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摘要

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
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《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

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本期债券募集说明书、《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》、《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券持有人会议规则》和《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》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。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本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、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称: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(简称"21龙港债01")。

(二)发行总额: 10亿元人民币。

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

(四)债券利率:本期债券采用单利按年付息,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。

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

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

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

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

(八)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券并接受上述调整。

(九)发行方式:本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系统和指定场所向机构投资者公开发行。

(十)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十一)债券担保:本期债券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。

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

释 义

在本期债券募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司:指龙港市国有资本运营有限公司。

本期债券:指2021年第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。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构:指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

主承销商、簿记管理人:指国信证券股份有限公司。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

监管银行、债权代理人:指中国民生银行股份有限公司温州分行。

担保人:温州市城市建设发展集团有限公司。

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

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年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承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

募集说明书:指《2021年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签署的《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

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

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

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

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

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

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

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

元:指人民币元。

工作日:每周一至周五及可能正常营业的周六、周日,不含法定节假日或休息日。

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

注:本期债券募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券取得国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]24号文件注册公开发行。

本期债券经龙港市国有资本运营有限公司股东龙港市财政局审议通过。

本期债券经龙港市国有资本运营有限公司董事会决议通过。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:龙港市国有资本运营有限公司
住所:浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼
法定代表人:应颂超 联系人:侯为孺
联系地址:浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼
电话:0577-59919908 传真:0577-59919916 邮政编码:325802

二、承销团
(一)主承销商:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如 联系人:王潇、李莉、陈铭剑
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003 传真:010-88005099 邮政编码:100033
(二)分销商:申港证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人:邵亚良 联系人:周金龙
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
电话:021-20639659 传真:021-20639423 邮政编码:200122

三、债券托管机构:
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
电话:010-88170745、88170731 传真:010-66168715 邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
总经理:聂燕 联系人:王博
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话:021-68870172 传真:021-68875802-8245 邮政编码:200120

四、审计机构:容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人:肖厚发 联系人:叶增水、陈宝木
联系地址:浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室
电话:0573-82627288 传真:0573-82692085 邮政编码:314000

五、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区南竹竿胡同2号1幢60101
法定代表人:闫衍 联系人:江林燕、钟晓南
联系地址:上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼
电话:021-60330988 传真:021-60330991 邮政编码:200011

六、发行人律师:浙江瓯南律师事务所
住所:浙江省苍南县灵溪镇人民大道152号二楼
负责人:刘子钦 联系人:林军、施孔全
联系地址:浙江省苍南县灵溪镇人民大道152号二楼
电话:0577-68728990 传真:0577-68728988 邮政编码:325800

七、簿记管理人:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如 联系人:王潇、李莉、陈铭剑
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003 传真:010-88005099 邮政编码:100033

八、监管银行、债权代理管理人:中国民生银行股份有限公司温州分行
营业场所:浙江省温州市鹿城区怀江路1号1-4层(部分)、13-15层
负责人:何青 联系人:温从锡
联系地址:温州市苍南县灵溪镇车站大道时代都市广场4幢101室
电话:0577-68807029 传真:0577-68807067 邮政编码:325000

九、交易所交易流通场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蔡建春 联系人:黄婉如
联系地址:上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
电话:021-50496191 传真:021-68807177 邮政编码:200120

第三条 发行概要

一、发行人:龙港市国有资本运营有限公司。

二、债券名称:2021年第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(简称"21龙港债01")。

三、发行总额:10亿元人民币。

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

五、债券利率:本期债券采用单利按年付息,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。

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

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

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

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

九、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券并接受上述调整。

十、发行价格:本期债券面值100元,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

十二、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系统和指定场所向机构投资者公开发行。

十三、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十四、发行期限:本期债券的发行期限为4个工作日,自发行首日至2021年4月7日。

十五、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年3月31日。

十六、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年4月1日。

十七、起息日:2021年4月7日。

十八、计息期限:本期债券的计息期限为2021年4月7日至2028年4月6日;如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2021年4月7日至2026年4月6日。

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

二十:付息日:本期债券存续期内每年的4月7日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间付息款项不另计息)。

二十一、兑付日:本期债券的兑付日为2028年4月7日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年4月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计息)。

二十二、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

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

二十四、承销方式:承销团余额包销。

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

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

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

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

二十九、托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下:

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

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

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

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

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

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

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

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次性还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月7日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月7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)每年付息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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2028年4月7日;若在投资者回售选择权行权年度末,发行人选择注销投资者回收的债券,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日为2026年4月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计息)。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:龙港市国有资本运营有限公司

住所:浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼

法定代表人:应颂超

成立日期:2016年12月12日

注册资本:20,000万元人民币

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:参与城市市政公用事业基础设施建设;参与社会福利场所建设开发;参与教育、卫生、文化、体育、公益等项目建设开发;参与社会保障房项目建设开发;参与旧城、城中村改造建设开发;参与城市重点区域改造建设开发;参与城建国有资产经营与管理;参与国有资产营运、销售、租赁、物业管理;参与房地产开发、建材与苗木销售。(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6月30日,发行人资产总计为1,835,200.76万元,负债合计为1,170,901.22万元,所有者权益合计为664,299.54万元。2020年1-6月,发行人实现营业收入20,219.73万元,净利润4,769.97万元。

二、历史沿革

发行人成立于2016年12月,前身为苍南县龙港公用事业建设投资有限公司,系根据《苍南县人民政府关于同意成立苍南县公用事业建设投资有限公司、组建苍南县龙港城市建设投资有限公司的批复》(苍政发[2016]214号)设立的,注册资本为20,000万元,由苍南县政府授权龙港镇政府出资。

2018年3月,根据公司股东决议,公司变更经营范围。

2020年3月,根据《中共龙港市委、龙港市人民政府关于印发<龙港市国有企业整合重组方案>的通知》(龙委发[2020]8号)、《龙港市财政局关于印发<龙港市国有资本运营有限公司>组建方案》的通知》(龙财发[2020]15号),苍南县人民政府将其持有的公司100%股权以对价20,000.00万元转让给龙港市财政局,变更后,公司股东为龙港市财政局,注册资本为20,000.00万元;公司名称变更为"龙港市国有资本运营有限公司"。

截至本期债券募集说明书出具日,发行人股东为龙港市财政局,注册资本为20,000万元,其中实缴出资13,800万元。

截至本期债券募集说明书出具日,发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东及实际控制人情况

发行人是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司。龙港市财政局的出资比例占公司注册资本的100%。龙港市财政局是发行人的实际控制人。龙港市财政局持有发行人的股权不存在被质押的情况。

四、公司治理和组织结构

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

发行人内设6个职能部门,分别为监事会工作部、办公室、财务部、投融资部、产权管理部和人力资源部(党群工作部)。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年6月末,发行人纳入合并范围的子公司共15家。

六、发行人主要子公司情况

(一)龙港市交通发展有限公司

截至2020年6月30日,该公司资产总计8,348.49万元,负债总计4,777.03万元,所有者权益合计3,571.45万元;2020年1-6月,该公司实现营业收入1,246.25万元,净利润726.72万元。

(二)龙港市水务发展有限公司

截至2020年6月30日,该公司资产总计207,630.63万元,负债总计157,303.67万元,所有者权益合计50,326.97万元;2020年1-6月,该公司实现营业收入6,683.91万元,净利润-2,023.44万元,最近一期净利润为负主要系2019年以来人工成本等固定成本增加,以及2020年以来受疫情影响下对自来水价格给予优惠等因素所致。

(三)龙港市城市建设发展有限公司

截至2020年6月30日,该公司资产总计627,572.47万元,负债总计551,890.64万元,所有者权益合计75,681.83万元;2020年1-6月,该公司实现营业收入3,649.33万元,净利润-1,046.12万元,最近一期净利润为负主要系安置房价格受到政府指导价限制,销售价格低于成本价所致。

(四)龙港市产业科技发展有限公司

截至2020年6月30日,该公司资产总计11,024.08万元,负债总计为11,240.74万元,所有者权益合计-216.66万元;2020年1-6月,该公司实现营业收入47.91万元,净利润-63.44万元。该公司主要从事市场经营、摊位经营等业务,收入难以覆盖成本,处于亏损状态,导致净资产为负。

(五)龙港市新城建设发展有限公司

截至2020年6月30日,该公司合并口径资产总计1,074,400.82万元,负债总计605,816.16万元,所有者权益合计468,584.66万元;2020年1-6月,该公司实现主营业务收入8,319.72万元,净利润5,137.58万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事

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

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

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

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

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

(二)监事

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

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

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

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

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

(三)高级管理人员

公司总经理倪志楚先生简历请参见公司董事情况。

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

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

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

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

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

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人经营业务主要包括土地开发、安置房销售、自来水销售、粮食销售、污水处理、客运服务、汽车修理等领域。2017-2019年及2020年1-6月,发行人分别实现营业收入51,351.34万元、34,477.27万元、58,801.90万元和20,219.73万元。

二、发行人主营业务经营模式

(一)土地整理业务

发行人土地开发业务主要由发行人二级子公司龙港市海涂围垦开发有限公司负责及龙港市城市建设发展有限公司负责。发行人拥有土地一级开发资质。

(二)自来水销售业务

发行人自来水销售业务运营主体为龙港市水务发展有限公司,是龙港市唯一的供水企业,具有区域专营优势。公司实行自主投资运营模式,通过原水采购→制水工艺流程→供水管网输送→用户终端计量→最终形成水费收取,供水区域覆盖龙港全市,供水市场占有率约为97%。

(三)安置房销售业务

公司安置房业务主要由龙港市新农村建设投资有限公司(以下简称"新农村公司")及龙港市产业科技发展有限公司负责,新农村公司具有房地产开发资质(证书编号:浙房龙综字第00003号)。

(四)污水处理业务

发行人污水处理业务运营主体为苍南县龙港污水处理公司和苍南县临港污水处理有限公司。发行人区域市场占有率达100%,在龙港市具有垄断地位。

(四)粮食销售业务

发行人粮食销售业务主要由龙港市粮食收储有限公司负责。

(五)委托代建业务

发行人代建业务主要由公司及下属各子公司负责。发行人与龙港市人民政府签订受托代建框架协议,受托建设龙港市范围内的市政配套工程项目,项目竣工后龙港市财政根据建设成本加成一定比例的利润与公司进行结算并确认代建收入。

三、发行人所在行业情况

(一)发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是由龙港市财政局出资设立的国有独资公司,是龙港市资产规模最大、实力最强的国有资产运营管理和城市基础设施建设投融资主体,发行人的积极运作和实施对盘活国有资产、优化资源配置,提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用,得到了地方政府大力支持,在当地具有垄断地位优势。

2、发行人的竞争优势

(1)较为发达和快速增长的区域经济

龙港市地处浙江省南部,民营经济发达,财政实力较强。2019年,龙港市实现地区生产总值300.50亿元,按可比价格计算,比上年增长5.7%。未来随着龙港市经济实力不断增强,龙港市经济发展将更具活力,为公司发展提供良好环境。

(2)政府的大力支持

发行人自成立以来一直得到龙港市政府在政策、项目、资源、财政等多方面的大力支持,从而增强公司的综合实力。2017-2019年及2020年1-6月,发行人收到的政府补助11,367.61万元、13,847.34万元、19,111.42万元和9,375.03万元。

(3)较大的垄断优势和综合经营优势

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

(4)良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。截至2020年6月末,发行人享有多家金融机构共891,736.00万元的授信额度,已使用额度714,136.00万元,尚可使用额度177,600.00万元。

四、发行人地域经济情况

龙港市是全国首个镇改市,由温州市代管。龙港市经济社会呈现协调健康发展的良好态势,地区生产总值和财政收入快速增长。2019年,龙港市实现地区生产总值300.50亿元,按可比价格计算,比上年增长5.7%。2019年全市一般公共预算收入为16.90亿元,按照可比价格计算,比上年增长118.91%,其中税收收入是一般公共预算收入的主要来源,税收收入为14.20亿元。2019年全市政府性基金收入为41.77亿元。2019年,全市一般公共预算支出为44.44亿元,全区政府性基金支出为38.54亿元。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017-2019年及2020年1-6月的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(容诚审字[2020]310Z0666号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均来自经审计的财务报告。

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

一、发行人2017-2019年、2020年1-6月及2020年1-9月主要财务数据

单位:万元

项目	2020年1-9月/2020年9月末	2020年1-6月/2020年6月末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	1,991,034.11	1,835,200.76	1,693,215.23	1,195,332.47	986,172.72
负债合计	1,251,239.27	1,170,901.22	1,358,352.88	986,247.54	794,744.33
归属于母公司所有者权益合计	739,794.85	664,299.54	334,862.34	209,084.94	191,428.39
所有者权益合计	739,794.85	664,299.54	334,862.34	209,084.94	191,428.39
营业收入	34,557.70	20,219.73	58,801.90	34,477.27	51,351.34
净利润	8,248.97	4,769.97	15,298.69	11,844.45	15,352.08
归属于母公司所有者的净利润	8,248.97	4,769.97	15,298.69	11,844.45	15,352.08
资产负债率	62.84%	63.80%	80.22%	82.51%	80.59%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本期债券募集说明书签署日,发行人尚无发行债券融资的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金10亿元人民币,拟将其中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。具体分配情况如下:

单位:万元

募集资金用途		项目总投资额	拟使用债券资金	资金使用比例
1	龙港市智慧印艺小镇(一期)项目	222,133.00	70,000.00	31.51%
2	补充流动资金	-	30,000.00	-
合计		**222,133.00**	**100,000.00**	**-**

第十三条 偿债保证措施

在本期债券的存续期,发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)履行相关义务,规范运作程序,及时诚信披露信息,合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人资产规模较大,负债水平适中,截至2020年6月30日,发行人资产总计为1,835,200.76万元,负债合计为1,170,901.22万元,资产负债率为63.80%,在同行业中处于适中水平,财务结构稳健,具有较好的长期偿债能力。

2017-2019年及2020年1-6月公司营业收入分别为51,351.34万元、34,477.27万元、58,801.90万元和20,219.73万元,经营实力较强。发行人营业收入主要来自于土地开发、自来水销售、安置房销售、污水处理、粮食销售等方面,能够产生较为稳定的现金流。2019年及2020年1-6月,发行人分别实现净利润15,298.69万元和4,769.97万元,盈利能力较强。另外,随着业务的拓展,发行人逐步加快内部资源整合力度,投融资水平不断提高,公司业务收入及利润水平也将随之增加,这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

二、项目收益测算

本期债券募集资金10亿元人民币,拟将其中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。

募集资金投资项目龙港市智慧印艺小镇(一期)项目,若存续期为5年,预计可实现收入41,636.00万元,扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为33,691.00万元,存续期内产生的净收益足以覆盖本期债券用于项目部分前5年的利息,无法覆盖本息和,若本期债券在第5个计息年度末全部被回售,发行人将通过经营活动产生的现金流、变现流动资产、银行贷款等其他渠道筹措资金为缺口部分提供保障,保障本期债券的及时、足额偿付。

若存续期为7年,预计可实现总收入77,894万元,扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为63,029万元,存续期内项目净收益可覆盖项目建设部分的债券利息,无法覆盖本息和,发行人将通过经营活动产生的现金流、变现流动资产、银行贷款等其他渠道筹措资金为缺口部分提供保障,保障本期债券的及时、足额偿付。

项目运营期(2023-2037年)内,募集资金投资项目预计实现收入294,043万元,扣除经营成本费用、税金及附加后的净收益为237,932万元,项目在运营期内的净收益对项目总投资覆盖倍数为1.07倍。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

三、增信措施

温州市城市建设发展集团有限公司(以下简称"温州城发"、"担保人")为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

四、其他偿债保障措施

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额10亿元人民币,7年期,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分预测未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户,专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度,并保证制度和人员的连贯性和稳定性,从而保证债券本息按时足额兑付。

(二)偿债计划的人员及工作安排

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

(三)设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在中国民生银行股份有限公司温州分行建立偿债资金专户,偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金,保证按时还本付息。

(四)偿债计划的财务安排

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

(五)聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益,发行人为债券持有人聘请了中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。

(六)地方政府的支持

2017-2019年及2020年1-6月,发行人共收到政府补助11,367.61万元、13,847.34万元、19,111.42万元和9,375.03万元。龙港市人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

(七)优良的资信

发行人具有良好的信用水平,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。截至2020年6月末,发行人享有多家金融机构共891,736.00万元的授信额度,已使用额度714,136.00万元,尚可使用额度177,600.00万元。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应当审慎地考虑下述各项风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率有上升的可能,进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时,发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通,以提高本期债券的流动性,为投资者提供规避利率风险的便利。

(二)兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长,本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息;或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

(三)流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作,主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,建设周期长,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位。

(五)违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重,核心业务涵盖土地开发、安置房销售、水务及污水处理等方面,是龙港市政府重点构建的综合性建设与经营主体。在龙港市的建设中,如遇到关系百姓民生的紧急建设任务,在债券资金使用上,可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)要求,根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金,安排专户管理、专款专用。发行人将在中国民生银行股份有限公司温州分行开立本期债券募集资金使用专项账户,由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

(六)担保风险与对策

温州市城市建设发展集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内,若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化,甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力,则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

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

二、与发行人相关的风险

(一)经营风险与对策

发行人作为国有企业,在追求经济效益的同时,承担着部分社会职能,经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。随着发行人项目建设力度的加大,资金需求量将大幅增加,投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商,争取获得持续稳定的政府支持,并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理、提高公司整体运营实力;进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,加快公司的市场化改制改革,提高运营效率;拓展公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口,发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本。

(二)募集资金投资项目可能存在的风险与对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证,但由于建设类募投项目投资规模大、建设工期长、建设过程复杂,因此,在建设过程中,也将存在许多不确定因素,资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设力度及日后正常运营。

本期债券资金投资项目均已通过了严格的可行性论证,并经相关政府管理部门批准。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度。在项目的实施过程中,发行人将积极加强各投资环节的管理,控制投资成本,按计划推进工程建设进度,使建设项目能够按时投入使用,确保工程按时按质完成,努力达到预期的经济效益和社会效益。

(三)未来项目资本支出较大的风险与对策

发行人作为龙港市城市基础设施和安置房建设销售的重要主体,行业属于资金密集型行业,投资规模大。根据公司发展战略,未来几年处于板块扩张时期,发行人还将进一步增加投资。未来项目资本支出将对发行人资金状况形成一定压力,并有可能形成一定程度的财务风险。

发行人将对建设项目进行科学评估和论证,充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位,降低未来项目资本支出压力。此外,发行人将不断拓展融资渠道,优化债务结构,降低财务成本。

(四)整体盈利能力较弱,对政府补贴依赖较大的风险与对策

近年来,发行人主营业务收入有所波动,土地开发收入和安置房销售收入是公司营业收入的主要来源。补贴收入方面,2017-2019年及2020年1-6月,公司分别获得政府补助收入为11,367.61万元、13,847.34万元、19,111.42万元和9,375.03万元,是公司主要的利润来源,对政府补贴依赖较大。

发行人未来将专注于主营业务收入的经营和相关项目的建设,减轻对政府补贴的依赖,同时将进一步拓宽公司业务类型,实现多元化发展,增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(五)资产流动性风险与对策

截至2020年6月末,公司以土地开发成本、受托代建项目为主的存货账面价值为1,423,036.93万元,占总资产比例为77.54%,是公司资产的重要组成部分。截至2020年6月末,公司受限资产37,808.76万元,占总资产和净资产的比例分别为2.06%和5.69%,资产流动性一般。

发行人将不断提高资产运营和管理能力,进一步扩大公司资产规模,提升公司资产质量;通过发行公司债券等方式改善公司负债结构,逐步降低受限资产规模,同时将逐步建立受限资产跟踪管理制度,有效降低他项权利人集中行使他项权利的风险。

(六)经营性现金流持续为负的风险与对策

2017-2019年及2020年1-6月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-128,259.98万元、-76,496.03万元、-436,090.73万元和-73,314.01万元。发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负,存在经营性现金流持续为负的风险。

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

(七)代建项目建设风险与对策

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

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

(八)募投项目收益不确定风险与对策

公司本次募集资金投资项目总体资金需求量较大,一旦募投项目无法按预期实现收益,则存在本次募集资金投资项目无法达到预期收益的风险,将对公司经营业绩产生不利影响。

公司根据龙港市当地市场销售、出租情况,本着谨慎原则,测算正常市场情况下公司本次募集资金投资项目预期经济效益;项目建设过程中,发行人将密切的与相关部门保持沟通,确保项目建成后的能够按时回款。

(九)有息债务规模较大的风险与对策

截至2020年6月末,公司有息债务余额为637,640.57万元,主要包括短期借款92,897.00万元、一年内到期的非流动负债79,909.88万元、长期借款445,346.20万元、和长期应付款19,487.50万元。随着存量债务陆续进入偿付期,将对发行人造成一定的偿付压力。

发行人是龙港市重点构建的综合性建设与经营主体,政府给予了一定的支持,在一定程度上能够缓解发行人的债务偿还压力。同时,发行人将进一步完善自身的经营状况,进一步增加房产销售、水务及污水处理、客运服务等营业收入。

(十)应收款项回款不确定风险

截至2020年6月末,发行人应收账款、其他应收款合计121,764.71万元,占净资产比例为18.33%。目前上述应收款项对手方主要系当地地方国有企业,信用风险较低,回收风险较小。但未来上述应收款项若出现无法回收的风险,将对本期债券的偿付产生一定影响。

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

(十一)土地开发业务投资规模较大,回款周期较长的风险及对策;

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

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

(十二)部分其他应收款账龄较长,未来回款周期较长的风险及对策;

2017-2019年及2020年1-6月,发行人其他应收款分别为182,718.48万元、129,073.10万元、104,525.55万元和117,057.95万元,占总资产的比例分别为18.53%、10.80%、6.17%和6.38%,其中,应收龙港市财政局部分款项、应收苍南县三联纺织品有限公司部分款项、应收龙港市新城建设开发中心部分款项及应收中铁一局集团桥梁工程有限公司部分款项账龄已达到3年以上,账龄较长,未来预期回款周期较长,若未来不能按时收回,将发生坏账风险,给公司造成损失。同时,较大的应收款项余额将一定程度上降低公司的资产周转效率,存在一定的资金占用风险。

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

(十三)部分房屋及土地尚未办妥权证的风险及对策。

公司目前存在部分房屋、土地未取得房产证或土地使用权证的情形。截至2020年6月末,发行人尚有33,179.19万元的房屋建筑物、10,058.83万元的土地使用权尚未办妥权证。鉴于公司部分房屋、土地尚未办妥权属证明,该等房产可能存在因权属瑕疵而遭遇被责令强制拆除、政府收回、诉讼、强制执行或其他不利措施的风险,对公司的日常经营造成不利影响。

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

(十四)子公司亏损风险及相关对策

发行人部分主要子公司出现亏损情况,2020年1-6月,龙港市水务发展有限公司实现营业收入6,683.91万元,净利润-2,023.44万元,主要系2019年以来人工成本等固定成本增加,以及2020年以来受疫情影响对自来水价格给予优惠等因素所致;龙港市城市建设发展有限公司实现营业收入3,649.33万元,净利润-1,046.12万元,主要系安置房价格受到政府指导价限制,销售价格低于成本价所致。若主要子公司亏损情况持续,将对发行人经营发展产生不利影响。

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

三、政策风险

(一)产业政策风险与对策

发行人作为龙港市城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

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

(二)经济周期风险与对策

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

近年来,我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展,在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时,发行人将充分利用区位优势,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化,降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十五条 信用评级

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

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

(一)优势/机遇

战略地位突出:公司是龙港市唯一的市级平台,负责龙港市所辖国有企业监管和投融资等职责,地位显著,在项目来源、资产划拨以及财政补贴等方面可以获得一定的股东支持。

业务垄断性:公司及下属子公司承担龙港市范围内的基础设施建设、土地整理、安置房建设、水务及公交等职能,在相关业务领域中处于垄断地位。

有效的偿债保障措施。温州城发作为担保方对本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。温州城发系温州市国资委直接管理的重要基础设施建设主体,战略地位显著,经营实力很强,可对本次债券还本付息提供很强的保障作用。

(二)风险/挑战

面临一定的资本支出压力:截至2020年6月末,公司在建项目较多,包括土地整理、安置房建设及代建项目等,合计超过150亿元,未来面临一定的资本支出压力。

盈利能力较弱:公司污水处理、客运公交及粮食收储等业务具有较强的公益属性,盈利能力较弱,公司利润对财政补贴依赖度较大。2017~2019年及2020年上半年,公司净利润分别为1.54亿元、1.18亿元、1.53亿元和0.48亿元,同期分别收到财政补贴1.14亿元、1.38亿元、1.91亿元和0.94亿元。

负债水平较高:2017~2019年末及2020年6月末,公司资产负债率分别为80.59%、82.51%、80.22%和63.80%,2020年上半年,公司收到财政拨款增加资本公积,使得期末负债率有所下滑,但整体仍处于较高水平,未来需对公司负债率保持关注。

(三)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。

二、发行人银行授信情况

发行人与合作银行保持密切沟通,授信额度充足,截至2020年6月末,发行人享有多家金融机构共891,736.00万元的授信额度,已使用额度714,136.00万元,尚可使用额度177,600.00万元。

三、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款,无任何违约记录。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

四、发行人违约违规和重大诉讼情况

近三年内,发行人不存在违约违规和重大诉讼的情况。

第十六条 法律意见

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

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

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

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

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

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

六、本期债券信用等级为AAA,发行主体长期信用等级为AA。

七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

八、发行人为本期债券签署的《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》和《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

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

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

第十七条 投资者保护措施

为了切实保护本期债券投资人的合法权益,本期债券发行人聘请中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券的债权代理人,双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》(以下简称"债权代理协议")并制定《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》(以下简称"债券持有人会议规则"),并签订了《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》(以下简称"募集资金监管账户与偿债账户监管协议"),接受其对募集资金使用情况的监管。

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

第十八条 其他应说明的事项

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

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的接受注册文件;

(二)《2021年第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》;

(三)容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具的2017-2019年及2020年1-6月审计报告;

(四)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)浙江瓯南律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》;

(七)《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》;

(八)《2020年龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化建设专项债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人:龙港市国有资本运营有限公司
住所:浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼
法定代表人:应颂超 联系人:侯为孺
联系地址:浙江省温州市龙港市龙港大道与西五路路口龙港市财政局六楼
电话:0577-59919908 传真:0577-59919916 邮政编码:325802

2、主承销商:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如 联系人:王潇、李莉、陈铭剑
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003 传真:010-88005099 邮政编码:100033

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

1、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn
2、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn

(三)如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年第一期龙港市国有资本运营有限公司县城新型城镇化专项债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
一、北京市				
国信证券股份有限公司▲	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	赵雪璐	010-88005087
二、上海市				
申港证券股份有限公司	固定收益部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659