2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：龙泉市国资控股有限公司

主承销商：财通证券股份有限公司

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

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

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指龙泉市国资控股有限公司。

担保人/担保方/浙江担保公司/省担保公司：浙江省融资担保有限公司。

本期债券：指2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/财通证券：指财通证券股份有限公司。

律所/上海君澜：上海君澜律师事务所

会所/中兴财光华：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构/远东资信：远东资信评估有限公司

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2022年龙泉市国资控股有限公司债券承销协议》。

余额包销：指主承销商按照承销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未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

国家发改委：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：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》：指《2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指《2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

债券持有人：指2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券的投资者。

账户监管人：指中国银行股份有限公司龙泉市支行、中信银行股份有限公司丽水分行、杭州银行股份有限公司丽水分行、浙商银行股份有限公司丽水龙泉小微企业专营支行和浙江龙泉农村商业银行股份有限公司。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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地区的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 发行条款概要

一、发行人：龙泉市国资控股有限公司。

二、债券名称：2022年龙泉市国资控股有限公司公司债券（简称“22龙泉国控债”）。

三、发行总额：本期债券计划发行额不超过（含）5.2亿元。

四、债券期限：7年期，在存续期的第5个计息年度末附设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：本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。在债券存续期内前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为0.01%)，存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第5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的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；或选择继续持有本期债券。

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，须于发行人刊登调整本期债券的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，则视为接受上述调整。

十、还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。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。

十一、发行价格：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。

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

十三、发行对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场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、债券形式及托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限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。

十五、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2022年8月10日止。

十六、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2022年8月8日。

十七、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年8月9日。

十八、起息日：自2022年8月10日开始计息，本期债券存续期内每年的8月10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2022年8月10日至2029年8月9日止。

二十、付息日：2023年至2029年每年的8月10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）。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的8月10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：2025年至2029年每年的8月10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）。

在本期债券存续期内，若投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2027年的8月10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：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

二十三、承销方式：由主承销商采取余额包销的方式承销。

二十四、主承销商：财通证券股份有限公司。

二十五、债券担保：本期债券由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十六、信用级别：经远东资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级。

二十七、债权代理人：财通证券股份有限公司。

二十八、账户监管人：中国银行股份有限公司龙泉市支行、中信银行股份有限公司丽水分行、杭州银行股份有限公司丽水分行、浙商银行股份有限公司丽水龙泉小微企业专营支行和浙江龙泉农村商业银行股份有限公司。

二十九、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

三十、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

三十一、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费由投资者自行承担。

三十二、债券注册批文：本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕153号同意注册公开发行。

第二条 募集资金运用

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币5.2亿元（含5.2亿元），均用于募投项目建设。所筹资金4.1亿元用于龙泉市智慧物流产业园项目，1.1亿元用于龙泉市区域快递集散分拨中心项目。募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策，属于产业结构调整指导目录鼓励类。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

募投项目基本情况如下：

单位：万元、%

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	项目资本金	拟使用债券资金额度	债券资金占比	项目资本金是否已到位	是否涉及财政补贴
1	龙泉市智慧物流产业园项目	龙泉国控	100.00%	58,668.00	17,668.00	41,000.00	69.88	是	否
2	龙泉市区域快递集散分拨中心项目	龙泉国控	100.00%	16,184.00	5,184.00	11,000.00	67.97	是	否
合计		-	-	74,852.00	22,852.00	52,000.00	-	-	-

二、募集资金用途概况

（一）用于龙泉市智慧物流产业园项目

1、项目总投资及资金来源

本项目总投资58,668万元。其中，工程费用43,597万元，工程建设其他费用9,655万元，预备费2,648万元，建设期利息2,768万元。资金来源包括项目资本金17,668万元、外部融资41,000万元。本项目资金的具体使用根据建设内容及进度安排进行确定。

2、项目建设合法合规性文件

批文类型	名称	文号/编号/备案号	登记/备案单位	印发时间	主要内容
立项批复	龙泉市智慧物流产业园项目立项申请的批复	龙发改投资【2021】58号	龙泉市发展和改革局	2021年3月19日	项目总用土地面积约200亩，总建筑面积160,000平方米，包括物资储备区、商贸物流区、产品包装区及办公管理、配套用房等。本项目估算总投资约58,668万元。
用地预审	建设项目用地预审与选址意见书	用字第331181202100037	龙泉市自然资源和规划局	2021年3月24日	项目拟选位置龙泉市松溪弄地块，总用地面积133,333平方米。
可研批复	龙泉市智慧物流产业园项目可行性研究报告申请的批复	龙发改投资【2021】73号	龙泉市发展和改革局	2021年4月9日	项目总用土地面积约133,333平方米，总建筑面积160,000平方米，包括物资储备区、商贸物流区、产品包装区及办公管理、配套用房等。本项目估算总投资约58,668万元。
用地规划	建设用地规划许可证	地字第331181202100021	龙泉市自然资源和规划局	2021年4月14日	项目拟选位置龙泉市松溪弄地块，总用地面积133,333平方米。
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	建字第331181202100042	龙泉市自然资源和规划局	2021年4月21日	项目拟选位置龙泉市火车站站前广场地块，建设规模160,000平方米。
环保批复	环评批复	-	丽水市生态环境局龙泉分局	2021年4月8日	无相应的环评类别，不纳入环境影响评价管理
备案赋码表	备案赋码表	2201-331181-04-01-563995	龙泉市发展和改革局	2022年1月20日	-

3、项目建设内容

本项目总建筑面积约160,000m²，全部为地上建筑面积。其中：物资储备区面积80,000m²，商贸物流区面积52,000m²，产品包装区面积4,000m²，办公管理及配套服务区面积24,000m²。同时包括室外道路、路面停车场、景观绿化、综合管线等配套设施工程。

4、项目实施主体

本项目的建设单位为龙泉市国资控股有限公司。

5、项目用地情况

本项目地块位于松溪弄地块，北临环城南路，西近长深高速，区块距离龙泉新客运站1.7公里，距离龙泉市火车站4.4公里，交通十分便利。本项目为新建项目，项目总占地面积约13.33万平方米（200亩），用地性质为划拨用地，用途为工业用地，取得方式暂定为划拨后缴纳土地出让金，暂未取得土地证，暂未缴纳土地出让金，土地费用6000万元已经纳入总投资。发行人已取得该项目用地预审与选址意见书、用地规划许可证。

6、项目建设意义

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，现已逐渐成为支撑国民经济和社会发展的基础性、战略性产业。而以大数据，云计算，物联网，互联网等为依托的“智慧物流”为物流业转型升级注入新动能，其发展自上而下得到高度重视与大力扶持。2016年国家发展改革委印发《“互联网+”高效物流实施意见》，明确构建智慧物流生态体系。2019年国家发展改革委、交通运输部等国家部委联合印发《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，中共中央、国务院印发《交通强国建设纲要》，要求大力发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流运营模式。2020年在新冠肺炎疫情的冲击下，智慧物流场景应用在提高物流效率、减少人员接触感染等方面的优势凸显，展现出面对突发公共卫生事件、重大自然灾害等场景的应急保障能力，这对促进物流业整体提质增效具有深远意义。

浙江省作为全国重要物流枢纽城市之一，2019年被确定为国家物流降本增效综合改革试点省。在两大国家重大决策驱动下，全省物流业增加值实现6044亿元，占GDP比重达9.7%，占服务业比重达17.9%，呈现出国际国内影响力持续提升、降本增效成效显著、转型升级新动能培育提速等特点。同期，《浙江省现代物流“十四五”发展规划》编制启动，着力构建数字化转型引领、基础设施网络协同、全供应链融合联动、空间布局优化合理的浙江省现代物流业高质量发展体系。2021年1月30日，省十三届人大五次会议通过《浙江省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，进一步明确了加快构建现代流通体系，支持市县建设区域性仓储物流集散中心；聚焦基础设施智慧化融合应用，推进新基建重大项目-基础设施智慧化建设；加快建设储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系等重点任务。2021年2月18日，浙江省委召开全省数字化改革大会，全面部署数字化改革工作，涉及数字社会、数字经济等各个方面，这也为物流业智慧化、数字化的进一步转型提供了新的机遇。

龙泉市位于浙江省西南部边境，东邻温州经济技术开发区，西接武夷山国家级风景旅游区，25国道、328省道、53省道穿境而过，衢宁铁路设有站台，得地之先，交通区位优势显著。龙泉物华天宝，特产丰富，金观音、龙泉香菇、黑木耳、灵芝、冬笋等生态珍品众多，是世界香菇栽培发源地、中华灵芝第一乡，更以青瓷之都、宝剑之邦闻名于世。2020年，龙泉全市地区生产总值147.16亿元，三产结构调整为11.0:34.7:54.3，实现服务业增加值79.84亿元，增速位列丽水第三位，其中，以互联网、数字化和科技创新为依托的相关行业发展较快，信息服务业等行业增长贡献较大。上述条件都为龙泉市的物流产业发展、数字化改革赋能夯实了基础，尤其是在近几年全市对物流产业的大力培育与支持，龙泉市物流服务体系日趋完善、物流企业加速集聚、货运量稳步增加、物流服务水平迈上新台阶，而地方不断深入新基建的工作举措，也为智慧物流产业园的创建拓展了新的路径。为进一步加快推进项目建设，龙泉市国资控股有限公司委托浙江东方建筑设计有限公司开展龙泉市智慧物流产业园项目前期研究工作，编制上报《龙泉市智慧物流产业园项目可行性研究报告》，以加快推进项目建设。

7、项目进度情况

本项目总投资58,668万元，计划2022年9月开工，建设期共计18个月，预计2024年3月竣工，截至目前尚未有实际投入。

8、项目的盈利性分析

债券存续期项目营业收入合计27,245.64万元和销项税2,419.78万元，扣除经营成本272.46万元和相关税金及附加2,782.26万元后净现金流26,610.71万元，能覆盖用于募投项目部分的债券利息支出9,225.00万元（利息支出按4.50%测算），偿还用于该项目建设部分债券本金尚有缺口23,617.29万元，拟采用公司经营性资金和其他筹集资金作为剩余偿债资金来源。

本项目运营期20年，运营期内收入72,881.67万元，净收益66,994.93万元，可覆盖项目总投资。根据可研报告，本项目投资回收期为18.69年，内部收益率为0.85%。

（1）募投项目收益测算

作业用房出租收入（不含税）=可出租面积*含税单价*出租率-销项税。项目可出租的用房112,000m²，其中物资储备、商贸物流、产品包装区可出租用房95,200m²，办公管理及配套服务区出租用房16,800m²，整体约占总面积的70%。计算期第2年物资储备、商贸物流、产品包装区含税单价150元/m²·年，办公管理及配套服务区含税单价340元/m²·年(此后每年上浮5%)，计算期2-7年出租率分别为60%、70%、80%、90%、90%、90%，则存续期该项收入合计9,540.17万元。

作业用房出售收入（不含税）=可出售面积*含税单价*出租率-销项税。本项目可出售的用房44,400m²，其中物资储备、商贸物流、产品包装区可出售用房40,800m²，办公管理及配套服务区可出售用房3,600m²，整体约占总面积的30%。计算期第2年物资储备、商贸物流、产品包装区含税单价3,000元/m²，办公管理及配套服务区含税单价12,000元/m²，计算期2-7年出售率分别为20%、20%、20%、20%、20%、0%，则存续期该项收入合计15,192.66万元。

停车位运营收入（不含税）=可运营个数*含税单价*运营负荷-销项税。本项目运营停车位约902个，含税单价按6元/辆·天计算，计算期2-7年运营负荷分别为50%、70%、90%、90%、90%、90%，则存续期该项收入合计1,435.25万元。

广告牌收入（不含税）=投放广告面积*单价*利用率-销项税。本项目总投放广告面积500m²，其中LED广告面积250m²，含税单价为7,020元/年·m²；非LED广告面积250m²，含税单价为5,850元/年·m²。利用率计算期2-7年40%、55%、70%、70%、70%、70%，则存续期该项收入合计1,077.56万元。具体测算如下：

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入合计(不含税)	27,245.64		3,728.34	4,774.37	5,152.61	5,445.81	5,541.36	2,603.15
1.1	作业区用房出租收入(不含税)	9,540.17		550.24	1,348.08	1,617.70	1,910.91	2,006.46	2,106.78
	物资储备、商贸物流、产品包装区可出租面积(平方米)			95,200	95,200	95,200	95,200	95,200	95,200
	出租率			60%	70%	80%	90%	90%	90%
	单价(含税,元/平方米.年)			150.00	157.50	165.38	173.65	182.33	191.45
	办公管理及配套服务区可出租面积(平方米)			16,800	16,800	16,800	16,800	16,800	16,800
	出租率			60%	70%	80%	90%	90%	90%
	单价(含税,元/平方米.年)			340.00	357.00	374.85	393.59	413.27	433.94
	销项税(万元)	858.62		49.52	121.33	145.59	171.98	180.58	189.61
1.2	作业区用房出售收入(不含税)	15,192.66		3,038.53	3,038.53	3,038.53	3,038.53	3,038.53	-
	物资储备、商贸物流、产品包装区可出售面积(平方米)			40,800	40,800	40,800	40,800	40,800	-
	出售率			20%	20%	20%	20%	20%	-
	单价(含税,元/平方米)			3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
	办公管理及配套服务区可出售面积(平方米)			3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	-
	出售率			20%	20%	20%	20%	20%	-
	单价(含税,元/平方米)			12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	-
	销项税(万元)	1367.34		273.47	273.47	273.47	273.47	273.47	-
1.3	停车位运营收入(不含税)	1,435.25		78.86	220.81	283.90	283.90	283.90	283.90
	可运营个数(个)			902	902	902	902	902	902
	运营负荷			50%	70%	90%	90%	90%	90%
	单价(含税,元/个.日)			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	销项税(万元)	129.17		7.10	19.87	25.55	25.55	25.55	25.55
1.4	广告牌出租收入(不含税)	1,077.56		60.71	166.95	212.48	212.48	212.48	212.48
	LED可出租面积(平方米)			250	250	250	250	250	250
	出租率			40%	55%	70%	70%	70%	70%
	单价(含税,元/平方米.年)			7,020	7,020	7,020	7,020	7,020	7,020
	非LED可出租面积(平方米)			250	250	250	250	250	250
	出租率			40%	55%	70%	70%	70%	70%
	单价(含税,元/平方米.年)			5,850	5,850	5,850	5,850	5,850	5,850
	销项税(万元)	64.65		3.64	10.02	12.75	12.75	12.75	12.75

本项目运营期20年，运营期内收入72,881.67万元，具体测算如下：

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入合计(不含税)	72,881.67		3,728.34	4,774.37	5,152.61	5,445.81	5,541.36	2,603.15	2,708.49	2,819.10	2,935.23	3,057.17	3,185.21	3,319.66	3,460.82	3,609.04	3,764.68	3,928.09	4,099.68	4,279.84	4,469.02
1.1	作业区用房出租收入(不含税)	48,723.35		550.24	1,348.08	1,617.70	1,910.91	2,006.46	2,106.78	2,212.12	2,322.72	2,438.86	2,560.80	2,688.84	2,823.28	2,964.45	3,112.67	3,268.30	3,431.72	3,603.31	3,783.47	3,972.64
	物资储备、商贸物流、产品包装区可出租面积(平方米)			95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200	95200
	出租率			60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价(含税,元/平方米.年)			150	157.5	165.375	173.64375	182.33	191.44	201.01	211.07	221.62	232.70	244.33	256.55	269.38	282.85	296.99	311.84	327.43	343.80	360.99