

2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城

新型城镇化建设专项债券、

2021 年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城

新型城镇化建设专项债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

龙港市国有资本运营有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券（以下简称“21 龙港债 01”）、2021 年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券（以下简称“21 龙港债 02”）的主承销商，按照监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于龙港市国有资本运营有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《龙港市国有资本运营有限公司 2022 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券
债券简称	银行间债券市场： 21 龙港债 01 上海证券交易所： 21 龙港 01
发行人名称	龙港市国有资本运营有限公司
债券期限	7 年期固定利率债券，同时附第 5 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	10 亿元
债券存量	10 亿元
担保情况	本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
最新信用评级	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AA，评级展望为稳定

债券全称	2021 年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券
债券简称	银行间债券市场： 21 龙港债 02 上海证券交易所： 21 龙港 02
发行人名称	龙港市国有资本运营有限公司
债券期限	7 年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金。
发行规模	10 亿元
债券存量	10 亿元
担保情况	本期债券由温州市城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

最新信用评级	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AA，评级展望为稳定
--------	--

二、2022 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据《2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》，21 龙港债 01 募集资金 10 亿元人民币，其中 7 亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，3 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金余额 0 亿元。

根据《2021 年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》，21 龙港债 02 募集资金 10 亿元人民币，其中 8 亿元用于龙港市智慧印艺小镇（一期）项目，2 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金余额 0 亿元。

（二）本息兑付情况

2022 年度，发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了 21 龙港债 01、21 龙港债 02 当年应付本息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）选择权行使情况

2022 年度，21 龙港债 01 尚未至行权日。

（四）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2022/11/07	龙港市国有资本运营有限公司关于 2022 年累计新增

序号	披露时间	披露内容
		借款超过上年末净资产的百分之二十的公告

三、2022 年度发行人偿债能力

发行人 2022 年的合并财务报表由利达安会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（利达安审字【2023】第 2202 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
资产总计	3,899,326.51	3,105,984.03
其中：流动资产	3,375,770.18	2,739,737.32
其中：存货	2,874,742.32	2,485,640.54
非流动资产	523,556.34	366,246.71
负债合计	2,232,279.32	1,499,579.16
其中：流动负债	631,566.64	481,259.94
非流动负债	1,600,712.68	1,018,319.21
股东权益合计	1,667,047.19	1,606,404.87
流动比率（倍）	5.35	5.69
速动比率（倍）	0.79	0.53
资产负债率	57.25%	48.28%

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=负债总额/资产总额

2022 年末，发行人资产总计 3,899,326.51 万元，较 2021 年末增加 793,342.48 万元。2022 年末，发行人非流动资产 523,556.34 万元，占资产的 13.43%，较 2021 年末增加 157,309.63 万元，主要系固定资产和在建工程增加所致。2022 年末，发行人流动资产 3,375,770.18 万元，占资产的 86.57%，较 2021 年末增加 636,032.86 万元，主要系项目建设投入导致存货规模增加所致。

2022 年末，发行人负债合计 2,232,279.32 万元，较 2021 年末增加 732,700.16 万元。发行人负债以非流动负债为主，2022 年末，发行人非流动负债 1,600,712.68 万元，占负债的 71.71%，较 2021 年末增长 582,393.47 万元，主要系业务运营、项目建设需要，长期借款额增加所致。2022 年末，发行人流动负债 631,566.64 万元，占负债的 28.29%，较 2021 年末增加 150,306.70 万元，主要系部分长期借款临近到期或分期还本，转入一年内到期的非流动负债核算所致。

2022 年末，发行人流动、速动比率分别为 5.35 倍、0.79 倍，与 2021 年末相比波动较小；2022 年末，发行人资产负债率 57.25%，较 2021 年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业收入	113,195.30	123,708.18
营业成本	96,487.99	100,699.13
利润总额	33.115.25	30,097.62
净利润	30,540.47	26,818.87
其中：归属于母公司所有者的净利润	30,063.38	25,435.92

经营活动产生的现金流量净额	-395,905.23	-174,858.66
投资活动产生的现金流量净额	-57,489.07	-33,016.09
筹资活动产生的现金流量净额	585,583.21	241,621.97

发行人营业收入主要由土地开发收入、工程建设服务收入、房产销售收入、物业服务收入及水费收入等构成。2022 年，发行人实现营业收入 113,195.30 万元，较 2021 年略微有所下降，主要系 2022 年度工程建设结算量较小所致。2022 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 30,063.38 万元，较 2021 年上升 18.19%。

2022 年，经营活动产生的现金流量净额为-395,905.23 万元，经营活动产生的现金流量净流出规模较 2021 年增加 221,046.57 万元，增幅 126.41%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。2022 年，投资活动产生的现金流量净额为-57,489.07 万元，净流出规模较 2021 年增加 24,472.98 万元。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 585,583.21 万元，较 2021 年增加 343,961.24 万元。

四、担保人相关情况

（一）担保人基本情况

担保人名称：温州市城市建设发展集团有限公司

最新评级：AAA（2022 年 6 月 27 日）

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

（二）担保人财务情况

担保人 2022 年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了中审亚太审字（2023）001461 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人

2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
资产总计	14,505,225.97	13,127,950.61
股东权益合计	4,363,100.16	4,201,714.84
资产负债率	69.92%	67.99%
营业收入	1,107,950.92	881,467.51
营业利润	43,413.96	54,442.87
利润总额	43,328.18	55,970.06
净利润	22,027.88	30,394.42
经营活动产生的现金流量净额	123,418.13	492,062.40

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券、2021 年第二期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

国信证券股份有限公司
2023 年 06 月 29 日

