000万元以上的关联交易,由董事会审议通过后提交股东审核,经股东批准后方可实施;

公司与非关联法人发生的交易金额参照关联法人的办法执行,交易金额在3,000万元以上的关联交易,由董事会审议通过后提交股东审核,经股东批准后方可实施。

公司关联交易定价应当公允,参照下列原则执行:

A 交易事项实行政府定价的,可以直接适用该价格;

B 交易事项实行政府指导价的,可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格;

C 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

D 关联交易事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

E 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

本期债券存续期内，发行人将严格遵循《财务管理办法》和《关联交易管理》履行往来款的决策程序。发行人承诺：若债券存续期内发行人拟进行非经营性往来占款或资金拆借，发行人将按照《公司章程》等的规定，根据往来对象、往来金额等具体情况严格履行相应的决策程序和持续信息披露安排。

(5) 存货

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司存货余额分别为 331,990.89 万元、330,555.38 万元和 622,304.46 万元，占总资产的比例分别为 25.94%、19.33%和 27.74%。截至 2020 年末，公司存货由原材料、低值易耗品、工程施工和以土地资产为主的开发成本构成。

2020年12月31日公司存货构成

单位：万元

项目	账面净值	占比
原材料	168.78	0.03%
低值易耗品	38.24	0.01%
工程施工	321,184.33	51.61%
开发成本	300,913.11	48.35%
合计	622,304.46	100.00%

截至 2020 年末，发行人待开发土地使用权 68 宗，合计面积 2,467,312.00 平方米，账面价值 300,913.11 万元。公司所持有的土地存货均通过出让方式取得，均已缴纳土地出让金，土地用途均为商服用地、商住用地、零售批发用地等非公益性用途。公司土地存货的具体情况如下：

2020年12月31日发行人计入存货的土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证号	坐落	类型	用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押	是否缴纳出让金
1	招拍挂	龙国用(2013)第0214号	龙口滨海旅游度假区	出让	商服用地	59,088.00	18,904.04	成本法	3,199.30	无	是
2	招拍挂	龙国用(2013)第0224号	龙口滨海旅游度假区	出让	商服用地	31,054.00	9,935.15	成本法	3,199.31	无	是
3	招拍挂	龙国用(2013)第0225号	龙口滨海旅游度假区	出让	商服用地	36,994.00	11,835.36	成本法	3,199.26	无	是
4	招拍挂	龙国用(2013)第0226号	龙口原三职	出让	商服用地	30,398.00	9,725.10	成本法	3,199.25	无	是
5	招拍挂	龙国用(2013)第0227号	原一职	出让	商服用地	39,306.00	12,575.41	成本法	3,199.36	无	是
6	招拍挂	龙国用(2013)第0228号	原龙矿学校	出让	商服用地	11,866.00	3,796.10	成本法	3,199.14	无	是
7	招拍挂	龙国用(2014)第0492号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	67,283.00	6,722.00	成本法	999.06	无	是
8	招拍挂	龙国用(2014)第0493号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	64,843.00	6,478.00	成本法	999.03	抵押	是
9	招拍挂	龙国用(2014)第0494号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	47,737.00	4,769.00	成本法	999.02	无	是
10	招拍挂	龙国用(2014)第0495号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	39,134.00	3,910.00	成本法	999.13	无	是
11	招拍挂	龙国用(2014)第0496号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	47,201.00	4,715.00	成本法	998.92	无	是
12	招拍挂	龙国用(2014)第0497号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	20,983.00	2,794.00	成本法	1,331.55	无	是
13	招拍挂	龙国用(2014)第0498号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	25,059.00	2,503.00	成本法	998.84	无	是
14	招拍挂	龙国用(2014)第0501号	东江街道、南山	出让	商业、住宅	64,614.00	6,454.00	成本法	998.85	无	是
15	招拍挂	龙国用(2013)第0222号	龙口滨海旅游度假区	出让	商服用地	20,277.00	6,022.00	成本法	2,969.87	无	是

16	招拍挂	龙国用(2014)第0511号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	3,666.00	366.00	成本法	998.36	抵押	是
17	招拍挂	龙国用(2014)第0512号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	1,066.00	107.00	成本法	1,003.75	抵押	是
18	招拍挂	龙国用(2014)第0513号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	1,901.00	189.00	成本法	994.21	抵押	是
19	招拍挂	龙国用(2014)第0514号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	25,529.00	2,550.00	成本法	998.86	无	是
20	招拍挂	龙国用(2014)第0517号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	1,832.00	305.00	成本法	1,664.85	抵押	是
21	招拍挂	龙国用(2014)第0518号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	27,446.00	4,570.00	成本法	1,665.09	抵押	是
22	招拍挂	龙国用(2015)第0069号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	62,017.00	5,581.00	成本法	899.91	无	是
23	招拍挂	龙国用(2015)第0070号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	68,463.00	6,162.00	成本法	900.05	抵押	是
24	招拍挂	龙国用(2015)第0071号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	59,154.00	6,655.00	成本法	1,125.03	抵押	是
25	招拍挂	龙国用(2015)第0072号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	55,814.00	3,767.00	成本法	674.92	抵押	是
26	招拍挂	龙国用(2015)第0073号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	51,663.00	3,487.00	成本法	674.95	抵押	是
27	招拍挂	龙国用(2015)第0074号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	33,877.00	2,287.00	成本法	675.09	抵押	是
28	招拍挂	龙国用(2015)第0075号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	4,433.00	399.00	成本法	900.07	抵押	是
29	招拍挂	龙国用(2015)第0076号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	7,425.00	835.00	成本法	1,124.58	抵押	是
30	招拍挂	龙国用(2015)第0077号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	44,460.00	4,001.00	成本法	899.91	抵押	是
31	招拍挂	龙国用(2015)第0078号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	32,127.00	3,614.00	成本法	1,124.91	抵押	是
32	招拍挂	龙国用(2015)第0079号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	16,319.00	1,469.00	成本法	900.18	抵押	是
33	招拍挂	龙国用(2015)第0080号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	43,462.00	3,912.00	成本法	900.10	抵押	是

34	招拍挂	龙国用(2015)第0081号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	1,794.00	121.00	成本法	674.47	抵押	是
35	招拍挂	龙国用(2015)第0082号	东江街道南山村	出让	商业、住宅	55,697.00	3,760.00	成本法	675.08	抵押	是
36	招拍挂	龙国用(2016)第0102号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	55,071.00	11,566.00	成本法	2,100.20	无	是
37	招拍挂	龙国用(2016)第0100号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	64,416.00	13,527.00	成本法	2,099.94	抵押	是
38	招拍挂	龙国用(2016)第0103号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	46,197.00	9,702.00	成本法	2,100.14	抵押	是
39	招拍挂	龙国用(2016)第0101号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	2,322.00	488.00	成本法	2,101.64	无	是
40	招拍挂	龙国用(2016)第0104号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	1,714.00	361.00	成本法	2,106.18	无	是
41	招拍挂	龙国用(2016)第0105号	五迟路西国防路北	出让	零售批发	50,193.00	10,541.00	成本法	2,100.09	无	是
42	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020852号	滨海旅游度假区	出让	科教用地	28,004.00	3,059.07	成本法	1,092.37	抵押	是
43	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020853号	滨海旅游度假区	出让	住宅用地/ 商服用地	53,944.00	5,893.39	成本法	1,092.50	抵押	是
44	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020854号	滨海旅游度假区	出让	住宅用地/ 商服用地	59,164.00	6,463.59	成本法	1,092.49	抵押	是
45	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020855号	滨海旅游度假区	出让	商服用地	32,663.00	3,568.92	成本法	1,092.65	无	是
46	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020856号	滨海旅游度假区	出让	住宅用地/ 其他商服用地	44,364.00	4,846.65	成本法	1,092.47	抵押	是
47	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020857号	滨海旅游度假区	出让	商服用地/ 住宅用地	42,788.00	4,674.97	成本法	1,092.59	抵押	是
48	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020858号	滨海旅游度假区	出让	住宅用地/ 商服用地	66,104.00	7,222.11	成本法	1,092.54	抵押	是
49	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020859号	滨海旅游度假区	出让	住宅用地/ 商服用地	52,499.00	5,735.24	成本法	1,092.45	抵押	是
50	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第0020860号	滨海旅游度假区	出让	商服用地/ 住宅用地	50,909.00	5,561.47	成本法	1,092.43	抵押	是
51	招拍挂	鲁(2019)龙口市不	滨海旅游度假区	出让	商服用地	38,870.00	4,246.28	成本法	1,092.43	抵	是

		动产权第 0020861 号								押	
52	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第 0020862 号	滨海旅游度假区	出让	商服用地/ 住宅用地	40,774.00	4,454.38	成本法	1,092.46	抵押	是
53	招拍挂	鲁(2019)龙口市不动产权第 0020863 号	滨海旅游度假区	出让	商服用地/ 住宅用地	63,700.00	6,959.90	成本法	1,092.61	抵押	是
54	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013541 号	南山路东侧、岭西路西侧	出让	商业楼、 住宅楼	446.00	25.00	成本法	560.54	无	是
55	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013534 号	丹岭水库南	出让	住宅\商业	4,901.00	279.00	成本法	569.27	无	是
56	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013537 号	南山路东侧、岭西路西侧	出让	住宅\商业	5,704.00	325.00	成本法	569.78	无	是
57	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013538 号	丹岭水库南	出让	住宅\商业	14,242.00	812.00	成本法	570.14	无	是
58	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013535 号	南山路东侧、岭西路西侧	出让	住宅\商业	23,829.00	1,358.00	成本法	569.89	无	是
59	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013536 号	丹岭路南侧、颐养路东侧	出让	住宅\商业	26,049.00	1,485.00	成本法	570.08	无	是
60	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013539 号	南山路东、岭西路西	出让	住宅\商业	26,620.00	1,517.00	成本法	569.87	无	是
61	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013542 号	南山路东、岭西路西	出让	住宅\商业	29,778.00	1,697.00	成本法	569.88	无	是
62	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013385 号	南山路东、岭西路西	出让	住宅\商业	30,007.00	1,710.00	成本法	569.87	抵押	是
63	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013391 号	南山路东、岭西路西	出让	住宅\商业	36,552.00	2,083.00	成本法	569.87	抵押	是
64	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013390 号	南山路东、岭西路西	出让	住宅\商业	40,037.00	2,282.00	成本法	569.97	抵押	是
65	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013389 号	丹岭路南侧、颐养路东侧	出让	住宅\商业	48,776.00	2,780.00	成本法	569.95	抵押	是
66	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013388 号	北刑家水库东、福满园南	出让	住宅\商业	50,363.00	2,871.00	成本法	570.06	抵押	是
67	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013386 号	北刑家水库东、福满园南	出让	住宅\商业	65,047.00	3,708.00	成本法	570.05	抵押	是
68	招拍挂	鲁(2020)龙口市不动产权第 0013387 号	北刑家水库东、福满园南	出让	住宅\商业	67,283.00	3,835.00	成本法	569.98	抵押	是
合计						2,467,312.00	300,913.11				

3、非流动资产分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司非流动资产分别为 342,048.86 万元、547,328.86 万元和 622,325.93 万元，主要由固定资产、无形资产等构成，其中无形资产占比较高，占总资产比例达 15% 以上。2020 年度，公司非流动资产比上年度增加 74,997.07 万元，主要系停车场建设项目在建工程增加所致。

(1) 长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期股权投资分别为 0.00 万元、1,001.75 万元和 41,036.14 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.06%和 1.83%。2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 40,000.00 万元，主要系增加对山东裕龙石化产业园发展有限公司的投资。

(2) 投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司投资性房地产分别为 0.00 万元、74,004.59 万元和 91,346.83 万元，占总资产比例分别为 0.00%、4.33%和 4.07%，2019 年，发行人将港城大道 1001 号大厦房屋建筑物由固定资产科目调整至投资性房地产科目，2020 年，发行人将港城大道 1001 号大厦土地由无形资产科目调整至投资性房地产科目。公司投资性房地产采用成本法计量模式计量。

2020 年 12 月 31 日发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	编号	地址	规划用途	建筑面积	账面价值	入账方式	单价	抵押	是否出租
1	龙房权证新嘉字第 2013-00039 号	龙口市港城大道 1001 号	办公楼	72,600.96	72,194.29	成本法	7716.00	无	是

2	龙房权证新嘉字第 2013-00040 号	龙口市港城大道 1001 号	办公楼	5,945.70				无	是
3	龙房权证新嘉字第 2013-00041 号	龙口市港城大道 1001 号	办公楼	9,072.00				无	是
4	龙房权证新嘉字第 2013-00042 号	龙口市港城大道 1001 号	办公楼	5,945.70				无	是
5	龙国用 (2013) 第 0067 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	27,514.00	19,152.53	评估	1588.55	无	是
6	龙国用 (2013) 第 0068 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	18,029.00				无	
7	龙国用 (2013) 第 0069 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	20,883.00				无	是
8	龙国用 (2013) 第 0070 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	18,029.00				无	是
9	龙国用 (2013) 第 0071 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	20,883.00				无	是
10	龙国用 (2013) 第 0072 号	龙口市港城大道 1001 号	办公	15,228.00				无	是
合计				214,130.36				91,346.83	

(2) 固定资产

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司固定资产净值分别为 82,265.62 万元、211,275.35 万元和 201,793.29 万元，占总资产比例分别为 6.43%、12.35%和 8.99%。公司固定资产主要由土地资产、房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备构成，其中房屋建筑物占比最高；2019 年末，房屋建筑物净值占固定资产净值比例达到 89.10%。2019 年末，公司固定资产净值较 2018 年末增加 129,009.73 万元，同比增加 156.82%，其中，2019 年增加的固定资产价值 204,906.60 万元，主要由 2019 年度新合并二级子公司龙口市碧水污水处理有限公司的固定资产组成。2019 年减少固定资产 75,896.87 万元，主要系将港城大道 1001 号大楼调整至投资性房地产科目所致。公司 2020 年固定资产科目较 2019 年相差不大。

2020年12月31日公司固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	账面净值	账面净值占比
房屋及建筑物	241,078.51	192,624.78	95.46%
机器设备	9,231.00	5,296.06	2.62%
运输设备	10,795.13	3,625.13	1.80%
电子设备	451.23	226.57	0.11%
其他	167.90	20.74	0.01%
合计	261,723.77	201,793.29	100.00%

2020年12月31日固定资产-主要房屋建筑物情况表

单位：平方米、万元

序号	编号	资产名称	建筑面积	账面价值	受限情况	取得方式	入账方式
1	-	污水管网	-	184,585.97	无	自建	评估法
2	龙房交字第1881号	房屋建筑物	2650.83	2,306.86	无	自建	成本法
3	龙房产权证龙口字第0850号	房屋建筑物	6,586.62	5,731.95	无	自建	成本法
合计				192,624.78	-	-	-

(2) 无形资产

截至2018年末、2019年末和2020年末，公司无形资产账面价值分别为258,550.01万元、257,127.89万元和207,008.95万元，占总资产的比例分别为20.20%、15.03%和9.23%。公司无形资产主要由土地使用权构成，其中土地使用权资产共15宗，2020年末账面价值为207,008.95万元。报告期内，公司无形资产净额逐年减少，主要系公司计提当年无形资产摊销所致。

截至2020年12月31日公司计入无形资产的土地使用权明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证号	坐落	证载类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押	缴纳出让金金额
1	划拨	龙国用(2013)0257号	下丁家、北邢家村西	划拨	水库	1,738,666.67	24,460.40	评估	122.46	无	未缴纳
2	划拨	龙国用(2013)0259号	下丁家、北邢家村西	划拨	干渠	258,733.33		评估		无	未缴纳
3	划拨	龙国用(2013)0258号	芦头、寺后乔家村南	划拨	水库	2,273,333.33	32,505.28	评估	122.46	无	未缴纳
4	划拨	龙国用(2013)0260号	芦头、寺后乔家村南	划拨	水库、干渠	381,000.00		评估		无	未缴纳
5	划拨	龙国用(2013)0261号	王屋水库	划拨	水库	11,183,000.00	147,685.59	评估	122.46	无	未缴纳
6	划拨	龙国用(2013)0262号	七甲、王屋	划拨	水库	723,333.33		评估		无	未缴纳
7	划拨	龙国用(2013)0263号	七甲、王屋	划拨	水库	153,453.33		评估		无	未缴纳
8	划拨	龙国用(99)字0084号	烟淮路北、博渠村北	划拨	工业	5,760.74	197.02	评估	342.00	无	未缴纳
9	划拨	龙国用(1998)字第0324号	城关、烟淮路北	划拨	工业	12,831.08	438.82	评估	342.00	无	未缴纳
10	划拨	鲁(2019)龙口市不动产权第0062949号	城关南段	划拨	交通运输用地	10,481.90	311.81	评估	297.47	无	未缴纳
11	划拨	鲁(2020)龙口市不动产权第0013952号	城关南段	划拨	交通运输、公共运输、其他			评估		无	未缴纳
12	划拨	鲁(2017)龙口市不动产权第0004529号	东江街道九南村	划拨	公共设施	19,655.00	537.17	评估	273.30	无	未缴纳

13	划拨	鲁(2018)龙口市不动产权第0023583号	徐福镇	划拨	交通运输用地	13,592.00	260.61	评估	191.74	无	未缴纳
14	划拨	龙国用(2004)第1017号	城关李格庄	划拨	污水处理厂	19,866.00	612.24	评估	224.32	无	未缴纳
15	划拨	龙国用(2004)第1018号	城关李格庄	划拨	污水处理厂	7,427.00		评估		无	未缴纳
合 计						16,801,133.72	207,008.9520				

（三）负债结构分析

1、负债总体情况分析

2018年末、2019年末和2020年末，发行人负债总体构成情况如下：

报告期内发行人负债总体构成情况

单位：万元、%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	205,400.00	20.41	2,295.00	0.33	3,060.00	0.63
应付票据	20,000.00	1.99	60,000.00	8.64	40,000.00	8.25
应付账款	4,494.99	0.45	2,276.23	0.33	631.23	0.13
预收款项	-	-	1,496.27	0.22	836.24	0.17
合同负债	822.60	0.08	-	-	-	-
应付职工薪酬	18.13	0.00	364.15	0.05	206.38	0.04
应交税费	15,837.18	1.57	21,252.52	3.06	16,331.25	3.37
其他应付款	57,867.61	5.75	51,632.45	7.44	52,608.71	10.86
其他流动负债	94.99	0.01	74.19	0.01	18.00	0.00
流动负债合计	304,535.50	30.27	139,390.81	20.08	113,691.80	23.46
长期借款	350,034.00	34.79	395,000.00	56.89	370,950.00	76.54
应付债券	347,766.41	34.56	158,877.78	22.88	-	-
递延收益	3,876.81	0.39	1,050.58	0.15	-	-
非流动负债合计	701,677.22	69.73	554,928.36	79.92	370,950.00	76.54
负债合计	1,006,212.72	100.00	694,319.17	100.00	484,641.80	100.00

2018年末、2019年末和2020年末，公司负债总额分别为484,641.80万元、694,319.17万元和1,006,212.72万元，主要由短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款、应付债券和长期应付款构成。2019年末公司负债规模比上年末增加209,677.37万元，主要系公司长期借款、应付债券的增加所致。2020年末公司负债规模比2019年末增加311,893.55万元，主要系公司短期借款、应付债券的增加所致。

从负债结构上看，报告期内各期末，公司负债结构中非流动负债占比较高，分别为 76.54%、79.92%、69.73%和 76.62%。

2、流动负债分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司流动负债分别为 113,691.80 万元、139,390.81 万元和 304,535.50 万元，总体呈上升趋势。公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款构成。公司 2019 年末流动负债余额较 2018 年末增加了 25,699.01 万元，增长比例为 22.60%，主要系公司应付票据增加 2 亿元所致。公司 2020 年末流动负债余额较 2019 年末增加了 165,144.69 万元，主要系公司新增短期借款 203,105.00 万元所致。

(1) 短期借款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末末，公司短期借款金额分别为 3,060.00 万元、2,295.00 万元和 205,400.00 万元，分别占负债总额比例为 0.63%、0.33%和 20.41%。报告期内，公司短期借款金额波动幅度较大，主要系为满足日常营运资金需要所致。2019 年末，公司短期借款较 2018 年末减少 765.00 万元，主要系质押借款金额减少 765.00 万元所致。2020 年，发行人在报告期内新增短期借款 203,105.00 万元，全部为银行借款。

项目	2020 年末余额
质押借款	78,400.00
抵押保证借款	50,000.00
保证借款	50,000.00
信用借款	27,000.00
合计	205,400.00

(2) 应付票据

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付票据分别为 40,000.00 万元、60,000.00 万元和 20,000.00 万元。

(3) 应交税费

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应交税费金额分别为 16,331.25 万元、21,252.52 万元和 15,837.18 万元，占负债总额的比例分别为 3.37%、3.06%和 1.57%。报告期内，公司应交税费主要为企业所得税。2019 年度应交税费较 2018 年度上升 4,921.27 万元，主要系公司增值税、房产税和土地增值税增加所致。2020 年度应交税费较 2019 年度下降 5,415.33 万元，主要由于公司支付部分税金。

2020 年 12 月 31 日公司应交税费情况

单位：万元

税种	余额	占比
增值税	209.40	1.32%
企业所得税	10,274.73	64.88%
城市维护建设税	58.51	0.37%
资源税		0.00%
土地使用税	0.01	0.00%
房产税	1,413.19	8.92%
教育费附加	41.79	0.26%
水利建设基金	5.05	0.03%
矿产资源补偿费		0.00%
土地增值税	3,834.47	24.21%
个人所得税	0.03	0.00%
印花税	0.01	0.00%
合计	15,837.18	100.00%

(4) 其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司其他应付款余额分别为 52,608.71 万元、51,632.45 万元和 57,867.61 万元，占负债总额的比例分别为 10.86%、7.44%和 5.75%。公司其他应付款由合并范围以外

关联方往来、往来款和应付利息构成。报告期内，公司其他应付款变动不大。

2020 年 12 月 31 日公司其他应付款明细

单位：万元

项目	金额	比例 (%)
其他应付款	51,840.11	100.00%
其中：		0.00%
合并范围以外关联方往来	5,357.31	10.33%
往来款	46,482.80	89.67%
合计	51,840.11	100.00%

2020 年 12 月 31 日公司其他应付款账龄情况

单位：万元

账龄	金额	比例 (%)
1 年以内	38,296.26	73.87
1 至 2 年	7,575.28	14.61
2 至 3 年	4,410.21	8.51
3 年以上	1,558.35	3.01
合计	51,840.11	100.00

2020 年 12 月 31 日账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表

单位：万元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
龙口市东江街道财政所	5,520.00	借款用于本街道工程
龙口市商品房经营公司	1,050.00	借款用于本单位绿化工程
合计	6,570.00	——

3、非流动负债分析

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司非流动负债分别为 370,950.00 万元、554,928.36 万元和 701,677.22 万元，主要由长期借款和应付债券构成。2019 年末，公司非流动负债规模较上年末增加 183,978.36 万元，主要系新增应付公司债券所致。2020 年末，公司非

流动负债规模较上年末增加 146,748.86 万元，主要系公司发行公司债券和企业债券，增加应付债券余额所致。

(1) 长期借款

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司长期借款余额分别为 370,950.00 万元、395,000.00 万元和 350,034.00 万元，占总负债的比例分别为 76.54%、56.89%和 34.79%。2020 年末，发行人长期借款主要由保证借款、信用借款和抵押借款构成。

2020年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	余额	占比
保证借款	166,400.00	47.54%
信用借款	123,634.00	35.32%
抵押借款	60,000.00	17.14%
合计	350,034.00	100.00%

(2) 应付债券

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应付债券金额分别为 0.00 万元、158,877.78 万元和 347,766.41 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、22.88%和 34.56%。

2020年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
债权融资计划	80,000.00	2020.01.09/2020.11.20	3 年	80,000.00
19 龙债 01	80,000.00	2019.12.12	2+2+1 年	80,000.00
19 龙债 02	40,000.00	2019.12.12	3+2 年	40,000.00
20 龙停债	90,000.00	2020.04.01	7 年	90,000.00
20 龙债 01	60,000.00	2020.12.03	3+2 年	60,000.00
合计	350,000.00			350,000.00

四、有息债务情况

1、有息负债明细

截至2020年12月末，发行人有息负债情况如下：

截至2020年12月31日发行人有息负债金额

单位：万元、%

序号	债权人	借款余额	贷款起始日	贷款到期日	增信情况
1	光大银行	7,000.00	2020/12/30	2021/12/30	信用
2	光大银行	10,000.00	2020/12/31	2021/12/30	信用
3	青岛银行	78,400.00	2020/12/17	2021/3/17	质押
4	青岛银行	50,000.00	2020/4/28	2021/4/28	保证、抵押
5	恒丰银行	35,000.00	2020/4/24	2021/4/23	保证
6	恒丰银行	15,000.00	2020/9/25	2021/9/24	保证
7	光大银行	10,000.00	2020/11/27	2021/9/28	信用
8	中国农业发展银行	58,000.00	2019/1/15	2034/1/13	保证、质押
9	光大银行	20,000.00	2019/11/27	2024/5/26	保证、信用
10	中国农业发展银行	130,000.00	2015/11/16	2033/11/15	保证、土地抵押
11	中国银行	20,670.00	2020/1/1	2028/12/21	保证
12	中国银行	21,114.00	2020/6/11	2028/12/21	保证
13	光大银行	17,500.00	2016/1/4	2024/1/3	保证、信用
14	中国建设银行	40,000.00	2017/3/15	2027/3/14	信用
15	华夏银行	22,750.00	2020/6/1	2026/5/21	保证
16	中国农业发展银行	20,000.00	2020/3/31	2030/3/22	抵押、保证
17	2019年南京银行第一期 债权融资计划	39,940.00	2019/1/25	2022/1/24	信用
18	龙口市城乡建设投资发 展有限公司2019年非公 开发行公司债券(第一期)	79,280.00	2019/12/23	2022/12/22	信用
19	龙口市城乡建设投资发 展有限公司2019年非公 开发行公司债券(第二期)	40,000.00	2019/12/23	2024/12/22	信用
20	2020年龙口市城乡建设 投资发展有限公司城市 停车场建设专项债券	89,357.14	2020/4/1	2027/4/1	信用
21	日照银行债权融资计划	39,941.67	2020/11/20	2023/11/20	信用
22	龙口市城乡建设投资发 展有限公司2020年非公 开发行公司债券(第一期)	59,247.60	2020/12/3	2023/12/3	信用

总计	903,200.41	-	-	
----	------------	---	---	--

2、债务偿债压力测算

假设本期债券于2022年开始付息；发行规模为18.80亿元。本期债券存续期内发行人债务偿债压力测算情况如下：

债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
未考虑本期债券的有息负债应付本息	33.85	12.82	16.09	7.62	5.16	7.23	8.48	4.60
其中：银行借款应付本息	24.62	3.96	3.84	5.46	3.09	5.25	6.59	4.60
债券应付本息	9.23	8.85	12.25	2.16	2.07	1.98	1.89	0.00
信托及融资租赁应付本息	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模（5%）	0.00	0.94	0.94	4.70	4.51	4.32	4.14	3.95
当年有息负债偿还金额合计	33.85	13.76	17.03	12.32	9.67	11.56	12.61	8.55

五、最近一个会计年度关联交易分析

1、母公司情况

公司的唯一股东为龙口市国有资产运营中心，属于事业单位法人。

2、子公司情况

发行人子公司的情况详见本募集说明书之“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人主要子公司基本情况”。

3、本公司合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司的关系
山东裕龙石化产业园发展有限公司	重大影响
龙口市自来水公司有限公司	重大影响

3、其他关联方情况

2020年12月31日发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
龙口市财政局	上级部门
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	同一母公司控制

龙口振龙股权投资有限公司	上级部门控制
龙口市汇银资产经营有限公司	同一母公司控制
龙口市益民置业有限公司	同一母公司控制

4、与合并范围外子公司发生的关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务无关联交易

(2) 无关联租赁情况

(3) 关联担保情况

详见本募集说明书之“第五条 企业主要财务情况”之“三、对外担保分析”。

(4) 关联方应收应付款项

截至 2020 年末，发行人关联方应收、应付款项余额情况如下表所示：

2020 年末发行人关联方应收情况

单位：万元

关联方	账面余额
应收账款：	
龙口市财政局	68,726.55
合计	68,726.55
其他应收款：	
龙口市财政局	201,526.14
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	0.00
龙口市国有资产运营中心	0.00
龙口振龙股权投资有限公司	8,840.00
龙口市汇银资产经营有限公司	0.00
龙口益民置业有限公司	0.00
合计	210,366.14

2020 年末发行人关联方应付情况

单位：万元

关联方	账面余额
其他应付款：	
龙口市财政局	0.00
龙口市国有资产运营中心	300.00

龙口振龙股权投资有限公司	0.00
龙口市益民置业有限公司	0.00
龙口市自来水有限公司	1,726.31
合计	2,026.31

截至 2020 年末，除上述关联担保、关联方应收和应付情况外，发行人不存在其他关联交易。除上述已披露的情形外，报告期内，发行人不存在其他资金被股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者其他为股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

六、对外担保分析

截至 2020 年末，发行人对外担保余额 142,930.00 万元，占发行人 2020 年末净资产的 11.55%，其中对龙口市兴龙建设投资管理有限公司的担保余额为 135,630.00 万元，占发行人 2020 年末净资产的 10.96%。龙口市兴龙建设投资管理有限公司为龙口市国有资产运营中心的子公司，相关担保无反担保措施，公司面临一定的或有负债风险。发行人对外担保情况如下：

2020 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保方式	反担保措施	是否为关联方
1	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	16,000.00	2017.2.4	2026.8.20	否	保证	无	是
2	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	44,500.00	2016.12.19	2036.12.19	否	保证	无	是
3	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	11,600.00	2016.6.30	2025.9.1	否	保证	无	是

4	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	2,400.00	2016.7.1	2025.9.1	否	保证	无	是
5	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	10,400.00	2017.4.26	2027.4.26	否	保证	无	是
6	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	8,520.00	2017.5.2	2027.5.2	否	保证	无	是
7	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	6,640.00	2016.12.2	2024.12.1	否	保证	无	是
8	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	10,000.00	2020.12.23	2021.12.22	否	保证	无	是
9	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	8,000.00	2016.12.2	2024.12.1	否	保证	无	是
10	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	5,320.00	2016.12.2	2024.12.1	否	保证	无	是
11	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	4,375.00	2017/4/28	2034/12/12	否	保证	无	是
12	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	875.00	2017/2/28	2034/12/12	否	保证	无	是
13	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	4,375.00	2017/4/28	2034/12/12	否	保证	无	是
14	龙口市实力建设投资管理有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	2,625.00	2017/3/15	2034/12/12	否	保证	无	是
15	龙口市城乡建设投资发展有	龙口市新嘉建筑工程有公司	1,300.00	2020.11.30	2021.11.30	否	保证	无	否

	限公司								
16	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市水利建筑安装工程有限公司	6,000.00	2020.7.9	2021.5.8	否	保证	无	否
17	合计		142,930.00						

被担保人基本情况

编号	被担保方	注册资本 (万元)	经营范围	类型	是否存在 经营异常
1	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	20,000.00	市政、村镇、公路、农田水利、基础设施建设的投资与管理；土地开发与整理；农村社区建设及农村土地综合整治项目的投资与管理；旧城改造；黄金矿产投资、黄金制品经营；污水处理及配套管网工程建设与运营	有限责任公司	否
2	龙口市水利建筑安装工程有限公司	2,000.00	塑钢门窗、铝合金门窗、金属门窗加工、安装。水利水电工程、市政公路工程、地基与基础工程、防腐保温工程、公路路基工程施工；房地产开发，土木工程建筑，水电暖安装，建筑设备租赁。（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）。	有限责任公司	否
3	龙口市新嘉建筑工程公司	2,000.00	土木建筑工程、建筑安装工程、建筑防水工程、室内外装饰装修工程、园林绿化工程、起重设备安装工程施工。（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）	有限责任公司	否

七、受限资产分析

截至 2020 年末，发行人受限资产余额为 164,099.05 万元，占 2020 年末总资产的 6.87%，其中受限货币资金为 10,000.00 万元，主要系银行承兑汇票保证金，受限非货币资产为 154,099.05 万元，主要系因外部融资而用于抵押担保的土地。

截至 2020 年末所有权或使用权受限的货币资产

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
定期存单	10,000.00	实力建设票据保证金

项目	年末账面价值	受限原因
合计	10,000.00	

截至 2020 年末所有权或使用权受限的非货币资产

单位：万元、平方米

序号	所有权人	土地权证编号	位置	规划用途	入账价值（万元）	面积	抵押情况
1	龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙国用（2014）第 0493 号	东江街道、南山	商业、住宅	6,478.00	64,843.00	农发行龙口支行
2		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020852 号	滨海旅游度假区	科教用地	3,059.07	28,004.00	农发行龙口支行
3		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020853 号	滨海旅游度假区	住宅用地/商服用地	5,893.39	53,944.00	青岛银行
4		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020854 号	滨海旅游度假区	住宅用地/商服用地	6,463.59	59,164.00	青岛银行
5		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020856 号	滨海旅游度假区	住宅用地/其他商服用地	4,846.65	44,364.00	青岛银行
6		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020857 号	滨海旅游度假区	商服用地/住宅用地	4,674.97	42,788.00	农发行龙口支行
7		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020858 号	滨海旅游度假区	住宅用地/商服用地	7,222.11	66,104.00	农发行龙口支行
8		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020859 号	滨海旅游度假区	住宅用地/商服用地	5,735.24	52,499.00	农发行龙口支行
9		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020860 号	滨海旅游度假区	商服用地/住宅用地	5,561.47	50,909.00	农发行龙口支行
10		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020861 号	滨海旅游度假区	商服用地	4,246.28	38,870.00	农发行龙口支行

11	龙口市 实力建设 投资管理 有限公司	鲁（2019）龙口市不动产权第 0020862 号	滨海旅游度假区	商服用地/住宅用地	4,454.38	40,774.00	农发行龙口支行
12		鲁（2019）龙口市不动产权第 0020863 号	滨海旅游度假区	商服用地/住宅用地	6,959.90	63,700.00	青岛银行
13		鲁（2020）龙口市不动产权 0013385 号	南山路东、岭西路西	住宅\商业	1,710.00	30,007.00	青岛银行
14		鲁（2020）龙口市不动产权 0013391 号	南山路东、岭西路西	住宅\商业	2,083.00	36,552.00	青岛银行
15		鲁（2020）龙口市不动产权 0013390 号	南山路东、岭西路西	住宅\商业	2,282.00	40,037.00	青岛银行
16		鲁（2020）龙口市不动产权 0013389 号	丹岭路南侧、颐养路东侧	住宅\商业	2,780.00	48,776.00	青岛银行
17		鲁（2020）龙口市不动产权 0013388 号	北刑家水库东、福满园南	住宅\商业	2,871.00	50,363.00	青岛银行
18		鲁（2020）龙口市不动产权 0013386 号	北刑家水库东、福满园南	住宅\商业	3,708.00	65,047.00	青岛银行
19		鲁（2020）龙口市不动产权 0013387 号	北刑家水库东、福满园南	住宅\商业	3,835.00	67,283.00	青岛银行
20		龙国用（2014）第 0511 号	东江街道南山村	商业、住宅	366.00	3,666.00	农发行龙口支行
21		龙国用（2014）第 0512 号	东江街道南山村	商业、住宅	107.00	1,066.00	农发行龙口支行
22		龙国用（2014）第 0513 号	东江街道南山村	商业、住宅	189.00	1,901.00	农发行龙口支行
23		龙国用（2014）第 0517 号	东江街道南山村	商业、住宅	305.00	1,832.00	农发行龙口支行

24	龙国用 (2014)第 0518号	东江街道 南山村	商业、住宅	4,570.00	27,446.00	农发行龙口支行
25	龙国用 (2015)第 0070号	东江街道 南山村	商业、住宅	6,162.00	68,463.00	农发行龙口支行
26	龙国用 (2015)第 0071号	东江街道 南山村	商业、住宅	6,655.00	59,154.00	农发行龙口支行
27	龙国用 (2015)第 0072号	东江街道 南山村	商业、住宅	3,767.00	55,814.00	农发行龙口支行
28	龙国用 (2015)第 0073号	东江街道 南山村	商业、住宅	3,487.00	51,663.00	农发行龙口支行
29	龙国用 (2015)第 0074号	东江街道 南山村	商业、住宅	2,287.00	33,877.00	农发行龙口支行
30	龙国用 (2015)第 0075号	东江街道 南山村	商业、住宅	399.00	4,433.00	农发行龙口支行
31	龙国用 (2015)第 0076号	东江街道 南山村	商业、住宅	835.00	7,425.00	农发行龙口支行
32	龙国用 (2015)第 0077号	东江街道 南山村	商业、住宅	4,001.00	44,460.00	农发行龙口支行
33	龙国用 (2015)第 0078号	东江街道 南山村	商业、住宅	3,614.00	32,127.00	农发行龙口支行
34	龙国用 (2015)第 0079号	东江街道 南山村	商业、住宅	1,469.00	16,319.00	农发行龙口支行
35	龙国用 (2015)第 0080号	东江街道 南山村	商业、住宅	3,912.00	43,462.00	农发行龙口支行
36	龙国用 (2015)第 0081号	东江街道 南山村	商业、住宅	121.00	1,794.00	农发行龙口支行
37	龙国用 (2015)第 0082号	东江街道 南山村	商业、住宅	3,760.00	55,697.00	农发行龙口支行
38	龙国用 (2016)第 0100号	五迟路西 国防路北	零售批发	13,527.00	64,416.00	农发行龙口支行

39		龙国用 (2016)第 0103号	五迟路西 国防路北	零售批发	9,702.00	46,197.00	农发行龙口支行
合计					154,099.05	1,565,240.00	

八、本期债券发行后发行人的财务结构变化分析

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、非流动负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

1、财务数据基准日为 2020 年 12 月 31 日；

2、假设本期债券（发行总额人民币 18.80 亿元）在 2020 年 12 月 31 日完成发行，其中 9.40 亿元拟用于龙口市城乡水环境综合治理工程项目，9.40 亿元拟用于补充发行人营运资金。

本期债券发行对公司合并口径财务报表的影响情况

单位：万元

项 目	2020 年末	
	发行前	发行后
流动资产合计	1,621,301.24	1,715,301.24
非流动资产合计	622,325.93	716,325.93
资产合计	2,243,627.17	2,431,627.17
流动负债合计	304,535.50	304,535.50
非流动负债合计	701,677.22	889,677.22
负债合计	1,006,212.72	1,194,212.72
所有者权益合计	1,237,414.45	1,237,414.45
负债和所有者权益合计	2,243,627.17	2,431,627.17
资产负债率	44.85%	49.11%

本期债券发行后，以 2020 年末数据为基准测算，公司流动资产从 1,621,301.24 万元增加至 1,715,301.24 万元，非流动负债从 701,677.22 万元增加至 889,677.22 万元，资产负债率将由 44.85% 上升至 49.11%，资产负债率虽略有上升，但仍处于合理水平。

九、资产负债表日后事项、未决诉讼或仲裁事项

无。

第六条 企业信用状况

一、信用评级情况

（一）评级报告内容概要

根据中诚信于 2021 年 8 月 16 日出具的信评委函字【2020】2683D 号评级报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

1、基本观点

中诚信国际评定龙口市城乡建设投资发展有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2021 年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券”的债项信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了外部经济环境良好、战略地位较为突出、政府支持力度大等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到土地整理业务收入波动性较大、基础设施建设业务未来资本支出压力较大、其他应收款规模较大、短期债务规模上升较快、对外担保余额较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、正面

（1）外部经济环境良好。龙口市良好的区位优势、便利的交通、发达的产业经济和雄厚的工业基础等因素为其经济发展增长提供了有力的支撑。2018~2020 年，龙口市分别实现地区生产总值 1,238.0 亿

元、1,074.0 亿元和 1,094.0 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 6.8%、6.8%和 6.4%，经济实力较强。

(2) 战略地位较为突出，政府支持力度大。公司是龙口市主要的基础设施建设主体，目前主要从事龙口市基础设施建设、土地一级开发及销售业务，在当地城市化进程中发挥了重要作用，战略地位较为突出，近年来获得政府持续的支持。

3、关注

(1) 土地整理业务收入波动性较大。公司土地业务占营业收入比例较高，但土地出让进度主要依赖于龙口市城市建设规划和土地市场情况，收入规模波动性较大。

(2) 基础设施建设业务未来资本支出压力较大。公司作为龙口市主要的基础设施建设主体，截至 2020 年末，公司在建及拟建代建项目尚需投资 15.51 亿元，未来面临一定的资本支出压力。

(3) 持有煤矿进行转让，对公司营业总收入产生一定影响。公司煤炭销售业务开展时间较长，每年开采量保持相对稳定，能够为公司带来较大规模的营业收入，而随着 2020 年 2 月持有煤矿的转让，公司营业总收入有所下滑。

(4) 其他应收款规模较大。截至 2020 年末，公司其他应收款余额 81.48 亿元，占当期总资产的比重为 36.32%，主要系公司应收往来款及代垫工程款，公司其他应收款规模较大，对公司资金的占用压力较大，需关注其他应收款回收进度对公司资金周转的影响。

(5) 短期债务规模上升较快。截至 2018~2020 年末，公司短期债务余额分别为 4.30 亿元、6.23 亿元和 22.54 亿元，公司短期债务规模上升较快，公司面临一定的短期偿债压力。

(6) 公司对外担保余额较大，存在一定的或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保余额为 14.29 亿元，占净资产的比例为 11.55%，其中对民营企业担保余额 0.73 亿元，相关担保均无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

4、评级展望

中诚信国际认为，龙口市城乡建设投资发展有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。可能触发评级上调因素。区域经济实力大幅增强；公司资本实力显著增强，盈利大幅增长且具有可持续性，或资产质量显著提升。可能触发评级下调因素。区域经济与财政实力大幅下滑；公司地位下降，致使股东及各方支持意愿减弱等；公司的财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

(二) 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，中诚信将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信公司网站对外公布。

(三) 历史评级情况

发行人历史评级情况如下：

评级时间	评定级别	评级机构
------	------	------

2021 年	AA+/展望稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司； 中证鹏元资信评估股份有限公司
2020 年	AA+/展望稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司； 中证鹏元资信评估股份有限公司
2019 年	AA+/展望稳定	中诚信证券评估有限公司； 中证鹏元资信评估股份有限公司
2018 年	AA+/展望稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司
2017 年	AA/展望稳定	大公国际资信评估有限公司
2016 年	AA/展望稳定	大公国际资信评估有限公司
2015 年	AA/展望稳定	大公国际资信评估有限公司

大公国际资信评估有限公司接受委托对发行人主体和“15 龙口债/15 龙口债”的信用等级进行评定，2015 年、2016 年和 2017 年，大公国际资信评估有限公司评定发行人主体长期信用等级为 AA，展望为稳定。AA 级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。由于“15 龙口债/15 龙口债”因提前偿付已于 2018 年 4 月 20 日摘牌，大公终止对发行人的主体信用和“15 龙口债/15 龙口债”的评级工作。2018 年，中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人主体长期信用等级为 AA+。2019 年和 2020 年，中诚信和中证鹏元资信评估股份有限公司均评定发行人主体长期信用等级为 AA+，展望为稳定。AA+ 级别表示发行人主体长期信用等级略高于 AA 级别。两次评级信用等级差异的主要原因系，大公国际资信评估有限公司是在发行人合并实力公司前对发行人进行评级，而中证鹏元资信评估股份有限公司和中诚信是在发行人合并实力公司后，根据发行人整体财务经营状况进行评级。

二、发行人银行授信情况

截至 2020 年末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 55.725 亿元，已使用授信额度 47.705 亿元，未使用额度 8.02 亿元。

截至 2020 年末发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国建设银行龙口支行	4.00	4.00	0
中国银行龙口市支行	7.25	4.18	3.07
中国光大银行烟台分行	7.70	6.45	1.25
中国农业发展银行龙口支行	22.50	20.80	1.70
恒丰银行龙口市支行	5.00	5.00	0
中国工商银行龙口支行	2.00	0	2.00
青岛银行龙口支行	5.00	5.00	0
华夏银行龙口支行	2.275	2.275	0
合计	55.725	47.705	8.02

三、发行人信用记录

依据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告及中诚信出具的征信报告，报告期内，龙口市城乡建设投资发展有限公司及主要子公司不存在未结清不良信贷信息、已结清不良信贷信息、欠息信息。

四、企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

（一）报告期内发行人已发行企业债券的情况

本次债券为发行人第三次申请发行企业债券，前两次企业债券发行情况如下：

单位：亿元

简称	发行主体	起息日	发行金额	债券余额	兑付情况
15 龙口债	龙口市城乡建设投资发展有限公司	2015.4.30	7	0	已于 2018 年 4 月 20 日提前兑付本息
20 龙口停车场债券		2020.4.1	9	9	目前债券情况正常，未到本息兑付日

（二）发行人已发行尚未兑付债券的情况

报告期内，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券情况如下：

单位：亿元、%

名称	发行日期	金额	余额	期限（年）	票面利率	担保情况	还本付息情况
15 龙口债	2015.4.30	7	0	7	-	无	已于 2018 年 4 月 20 日提前兑付本息

19 龙债 01	2019.12.12	8	8	2+2+1	4.7	无	正常
19 龙债 02	2019.12.12	4	4	3+2	5.08	无	正常
20 龙口停车场债	2020.4.1	9	9	7	5.02	无	正常
20 龙债 01	2020.12.03	6	6	3+2	5.2	无	正常
21 龙债 01	2021.3.18	12	12	3+2	4.6	无	正常

2019 年 12 月 17 日，发行人非公开发行金额为 12 亿元的公司债券，债券分为两个品种。品种一债券简称为 19 龙债 01，为 5 年期固定利率，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为 8 亿元，票面利率 4.7%。品种二债券简称为 19 龙债 02，为 5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为 4 亿元，票面利率 5.08%。

2020 年 4 月 1 日，发行人公开发行金额为 9 亿元的企业债券，债券简称为 20 龙口停车场债，为 7 年期固定利率债券，第 3 年末至第 7 年末，每年偿还本金的 20%，票面利率 5.02%。

2020 年 12 月 3 日，发行人非公开发行金额为 6 亿元的公司债券，债券简称为 20 龙债 01，为 5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

2021 年 3 月 18 日，发行人非公开发行金额为 12 亿元的公司债券，债券简称为 21 龙债 01，为 5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

除上述公司债券，发行人无其他已发行尚未兑付债券。

第七条 担保情况

本期债券无担保。

第八条 税项

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第九条 信息披露安排

根据发行人制定的《信息披露事务管理制度》，已安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照国家有关规定和《债权代理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

- (1) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- (3) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- (5) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 企业转移债券清偿义务；
- (13) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 企业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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌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；
- (17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业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。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

3、发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第十八条规定的重大事项的信息披露义务：

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，企业也应当及时履行信息披露义务。

4、债券存续期内，发行人应当在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

第十条 投资者保护机制

发行人将根据本期债券本息偿付安排，制定资金运用计划，合理调度和分配资金，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模不超过 10 亿元，每年付息一次。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请了华夏银行烟台龙口支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T 日）前 10 个工作日（即 T-10 日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在 T-10 日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员及工作安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司承诺将于本期债券发行之之前在华夏银行烟台龙口支行开设专项资金监管账户，专项用于本期债券的募集资金存放、本金兑付、支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个还本付息日前 10 个工作日向偿债专户中划入偿债资金。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目龙口市城乡水环境综合治理工程项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。项目和发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）自身偿付能力

公司是经龙口市政府控制的国有公司，负责龙口市内的城市建设和国有资产经营管理工作。公司经营能力良好，2018 年度、2019 年度

和 2020 年度分别实现营业收入 72,510.28 万元、75,773.24 万元和 76,974.71 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,631.76 万元、13,513.86 万元和 20,687.12 万元，最近三年归属于母公司所有者的净利润平均数为 15,277.58 万元。截至 2020 年末，发行人资产总额为 2,243,627.17 万元，资产负债率为 44.85%，公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司区域垄断性的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）投资项目收益

债券存续期内，项目总经营收入为 214,410.52 万元，项目净收益总额（项目经营收入扣除经营成本不含折旧、营业税金及附加）为 165,153.43 万元。本期债券募集资金用于募投资项目金额为 94,000.00 万元，从债券存续期第 3 年末起按每年 20%的比例等额偿还本金，以票面利率 5.00%计算，应偿还本息合计 117,500.00 万元。债券存续期内，项目净收益可以覆盖用于募投资项目债券部分的应付本息。

（三）发行人持有充足的可变现资产

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年末，发行人流动资产为 1,621,301.24 万元，速动资产（流动资产减存货）为 998,996.78 万元，存货余额 622,304.46 万元；公司货币资金较为充裕，截至 2020 年末，发行人货币资金为 81,475.71 万元。在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现流动资产获得必要的偿债资金。

（四）强大的政府支持力度

作为龙口市最重要的基础设施投融资和建设主体、国有资产经营主体，发行人得到了龙口市人民政府的大力支持和持续关注，在财政补贴和资源配置上有着有力的政策倾斜。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人获得财政补贴分别为 19,275.33 万、12,780.41 万元和 22,683.83 万元。综合来看，政府给予发行人有力的政策支持，外部运营环境宽松，有利于公司未来的发展。

（五）其他偿债保障措施

1、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

2、设立专项账户

公司承诺将于本期债券发行之前在监管银行开设专项资金监管账户，专项用于本期债券的募集资金存放、本金兑付、支付债券利息以及银行结算费用。

3、严格履行信息披露义务

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

4、充分发挥债权代理人的作用

本期债券引入了债权代理人制度，由债权代理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人及时依据《债权代理协议》采取必要的措施。

5、制定《债券持有人会议规则》

发行人根据法律法规的要求，制定本期公司债券《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出合理的制度安排。

三、违约责任及解决措施

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、本次债券到期发行人未能偿付应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺，且经发行人书面通知该种违约情形持续三十个连续工作日；
- 4、发行人发生未能清偿到期银行或其他金融机构借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；
- 5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

债权代理人预计违约事件可能发生时，可采取以下措施：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

如果前述违约事件发生且一直持续五个连续交易日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

- 1、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债权代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；
- 2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；
- 3、债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生违约事件且一直持续，债权代理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法

定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债权代理协议》或本次债券项下的义务。

发行人应支付债权代理人为履行《债权代理协议》约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造成的损害给予合理补偿。但若该行为因债权人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》而造成的除外。

此外，由于协议一方的过错不履行《债权代理协议》的规定，或者履行《债权代理协议》不充分、不及时或不完整，而造成《债权代理协议》其他方无法达到《债权代理协议》约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其他索赔费用）；如双方均有过错的，由双方分别承担各自应负的违约责任。

本次债券项下或债权代理协议项下所产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的，可向有法定管辖权的法院提起诉讼。

四、债券持有人会议机制

发行人制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（一）触发债券持有人会议召开的情形

1、债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 就发行人拟变更《募集说明书》的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2) 在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

(4) 应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

(5) 决定发行人重大资产/债务重组方案；

(6) 决定变更债权代理人；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出时间不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日。

3、根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生以下事项，应召开债券持有人会议：

(1) 变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(4) 应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

(5) 发行人拟进行重大资产/债务重组；

(6) 变更、解聘债权代理人；

(7) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

(二) 债券持有人会议的召集、议案、委托、授权与决策事项

1、债券持有人会议的召集方式规定如下：

(1) 发生《债券持有人会议规则》第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(2) 发生《债券持有人会议规则》第七条规定的事项之日起 15 日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(4) 会议召集人应依法、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。

(5) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

(6) 单独持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持

有人会议的通知的，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。

2、发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

3、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点和方式；
- (2) 会议拟审议的事项；
- (3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- (4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- (5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

4、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

5、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

6、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》第五条和第七条的规定决定。单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

7、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

8、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 天公告并说明原因。

9、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

10、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第七条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

11、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者除外）。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

12、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未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

13、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：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (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；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

14、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。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

15、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

16、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人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。

17、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。

18、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。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

19、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。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，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

20、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，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- 1、债券持有人为持有发行人 10%以上股权的股东；
- 2、上述股东及发行人的关联方。

（三）债券持有人会议决议的生效条件

债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议（债券持有人会议对更换债权代理人进行表决，须经出席会议的持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上（含三分之二）表决权的债券持有人和/或代理人通过方为生效）。向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

（四）债券持有人决议的效力范围和其他重要事项

1、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规和《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：

（1）如果该决议是根据债券持有人、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；

（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。

2、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

3、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 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张数及占本期债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (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。

4、债券持有人会议会议记录、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，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

5、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，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

五、涉及债券持有人权益的重要条款相关事项

涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更机制及生效条件，参见本募集说明书之“第十条 投资者保护机制”之“四、债券持有人会议机制”。

六、债券持有人会议决议的效力范围

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

第十一条 债权代理人

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请华夏银行股份有限公司烟台龙口支行作为本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《2021 年龙口市城乡建设投资发展有限公司城市绿色债券债权代理协议》：

一、债权代理人的权利和义务

1、乙方的代理事项具体包括：

- (1) 代理监督发行人的经营状况及募集资金的使用情况；
- (2) 代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- (3) 代理监督发行人的偿债保障措施；
- (4) 在甲方未能按期还本付息时，乙方根据《2020 年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》（见附件）协助或代理本期债券投资者行使追偿权；
- (5) 代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- (6) 代理债券持有人会议授权的其他事项。

2、乙方的权利

- (1) 有权要求甲方按照法律法规的规定、《募集说明书》及本协议的约定、披露与本期债券有关的资料、信息或文件；
- (2) 甲方未遵守有关法律法规的规定，或未遵守《募集说明书》及本协议的约定，或未能及时偿付本期债券的本息，或出现其他可能

影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时书面告知债券持有人；

(3) 有权依本协议的约定，在本期债券付息和兑付时，无须债券持有人另行同意而采取其认为适宜的方式或法律程序，要求甲方偿付债券本金及利息、费用。

(4) 有权依本协议的约定参加、召集、主持债券持有人会议；

(5) 收取乙方为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于办理质押担保权利登记的费用、追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对甲方的债权（4.5款规定的费用除外），甲方应当在乙方提出要求时及时支付。在甲方未能偿还债券项下债务时，乙方有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

(6) 享有法律法规规定的、本协议约定的或债券持有人会议授予的其他权利。

3、在法律法规规定的或本协议约定的范围内，乙方行使权利，无须另外取得债券持有人或债券持有人会议的授权。

4、乙方在履行债权代理职责时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构等专业机构协助其履行职务。债权代理人聘请专业机构所产生的费用，由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊。

5、乙方的义务

(1) 根据本协议及《募集说明书》的约定，查询募集资金账户、偿债账户的资金提取、使用和支出情况，并要求甲方向其提供募集资金账户、偿债账户内资金提取、使用及支出等状况的书面报告；

(2) 保存与本期债券有关的资料供债券持有人查阅；

- (3) 按照本协议约定召集、主持债券持有人会议；
- (4) 甲方未能及时偿付本期债券本息、未按时足额向偿债账户划入当年年度债券应付本息金额或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时书面督促、提醒甲方，并告知债券持有人；并根据《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》（见附件）协助或代理本期债券投资者行使追偿权；
- (5) 按约定代为接收、代为送达甲方与债券持有人或者债券持有人会议之间的、有关本期债券的通知、往来等；
- (6) 按《募集说明书》及本协议约定的方式及程序履行债权代理职责；
- (7) 在履行本协议过程中知悉的涉及甲方的资料、信息或商业秘密，除法律法规、《募集说明书》及本协议另有规定或约定外，不得向外披露；
- (8) 预计甲方不能偿还债务时，乙方应要求甲方追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。
- (9) 履行法律法规规定的和本协议约定的其他义务。

6、乙方依据本协议所承担的代理责任，不应被视为乙方对甲方履约提供保证或担保。乙方不承担债券的偿还责任，也不为本期债券的还本付息提供任何形式的担保。

二、乙方从事债券债权代理事务的方式和程序

1、乙方应当恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，严格遵守法律法规的规定、本协议的约定，采取有效措施保护债券持有人的合法权益。

2、乙方根据履行职责的需要，采取必要、充分、合法且可行的工作方式，包括但不限于向发行人、相关利害关系主体及政府部门收集资料并予审阅、现场查看、询问取证、谈判沟通、代理诉讼或申请仲裁等。

3、乙方严格按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定，及时、有效地履行有关通知债券持有人的义务，确保全体债券持有人公平地获得与其债券利益相关的真实、准确及完整的信息或资料。

4、乙方应严格按照本协议及《债券持有人会议规则》规定的时间、程序及方式，履行召集、主持债券持有人会议的职责，办理债券持有人会议授权的与本期债券有关的事项。

5、乙方至少每年应向发行人了解一次发行人的经营情况和财务状况。

三、债权代理期限

1、债权代理的期限自本协议生效之日起至本期债券本息还清之日止。

2、在下列情况下，本委托终止：

(1) 在发行人根据本协议的约定，处置完毕本期债券本息偿还事务后；

(2) 发行人未能依本协议约定支付债权代理报酬；

(3) 经债券持有人会议决议更换债权人；

(3) 相关法律法规规定及本协议约定的乙方无法履行债权代理义务的其他情况。

3、在出现本委托终止的情形时，乙方应妥善处理债权代理事务的交接手续，除非债券持有人会议另有决议外，在新的债权人继任

前，乙方应本着保护债券持有人利益的原则，继续处理债权代理事务。

四、变更、解聘债权代理人的条件及程序

1、乙方出现下列情形之一的，应予以更换：

- (1) 乙方解散、依法被撤销、破产或由接管人接管其资产的；
- (2) 债券主管机关认为乙方不能继续履行职责的；
- (3) 乙方不履行或不能充分履行债权代理职责，给甲方或债券持有人造成经济损失的，或甲方、债券持有人有充分理由认为会导致经济损失的，经债券持有人会议决定予以解聘的；
- (4) 按照相关法律法规的规定，乙方丧失债权代理资格或债权代理能力的。

2、债权代理人的更换应由债券持有人会议决定，并按照下列程序进行：

- (1) 由甲方或者单独或合并持有本期债券未偿付本金百分之十以上的债券持有人提名继任债权人代理人；
- (2) 债券持有人会议对更换债权人代理人进行表决，须经出席会议的持有本期未偿还债券本金总额三分之二以上（含三分之二）表决权的债券持有人和/或代理人通过方为生效。

(2) 自债券持有人会议作出更换决议之日起，乙方依据《债权代理协议》享有的权利和承担的义务解除，由继任债权人代理人承继《债权代理协议》项下乙方的权利和义务。

3、无论以何种方式变更债权人代理人，继任债权人代理人均须具有相关法律法规规定的债权代理资格和债权代理能力。

4、债权人根据本协议约定的程序发生变更后，本协议的约定对继任债权人同样有效。发行人与继任债权人应签署《债券债权人代理协议确认书》，对继任债权人及其同意遵守本协议约定的事宜予以确认。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司

住所：山东省龙口市港城大道 1001 号

法定代表人：张志容

联系人：金燕玲

联系地址：山东省龙口市港城大道 1001 号

联系电话：0535-8537130

传真：0535-8537130

邮政编码：265701

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：马丽丽、吴远光

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第 2 层

联系电话：021-68779200

传真：021-68779216

邮政编码：200000

（二）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘昊

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系电话：010-86451458

传真：010-86454500

邮政编码：100010

（三）副主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李峰

联系人：张哲源、徐小青

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系电话：010-59013951

传真：010-59013945

邮政编码：100032

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

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-68870311

邮编：200120

四、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：孙光辉

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

联系电话：010-85886680

传真：010-85886690

邮政编码：100025

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：邵新惠

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200011

六、发行人律师：山东龙博律师事务所

住所：山东省烟台市龙口市南山路龙门小区小高层四楼

负责人：范钦锋

联系人：刁永国

联系地址：龙口市南山路龙门小区 9 号楼

联系电话：13905458421

传真：0535-8500035

邮政编码：265701

七、债权代理人/偿债专户和募集资金专户监管银行：华夏银行股份有限公司烟台龙口支行

住所：龙口港城大道 444 号

负责人：于强

联系人：田润坤

联系地址：龙口港城大道 444 号

联系电话：0535-8519685

传真：0535-8519771

邮政编码：265701

八、募集资金专户监管银行一：东营银行股份有限公司烟台分行

住所：中国(山东)自由贸易试验区烟台片区经济技术开发区长江路
160 号星颐国际大厦

负责人：石钦勇

联系人：李升阳

联系地址：中国(山东)自由贸易试验区烟台片区经济技术开发区长
江路 160 号星颐国际大厦

联系电话：0535-3605777

邮政编码：264006

九、募集资金专户监管银行二：中信银行股份有限公司烟台分行

住所：烟台市经济技术开发区长江路 77 号

负责人：吴从勇

联系人：崔瑞东

联系地址：烟台市经济技术开发区长江路 77 号

联系电话：0535-8579097

传真：0535-6611032

邮政编码：264000

第十三条 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）签名：

张志容

张志容

龙口市城乡建设投资发展有限公司

2021年8月11日



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、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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法律责任。

全体董事签字：

张志容

张志容

丁立伟

丁立伟

王莉

王莉

全体监事签字：

刘明堂

刘明堂

路吉利

路吉利

刘畅

刘畅

赵敏

赵敏

林小惠

林小惠

全体高级管理人员签字：

石坤

石坤

徐晓明

徐晓明

龙口市城乡建设投资发展有限公司

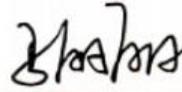
2021年8月11日



主承销商声明

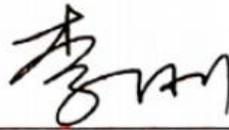
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

项目负责人签名:



马丽丽

法定代表人(或授权代表)签名:



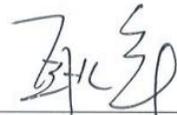
李刚



联席主承销商声明

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

项目负责人签名：


耿华

法定代表人（或授权代表）签名：

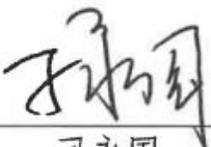

刘乃生


中信建投证券股份有限公司
2021年8月16日

发行人律师声明

本所及签字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：


刁永国


范钦锋

律师事务所负责人：


范钦锋



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审计报告（报告号：利安达审字[2020]第 2277 号、利安达审字[2021]第 2190 号）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审计报告的财务数据内容无异议，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。

注册会计师签字：

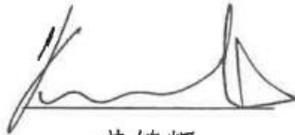
中国注册会计师
孙光辉
110001492682

孙光辉

中国注册会计师
乔鑫
110001547477

乔鑫

会计师事务所负责人：



黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 8 月 11 日



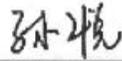
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级机构对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，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。

资信评级人员签字：



邵新惠



孙悦

评级机构负责人：



闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年8月11日



第十四条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的注册通知文件；
- (二) 《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集说明书》；
- (三) 发行人2017年至2019年度经审计的财务报告、发行人2020年度经审计的财务报告；
- (四) 《2021年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券信用评级报告》；
- (五) 《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券法律意见书》
- (六) 《2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券债券持有人会议规则》；
- (七) 《龙口市城乡建设投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订的2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券债权代理协议》；
- (八) 《龙口市城乡建设投资发展有限公司与华夏银行股份有限公司烟台龙口支行签订的2020年龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券账户及资金监管协议》；

（九）发行人与东营银行股份有限公司烟台分行签订的《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集资金使用账户监管协议》；

（十）发行人与中信银行股份有限公司烟台分行签订的《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集资金使用账户监管协议》。

二、查询地点

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、发行人：龙口市城乡建设投资发展有限公司

联系地址：山东省龙口市港城大道 1001 号

联系人：金燕玲

联系电话：0535-8537130

传真：0535-8537130

邮政编码：265701

2、主承销商：开源证券股份有限公司

联系人：马丽丽、吴远光

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第 2 层

联系电话：021-68779200

传真：021-68779216

邮政编码：200000

（二）此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第一期龙口市城乡建设投资发展有限公司绿色债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

附表一：

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲开源证券股份有限公司	固定收益部	上海浦东新区世纪大道1788号-1800号T1第2层	马丽丽	021-67889200
2	中信建投证券股份有限公司		北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层	刘昊	010-86451458
3	中泰证券股份有限公司		北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层	徐小青	010-59013951

附表二：

报告期内发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	814,757,088.54	757,156,048.44	453,123,856.72
应收票据	-	65,727,490.00	92,698,720.00
应收账款	689,755,362.21	365,355,895.90	484,239,463.16
预付款项	336,005,204.15	5,544,519.41	1,171,939.76
其他应收款	8,148,429,752.81	7,129,863,172.72	5,022,490,907.59
存货	6,223,044,600.88	3,305,553,836.46	3,319,908,932.36
其他流动资产	1,020,405.60	1,077,316.30	2,539,524.40
流动资产合计	16,213,012,414.19	11,630,278,279.23	9,376,173,343.99
非流动资产：			
长期股权投资	410,361,443.94	10,017,484.58	-
投资性房地产	913,468,252.14	740,045,929.00	-
固定资产	2,017,932,884.79	2,112,753,458.20	822,656,163.39
在建工程	811,327,806.57	27,933,845.40	1,478,886.53
无形资产	2,070,089,522.33	2,571,278,872.95	2,585,500,149.72
递延所得税资产	79,362.63	11,258,965.61	10,853,358.30
非流动资产合计	6,223,259,272.40	5,473,288,555.74	3,420,488,557.94
资产总计	22,436,271,686.59	17,103,566,834.97	12,796,661,901.93
流动负债：			
短期借款	2,054,000,000.00	22,950,000.00	30,600,000.00
应付票据	200,000,000.00	600,000,000.00	400,000,000.00
应付账款	44,949,912.15	22,762,311.34	6,312,253.55
合同负债	8,226,015.51	-	-
预收款项	-	14,962,668.25	8,362,447.35
应付职工薪酬	181,275.75	3,641,537.97	2,063,762.11
应交税费	158,371,829.07	212,525,168.15	163,312,480.23
其他应付款	578,676,064.60	516,324,490.55	526,087,067.46
其他流动负债	949,908.00	741,908.00	180,000.00
流动负债合计	3,045,355,005.08	1,393,908,084.26	1,136,918,010.70
非流动负债：			
长期借款	3,500,340,000.00	3,950,000,006.02	3,709,500,004.04
应付债券	3,477,664,095.24	1,588,777,777.78	-
递延收益	38,768,099.99	10,505,799.99	-
非流动负债合计	7,016,772,195.23	5,549,283,583.79	3,709,500,004.04
负债合计	10,062,127,200.31	6,943,191,668.05	4,846,418,014.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	8,175,075,920.17	8,176,687,688.40	6,114,313,375.56

专项储备		5,107,091.40	11,833,668.34
盈余公积	145,927,605.05	145,927,605.05	145,927,605.05
未分配利润	1,825,286,107.47	1,613,307,815.60	1,478,169,238.24
归属于母公司股东权益合计	12,346,289,632.69	10,141,030,200.45	7,950,243,887.19
少数股东权益	27,854,853.59	19,344,966.47	-
所有者权益（或股东权益）合计	12,374,144,486.28	10,160,375,166.92	7,950,243,887.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,436,271,686.59	17,103,566,834.97	12,796,661,901.93

附表三：

报告期内发行人合并利润表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	769,747,067.11	757,732,441.13	725,102,806.22
其中：营业收入	769,747,067.11	757,732,441.13	725,102,806.22
二、营业总成本	741,976,363.44	690,240,270.13	755,663,617.97
其中：营业成本	446,274,184.27	479,308,813.61	566,637,479.75
营业税金及附加	44,000,266.09	29,462,026.72	27,159,228.87
销售费用	-	3,485,286.60	4,475,814.98
管理费用	49,661,163.57	90,394,486.15	74,024,877.37
研发费用	-	-	-
财务费用	202,040,749.51	87,589,657.05	83,366,217.00
其中：利息费用	211,230,480.62	101,091,934.39	85,171,242.95
利息收入	14,034,645.43	15,515,161.36	2,099,629.10
加：其他收益	226,838,292.78	127,804,101.53	192,753,267.97
投资收益（损失以“-”号填列）	343,959.36	17,484.58	-
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	343,959.36	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填 列）	152,959.74	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	1,500,262.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,033.50	41,574.36	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	255,097,882.05	194,063,824.26	163,692,718.23
加：营业外收入	1,383,636.61	1,000,755.59	156,692.00
减：营业外支出	1,640,014.28	1,187,469.55	492,602.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	254,841,504.38	193,877,110.30	163,356,808.23
减：所得税费用	46,945,122.34	58,540,623.51	47,039,217.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	207,896,382.04	135,336,486.79	116,317,590.88
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）	207,896,382.04	135,336,486.79	116,317,590.88
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	206,871,200.47	197,909.43	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以 “-”号填列）	1,025,181.57	135,138,577.36	116,317,590.88
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	207,896,382.04	135,336,486.79	116,317,590.88
归属于母公司股东的综合收益总额	206,871,200.47	135,138,577.36	116,317,590.88
归属于少数股东的综合收益总额	1,025,181.57	197,909.43	-

附表四：

报告期内发行人合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	438,245,605.13	959,667,781.35	735,656,195.26
收到的税费返还	2,680.17	280.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,429,908,636.61	4,928,981,399.22	3,675,724,469.35
经营活动现金流入小计	2,868,156,921.91	5,888,649,460.57	4,411,380,664.61
购买商品、接受劳务支付的现金	38,811,698.76	406,880,453.29	673,514,337.01
支付给职工以及为职工支付的现金	51,759,813.65	109,910,147.71	67,576,328.01
支付的各项税费	131,101,413.45	64,095,881.16	45,457,949.83
支付其他与经营活动有关的现金	3,579,007,031.43	5,208,824,036.87	3,696,377,999.69
经营活动现金流出小计	3,800,679,957.29	5,789,710,519.03	4,482,926,614.54
经营活动产生的现金流量净额	-932,523,035.38	98,938,941.54	-71,545,949.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,246,701.78	610,240.00	3,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	326,867,415.79	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,163,698.35	28,301,441.12	-
投资活动现金流入小计	335,277,815.92	28,911,681.12	3,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,089,557,088.06	6,325,929.03	3,578,264.90
投资支付的现金	400,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,489,557,088.06	6,325,929.03	3,578,264.90
投资活动产生的现金流量净额	-1,154,279,272.14	22,585,752.09	-3,575,264.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,000,000,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	5,034,000,000.00	2,432,500,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,005,962,670.15	1,100,812,665.51	2,819,541,177.51
筹资活动现金流入小计	8,039,962,670.15	3,533,312,665.51	2,819,541,177.51
偿还债务支付的现金	1,529,660,006.02	599,649,998.02	1,091,999,997.98

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,480,480.62	76,774,308.09	109,224,576.28
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	4,156,418,835.89	2,674,380,861.31	1,412,122,919.21
筹资活动现金流出小计	5,895,559,322.53	3,350,805,167.42	2,613,347,493.47
筹资活动产生的现金流量净额	2,144,403,347.62	182,507,498.09	206,193,684.04
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	57,601,040.10	304,032,191.72	131,072,469.21
加：期初现金及现金等价物余额	757,156,048.44	453,123,856.72	322,051,387.51
六、期末现金及现金等价物余额	814,757,088.54	757,156,048.44	453,123,856.72