2020年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
旅游产业专项债券募集说明书

发行人

丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

主承销商

浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二零二零 年十一月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

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，对本次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。

五、律师事务所勤勉尽职声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次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。

七、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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

八、本次债券的基本要素

（一）债券名称：2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券（简称“20 莲专债”）。

（二）发行总额：人民币 5 亿元（RMB500,000,000 元）。

（三）债券期限：7 年期，同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第 4 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》公告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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均

数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行人将于本次债券第4个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告，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，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（五）发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场和上海证券交易所向机构投资者公开发行。

（六）发行对象：本次债券承销团成员设置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）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）还本付息方式：本次债券每年付息一次，到期一次还本。同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第4年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。

（八）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券的信用等级为AA+，发行人长期主体信用等级为AA。

（十）担保方式：不动产权抵押。发行人以其拥有的不动产权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为53套房地产（含对应的土地使用权）。经具有证券从业资格的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（评估基准日：2020年6月30日，报告编号：北方亚事评报字[2020]第01-623号），抵押物总价值为81,343.41万元。抵押率为1.506倍（以债券利率8%计算），足以覆盖本期债券本金及利息。

（十一）增信方式：本次债券以发行人自有不动产抵押增信。

目录

释义 6
第一条债券发行依据 8
第二条本次债券发行的有关机构 9
第三条发行概要 13
第四条认购与托管 17
第五条债券发行网点 19
第六条认购人承诺 20
第七条债券本息兑付办法 22
第八条发行人基本情况 24
第九条发行人业务情况 48
第十条发行人财务情况 73
第十一条已发行尚未兑付的债券 136
第十二条募集资金的用途 137
第十三条偿债保证措施 159
第十四条投资者权益保护 176
第十五条风险与对策 191
第十六条信用评级 197
第十七条法律意见 200
第十八条其他应说明的事项 202
第十九条备查文件 203

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：指丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为人民币5亿元的2020年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券，简称“20莲专债”。

本次发行：指本次债券的发行。

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。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人：指浙商证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本次债券发行的风险，即在本次债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本次债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，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及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券募集说明书》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的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或休息日）。

第一条债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]74号文批准公开发行。

本次债券经发行人2017年9月29日董事会审议通过，并经全资股东丽水市莲都区财政局决定批准。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

住所：浙江省丽水市莲都区括苍路536号

法定代表人：吴玉贞

联系人：吕东红

联系地址：浙江省丽水市莲都区括苍路536号

电话：0578-2116097

传真：0578-2119220

邮编：323000

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：徐鹏、江沈苗

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6F

电话：0571-87903232

传真：0571-87902508

邮编：310007

（二）分销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

法定代表人：黄海洲

联系人：叶芳青

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

电话：0755-82545517

传真：0755-82545500

邮编：518033

三、托管人

（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

经办人：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、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

负责人：姚庚春

联系人：李留庆

联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界A座24F

电话：010-52805600

传真：010-52805600

邮编：100037

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文

联系人：李佳

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

电话：0755-82872333

传真：0755-82872090

邮编：518040

六、律师事务所：浙江博翔律师事务所

住所： 浙江省丽水市万地财富国际大厦A座6层

负责人：王健

联系人：张丽红

联系地址：浙江省丽水市万地财富国际大厦A座6层

电话：0578-2186729

传真：0578-2128500

邮编：323000

七、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：徐鹏、江沈苗

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6F

电话：0571-87903232

传真：0571-87902508

邮编：310007

八、监管银行：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司

住所： 浙江省丽水市莲都区解放街438号

负责人：宋武龙

联系人：黄平

联系地址：浙江省丽水市莲都区解放街438号

电话：0578-2174550

传真：0578-2273079

邮编：323000

第三条发行概要

一、发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。

二、债券名称：2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券（简称“20 莲专债”）。

三、发行总额：人民币 5 亿元（RMB500,000,000 元）。

四、债券期限：7 年期，同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第 4 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。

五、债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》公告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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行人将于本次债券第 4 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告，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，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

七、发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场和上海证券交易所向机构投资者公开发行。

八、发行对象：本次债券承销团成员设置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）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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）。

九、发行价格：本次债券的面值为 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、发行期限：自 2020 年 11 月 26 日起，至 2020 年 11 月 27 日止。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2020 年 11 月 25 日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 11 月 26 日。

十三、计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：自发行期限最后一日开始计息，本次债券存续期限内每年的 11 月 27 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2020年11月27日至2027年11月26日止。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自2020年11月27日至2024年11月26日。

十六、还本付息方式：本次债券每年付息一次，到期一次还本。同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第4年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。

十七、付息日：2021年至2027年每年的11月27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）。如投资者行使回售选择权，其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的11月27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）。

十八、兑付日：2027年11月27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）。如投资者行使回售选择权，其回售部分债券的兑付日为2024年的11月27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）。

十九、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司。

二十二、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十三、账户监管人：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司。

二十四、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA。

二十五、担保方式：不动产权抵押。发行人以其拥有的不动产权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为53套房地产（含对应的土地使用权）。经具有证券从业资格的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（评估基准日：2020年6月30日，报告编号：北方亚事评报字[2020]第01-623号），抵押物总价值为81,343.41万元。抵押率为1.506倍（以债券利率8%计算），足以覆盖本期债券本金及利息。

二十六、增信方式：本次债券以发行人自有不动产抵押增信。

二十七、上市安排：本次债券发行结束后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上市或交易流通申请。

二十八、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，机构投资者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次债券。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（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、本次债券通过上海证券交易所发行的部分，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

购买本次债券的投资者（包括本次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、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排；

三、本次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；

四、本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本次债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、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；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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。

七、对于债券持有人会议根据《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次债券的投资者）均接受该决议。

第七条债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息1次。本次债券每年的付息日为存续期内当年的11月27日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本次债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。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。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本次债券到期一次还本。同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第4年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。本次债券兑付日为2027年11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，其回售部分债券的兑付日为 2024年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。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。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

（一）发行人有权在本次债券存续期第4年末调整本次债券后3年的票面利率。发行人将于本次债券第4个计息年度付息日前的20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）发行人发出关于是否调整本次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按照回售实施办法进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本次债券并接受上述调整，同意继续持有本次债券。

第八条发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

成立日期：1997 年 11 月 07 日

住所：浙江省丽水市莲都区括苍路 536 号

法定代表人：吴玉贞

注册资本：人民币叁亿叁仟零玖万陆仟陆佰元（RMB 330,096,600.00 元）

实收资本：人民币叁亿叁仟零玖万陆仟陆佰元（RMB 330,096,600.00 元）

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：国有资产投资经营管理,城（乡）基础设施建设项目,土地开发整理,交通基础设施建设,水利、水电设施管理、运行、维护、保洁,物业管理,停车管理,人事档案管理,劳务代理。（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）

发行人成立于 1997 年 11 月 7 日，系根据丽水市人民政府发布的《丽水市人民政府关于同意组建丽水市国有资产投资经营公司的批复》（市府发[1997]43 号）文件而成立的，由丽水市国有资产管理委员会全额出资的国有独资公司。现持有丽水市莲都区市场监督管理局核发的 913311000852802747 号《营业执照》。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 711,992.26 万元，负债总额 215,416.21 万元，所有者权益为 496,576.05 万元，资产负债率为 30.26%。2017-2019 年度，公司合并报表中净利润三年平均为 6,143.54 万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司成立于1997年11月7日，是根据丽水市人民政府发布的《丽水市人民政府关于同意组建丽水市国有资产投资经营公司的批复》（市府发[1997]43号）文件而成立的国有企业，由丽水市国有资产管理委员会出资，注册资本和实收资本均为人民币3,000万元。1997年10月30日，丽水莲城会计师事务所出具丽莲会（1997）84号《验资报告》，该验资报告显示，截至1997年10月30日止，丽水市国有资产投资经营有限公司已收到丽水市国有资产管理委员会缴纳的注册资本3,000万元。

（二）发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

发行人于2009年4月23日召开董事会，会议通过如下决议：1、决定增加注册资本8,500万元，增资后注册资本变更为11,500万元。2、同意将公司资本公积金7,400万元转增实收资本。3、公司截至2008年12月31日累计未分配利润1,130.47万元，同意本次转增实收资本1,100万元。4、同意修改公司章程。同日，发行人股东丽水市莲都区财政局出具《出资人决定》，决定增加注册资本8,500万元，出资方式为资本公积金转增7,400万元、未分配利润转增1,100万元，增资后注册资本为11,500万元。

2009年4月30日，丽水新时代会计师事务所出具丽新会验[2009]65号《验资报告》，该验资报告显示，截至2009年4月30日为止，公司已将资本公积7,400万元、未分配利润1,100万元，合计8,500万元转增实收资本。变更后的累计注册资本实收金额为人民币11,500万元。

2009年5月5日，丽水市工商行政管理局向发行人核发本次工商变更后的《企业法人营业执照》。

2017年8月28日以及2017年10月27日，发行人股东丽水市莲都区财政局出具《关于同意拨付给莲都区国资公司丽水生态经济产业基金等出资款的通知》、《关于拨付区国资公司注资资金的通知》，决定对发行人拨付资金9,500万元用于增加注册资本，并于2017年11月23日前实际拨付到位。发行人据此于2017年12月27日修改公司章程，并于2017年12月28日变更工商登记，发行人注册资本及实收资本均变更为21,000万元。

2018年3月9日，发行人股东丽水市莲都区财政局出具《关于同意拨付给莲都区国资公司用于政策性融资担保公司出资款的通知》，决定对发行人拨付资金2,000万元用于增加注册资本，并于2018年3月9日实际拨付。发行人据此于2018年3月9日修改公司章程，并于2018年3月20日变更工商登记，发行人注册资本及实收资本均变更为23,000万元。

2018年6月，根据莲财【2018】74号文，发行人股东丽水市莲都区财政局出具对发行人拨付资金2,623万元人民币增加注册资本。增资后，发行人注册资本变更为人民币25,623万元，已实际拨付。发行人据此于2018年6月12日变更工商登记。

2018年6月，根据莲财【2017】178号文，发行人股东丽水市莲都区财政局对发行人拨付第三期资金3,600万元人民币增加注册资本，已于2018年6月21日出资到位。增资后，发行人注册资本变更为人民币29,223万元，并于2018年7月2日修改公司章程，于2018年9月10日变更工商登记。

2019年9月，根据莲财办便笺【2019】45号文，莲都区人民政府将莲都区财政局持有的发行人国有股权全额无偿划转给丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室，发行人的股东变更为丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室，并于2019年9月12日变更工商登记。

2019年9月，根据莲国资办【2019】20号文，发行人股东同意以债权转增注册资本586.66万元，根据莲国资办【2019】26号文，发行人股东同意增加注册资本1000万元，出资已到位，增资后，发行人注册资本变更为人民币30809.66万元，并于2019年9月19日修改公司章程，于2019年9月29日变更工商登记。

2019年11月，发行人股东丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室对发行人拨付资金2,200万元人民币增加注册资本，已于2019年11月出资到位。增资后，发行人注册资本变更为人民币33,009.66万元，并于2020年4月26日修改公司章程，于2020年4月27日变更工商登记。

2020年7月，丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室与浙江省财务开发有限责任公司签订股权划转协议，将所持丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司9.0603%的股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室持有发行人的股权比例为90.9694%，于2020年7月24日完成变更工商登记。

（三）发行人法定代表人的变更

1、第一次法定代表人变更

2003年12月5日，发行人法定代表人由陈小毛变更为邹培书。

2、第二次法定代表人变更

2004年5月12日，发行人法定代表人由邹培书变更为叶欣华。

3、第三次法定代表人变更

2005年12月15日，发行人法定代表人由叶欣华变更为骆斌华。

4、第四次法定代表人变更

2013年9月27日，发行人法定代表人由骆斌华变更为齐焕友。

5、第五次法定代表人变更

2014年12月12日，发行人法定代表人由齐焕友变更为叶丽勇。

6、第六次法定代表人变更

2017年2月15日，发行人法定代表人由叶丽勇变更为王荷。

6、第七次法定代表人变更

2020年4月27日，发行人法定代表人由王荷变更为吴玉贞。

（四）发行人经营范围的变更

2014年6月25日，发行人将经营范围由“国有资产投资经营管理”变更为“国有资产投资经营管理，城（乡）基础设施建设项目，土地开发整理，交通基础设施建设。（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）”。

2019年9月29日，发行人将经营范围由“国有资产投资经营管理，城（乡）基础设施建设项目，土地开发整理，交通基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“国有资产投资经营管理,城（乡）基础设施建设项目,土地开发整理,交通基础设施建设,水利、水电设施管理、运行、维护、保洁,物业管理,停车管理,人事档案管理,劳务代理。（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）”。

（五）发行人经营期限的变更

2007年10月23日，发行人的经营期限由最初批准的1997年11月7日至2007年11月6日变更为1997年11月7日至2017年11月6日。

2017年6月7日，发行人的经营期限由1997年11月7日至2017年11月6日变更为1997年11月7日至2027年11月6日。

2019年1月15日，发行人的经营期限由1997年11月7日至2027年11月6日变更为1997年11月7日至长期。

（六）发行人股东的变更

2000年，丽水市撤地建市，根据行政区划分割，发行人原股东丽水市国有资产管理委员会更名为莲都区国有资产管理委员会。2008年6月17日，根据丽水市委办公室《莲都区深化完善政府机构改革方案》【丽委办（2005）35号】的通知，“莲都区政府不单独设置国有资产监管机构，由区财政局履行国有资产出资人职责”，发行人的股东由莲都区国有资产管理委员会变更为丽水市莲都区财政局。

2019年9月，根据莲财办便笺【2019】45号文，莲都区人民政府将莲都区财政局持有的发行人国有股权全额无偿划转给丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室，发行人的股东由丽水市莲都区财政局变更为丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室。

2020年7月，丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室与浙江省财务开发有限责任公司签订股权划转协议，将所持丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司 9.0306%的股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室持有发行人的股权比例为90.9694%。

三、股东及实际控制人情况

发行人是依法设立的国有控股公司，发行人股东为丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室和浙江省财务开发有限责任公司，持股比例分别为90.9694%和9.0306%。发行人的实际控制人为丽水市莲都区人民政府。

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司章程》（以下简称“公司章程”），根据公司章程设立了股东会、董事会、监事会以及经营管理层。

1、股东会

发行人设股东会，由丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室（以下简称“莲都区国资办”）和浙江省财务开发有限责任公司作为国有资产监督管理机构行使股东会职权。

股东会依照公司法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）了解公司经营状况和财务状况；

（3）选举经莲都区国资办提名的，非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

（4）选举经莲都区国资办提名的，非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

（5）审议批准董事会的报告；

（6）审议批准监事会的报告；

（7）审议批准公司的年度财务预、决算方案；

（8）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（10）对发行公司债券作出决议；

（11）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（12）公司终止，依法取得公司的剩余财产。

（13）制定或审批公司章程。

2、董事会

发行人设董事会，董事会成员为五人，其中职工代表董事一人，非职工代表董事四人。非职工代表董事由莲都区国资办按规定程序提名，经股东会选举产生。职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，经提名和选举，可以连任。董事会设董事长1人，由莲都区国资办从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

（1）向股东会报告工作；

（2）决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）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）依照有关规定程序，聘任或者解聘公司总经理及其他高级管理人员并决定其报酬事项；

（9）制定公司章程修改方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）在股东会规定的权限内就公司的对外投资、融资、资产抵押及担保事项作出决定，限额以上的投资、融资及担保等事项经股东会批准；

（12）公司章程和股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，其中三名监事由莲都区国资办提名，经过股东会选举产生，两名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，经提名和选举可连任。监事会设主席一人，由莲都区国资办在监事会成员中指定。

监事会以下行使下列职权：

（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、公司章程或股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）对董事会决议事项提出质询或者建议。

（5）法律法规规定的其他职权。

4、经营管理机构

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘，经莲都区国资办同意，董事会成员可以兼任总经理。总经理每届任期三年，可连聘连任。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）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）拟订公司年度经营计划和投融资方案，拟订年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

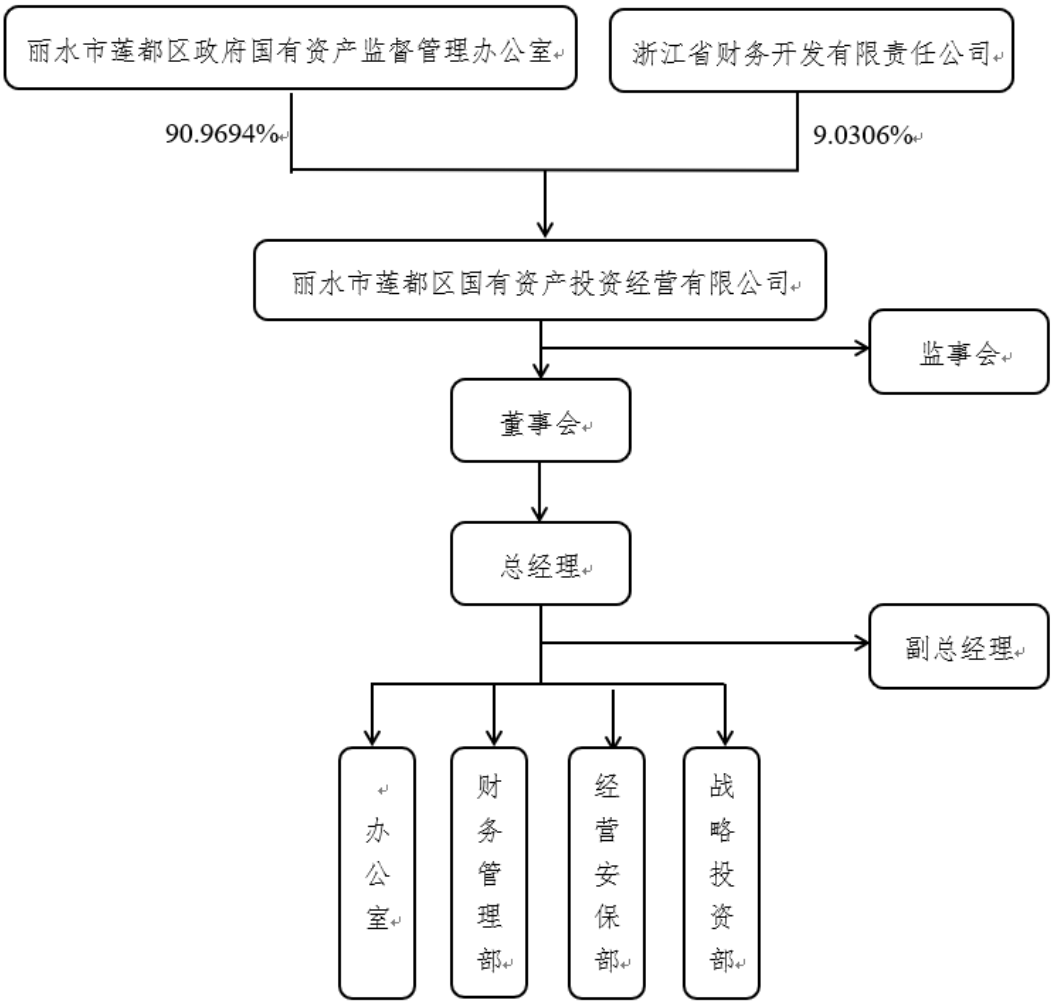
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

（二）公司组织结构

发行人内设四个职能部门，组织结构如下图所示：



各部门职责如下：

1、办公室。负责公司行政事务工作的组织协调、督查、文件收发处理和对外联络接待工作；负责新闻、信息、宣传工作；负责公司重要文稿的草拟、审核及日常收发文、档案管理工作；负责办公用品、设备管理及公司后勤保障工作；负责企业对外经营、合同履行等法律事务审核认定；负责公司纪检监察、监事会及信访投诉办理等日常工作；负责党风廉政建设教育、效能监察工作的组织实施；负责招标项目的监督工作；负责公司内部审计工作；负责党员、干部、员工违法、违纪案件的调查核查工作；完成公司交办的其他工作绩效评估；负责企业党建群团工作；负责承担人力资源管理相关工作，负责员工日常劳动工资管理及社会保障工作，负责员工招聘、调动等事宜的具体组织工作，负责员工教育培训、绩效考核等工作。

2、财务管理部。负责总公司和下属子公司年度财政预算计划编制，资金筹措和使用等财务管理工作；负责公司债券发行和融资等相关工作；参与公司资金使用、资产管理等重大决策；负责各类结账及填报各类报表；根据公司要求对相应部门提供财务数据；负责集团所属项目资金管理工作；负责总公司和下属子公司员工工资总额预算编制和执行；按区国资办要求，做好企业年度财务会计报告和年度财务决算工作。

3、经营安保部。负责国有资产经营管理和处置；负责国有资产移交接、产权证办理、产权统计；负责资产拍卖拍租、租金收取、数据统计、档案管理、巡查租赁落实情况；负责资产的安全生产工作，做好安全生产数据统计及上报，健全资产安全档案等资料；负责国有资产修缮整改；负责协调处理经营资产中出现的各类经济纠纷、物业

纠纷及历史遗留问题；负责统筹、指导、监督下属子公司资产经营管理，开展业务指导工作。

4、战略投资部。负责制定公司年度战略投资与发展计划；负责做好公司对外投资股权管理、收益分配和收缴等相关工作；负责对公司所有投资项目运行情况进行统计，监测，分析和预测，对运行状况做出综合评价，按时完成上级和政府有关部门投资报表的填写；探索有助于公司发展的新领域、新项目，提出投资建议，进行投资可行性分析；负责合资公司组建的考察、谈判、入股、注册、成立等相关事宜。

五、发行人与子公司投资关系

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的一级子公司共计14家，具体情况见下表：

序号	公司名称	主营业务	公司性质	取得方式	子公司级别	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	负责古堰画乡景区的基础设施建设，文化旅游项目开发、经营、投资管理，实业投资，室内水路客船运输，水上漂流	国有控股有限公司	划转	1	50,000.00	60
2	丽水市粮食总公司	一般经营项目：饲料、五金交电、日用批发、零售；丽水市粮油副食品批发市场设施租赁、物业管理；粮食仓储；国家准许的货物与技术的自由进出业务；浙西南粮食物流铁路仓储配送中心设施租赁、物业管理	国有独资有限公司	划转	1	700.00	100
3	丽水市工业经济开发有限责任公司	工业产品投资开发、工业原辅料余缺调剂、企业经济技术服务	国有独资有限公司	新设	1	80.00	100

4	浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站	发电	国有独资有限公司	划转	1	617.00	100
5	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	莲都区范围内的城镇基础设施项目建设、城镇开发建设、土地开发、房地产经营开发、自有物业租售	国有独资有限公司	划转	1	3,150.00	100
6	丽水市莲都区城乡建设投资有限公司	交通、水利、房建、市政、社会公共事业项目建设开发（含代建）、资产经营和投资综合发展；土地和房地产的开发经营，物业管理；文化、广告、教育、养身养老、体育休闲产业投资开发；矿产资源开发；城乡供排水建设与经营管理；房屋征收和补偿；经报备允许投资的其它产业开发	国有独资有限公司	划转	1	20,000	100
7	丽水市莲都区旅游投资发展有限公司	旅游开发；景区和旅游设施投资、建设、经营及综合发展；园林规划、设计及施工；景区内旅游客运及相关配套服务；旅游商品研发、制作、销售；国内旅游招募、组织、接待服务；旅游宣传促销策划；文化传播；会议服务；展示展览房屋；旅游房地产开发、销售；商铺租赁	国有独资有限公司	划转	1	20,000.00	100
其中	浙江丽水东西岩旅游开发有限公司	旅游开发,餐饮服务、住宿服务,户外拓展活动组织、策划;青瓷、工艺品、食用农产品(不含蔬菜、冷鲜肉、水产品和豆制品(不含豆浆))批发、零售。卷烟、雪茄烟零售。(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)	国有独资有限公司	划转	2	2,800.00	100

8	丽水市莲都区水利水电有限公司	水利、水电工程项目投资、开发、经营管理；水利水电工程运行维护、技术咨询；经济信息咨询；河道保洁	国有独资有限公司	划转	1	60.00	100
9	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	资产投资经营管理服务	国有独资有限公司	划转	1	50.00	100
10	丽水市莲都区郎奇电站	发电、供电、农田灌溉	国有独资有限公司	划转	1	30.00	100
11	丽水市莲都区莲城体育发展有限公司	体育场馆设施的经营、管理、利用、维护	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
12	丽水市莲城影视文化传媒有限公司	电影院管理	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
13	丽水市莲都区雅溪一级电站	水力发电	国有独资有限公司	划转	1	1,282.00	100
14	丽水市雷博劳动事务代理有限公司	劳务派遣业务；劳务外包服务；劳动保障政策、就业信息、职业技能培训信息咨询；劳动保障事务代理；劳务中介服务	国有独资有限公司	划转	1	200.00	100

六、发行人子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的一级子公司情况如下：

（一）浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司

浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司成立于2006年8月，是由丽水市莲都区财政局出资成立的国有独资有限责任公司。公司注册资本为50,000.00万元人民币。2015年12月16日，将浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司出资人由丽水市莲都区财政局变更为丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。2016年8月，经丽水市莲都区政府研究决定浙江丽水生态经济产业基金有限公司对浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司进行货币增资，增资后持有浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司40%的股权。增资后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司60%股权，浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司变为国有控股有限责任公司。

公司经营范围是：负责古堰画乡景区的基础设施建设，文化旅游项目开发、经营、投资管理，实业投资，室内水路客船运输，水上漂流。

2019年末公司资产总额为100,731.26万元，负债总额为22,514.42万元，所有者权益合计为78,216.84万元。2019年度公司实现营业收入7,174.20万元，实现净利润1,829.50万元。

（二）丽水市粮食总公司

丽水市粮食总公司成立于1993年3月，是由丽水市莲都区发展和改革局成立的国有独资有限责任公司。公司注册资本为700.00万元。2014年10月，经丽水市莲都区政府研究决定将丽水市粮食总公司100%的股权全额划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公

司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市粮食总公司100%股权，由丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司履行对丽水市粮食总公司的出资人责任，全权负责丽水市粮食总公司的日常经营和人员管理。

公司经营范围是：一般经营项目：饲料、五金交电、日用批发、零售；丽水市粮油副食品批发市场设施租赁、物业管理；粮食仓储；国家准许的货物与技术的自由进出业务；浙西南粮食物流铁路仓储配送中心设施租赁、物业管理。

2019年末公司资产总额为10,239.95万元，负债总额为1,858.77万元，所有者权益合计为8,381.18万元。2019年度公司实现营业收入5,420.65万元，净利润额为-264.19万元。

（三）丽水市工业经济开发有限责任公司

丽水市工业经济开发有限责任公司成立于1996年10月，是丽水市莲都区国有资产投资经营公司设立的国有独资有限责任公司。公司注册资本为80.00万元。丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市工业经济开发有限责任公司100%股权，由丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司履行对丽水市工业经济开发有限责任公司的出资人责任，全权负责丽水市工业经济开发有限责任公司的日常经营和人员管理。

公司经营范围是：工业产品投资开发、工业原辅料余缺调剂、企业经济技术服务。

2019年末公司资产总额为3.35万元，负债额为0.00万元，所有者权益合计为3.35万元。2019年度公司的营业收入和净利润额均为0.00万元。

（四）浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站

浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站成立于1998年6月，系莲都区人民政府成立的国有独资有限责任公司。公司注册资本为617.00万元。2014年10月，经丽水市莲都区政府研究决定将浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站100%的股权全额划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站100%股权，由丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司履行对浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站的出资人责任，全权负责浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站的日常经营和人员管理。

公司经营范围：发电。

2019年末公司资产总额为1,546.16万元，负债总额为381.15万元，所有者权益合计为1,165.01万元。2019年度公司的营业收入为1,069.81万元，净利润额为-71.72万元。

（五）丽水市莲都城镇建设发展有限公司

丽水市莲都城镇建设发展有限公司成立于2001年5月，是丽水市莲都区国有资产管理委员会成立的国有独资有限责任公司。公司注册资本为3,150.00万元。2014年10月，经丽水市莲都区政府研究决定将丽水市莲都城镇建设发展有限公司100%的股权全额划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都城镇建设发展有限公司100%股权，由丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司履行对丽水市莲都城镇建设发展有限公司的出资人责任，全权负责丽水市莲都城镇建设发展有限公司的日常经营和人员管理。

公司经营范围：莲都区范围内的城镇基础设施项目建设、城镇开发建设、土地开发、房地产经营开发、自有物业租售。

2019年末公司资产总额为529,723.8万元，负债总额为77,188.29万元，所有者权益合计为452,535.51万元。2019年度公司的营业收入为0万元，净利润额为-2,002.89万元。

（六）丽水市莲都区城乡建设投资有限公司

丽水市莲都区城乡建设投资有限公司成立于2018年11月，注册资本为20,000万元人民币。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区城乡建设投资有限公司100%股权。

公司的经营范围为交通、水利、房建、市政、社会公共事业项目建设开发（含代建）、资产经营和投资综合发展；土地和房地产的开发经营，物业管理；文化、广告、教育、养身养老、体育休闲产业投资开发；矿产资源开发；城乡供排水建设与经营管理；房屋征收和补偿；经报备允许投资的其它产业开发。

2019年末公司资产总额为216,723.90万元，负债总额为191,371.60万元，所有者权益合计为25,352.30万元。2019年度公司实现营业收入782.81万元，实现净利润29.01万元。

（七）丽水市莲都区旅游投资发展有限公司

丽水市莲都区旅游投资发展有限公司成立于2018年12月，注册资本为20,000万元人民币。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方

案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区旅游投资发展有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区旅游投资发展有限公司100%股权。

公司的经营范围为旅游开发；景区和旅游设施投资、建设、经营及综合发展；园林规划、设计及施工；景区内旅游客运及相关配套服务；旅游商品研发、制作、销售；国内旅游招募、组织、接待服务；旅游宣传促销策划；文化传播；会议服务；展示展览房屋；旅游房地产开发、销售；商铺租赁。

2019年末公司资产总额为11,239.69万元，负债总额为10,685.65万元，所有者权益合计为554.04万元。2019年度公司实现营业收入64.08万元，实现净利润-145.96万元。

（八）丽水市莲都区水利水电有限公司

丽水市莲都区水利水电有限公司成立于1997年9月，注册资本为60万元人民币。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区水利水电有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区水利水电有限公司100%股权。

公司的经营范围为水利、水电工程项目投资、开发、经营管理；水利水电工程运行维护、技术咨询；经济信息咨询(以上1项未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，电力设备维修服务，节能环保技术服务及技术咨询；种养殖业开发经营（野生动物除外）；河道保洁

2019年末公司资产总额为1,969.61万元，负债总额为314.73万元，所有者权益合计为1,654.88万元。2019年度公司实现营业收入241.10万元，实现净利润-20.49万元。

（九）丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司

丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司成立于2000年3月，注册资本50万元，2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司100%股权。

公司的经营范围为资产投资经营管理服务。

2019年末公司资产总额为390.73万元,负债总额为167.22万元，所有者权益合计为223.51万元。2019年度公司实现营业收入8.53万元，实现净利润50.27万元。

（十）丽水市莲都区郎奇电站

丽水市莲都区郎奇电站成立于1998年3月，注册资本30万元。2019年12月,经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，

根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区郎奇电站100%股权划转至丽水市莲都区国有资产经营有限公司。

公司的经营范围为 发电、供电、农田灌溉。

2019年末公司资产总额为83.86万元，负债总额为53.72万元，所有者权益合计为30.14万元。2019年度公司实现营业收入39.31万元，实现净利润-13.83万元。

（十一）丽水市莲都区莲城体育发展有限公司

丽水市莲都区莲城体育发展有限公司成立于2014年8月，注册资本20万元。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区莲城体育发展有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区莲城体育发展有限公司100%股权。

公司的经营范围为体育场馆设施的经营、管理、利用、维护。

2019年末公司资产总额为223.91万元，负债总额为4.10万元，所有者权益合计为219.81万元。2019年度公司实现营业收入-3.00万元，实现净利润-27.38万元。

（十二）丽水市莲城影视文化传媒有限公司

丽水市莲城影视文化传媒有限公司成立于2013年5月，注册资本20万元。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲城影视文化传媒有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲城影视文化传媒有限公司100%股权。

公司的经营范围为电影院管理。

2019年末公司资产总额为237.93万元，负债总额为64.05万元，所有者权益合计为173.88万元。2019年度公司实现营业收入219.72万元，实现净利润11.24万元。

（十三）丽水市莲都区雅溪一级电站

丽水市莲都区雅溪一级电站成立于1999年4月，注册资本为1,282万元。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市莲都区雅溪一级电站100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市莲都区雅溪一级电站100%股权。

公司的经营范围为水力发电。

2019年末公司资产总额为1,855.75万元，负债总额为736.37万元，所有者权益合计为1,119.38万元。2019年度公司实现营业收入1,423.11万元，实现净利润-44.65万元。

（十四）丽水市雷博劳动事务代理有限公司

丽水市雷博劳动事务代理有限公司成立于2002年9月，注册资本200万元。2019年12月，经过丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室批准，根据《莲都区国资营运公司市场改革方案》、《莲都区国有资产投资经营有限公司组建方案》、《丽水市莲都区人民政府办公室关于办理丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司等企业变更登记手续的函》将丽水市雷博劳动事务代理有限公司100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。股权划转后，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司持有丽水市雷博劳动事务代理有限公司100%股权。

公司的经营范围为劳务派遣业务;劳务外包服务;劳动保障政策、就业信息、职业技能培训信息咨询；劳动保障事务代理；劳务中介服务；人事业务代理及其咨询服务；人才资源开发；人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才测评；通信技术服务；通信工程咨询；通信业务代理（凭代理合同经营）；人事劳动档案管理。

2019年末公司资产总额为1,131.48万元，负债总额为204.70万元，所有者权益合计为926.79万元。2019年度公司实现营业收入116.65万元，实现净利润17.64万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

吴玉贞，董事长，女，出生于1974年7月，大学学历。1996年8月参加工作，曾就职于丽水市莲都区发展和改革局、万象街道办事处。现任丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司董事长。

陈杰，董事，男，出生于1982年9月，硕士研究生学历。2007年9月参加工作，曾就职于莲都区市场监管局、岩泉街道办事处。现任丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司董事。

朱文卿，董事，女，出生于1981年10月，硕士研究生学历，高级经济师。2003年8月参加工作，曾就职于碧湖镇政府工作、莲都区发改局、莲都区重点建设和重大前期工作办公室。现任丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司董事。

叶永杰，董事，男，出生于1979年1月，大学本科学历，高级工程师。2001年8月参加工作，曾就职于莲都区财政局、莲都区农业农村局等单位。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

周恒，职工董事，男，出生于1987年4月，大学本科学历，工程师。2010年6月参加工作，曾就职于浙江锦鸿市政园林有限公司、丽水碧湖镇城镇建设发展有限公司、莲都区旅游委员会。现任丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司董事。

（二）监事

叶奇伟，职工监事，男，出生于1986年6月，大学本科学历，2009年11月参加工作，曾就职于莲都区峰源乡政府、莲都区岩泉街道办事处。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

李淑蓓，监事，女，出生于1989年4月，大学本科学历。2011年7月参加工作，曾就职于浙江鼎峰工程咨询有限公司、莲都区财政局投资评审中心。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

钟晨涛，监事，男，生于1994年7月，大学本科学历。2017年5月参加工作，曾就职于泰隆银行丽水分行、莲都区紫金街道西银苑社区居委会。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

叶晓芬，监事，女、生于1986年10月，大学本科学历。2010年10月参加工作，曾就职于中铁二十二局集团第三工程有限公司、上海至善股权投资基金有限公司丽水分公司。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

胡慧玲，职工监事，女，生于1986年11月，本科学历。2009年8月参加工作，曾就职于丽水市莲都区白云街道办事处、丽水市博物馆。现就职于莲都区国有资产投资经营有限公司。

（三）高级管理人员

陈杰，总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

朱文卿，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

叶永杰，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

八、发行人公务人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事以及高级管理人员无公务员兼职情况。

九、董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事以及高级管理人员合并范围外的兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	职务	是否在兼职单位领薪
吴玉贞	董事长、法定代表人	浙江丽水生态经济产业基金有限公司	董事	否

		丽水玉溪水利枢纽有限责任公司	董事	否
		丽水市瓯江水电投资有限公司	董事	否
陈杰	董事、总经理	丽水市莲都区浙石油综合能源销售有限公司	董事	否
朱文卿	董事、副总经理	丽水龙都杭萧钢构有限公司	监事	否
		丽水市莲都区浙石油综合能源销售有限公司	监事	否
		丽水莲都华数广电网络有限公司	董事	否
周恒	职工董事	丽水市瓯江水电投资有限公司	监事	否

第九条发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，发行人的主营业务收入主要来源于工程施工和粮食销售两个业务板块。2017-2019年，公司分别实现主营业务收入50,193.18万元和8,087.86万元和13,704.01万元。

公司抓住丽水市城市基础设施建设持续快速发展的难得历史机遇，形成以基础设施工程施工为主，粮食销售、旅游、电力和租金及管理费为辅的业务模式。发行人近三年的主营业务收入、成本和利润情况如下表所示：

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	40,774.24	40,774.24	-	-
粮食销售	5,313.46	5,374.83	-61.38	-1.16
旅游收入	2,109.12	1,424.84	684.28	32.44
电力收入	596.04	437.73	158.31	26.56
租金及管理费等	1,400.32	907.85	492.47	35.17
合计	**50,193.18**	**48,919.50**	**1,273.68**	**2.54**

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	-	-	-	-

粮食销售	4,245.26	4,298.36	-53.10	-1.25
旅游收入	2,201.12	2,175.72	25.40	1.15
电力收入	725.86	373.37	352.50	48.56
租金及管理费等	915.62	1,180.31	-264.69	-28.91
合计	**8,087.86**	**8,027.75**	**60.10**	**0.74**

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	4,785.25	4,785.25	-	-
粮食销售	4,319.72	4,432.08	-112.36	-2.60
旅游收入	2,558.02	3,597.82	-1039.8	-40.65
电力收入	1,058.78	540.76	518.02	48.93
租金及管理费等	982.24	882.53	99.71	10.15
合计	**13,704.01**	**14,238.44**	**-534.43**	**-3.90**

在收入构成方面，发行人 2017-2019 年度工程施工收入总计 45,559.49 万元，占三年主营业务收入总额的 63.29%，粮食销售 13,878.44 万元，占三年主营业务收入总额的 19.28%；旅游收入、电力收入和租金及管理费合计 12,547.12 万元，占三年主营业务收入总额的 17.43%。

二、发行人主营业务模式

（一）工程施工业务

发行人是丽水市莲都区基础设施建设运营的主体，发行人工程施工业务主要采用委托代建模式。

委托代建模式，根据公司与丽水市莲都区人民政府签订的《委托代建协议》，公司受丽水市莲都区财政局委托对大港头城镇建设工程、黄头庄小区地块、玉溪路拓建工程、丽水至武义公路莲都区联城至老竹段改建工程、金港小区、砀头嘴工程、碧湖镇道路修建及旧房改造工程等项目进行建设。工程达到竣工验收合格前所发生费用由公司自行垫付，工程施工收入经丽水市莲都区财政局进行工程量确认后，并下发书面收入确认文件，公司在收到区政府收入确认文件时确认工程施工收入。

2017 年、2018 年及 2019 年主要委托代建项目收入及委托单位列示如下，

表：发行人 2017-2019 年工程施工项目情况表

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度		委托方
	应结算工程款	已结算工程款	应结算工程款	已结算工程款	应结算工程款	已结算工程款	
松坑口安置小区	4,785.25	-	-	-	-	-	丽水市莲都区人民政府
瓯江大溪	-	-	-	-	15,130.39	-	丽水市莲都区人民政府
中小河流	-	-	-	-	5,625.11	-	丽水市莲都区人民政府
城中村改造	-	-	-	-	14,507.63	-	丽水市莲都区人民政府
南山园区工程	-	-	-	-	5,511.11	-	丽水市莲都区人民政府
合计	**4,785.25**	-	-	-	**40,774.24**	-	

2017 年、2018 年及 2019 年，发行人主营业务中分别实现工程施工业务收入 40,774.24 万元、0.00 万元和 4,785.25 万元。发行人 2018 年度施工建设收入大幅下滑，主要系发行人施工收入需经委托建设单位验收后进行收入确认，2018 年由于公司建设项目未达到验收标准，因此委托方不对上述工程施工项目进行收入确认。

（二）粮食销售业务

发行人下属子公司丽水市粮食总公司主要负责粮食销售业务。销售粮食种类主要为晚籼谷、小麦、玉米、晚籼米、面粉、周转早籼谷和豆粕等。主要下游客户为面粉加工厂、畜牧养殖公司、自然人养殖户等。公司的上游供应商为粮食收储公司等。截至2019年末，粮食公司仓储情况如下表所示：

截至2019年末公司粮食仓储及价格情况

粮食类别	数 量（千克）	单价（元/公斤）	金 额（元）
晚籼谷	2,994,595.00	2.33	6,969,780.15
周转早籼谷	2,994,595.00	2.33	14,959,387.43
豆粕	2,000,000.00	2.24	6,969,780.15
合 计	**6,315,941.00**		4,472,727.25

2017年、2018年及2019年，发行人分别实现粮食销售收入5,313.46万元、4,245.26万元和4,319.72万元。

（三）其他业务

其他业务主要包括旅游业务、电力、租金及管理费等。

1. 旅游业务

2017年、2018年和2019年公司实现旅游收入分别为2,109.12万元、2,201.12万元和2,558.02万元。发行人下属子公司浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司和浙江丽水东西岩旅游开发有限公司主要负责旅游业务。

2. 电力业务

2017年、2018年和2019年公司实现电力业收入596.04万元、725.86万元和1,058.78万元。公司电力业务主要由浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站负责，电力业务主要为水力发电产生的电力，公司经营成本主要为机器损耗、维修费和人员工资构成。公司的主要下游客户主要为国网浙江丽水市莲都区供电公司，结算方式为银行转账。

雅溪第二电站根据浙江省水利电力局1977年7月13号151号文件批准建设，由丽水市莲都区人民政府投资设立的国有企业，总投资650万，电站于1977年3月开工，1980年1月建成发电。2014年10月丽水市莲都区人民政府将电站100%股权划转至丽水市莲都区国有资产投资经营公司。电站系引水式发电站，枢纽建筑物包括引水建筑物和发电厂房及升压站两部分。引水建筑物由引水渠、压力前池及压力钢管组成。2009年电站进行了报废重建，总投资1,202万，现电站装机为3*1600ＫＷ，年设计发电量1,576万度，装机利用小时数为3,283小时。电站下辖3个电站，学坑口电站（装机3*250KW）,赤圩电站（装机3*160KW）和双溪电站（装机1*100KW），雅二电站总装机容量6,130KW。

3. 租金及管理费

2017年、2018年和2019年公司实现租金及管理费收入1,400.32万元、915.62万元和982.25万元。收入实现方式为通过丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司、丽水市粮食总公司和浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站的房屋摊铺资产进行租赁。主要租赁客户为商户以及个人。

三、发行人所在行业现状和前景

发行人主要从事莲都区区域内城市基础设施建设、粮食销售、旅游等业务。

（一）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设基本现状及前景

城市基础设施的建设和开发，是城市赖以生存和发展的基础性条件，是城市化进程和城市经济发展的重要一环。城市基础设施的建设完善，对于促进国民经济快速健康发展、改善城市投资环境、提高社

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，是城市化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工程业，以及城市园林、绿化等园林绿化业。

国务院总理李克强在《2019 年政府工作报告》中提到促进区域协调发展，提高新型城镇化质量，深化重点领域改革，加快完善市场机制，继续创新和完善宏观调控，确保经济运行在合理区间。5 年来，我国城镇化率从 52.6%提高到 58.5%，8000 多万农业转移人口成为城镇居民。到 2020 年，常住人口城镇化率要达到 60%、户籍人口城镇化率达到 45%。要加强重大基础设施建设，高铁营业里程达到 3 万公里、覆盖 80%以上的大城市，新建改建高速公路通车里程约 3 万公里，实现城乡宽带网络全覆盖。

在我国宏观经济下行压力持续加大的大环境以及政府投资不断发力的大背景下，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，进程也将逐步加快。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市建设投资公司作为地方政府的基础设施投融资主体应运而生，城市基础设施建设的市场化改革不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的基础设施经营管理体制将逐步建立，企业的经营实力和经济效益也将会不断提高。总体来看，城市基础设施行业有着较好的发展前景。

2、丽水莲都区基础设施建设业务的基本现状和前景

丽水市位于浙江省西南部，南邻福建省，全市总面积 1.73 万平方公里，占浙江省陆地面积的 1/6，下辖有一区七县一市，总人口 262.59 万人。丽水市拥有良好的生态环境和丰富的自然资源，是国家

级生态建设示范试点地区。经过近几年的快速发展，已初步凸现富有山水特色的生态城市、中等规模的中心城市发展框架。

莲都区地处浙西南腹地、瓯江中游，是丽水市唯一的市辖区。全区总面积1,502平方公里，辖5个乡、4个镇、6个街道（其中南明山街道委托市开发区管理），其主要特点可概括为“一址、一堰、四乡”。一址，即一批革命旧址；一堰，即千年通济堰；四乡，即休闲之乡、摄影之乡、油画之乡、水果之乡。

根据《2020年度丽水市莲都区政府工作报告》，2019年全年实现地区生产总值389.63亿元，增长7.2%；实现一般公共预算收入17.29亿元，同比增长9.2%；城乡居民人均可支配收入分别为49730元、28220元，分别同比增长9.0%、9.8%。2019年，安排基本建设项目年度投资104.12亿元。谋划灵康-杏福康旅小镇等省市县长工程5个，开工3个。万洋低碳智造小镇累计完成投资23.3亿元，开工总建筑面积超85万平方米，结顶厂房93幢，签约准入企业147家、投产23家。华统畜禽产业链智能化项目加快建设。区属固定资产投资同比增长13.6%，增速全市第一，交通投资、高新技术产业投资分别增长35.5%、12.2%。2019年全年共筹措基本建设项目资金15亿元，争取省财政新增地方政府债券5亿元，再融资债券2.2亿元，省级以上补助资金10.94亿元，统筹整合、盘活各类财政性资金4.39亿元。争取到规划调整指标1130亩、新增建设用地计划指标847.7亩。完成农村建设用地复垦335.88亩，垦造水田360亩、旱地185亩，出让土地1309.78亩、划拨土地477.27亩、收储土地1574亩。

3、发行人基础设施建设行业经营情况

公司是莲都区重要的基础设施建设主体，承担区内的土地平整、道路建设和旧房改造等项目的建设。公司的工程施工业务由子公司丽

水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司、丽水市莲都区交通发展有限公司和丽水市大港头新农村建设发展有限公司等实施。2017-2019年公司主要工程施工项目包括瓯江大溪、城中村改造、丽水至武义公路莲都区联城至老竹段改建工程等。截至2019年末，公司在建的工程施工项目主要为双增物业修缮项目工程、碧湖区块项目工程等。

（二）水电行业

发行人电力收入主要来自于雅溪电站水电发电收入。

1、我国水电行业发展基本现状及前景

（1）水电行业发展现状

我国“十三五”电力需求年均增速为3.6-4.8%之间：经济新常态下，以高端制造业为代表的第二产业、以现代服务业为代表的第三产业、新型城镇化驱动下的居民生活用电成为驱动用电增长的新动能。我国现阶段已基本完成重工业化，正从工业化中期向后期过渡，未来我国用电难以再出现类似“十五”、“十一五”时期的两位数高速增长。目前我国人均用电水平与发达国家相比还存在较大差距，从中长期来看，我国用电量还会有一定增长。参考相关国家及地区相似发展阶段的历史用电情况，“十三五”期间我国用电需求仍将维持中速增长。根据国家电力规划研究中心专家们综合采用电力弹性系数法、人均用电量法、分行业用电量法和数量经济模型预测法等多种方法进行预测分析，2020年我国全社会用电量为6.8-7.2万亿千瓦时，“十三五”年均增速为3.6-4.8%。

根据国家能源局发布的《水电发展“十三五”规划（2016-2020年）》，初步测算“十三五”期间水电建设投资需求约5000亿元，其中大中型常规水电约3500亿元，小水电约500亿元，抽水蓄能电站约1000亿元。按20%的资本金比例测算“十三五”期间资本金需求

为 1000亿元，融资4000亿元。西部的四川省、云南省、西藏自治区是常规水电建设的重点区域，水电建设投资分别达到1800亿元、1000亿元、300亿元；山东、浙江、安徽、福建、河北等省建设投资规模均超100亿元。预计常规水电单位千瓦投资在1.3万元以上，抽水蓄能单位千瓦投资7000元左右。

“十三五”期间，水电将累计提供5.6万亿千瓦时的清洁电量，满足我国经济社会发展的用电需要，相应节约16.8亿吨标准煤，减少排放二氧化碳35亿吨，二氧化硫1250万吨，氮氧化物1300万吨，对减轻大气污染和控制温室气体排放将起到重要的作用，具有巨大的生态效益。

“十三五”期间，河流防洪能力进一步提高，水资源调配能力进一步增强，水电综合效益发挥进一步显现，对下游河段及河口区域的水环境改善，城市和乡村供水条件改善，河流湿地生态功能维护都有积极作用。初步统计“十三五”新投产水电可新增调节库容约153亿立方米，防洪库容约74亿立方米，灌溉面积约231万亩，改善航道774余公里。

（2）行业发展趋势

全国新开工常规水电和抽水蓄能电站各 6000 万千瓦左右，新增投产水电 6000 万千瓦，2020 年水电总装机容量达到 3.8 亿千瓦，其中常规水电 3.4 亿千瓦，抽水蓄能 4000 万千瓦，年发电量 1.25 万亿千瓦时，折合标煤约 3.75 亿吨，在非化石能源消费中的比重保持在50%以上。“西电东送”能力不断扩大，2020 年水电送电规模达到 1 亿千瓦。预计 2025 年全国水电装机容量达到 4.7 亿千瓦，其中常规水电 3.8 亿千瓦，抽水蓄能约 9000 万千瓦；年发电量 1.4 万亿千瓦时。

“十三五”期间，抽水蓄能电站新增投产1697万千瓦，均位于东北、华北、华东、华中和华南等经济中心及新能源大规模发展和核电不断增长区域。抽水蓄能电站作为保障电力系统安全稳定运行的特殊电源及最环保、能量转换效率最高、具经济性大规模开发的储能设施，可提高供电稳定运行水平，优化人民生活质量；并可通过增加风电、太阳能、核电等的利用率及改善火电、核电的运行条件，节约化石能源消耗，减少温室气体排放和污染物，保护生态环境。

“十三五”期间，水电建设将带动水泥、钢材的消费。水电建设和运行期间还将为地方经济社会发展增加大量的税费收入，初步测算，“十三五”期间新投产水电运行期年均税费可达300亿元。此外，电站建设对改善当地基础设施建设、拉动就业、促进城镇化发展都具有积极作用。

2、丽水市水电行业发展现状和前景

（1）丽水市水电行业情况

丽水境内有瓯江、钱塘江、闽江、飞云江、椒江等水系。瓯江发源于丽水，瓯江水系为丽水市第一大江，干流全长388公里，丽水境内长316公里，流域面积1.3万平方公里，流域属亚热带季风气候区，雨水充沛，多年平均年降水量1745毫米，是浙江省内降水丰富的河流之一。瓯江两岸地形陡峻，江溪源短流急，河床切割较深，落差很大，水能资源蕴藏量丰富，技术可开发量328万千瓦，占浙江全省水能资源技术可开发总量的1/3以上，在全国地（市）水能资源蕴藏量中名列前茅。

新中国成立以来，丽水市的水能资源开发主要围绕解决山区农村电气化展开，水电站规模不大，送电距离大多在3公里以内，土建工程不复杂，设备安装简单，操作维修方便，极受群众欢迎。丽水市所

辖的9个县（市、区）先后都列入过农村水电初级电气化县、第二批和第四批全国水电农村电气化县，并顺利建成通过验收。兴办小水电，为丽水市提供了生活和生产电能，也为群众增收和地方财政增长做出了贡献。进入上世纪90年代后，水电在丽水市加速发展，民营企业投资兴办水电的热情很高。以景宁县为例，据不完全统计，全县17万人口中有约5万人直接或间接地参与了小水电的投资，形成了著名的兴办小水电的“景宁军团”。小水电建设除发电有产值、利润外，还上缴国家税收，长期以来丽水市的小水电对国内生产总值的贡献很大，部分县（市）如景宁，小水电上缴的税费占全县税费总额的三分之一以上。

（2）莲都区水电行业状况

根据《丽水市莲都区人民政府关于印发丽水市莲都区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的通知》，区政府提出进一步完善城镇供排水设施，推进城镇供水、污水处理设施及管网建设和改造，加强农村生活污水处理设施运营维护与管理。重点推进雅溪镇自来水厂、老竹镇自来水厂、碧湖污水处理厂一级A提标改造等项目建设的目标。

围绕构建安全、稳定、经济、清洁的绿色能源保障体系，推进能源清洁高效利用。加强电网供电能力建设，推进天堂山风电场、100兆瓦农光互补电站、20MWP分布式并网光伏发电等项目建设，实施新一轮农村电网改造提升工程，逐步形成安全可靠、完善合理的智能电网。进一步梳理配电网网架，重点建设配电自动化、充电站及充电桩等项目，推动电动汽车广泛使用。建立健全矿产资源补偿费制度、用水阶梯价格制度、差别电价制度及天然气市场化定价机制，推行生活垃圾处理和城镇生活污水处理收费制。

3、发行人水电行业经营情况

公司电力业务主要由浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站负责，电力业务主要为水力发电产生的电力，公司经营成本主要为机器损耗、维修费和人员工资构成。近三年发电情况如下：

单位：万千瓦时、元/千瓦时

项目	2019年	2018年	2017年
供电量	2,316.32	1,529.82	1,386.14
平均电价	0.46	0.47	0.43

（三）房屋租赁行业

1、我国房屋租赁行业发展现状和前景

作为房地产市场体系的重要组成部分，房屋租赁市场与房屋买卖市场共同构成了房地产市场健康平稳运行的两个轮子。经过多年发展，我国房屋买卖市场建设已经有了较快速的发展，但租赁市场的发展相对缓慢。

近几年，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动了房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前，房屋出租在城市、郊区及乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。

随着一线、二线、三线城市房屋存量的扩大，为房屋租赁提供了潜在的房屋来源，据调查显示，北京、广州等城市住房空置水平一超过了国际上的5%-10%的正常水平。造成房屋资源的浪费，加剧了市场供需矛盾，从供给上说，这为房屋租赁市场发展提供了很大的可能。与此同时，目前，我国城镇人口数量为7.49亿，城市化率达到54.77%，

据发达国家近80%的平均水平还有一些差距，这意味着，今后仍将有相当数量的农村富余劳动力及人口转移到城市，预计到2020年，全国城镇人口将达到8.1-8.4亿。随着城镇化进程的加速，相关户籍、社保制度改革的深入，我国劳动力自由流动的程度将进一步提高，跨省、跨地区的全国范围内流动也将更加的普遍。这也为我国房屋租赁市场的发展提供强劲动力。

2、丽水市莲都区房屋租赁行业发展现状和前景

随着丽水市经济的快速发展，莲都区作为新的城市政治中心，对人口、物质资源的集聚能力越来越强，房屋租赁行业得到了较快速的发展。

近年内，随着经济的增长，莲都区居住环境也得到了大幅地提升。一定程度上，这将促进莲都区房屋租赁行业的发展。据《2019年莲都区国民经济和社会发展统计公报》显示，莲都区生态文明建设和环境质量状况在全省设区（市）的市区排名前列，生态环境状况级别为优，在全省89个县（市、区）中位居第四。2019年，莲都区环境空气质量综合指数为3.06，在全国168个重点城市排名第七，全省排名第二；空气环境优良天数为358天，优良率（AQI）为98.1%，较去年上升2.5个百分点，全省排名第一；PM2.5平均浓度为25微克/立方米，全省排名第二。2019年末莲都区公安户籍人口417724人，比上年末增长0.9%。据2019年全省5‰人口抽样调查推算，年末莲都区常住人口48.34万人，比上年末增加0.24万人。城镇化率为77.2%，比上年提高1.1个百分点。根据城乡住户一体化调查数据显示，2019年莲都区全体常住居民人均可支配收入43,248元，比上年名义增长9.4%。其中，城镇常住居民人均可支配收入49,730元，农村常住居民人均可支配收入28,220元，分别名义增长9.0%和9.8%。

莲都区常住人口的增多和文化教育卫生设施建设的不断完善，为莲都区房屋租赁市场的发展提供后备力量。

3、发行人房屋租赁行业经营情况

截至2019年，发行人共出租房屋约264套/间，物业类型涉及住宅、商铺、库房等，物业区位均位于莲都区范围内，2019年全年，共完成拍租6批次，102个标的，成交52个标的，撤拍4个标的，流拍49个标的，年成交总价207.92万元；1批次8个标的房产公开拍卖，成交4个标的，拍卖总价311.9万元，共签订租赁合同63份。

2017-2019年公司实现租金及管理费收入分别为2,482.69万元、1,960.93万元和2,094.22万元。公司房屋租赁合同一般一次签订三年，出租业务的主要成本来自房屋资产的折旧。

（四）旅游行业

1、我国旅游行业发展现状和前景

（1）旅游行业发展现状

近年来，我国的旅游业保持了持续快速的发展，成为了经济的新增长点。随着经济社会的不断发展，旅游日益成为中国第三产业的支柱力量之一。据《中华人民共和国2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年全年国内游客60.1亿人次，比上年增长8.4%；国内旅游收入57251亿元，增长11.7%。入境游客14531万人次，增长2.9%。其中，外国人3188万人次，增长4.4%；香港、澳门和台湾同胞11342万人次，增长2.5%。在入境游客中，过夜游客6573万人次，增长4.5%。国际旅游收入1313亿美元，增长3.3%。国内居民出境16921万人次，增长4.5%。其中因私出境16211万人次，增长4.6%；赴港澳台出境10237万人次，增长3.2%。

目前，世界经济形势对我国旅游市场，特别是入境旅游带来了一

定的挑战，但是我国旅游业发展良好的基本面没有改变，有利条件和机遇仍然很多，我国旅游业仍处于黄金发展期。

首先，我国旅游业处于重要战略机遇期。随着全面建成小康社会深入推进，城乡居民收入稳步增长，消费结构加速升级，人民群众健康水平大幅提升，带薪休假制度逐步落实，假日制度不断完善，旅游消费得到快速释放，为旅游业发展奠定了良好基础。旅游业被确立为幸福产业，各级政府更加重视旅游业发展，旅游业发展环境将进一步优化。

其次，在国家加快推进供给侧结构性改革的大背景下，旅游业供给结构将不断优化，中国旅游业将加快由景点旅游发展模式向全域旅游发展模式转变，促进旅游发展阶段演进，实现旅游业发展战略提升。

再次，随着高速公路、高速铁路、机场、车站、码头等旅游交通基础设施加速发展，现代综合交通运输体系不断完善，“快进”、“慢游”的旅游交通基础设施网络逐步形成，宾馆饭店、景区点等旅游接待设施建设加快，旅游投资持续升温，旅游供给不断增加，将拉动旅游消费快速增长。同时，随着我国城市化发展进程加快和社会保障体系不断完善，中等收入人群规模不断扩大，旅游消费能力和旅游消费意愿不断提升，旅游消费习惯逐步优化，旅游已成为人们最重要的休闲方式之一，老年人、青少年、学生、农民等旅游消费人群快速扩大。

最后，作为文明古国、文化大国和新兴经济体，我国国际旅游吸引力仍然强劲，主要客源市场仍然有很大的拓展空间，入境旅游发展潜力仍然很大。

（2）行业发展趋势

1）从消费主体来看

国内旅游从小众市场向大众市场转变，已拥有全球最大的国内旅

游消费市场改革开放以来，随着中国经济与国民收入的增长，旅游已经不再只是特定阶层和少数人的享受，逐步成为国民大众日常生活常态化的生活选项。

特别是自2000年以来，国内游客数量呈现持续高位增长，推动中国步入了大众旅游时代和国民休闲新阶段，成为世界上拥有国内游客数量最多的国家。随着国民大众休闲度假需求快速增长，未来国内旅游人数和人均旅游消费将继续增长，根据国务院《关于促进旅游业改革发展的若干个意见》（国发〔2014〕31 号），到 2020 年，境内旅游总消费额将达到5.5万亿元，城乡居民年人均出游4.5次。

2）从消费形式和消费需求来看

旅游消费空间将由团队客的封闭世界转变为游客和市民共享的生活空间。国民大众旅行经验的不断丰富以及80后、90后为主体的游客数量增长和主体结构变化开启了自主旅游决策、自主行程安排的自主、自助旅行时代。随着互联网和移动互联网在旅游业的广泛应用，一批服务于旅行前、旅行中、旅行后的信息、产品、服务等内容的在线旅游企业出现，使自主、自助旅行更加便利。

散客旅游的消费空间从封闭走向开放， 从游客和市民的空间隔离到游客和市民共享的生活空间，广泛涉及目的地生活的方方面面。与此同时，游客对基础设施、公共服务、生态环境的要求越来越高，对个性化、特色化旅游产品和服务的要求越来越高，旅游需求的品质化和中高端化趋势日益明显，对旅游目的地的城市建设、环境保护等方面提高起到了促进作用。

3）从市场主体来看

旅游业经营模式将由单一旅游企业主体转变为日益多元化的跨行业商业主体。在旅游业专业化分工和市场细分程度加深的基础上，

旅游业各细分子行业的业务板块融合以及旅游业与其他行业之间的产业融合， 逐步成为现代旅游业发展的主要特征之一，旅游业的经营模式趋于多元化。伴随旅游业的快速发展，旅游业正在成为传统行业转型发展和互联网等新兴行业创新发展的重要领域。近年来，地产、煤炭等传统行业巨头纷纷投资建设文化旅游城、主题公园、酒店、旅游度假区等项目，BAT等互联网企业也纷纷以多种方式介入在线旅游、旅行社领域，加快布局旅游业。

4）从产业内容来看

旅游产业正在由狭义旅游商业范畴扩展到广义的大旅游商业领域。旅游行业的开放发展，云计算、物联网、大数据等现代信息技术在旅游业的广泛应用，大众旅游时代旅游消费形式的变化，共同推动旅游业内涵和外延的拓展。对于旅游景点，在传统景区依然有强大吸引力的同时，包括华侨城为代表的主题公园、乌镇为代表的休闲度假景区、北京798为代表的开放式文化创意地、以及旅游综合体等更多新类别景区或非景区也日益成为旅游旅行的热点。对于旅游交通，在传统的飞机、火车、汽车等交通工具基础上，高铁、动车的开通为更多旅客远距离出行带来了便利。与此同时，满足异地自驾的租车服务快速壮大，成为自助游游客常用的旅游交通形式，网络约车平台等也为来访的游客在目的地的出行提供了便利。

对于旅行社业，以标准化、批量化旅游产品为特征的传统旅行社商业模式难以满足自主、自助、自由的旅行方式下游客对个性化、便利化、多样化产品的需求，为游客提供签证、机票、酒店、景区门票等单项旅游产品订购和旅游线路订购的OTA、为游客提供目的地综合服务评价的旅游社区，为旅客提供异国他乡当地导游、租车服务的在线旅游企业等，丰富并扩大了旅游服务的范畴，推动旅游服务提供商

从旅行社向旅行服务企业的转变。对于住宿业，为满足散客为主体的游客个性化、多样化的住宿需求，旅游住宿业日益丰富，囊括了星级酒店、精品酒店、中档酒店、经济型酒店、汽车旅馆、乡村酒店、民宿、租赁房屋等不同商业形态。

5）从旅游业发展模式来看

以抓点为特征的景点旅游发展模式向区域资源整合、产业融合、共建共享的全域旅游发展模式加速转变，随着旅游业进入全民旅游和以个人游、自助游为主的新阶段，传统的以抓点方式为特征的景点旅游模式，已不能满足现代大旅游发展的需要。目前，旅游发展模式已经从景点旅游向全域旅游转变，包括从单一景点景区建设和管理向综合目的地统筹发展转变、从粗放低效旅游向精细高效旅游转变、从封闭的旅游自循环向开放的“旅游+”融合发展方式转变、从旅游企业单打独享到社会共建共享转变等方面。

2、丽水市旅游行业发展现状和前景

2019年全年实现旅游总收入781.04亿元，比上年增长16.9%。其中，国内旅游收入780.70亿元，增长16.9%；旅游外汇收入494.44万美元，增长24.8%。成功创建缙云仙都景区1家5A级旅游景区、缙云河阳古民居景区1家4A级景区，缙云机床小镇景区、松阳平田景区2家3A级景区；莲都区蘑幻菇林景区、莲都区鱼跃1919文化产业园景区两家2A级景区。年底，全市5A、4A级旅游景区分别达到1家和22家。

《丽水市旅游业发展“十三五”规划》中确立“三个一”战略定位，即实现一个目标（以全域旅游理念打造千亿级第一战略支柱产业），树立一个标杆（创建国家全域旅游示范区），争当一个主角（浙皖闽赣国家东部生态文明旅游区主角）。提出构建“三大产业集群、培育三大产品体系”的发展路径。按照全域旅游思路，形成旅游“发展路

径项目清单和“十三五”重点项目库,谋划涵盖城镇、景区、乡村等领域的旅游项目334个，估算总投资达2,100余亿元（其中重点旅游项目88个，估算投资1,200余亿元）。全市投资过亿元的在建涉旅项目33个，总投资470多亿元。重点推进了市本级处州府城、华东药用植物园、瓯江文苑,莲都古堰画乡景区、千峡湖北山旅游度假小镇、龙泉山旅游区、龙泉剑瓷文化旅游综合体、遂昌汤显祖戏曲小镇、景宁外舍古镇旅游综合体等重大项目建设，推进了13个特色街区项目、9条城市休闲绿道建设，城市旅游景观设施得到提升。

3、发行人旅游行业经营情况

根据莲都区政府制定的《丽水市莲都区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，莲都区未来将把生态旅游业打造成为第一战略支柱产业。把全区作为一个旅游景区来打造，全域化推进景区景点和旅游支撑体系建设，到2020年，累计建成5A级景区1个、4A级景区5个、3A级景区8个，着力构建“山水林田湖城镇村”和谐共生的区域风貌，形成较为完善的旅游产品体系。古堰画乡景区2017年完成国家5A级旅游景区创建。力争古堰画乡旅游投资有限公司在新三板挂牌上市，瓯江风情旅游度假区升格为国家级旅游度假区。以东西岩景区为核心，以宣平溪为轴线，凸显畲乡风情魅力，推进老竹丽新区块旅游联动发展。围绕“高山避暑休闲”主题，加快峰源、天堂山等山区旅游资源开发，推进梦里水乡欢乐谷等项目建设。以民宿经济引领乡村旅游转型发展，争取创建主题村落30个以上，民宿床位达到1万张以上。推进通景公路、慢行绿道等基础设施建设。完善旅游营销体系，积极开发智慧旅游应用。

发行人作为国有资产经营平台，主要负责古堰画乡、东西岩风景区的建设及经营工作。近年来，景区内基础设施逐步完善，丽水高铁开通，游客数量逐年增多。

四、发行人所在地域经济情况

（一）区域经济情况

丽水市是浙江省区域中心城市之一。2017-2019年，丽水市分别实现地区生产总值1,298.20亿元、1,394.67亿元和1,476.61亿元，同比分别增长6.80%、8.20%和8.30%。丽水市深入贯彻中央、省、市各项部署，坚定不移走“绿水青山就是金山银山”绿色生态发展之路，着力培育经济发展新功能，积极推进经济结构调整和转型升级，2017-2019年，全市实现经济平稳发展，社会保持和谐稳定，民生事业持续改善。

2017年-2019年，莲都区地区生产总值分别为332.98亿元、359.11亿元和389.60亿元，按可比价格计算，增长率分别为5.2%、6.2%和7.2%，增速创2013年来的近7年新高。其中，第一产业实现增加值20.57亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值123.40亿元，增长6.0%；第三产业实现增加值245.66亿元，增长8.2%。三次产业结构调整为5.3 ：31.7：63.0，第三产业比例持续提高，较上年提高0.7个百分点，“三二一”产业格局进一步巩固。

2019年莲都区固定资产投资增长13.5%。民间投资下降0.8%，高新技术产业投资增长 37.0%,交通投资增长 43.6%,生态环保和公共设施投资增长10.1%,项目民间投资增长12.5%。工业投资、制造业投资分别增长 10.3%和14.1%。2019年莲都区社会消费品零售总额增长6.6%,增速较上年下降2.9个百分点。从消费形态看，商品零售起主导作用。全年商品零售额占社会消费品零售总额比重为 87.9%，增长6.6%，拉动全区社会消费品零售总额增长5.8个百分点。2019年莲都

区全年进出口总额 49.23 亿元，下降 1.0%。其中出口 46.10 亿元，下降 1.0%。全年实际利用外资 5607 万美元，增长 460.7%。2019 年末莲都区年末金融系统本外币存款余额 973.10 亿元，比上年末增长 24.0%。其中人民币存款余额 960.42 亿元,增长 24.4%。金融系统本外币贷款余额 898.33 亿元，比上年末增长 16.9%，其中人民币贷款余额 897.49 亿元,增长 17.1%。

（二）区域财政情况

2017 年-2019 年丽水市财政收支情况

单位：亿元

项目	丽水市全市		
年份	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值	1,476.61	1,394.67	1,298.20
GDP 同比增速（%）	8.30	8.20	6.80
一般公共预算收入	139.83	130.01	112.91
一般公共预算支出	526.50	432.02	378.64
财政自给率（%）	26.56	30.09	29.82

近年来，丽水市一般公共预算收入逐年增长。2017 年～2019 年，丽水市一般公共预算收入分别实现 112.91 亿元、130.01 亿元和 139.83 亿元，年均复合增长率为 7.39%，其中税收收入同期年均复合增长率为 4.5%，2019 年丽水市税收收入占公共财政收入的比重为 78.50%。从税源结构看，2019 年丽水市税收收入以增值税和企业所得税和耕地占用税等税种为主。从税源企业来看，2019 年丽水市纳税前十名企业的行业分布主要集中在制造业、批发零售和房地产企业等。

2017 年～2019 年，丽水市一般公共预算支出分别为 378.64 亿元、432.00 亿元和 526.50 万元，逐年增长，主要系对社会保障和就业支出、城乡卫生和社区等刚性支出增加而持续增加。2017 年～2019 年，丽水市地方财政自给率分别为 29.82%、30.09%和 26.56%，地方财政自给程度较低。

2017-2019 年丽水市莲都区财政收支情况

单位：亿元

项目	莲都区		
年份	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值	389.63	359.11	332.98
GDP 同比增速（%）	7.20	6.20	5.20
一般公共预算收入	54.63	50.41	39.10
一般公共预算支出	128.13	98.48	74.24
财政自给率（%）	42.64	51.19	52.67

丽水市莲都区一般公共预算收入总体上呈上升趋势。2017 年～2019 年，莲都区一般公共预算收入分别实现 39.10 亿元、50.41 亿元和 54.63 亿元，公共财政收入质量较好。莲都区政府性基金收入主要来自国有土地使用权出让收入，近年来规模不大。

2017-2019 年随着莲都区对社会保障和就业、教育和医疗卫生等项目的支出加大，公共财政支出的规模也由 2017 年的 74.24 亿元逐年增长到 2019 年的 128.13 亿元。2017 年-2019 年莲都区财政自给率分别为 52.67%、51.19%和 42.64%，财政自给率较低。

（三）丽水市其他城市基础设施建设企业发债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，丽水市其他城市基础设施建设企业已发行债券情况如下：

1、丽水市城市建设发展有限公司

已发行债券情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	债券利率（%）	到期兑付日
15 丽水债	6.00	2.40	5.67	2022/8/13
17 丽水城建 PPN001	3.00	3.00	6.00	2022/09/25
18 丽水城建 PPN001	1.00	1.00	7.00	2023/08/17
19 丽水城建 PPN001	3.00	3.00	5.48	2024/01/28
19 丽水城建 PPN002	3.00	3.00	5.19	2024/03/27
19 丽水城建 PPN003	3.00	3.00	4.95	2024/08/08
19 丽水城建 PPN004	2.50	2.50	5.15	2024/10/31
20 丽水城建 PPN001	8.00	8.00	4.80	2025/09/04

主要财务数据

单位：亿元、%

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
总资产	133.52	127.62	118.81
净资产	83.85	83.42	82.84
总负债	49.67	44.19	35.97
资产负债率	37.20	34.63	30.28
净利润	1.16	1.16	1.18
营业收入	5.61	4.91	5.16
经营活动产生的现金流量净额	-7.36	3.33	-5.21

2、丽水市城市建设投资有限责任公司

已发行债券情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	债券利率（%）	到期兑付日
16 丽水城投 PPN001	8.00	8.00	4.80	2021/05/09
17 丽水城投 PPN001	12.00	12.00	4.40	2022/4/25
19 丽水城投 MTN001	3.00	3.00	4.39	2024/10/31

主要财务数据

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日

	/2019 年度	/2018 年度	/2017 年度
总资产	490.70	301.64	288.22
净资产	193.09	106.52	107.89
总负债	297.61	195.11	180.33
资产负债率	60.65%	64.68	62.57
净利润	1.52	1.29	1.95
营业收入	11.63	9.41	5.00
经营活动产生的现金流量净额	10.52	8.61	0.71

3、丽水南城新区投资发展有限公司

已发行债券情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	债券利率（%）	到期兑付日
17 南投 01	10.00	10.00	7.00	2022/11/24
18 丽水南城 PPN001	5.00	5.00	7.48	2021/01/19
19 丽水南城 PPN001	6.00	6.00	6.10	2022/05/27
19 南投 01	15.00	15.00	5.80	2024/12/13
20 丽投 01	11.00	11.00	4.98	2023/6/15

主要财务数据

单位：亿元、%

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
总资产	166.29	157.93	153.55
净资产	70.69	77.53	70.72
总负债	95.60	80.40	82.83
资产负债率	57.49	50.91	53.94
净利润	1.31	1.69	2.39
营业收入	5.79	6.53	8.62
经营活动产生的现金流量净额	-6.48	17.06	5.29

4、缙云县国有资产投资经营有限公司

已发行债券情况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	债券利率（%）	到期兑付日
20 缙资 01	15.00	15.00	4.96	2023/6/17

主要财务数据

单位：亿元、%

项目	**2019 年 12 月 31 日 /2019 年度**	**2018 年 12 月 31 日 /2018 年度**
总资产	134.76	124.2
净资产	86.15	77.92
总负债	48.61	46.29
资产负债率	36.07	37.27
净利润	1.25	2.00
营业收入	11.18	15.87
经营活动产生的现金流量净额	-9.33	-1.64

第十条发行人财务情况

发行人2017-2019年的财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了编号为中兴财光华审会字（2020）第321034号标准无保留意见的审计报告。本文中2017-2019年的会计数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

（一）2017-2019年经审计的合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	563,138.44	478,352.97	465,055.33
非流动资产	148,853.82	136,334.96	122,897.12
资产总额	711,992.26	614,687.93	587,952.45
流动负债	46,192.59	35,784.88	38,537.19
非流动负债	169,223.61	56,766.62	53,202.28
其中：长期借款	29,582.32	30,745.65	32,000.00
负债总额	215,416.20	92,551.50	91,739.47
所有者权益合计	496,576.06	522,136.43	496,212.97
归属于母公司所有者权益合计	464,517.29	494,071.79	471,302.37

（二）2017-2019年经审计的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	14,815.98	9,133.17	51,275.55
营业成本	14,381.06	8,145.76	49,011.22
营业利润	5,561.30	3,963.23	10,281.37
利润总额	5,642.51	4,010.85	10,273.21
净利润	4,313.26	4,008.46	10,108.90
归属于母公司所有者的净利润	3,501.53	4,149.34	9,972.14

（三）2017-2019 年经审计的合并现金流量表简表（完整的现金流量表见附表四）

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-69,803.23	10,541.44	-14,282.67
投资活动产生的现金流量净额	25,749.81	-14,415.46	-13,965.74
筹资活动产生的现金流量净额	73,982.67	4,156.18	33,846.98
现金及现金等价物净增加额	29,929.26	282.17	5,598.57

（四）主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
流动比率（倍）	12.19	13.37	12.07
速动比率（倍）	3.71	3.15	3.14
资产负债率（%）	30.26	15.06	15.60
应收账款周转率（次/年）	0.30	0.15	1.03
存货周转率（次/年）	0.04	0.02	0.14
总资产周转率(次/年)	0.02	0.02	0.09
利息保障倍数[注]（倍）	4.29	2.94	4.77
净资产收益率（%）	0.85	0.79	2.05

注：2017-2019 年资本化利息分别为 2,553.86 万元、2,094.72 万元和 1,561.71 万元；
上述财务指标计算方法如下：
（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＝负债总额/资产总额；
（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
（5）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；
（6）总资产周转率＝主营业务收入/总资产平均余额；
（7）利息保障倍数＝(利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+利息支出)；
（8）净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额。

二、发行人财务分析

（一）发行人财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 711,992.26 万元，负债总额 215,416.21 万元，所有者权益为 496,576.05 万元，资产负债率为 30.26%。2017-2019 年度，公司合并报表中净利润三年平均为 6,143.54 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人近三年资产规模总体呈增加趋势，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模较低，经营状况良好，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（二）资产负债变动情况及结构分析

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产结构						
货币资金	64,786.15	9.10	34,856.90	5.67	34,574.72	5.88
应收账款	45,079.18	6.33	54,190.64	8.82	69,074.39	11.75
预付款项	21,541.57	3.03	21,880.35	3.56	15,647.70	2.66
其他应收款	39,094.14	5.49	1,429.40	0.23	1,508.49	0.26
存货	391,737.71	55.02	365,737.05	59.5	344,084.30	58.52
其他流动资产	899.69	0.13	258.64	0.04	165.73	0.03

流动资产合计	**563,138.44**	**79.09**	**478,352.97**	**77.82**	**465,055.33**	**79.10**
可供出售金融资产	15,139.40	2.13	13,125.40	2.14	9,525.40	1.62
长期应收款	2,040.00	0.29	2,000.00	0.33	-	-
长期股权投资	21,695.54	3.05	21,362.56	3.48	19,320.02	3.29
投资性房地产	1,194.50	0.17	1,251.62	0.2	1,309.85	0.22
固定资产	48,236.91	6.77	44,436.85	7.23	45,808.30	7.79
在建工程	40,635.90	5.71	33,751.86	5.49	25,903.69	4.41
无形资产	19,698.08	2.77	20,372.42	3.31	21,009.09	3.57
长期待摊费用	2.95	0.00	4.93	-	6.9	-
递延所得税资产	210.54	0.03	29.32	-	13.86	-
非流动资产合计	**148,853.82**	**20.91**	**136,334.96**	**22.18**	**122,897.12**	**20.90**
资产总计	**711,992.26**	**100.00**	**614,687.93**	**100.00**	**587,952.45**	**100.00**
负债结构						
短期借款	540.72	0.25	240	0.26	1,523.60	1.66
应付账款	174.81	0.08	64.3	0.07	47.35	0.05
预收款项	1,063.05	0.49	777.59	0.84	331.77	0.36
应付职工薪酬	353.54	0.16	13.28	0.01	13.28	0.01
应交税费	1,748.27	0.81	33.93	0.04	58.81	0.06
其他应付款	35,147.90	16.32	34,130.79	36.88	21,562.38	23.5
一年内到期的非流动负债	7,164.31	3.33	525.00	0.57	15,000.00	16.35
流动负债合计	**46,192.60**	**21.44**	**35,784.88**	**38.66**	**38,537.19**	**42.01**
长期借款	29,582.32	13.73	30,745.65	33.22	32,000.00	34.88
长期应付款	139,641.29	64.82	26,020.97	28.12	21,202.28	23.11
非流动负债合计	**169,223.61**	**78.56**	**56,766.62**	**61.34**	**53,202.28**	**57.99**
负债合计	**215,416.21**	**100.00**	**92,551.50**	**100.00**	**91,739.47**	**100.00**

从资产总额看，发行人2017-2019年末资产总额分别为587,952.45元、614,687.93万元和711,992.26万元，2019年末发行人的资产较2018年末增加15.83%，2018年末发行人资产较2017年末增加4.55%，主要系存货、货币资金、其他应收款、在建工程等增加所致。

从资产结构看，发行人2017-2019年末流动资产占资产总额的比例分别为79.10%、77.82%和79.09%，整体上发行人资产的流动性较强。

1、流动资产

发行人流动资产主要构成为货币资金、应收账款和存货。

（1）货币资金

发行人2017-2019年末货币资金余额分别为34,574.72万元、34,856.90万元和64,786.15万元，占总资产的比例分别为5.88%、5.67%和9.10%。发行人2019年末货币资金余额较2018年末增加85.86%，主要由于2019年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司等9家公司纳入合并范围，合并基准日系2019年12月31日，导致其货币资金上升。发行人2018年末货币资金余额较2017年末增加0.82%，总体保持一致。

（2）应收账款

发行人2017-2019年末应收账款账面价值分别为69,074.39万元、54,190.64万元和45,079.18万元，占总资产的比例分别为11.75%、8.82%和6.33%。2019年末发行人应收账款账面价值较2018年末减少16.81%，主要由于2019年与丽水市莲都区财政局的建设工程款结算期到期，收回了其约10,000.00万元应收账款，导致应收账款余额下降；截至2019年末，按欠款方归集的前五名应收账款具体客户明细如下：

单位：人民币元

序号	欠款单位	账面价值	账龄	性质
1	丽水市莲都区财政局	443,184,726.79	1年以内、2-3年	应收建设工程款
2	丽水市莲都区教育局	1,124,100.00	1年以内	代建管理费

序号	欠款单位	账面价值	账龄	性质
3	丽水市莲都区水利局	1,040,000.00	1年以内	堤防维护费
4	苏州同程文化旅游发展有限公司	710,406.01	1年以内	预收门票款
5	浙江中智经济技术服务有限公司	607,145.39	1年以内	社保费用
-	合计	446,666,378.19	-	-

2019年应收账款期末余额主要系应收丽水市莲都区财政局的代建工程施工款，占应收账款期末余额合计数的比例为98.30%。

（3）预付款项

发行人2017-2019年末预付款项余额分别为15,647.70万元、21,880.35万元和21,541.57万元，占总资产的比例分别为2.66%、3.56%和3.03%。2019年末发行人的预付款项与上年末相比基本持平。2018年末发行人预付款项余额较2017年末增加39.83%，主要系2018年增加预付农民新社区的房屋回购款所致。截至2019年末，预付款项前五名如下：

单位：人民币元

单位名称	与本公司关系	金　额	占预付款项总额的比例%	账龄	性质
丽水宝业现代房地产开发有限公司	非关联方	148,081,059.00	68.74	1年以内、1-2年	预付工程款
丽水恒鑫房地产开发有限公司	非关联方	52,887,500.00	24.55	1年以内	预付工程款
丽水市中信拆迁事务公司	非关联方	11,900,000.00	5.52	1年以内	预付工程款
碧湖镇人民政府	非关联方	1,100,000.00	0.51	1-2年	预付工程款
中央储备粮丽水直属库	非关联方	403,055.94	0.19	1年以内	预付工程款
合　计		**214,371,614.94**	**99.51**		

（4）其他应收款

发行人2017-2019年末其他应收款账面价值分别为1,508.49万元、1,429.40万元和39,094.14万元，占总资产的比例分别为0.26%、0.23%和5.49%。发行人2019年末其他应收款同比上年增加37,664.74万元，同比上升2,635%，主要由于2019年发行人分别拆借给丽水市莲都区财政局周转款31,690万元，以及支付给丽水市自然资源规划局5,000万元押金及保证金，导致2019年末其他应收款同比2018年末大幅上涨。发行人2018年末其他应收款账面余额为1,546.70万元，账面价值为1,429.40万元，较2017年末减少79.08万元，减幅5.24%，总体保持稳定；截至2019年末，发行人前五名其他应收款合计38,062.48万元，占其他应收账款期末余额的比例为95.32%。

2019年末，发行人其他应收款期末余额主要以非经营性为主，占比达到87.48%，非经营性其他应收款主要包括往来借款及周转款等，经营性其他应收款主要包含押金及保证金等。2017-2019年末，发行人非经营性其他应收款占期末余额的比例分别为92.62%、95.41%和87.48%。

报告期内其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：人民币元

时间	性质	基本情况	期末余额（元）	占比（%）
2019.12.31	非经营性	借款及周转款等	349,317,404.33	87.48
	经营性	押金及保证金等	50,001,210.00	12.52
	合计		**399,318,614.33**	**100.00**
2018.12.31	非经营性	借款及周转款等	14,374,794.87	95.41
	经营性	押金及保证金等	692,213.04	4.59
	合计		**15,067,007.91**	**100.00**
2017.12.31	非经营性	借款及周转款等	14,484,461.71	92.62
	经营性	押金及保证金等	1,154,851.25	7.38
	合计		**15,639,312.96**	**100.00**

截至2019年末，其他应收款期末余额前五名单位情况如下：

单位：人民币元

单位名称	是否为关联方	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
丽水市莲都区财政局	否	周转款	316,900,000.00	一年以内、3-4年、4-5年	79.36	
丽水市自然资源和规划局	否	押金及保证金	50,000,000.00	一年以内	12.52	
丽水市莲都区交通局	否	周转款	5,000,000.00	3-4年	1.25	
丽水市莲城宾馆	否	周转款	5,866,600.00	2-3年	1.47	586,660.00
丽水市合力旅游开发有限公司	否	周转款	2,858,177.00	一年以内	0.72	
合计	-	-	**380,624,777.00**	-	**95.32**	**586,660.00**

其他应收款2019年末计提了305.35万元的坏账准备。2019年末其他应收款主要系分别应收丽水市莲都区财政局和丽水市自然资源和规划局的周转款及押金保证金。

发行人制定了《其他应收款管理办法》，规定了发生往来款项的决策程序，确保发行人自身的资金、资产安全，不存在发行人资金被控股股东、实际控制人违规侵占的情形。

①其他应收款的决策程序

根据《其他应收款管理办法》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

a.发行人及控股子公司拟与自然人发生的往来款项金额在30万元以上的，应先行向公司计划财务部门备案，无异议后方可签署有关协议。

b.发行人拟与企业或单位达成的往来款项总额在 500 万元(含 500 万元)至 5,000 万元之间(不含 5,000 万元)且占发行人最近一期净资产值的0.5%至5%之间的,应由业务部门向计划财务部门提交资料,由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项,董事会审议通过后方可进行。

c.发行人及控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项总额高于5,000万元(含5,000万元)且高于发行人最近一期净资产值的 5%的,应向公司计划财务部门提交书面资料,由计划财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项,并报股东批准,股东同意后方可进行。

②非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、主要债务方及其与发行人是否存在关联关系

截至 2019 年末,发行人非经营性其他应收款的主要构成为借款及周转款等,形成原因主要是与有业务往来政府相关单位的周转款,相关审批决策程序合法合规,预计能按时到期收回。

截至 2019 年末,发行人政府性应收款项(应收账款、其他应收款)主要构成明细如下:

序号	科目	单位名称	金额(万元)	产生原因
1	应收账款	丽水市莲都区人民政府	44,318.47	工程款
2	应收账款	丽水市莲都区教育局	112.41	代建管理费
3	应收账款	丽水市莲都区水利局	104.00	堤防维护费
4	其他应收款	丽水市莲都区人民政府	31,690.00	周转款
5	其他应收款	丽水市自然资源和规划局	5,000.00	押金及保证金
6	其他应收款	莲都区交通局	500.00	周转款
合计			**81,724.88**	

针对上述政府性应收款项，丽水市莲都区人民政府将积极督促相关部门筹措资金，以保障发行人的合法权益。丽水市莲都区财政收入是支付丽水市莲都区相关政府部门与公司往来款项的重要保障。近年来，丽水市莲都区经济发展迅速，为偿还公司上述往来款提供了充足的资金保障，保障债券持有人的合法权益。

（5）存货

发行人2017-2019年末存货余额分别为344,084.30万元、365,737.05万元和391,737.71万元，占总资产的比例分别为58.52%、59.50%和55.02%。发行人2019年末存货余额较2018年末增加7.11%，发行人2018年末存货余额较2017年末上升了6.29%，主要系工程施工期末余额的变动。报告期内发行人的存货系工程施工、库存商品、开发成本和原材料，其中工程施工的占比最大。截至2019年末，发行人的存货明细如下：

单位：人民币元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	689,318.06		689,318.06
库存商品	15,284,791.45		15,284,791.45
开发成本	163,951,048.41		163,951,048.41
工程施工	3,737,451,905.00		3,737,451,905.00
合计	**3,917,377,062.92**		**3,917,377,062.92**

截至2019年期末，尚未办证的开发成本为5,410.78万元，分别系莲都区碧湖镇南山水厂东北侧地块，账面价值为1,897.59万元；坑口村苏埠圩安置小区地块，账面价值为671.08万元；城西小学区块，账面价值为2,842.11万元。

尚未办证的开发成本明细如：

序号	所属科目	使用权人	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方法（成本法/评估法）	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金（是/否）
1	存货	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	-	莲都区碧湖镇南山水厂东北侧地块	-	-	-	1,897.59	评估法	-	否	否
2	存货	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	-	坑口村苏埠圩安置小区地块	-	-	-	671.08	评估法	-	否	否
3	存货	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	-	城西小学区块	-	-	-	2,842.11	评估法	-	否	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	**5,410.78**	-	-	-	-

2019 年期末工程施工详细情况如下：

单位：人民币元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	莲都区城西小学新建工程	房屋建设	2016 年 11 月-2018 年 11 月	是	103,758,024.66
2	长岗背小学校区新建工程	房屋建设	2016 年 11 月-2018 年 11 月	是	1,008,575.68
3	双增物业修缮项目	土地整改/房屋建设/道路等	2018 年 3 月-2020 年 3 月	是	8,461,954.00
4	高溪低丘缓坡开发一期、二期项目	土地整改/房屋建设/道路等	2012 年 10 月-2020 年 10 月	是	1,494,308,911.15
5	低丘缓坡莲都组团 2(郎奇-白桥区块)	房屋建设/道路等	2013 年 2 月-2020 年 2 月	是	515,023,469.00
6	碧湖区块	土地整改/房屋建设/道路等	2012 年 3 月-2017 年 3 月	是	117,045,197.39
7	南山区块	土地整改/房屋建设/道路等	2013 年 3 月-2017 年 3 月	是	5,180,988.54
8	联城农民新社区三期建设项目	房屋建设	2016 年 8 月-2020 年 8 月	是	26,679,752.12
9	碧湖镇道路修建及旧房改造工程	房屋建设/道路等	2013 年 3 月-2018 年 3 月	是	72,057,790.51
10	碧湖第一水厂	房屋建设	2014 年 12 月-2017 年 12 月	是	74,566,362.48
11	南山水厂扩容工程	房屋建设	2013 年 4 月-2018 年 4 月	是	15,965,164.04
12	碧湖镇城区排水管网工程	管网建设	2014 年 11 月-2017 年 11 月	是	37,887,443.25
13	郎奇-白桥区块拆迁安置基础设施配套	土地整改/房屋建设/道路等	2017 年 1 月-2020 年 1 月	是	10,472,025.90

14	碧湖城市污水处理厂提标改造	管网建设	2017 年 1 月-2020 年 1 月	是	5,357,324.13
15	碧湖第二污水处理厂	管网建设	2018 年 2 月-2021 年 2 月	是	29,272,708.60
16	碧湖镇区基础设施提升和改造工程	道路等	2018 年 9 月-2021 年 9 月	是	12,439,472.50
17	丽水工业园区管网改造修复工程	管网建设	2018 年 9 月-2018 年 12 月、2019 年 9 月-2020 年 2 月	是	4,135,210.00
18	丽水工业园区基础设施提升工程	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 12 月-2020 年 12 月	是	9,068,599.82
19	丽水市洪渡互通至黄村农村道路改造提升工程	道路改造	2019 年 10 月-2020 年 10 月	是	12,747,070.57
20	丽水市莲都区北埠至堰后农村道路改造提升工程	道路改造	2019 年 9 月-2021 年 1 月	是	10,068,124.90
21	丽水市大花园（国家公园）公路样板示范路工程	道路改造	2019 年 1 月-2019 年 9 月	是	12,182,748.15
22	丽水市北城区块住宅小区截污纳管整治项目（二期）	土地整改/房屋建设/道路等	2020 年 3 月-2020 年 9 月	是	2,750.00
23	市区北城区块住宅小区截污纳管整治工程（一期）	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 8 月-2020 年 3 月	是	2,672,837.45
24	桃碧线（北互通一堰头）沿线改造工程	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 3 月-2019 年 3 月	是	91,718,248.13
25	文一路和人民街交叉口地块项目	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 3 月-2020 年 5 月	是	10,292,396.19
26	丽水市务岭根垃圾填埋场三期工程（暨装修垃圾处理项目）	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 2 月-2019 年 9 月	是	5,385,785.80
27	莲都区洪渡互通至黄村农村道路改造提升工程（仙	道路改造	2019 年 10 月-2020 年 2 月	是	28,750.00

	渡至黄村段）				
28	碧湖平原绿道网（新治河绿道）项目	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 6 月-2019 年 11 月	是	11,418,154.06
29	老小区改造工程	土地整改/房屋建设/道路等	2013 年 9 月-2018 年 9 月	是	243,024,819.31
30	老旧社区雨污分流改造项目（第一期）	道路改造	2017 年 1 月-2018 年 1 月	是	61,660,322.49
31	老旧社区雨污分流改造项目（第二期）	道路改造	2018 年 1 月-2020 年 1 月	是	12,335,704.50
32	青林安置小区室外工程项目	土地整改/房屋建设/道路等	2013 年 12 月-2014 年 5 月	是	4,526,427.62
33	后庆路改造项目	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 1 月-2015 年 8 月	是	12,595,431.47
34	华敦街改造工程	土地整改/房屋建设/道路等	2017 年 3 月-2018 年 1 月	是	9,126,059.32
35	丽华小区三期西侧道路工程	道路改造	2016 年 12 月-2017 年 3 月	是	4,270,652.92
36	花园公寓项目周边配套道路建设工程	道路改造	2017 年 1 月-2017 年 4 月	是	1,486,612.22
37	接官亭三期西侧北面道路工程	道路改造	2018 年 8 月-2018 年 12 月	是	1,766,620.51
38	莲都区凤凰路道路改造工程	道路改造	2018 年 12 月-2019 年 10 月	是	4,932,348.62
39	三岩寺中心医院改造工程（一、二标段）	土地整改/房屋建设/道路等	2014 年 9 月-2015 年 7 月	是	7,991,282.52
40	城北小学区块雨污分流改造项目	道路改造	2015 年 9 月-2016 年 7 月	是	6,521,993.44
41	水利水电十二局职工宿舍改造区块	土地整改/房屋建设/	2018 年 7 月-2018 年 2 月	是	1,932,777.13

		道路等			
42	莲都区建设分局办公室及附属楼食堂装修工程	房屋建设	2017 年 12 月-2018 年 1 月	是	1,532,415.00
43	高铁站场周边房屋立面提升改造工程	土地整改/房屋建设/道路等	2016 年 1 月-2017 年 1 月	是	9,300,722.72
44	联城街道港口村景观提升工程	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 7 月-2015 年 7 月	是	290,816.00
45	六边三化三美专项改造	土地整改/房屋建设/道路等	2017 年 1 月-2018 年 1 月	是	9,425,774.50
46	街面立体绿化工程	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 1 月-2015 年 1 月	是	54,382.00
47	市区节水型生活用水技术推广与应用		2015 年 11 月-2015 年 12 月	是	79,608.01
48	主街道破旧立面整治	土地整改/房屋建设/道路等	2016 年 8 月-2016 年 11 月	是	4,624,111.00
49	截污纳管排查项目（2018）	管网建设	2018 年 5 月-2018 年 12 月	是	7,349,014.07
50	莲都区太平港小流域太平集镇段治理工程(强塘)	土地整改/房屋建设/道路等	2011 年 8 月-2012 年 10 月	是	16,667,882.40
51	丽水市莲都区瓯江大溪碧湖段防洪堤 1 期加固工程（强塘）	土地整改/房屋建设/道路等	2012 年 3 月-2013 年 9 月	是	32,479,701.82
52	丽水市莲都区宣平溪畎岸段治理工程	土地整改/房屋建设/道路等	2014 年 3 月-2014 年 12 月	是	19,415,517.93
53	仙渡港小流域治理工程(水土保持	土地整改	2014 年 7 月-2014 年 11 月	是	1,762,684.87
54	中央财政小型农田水利重点县建设项目	土地整改/房屋建设/	2012 年 11 月-2013 年 5 月、2013 年 8	是	54,655,035.84

		道路等	月-2014 年 1 月、2014 年 10 月-2015 年 4 月		
55	莲都区阳山头等四座山塘综合整治工程	土地整改/房屋建设/道路等	2012 年 10 月-2013 年 2 月	是	1,306,050.00
56	中小河流治理重点县莲都区大顺坑	土地整改/道路等	2013 年 10 月-2014 年 4 月	是	22,798,805.29
57	丽水市大溪治理工程（莲都段）	土地整改/房屋建设/道路等	2013 年 10 月-2015 年 6 月	是	202,122,804.49
58	中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点莲都区项目设计变更（增建梁村溪段）	土地整改/房屋建设/道路等	2018 年 7 月-2019 年 7 月	是	6,794,290.80
59	中小河流治理综合整治及水系连通方溪项目	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 1 月-2016 年 1 月	是	17,256,849.35
60	中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点莲都区太平项目区	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 9 月-2016 年 9 月	是	18,403,884.10
61	中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点莲都区新治河项目区	土地整改/房屋建设/道路等	2014 年 5 月-2015 年 3 月	是	20,328,015.28
62	中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点莲都区雅溪项目区	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 9 月-2016 年 9 月	是	17,358,411.50
63	小农水山塘综合整治整合	土地整改	2014 年 7 月-2015 年 1 月	是	6,760,675.00
64	丽水市莲都区宣平溪周坦至瑶畈段治理工程	土地整改/房屋建设/道路等	2013 年 7 月-2014 年 7 月	是	20,112,404.99
65	丽水市莲都区太平港吾古段治理工程	土地整改/房屋建设/道路等	2014 年 2 月-2015 年 5 月	是	13,222,828.67

66	丽水市莲都区仙渡溪重点山洪沟防洪治理	土地整改/房屋建设/道路等	2015 年 7 月-2015 年 11 月	是	7,810,335.85
67	丽水市莲都区碧湖灌区节水配套改造项目实施方案	管网建设	2016 年 8 月-2017 年 8 月	是	167,852.33
68	丽水市莲都区宣平溪流域综合治理工程（后坑、曳岭脚段）	土地整改/房屋建设/道路等	2016 年 9 月-2017 年 3 月	是	18,901,155.18
69	莲都区小安溪雅溪镇区段综合治理工程	土地整改/房屋建设/道路等	2017 年 12 月-2018 年 12 月	是	9,016,003.15
70	莲都区小安溪流域综合治理工程（岩蒙至洪渡段）	土地整改/房屋建设/道路等	2018 年 9 月-2019 年 9 月	是	4,668,982.48
71	莲都区小安溪流域综合治理工程（凤鸣段）	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 1 月-2020 年 1 月	是	2,809,700.57
72	莲城宾馆多功能厅装修项目	房屋建设	2019 年 3 月-2019 年 4 月	是	1,713,083.00
73	老竹镇镇区截污纳管项目	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 6 月-2020 年 4 月	是	16,800.00
74	老竹-丽新污水处理厂项目	土地整改/房屋建设/道路等	2019 年 10 月-2020 年 10 月	是	5,000.00
75	赤坑水库除险加固	房屋建设	2016 年 9 月-2017 年 9 月	是	11,454,999.30
76	风情养生园基础设施配套	房屋建设	2011 年 4 月-2012 年 4 月	是	12,950,802.00
77	老竹水厂自来水管网提升（2017 年）	管网建设	2016 年 9 月-2017 年 3 月	是	3,478,871.90
78	老竹镇虎迹溪河道治理	道路改造	2014 年 6 月-2014 年 10 月	是	3,279,751.00
79	老竹镇区截污纳管工程	土地整改/房屋建设/	2016 年 8 月-2017 年 4 月	是	3,566,753.16

		道路等			
80	老竹镇小城镇环境综合整治	土地整改/房屋建设/道路等	2017年6月-2019年6月	是	15,485,182.09
81	老竹镇镇前街中段等四条道路改造工程	道路改造	2015年4月-2016年1月	是	651,378.00
82	学甫下山脱贫小区	土地整改/房屋建设/道路等	2012年11月-2013年5月	是	2,491,033.60
83	学甫下山脱贫小区道路工程	道路改造	2013年7月-2013年11月	是	3,237,944.92
84	镇前街俞店段道路拓宽工程	道路改造	2011年12月-2012年12月	是	14,796,893.27
85	镇区生活污水治理工程（学甫二期基础设施工	土地整改/房屋建设/道路等	2018年1月-2018年5月	是	1,920,589.40
86	零星工程			是	43,549,217.08
	合计				**3,737,451,905.00**

（6）其他流动资产

发行人2017-2019年末其他流动资产余额分别为165.73万元、258.64万元和899.69万元，占总资产的比例分别为0.03%、0.04%和0.13%。发行人2019年末其他流动资产余额同比上年增加247.85%，主要由于2019年随着业务发展，相应的各项采购有所上升，导致待抵扣的进项税有所上升。发行人2018年末其他流动资产余额较2017年末增加92.91万元，主要系待抵扣进项税款增加所致。

2、非流动资产

发行人的非流动资产主要由固定资产、在建工程和无形资产组成。

（1）可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 9,525.40 万元、13,125.40 万元和 15,139.40 万元。可供出售金融资产 2019 年末较上年末增加 15.34%，主要由于 2019 年新增对丽水市金融投资控股有限责任公司的投资 1,000.00 万元，新增对丽水市嘉融创业投资合伙企业（有限合伙）的投资 1,000.00 万元，新增对丽水市库坑口水电站（有限合伙）投资 14.00 万元，分别取得被投资单位 4.00%、14.00%及 8.00%的持股比例。2018 年末较 2017 年末增加 3,600.00 万元，增幅 37.79%，系新增对浙江丽水生态经济产业基金有限公司的投资 3,600.00 万元，持股比例为 12.00%。截至 2019 年末，可供出售金融资产明细如下：

单位：人民币元

被投资单位	2019.12.31				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	期初	本期增加	本期减少	期末		
金温铁路有限责任公司	6,254,000.00			6,254,000.00					3.71	
丽水龙都杭萧钢构有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					10.00	100,000.00
浙江丽水生态经济产业基金有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00					12.00	
丽水市金融投资控股有限责任公司		10,000,000.00		10,000,000.00					4.00	
丽水市嘉融创业投资合伙企业（有限合伙）		10,000,000.00		10,000,000.00					14.00	
丽水市库坑口水电站（有限合伙）		140,000.00		140,000.00					8.2353	
合计	**131,254,000.00**	**20,140,000.00**		**151,394,000.00**						**100,000.00**

（2）长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 19,320.02 万元、21,362.56 万元和 21,695.54 万元。2019 年末长期股权投资金额与上年基本保持持平。2018 年末较 2017 年末增加 2,042.53 万元，增

幅 10.57%，主要系丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司其他权益变动增加所致。截至 2019 年期末，长期股权投资明细表如下：

单位：人民币元

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动				2019.12.31
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或者利润	
一、合营企业						
丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司	192,894,233.50					192,894,233.50
小计	192,894,233.50					192,894,233.50
二、联营企业						
丽水市瓯江水电投资有限公司	20,731,352.26			4,533,991.46	1,800,000.00	23,465,343.72
庚辰木制品厂		250,000.00				250,000.00
丽水市百家际电站		145,000.00				145,000.00
丽水市莲都区汉风食品有限公司		208,755.40		-7,962.88		200,792.52
小计	20,731,352.26	603,755.40		5,029,301.63	1,800,000.00	24,061,136.24
合计	**213,625,585.76**	**603,755.40**		**5,029,301.63**	**1,800,000.00**	**216,955,369.74**

（3）投资性房地产

截至 2019 年期末，投资性房地产账面价值 1,194.50 万元，其中投资性房地产原值 1,803.78 万元、累计折旧 609.28 万元，分类列示如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
1	丽房产证莲都区字第 01070315 号、丽水国用（2004）第 2093 号	中山街 527 号[泰山弄 15 号]	住宅用地/住宅	245.69	369.26	244.53	评估法	1.5	否	是
2	丽房权证莲都区字第 01058881 号、丽水国用(2003)字第 5543 号	西河沿 22 号[家具厂]	工业用地/工业用房	194.95	66.12	43.79	评估法	0.34	否	是
3	丽房权证莲都区字第 01067477 号、丽水国用（2004）第 2627 号	丽青路北侧机场路东面 10 号楼 F492 号	商业用地/商业用房	5.78	13.07	8.65	评估法	2.26	否	是
4	丽房权证莲都区字第 01067478 号、丽水国用（2004）第 2607 号	丽青路北侧机场路东面 10 号楼（450 号）	商业用地/商业用房	5.3	14.09	9.33	评估法	2.66	否	是
5	丽房权证莲都区字第 01078127 号、丽水国用（2005）第 3775 号	莲都区丽阳街 350 号	商业/住宅	6.94	56.74	37.58	评估法	8.18	否	是
6	丽房权证莲都区字第 01078127 号、丽水国用（2005）第 3776 号	莲都区丽阳街 350 号	住宅用地/住宅	4	12.92	8.55	评估法	3.23	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
7	丽房权证莲都区字第 01078128 号、丽水国用（2005）第 3679 号	莲都区丽阳街 332 号 202 室	机关团体用地/办公用房	25.54	90.99	60.26	评估法	3.56	否	是
8	丽房权证莲都区字第 01078129 号、丽水国用（2005）第 3678 号	莲都区丽阳街 332 号 203 室	机关团体用地/办公用房	33.17	129.28	85.61	评估法	3.9	否	是
9	丽房权证莲都区字第 01078131 号、丽水国用（2005）第 3674 号	莲都区丽阳街 338 号	商业用地/商业用房	6.38	52.47	34.75	评估法	8.22	否	是
10	丽房权证莲都区字第 01078130 号、丽水国用（2005）第 3677 号	丽阳街 340 号-3	商业用地/商业用房	5.66	46.9	31.06	评估法	8.29	否	是
11	丽房权证莲都区字第 01078133 号、丽水国用（2005）第 3675 号	丽阳街 340 号-2	商业用地/商业用房	6.42	52.6	34.83	评估法	8.19	否	是
12	丽房权证莲都区字第 01078134 号、丽水国用（2005）第 3676 号	丽阳街 340 号-1	商业用地/商业用房	5.32	42.63	28.23	评估法	8.01	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
13	丽房权证莲都区字第 01083383 号、丽水国用（2005）第 15449 号	丽青路北侧机场路东面 6-2 号二楼	仓储用地/商业用房/仓储	10.77	13.59	9	评估法	1.26	否	是
14	丽房权证莲都区字第 01083383 号、丽水国用（2005）第 15538 号	丽青路北侧机场路东面 6-2 号	商业用地/商业用房	10.77	13.14	8.7	评估法	1.22	否	是
15	丽房权证莲都区字第 01094612 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-6 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是
16	丽房权证莲都区字第 01094613 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-8 号	仓储用地/仓库	39.6	16.24	10.75	评估法	0.41	否	是
17	丽房权证莲都区字第 01094617 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170 号-1 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是
18	丽房权证莲都区字第 01094619 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-5 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
19	丽房权证莲都区字第 01094620 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-2 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是
20	丽房权证莲都区字第 01094621 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170 号	仓储用地/仓库	40.92	16.78	11.11	评估法	0.41	否	是
21	丽房权证莲都区字第 01094622 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-4 号	仓储用地/仓库	39.6	16.24	10.75	评估法	0.41	否	是
22	丽房权证莲都区字第 01094623 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-9 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是
23	丽房权证莲都区字第 01094624 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-11 号	仓储用地/仓库	40.92	16.78	11.11	评估法	0.41	否	是
24	丽房权证莲都区字第 01094625 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-10 号	仓储用地/仓库	36.54	14.98	9.92	评估法	0.41	否	是
25	丽房权证莲都区字第 01094626 号、丽国用（2007）第 3291 号	莲都区大洋路 170-3 号	仓储用地/仓库	39.6	16.24	10.75	评估法	0.41	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
26	丽房权证莲都区字第01094627号、丽国用（2007）第3291号	莲都区大洋路170-7号	仓储用地/仓库	39.6	16.24	10.75	评估法	0.41	否	是
27	丽房权证莲都区字第01094607号 、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路158-2号	商业用地/商业用房	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是
28	丽房权证莲都区字第01094609号 、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路156号	商业用地/商业用房	36.16	33.63	22.27	评估法	0.93	否	是
29	丽房权证莲都区字第01094610号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路158号	商业用地/商业用房	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是
30	丽房权证莲都区字第01094618号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路154号、152-2号	商业用地/商业用房	74.58	69.36	45.93	评估法	0.93	否	是
31	丽房权证莲都区字第01094611号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路156-2号	商业用地	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是
32	丽房权证莲都区字第01094628号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路148号-2号	商业用地/商业用房	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
33	丽房权证莲都区字第01094629号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路150号	商业用地/商业用房	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是
34	丽房权证莲都区字第01094630号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路148号	商业用地/商业用房	37.29	34.68	22.97	评估法	0.93	否	是
35	丽房权证莲都区字第01094631号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路154-2号	商业用地/商业用房	36.16	33.63	22.27	评估法	0.93	否	是
36	丽房权证莲都区字第01094632号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路152号	商业用地/商业用房	36.16	33.63	22.27	评估法	0.93	否	是
37	丽房权证莲都区字第01094633号、丽国用（2007）第3292号	莲都区大洋路150-2号	商业用地/商业用房	36.16	33.63	22.27	评估法	0.93	否	是
38	丽房权证莲都区字第01141075号	莲都区敏河村130号	其它用房	656.67	38.51	25.5	成本法	0.06	否	是
39	丽房权证莲都区字第01141078号	莲都区敏河村130号	其它用房	211.3	10.78	7.14	成本法	0.05	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（万元/M2）	抵押情况	是否出租
40	丽房权证莲都区字第01141076号、丽房权证莲都区字第01141077号	莲都区敏河村130号	其它用房	152.18	5	3.31	成本法	0.03	否	是
41	丽房权证莲都区字第01141081号	莲都区敏河村130号	其它用房	368.81	18.8	12.46	成本法	0.05	否	是
42	丽房权证莲都区字第01141079号、丽房权证莲都区字第01141080号	莲都区敏河村130号	其它用房	1,267.14	41.62	27.57	成本法	0.03	否	是
43	丽房权证莲都区字第01141085号	莲都区敏河村130号	其它用房	743.21	47.37	31.38	成本法	0.06	否	是
44	丽房权证莲都区字第01141083号	莲都区敏河村130号	其它用房	166.17	10.59	7.02	成本法	0.06	否	是
45	丽房权证莲都区字第01141082号、丽房权证莲都区字第01141084号	莲都区敏河村130号	其它用房	1,444.75	56.95	37.71	成本法	0.04	否	是
	合计				**1,803.78**	**1,194.53**				

（4）固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产账面价值分别为 45,808.30 万元、44,436.85 万元和 48,236.91 万元，占总资产的比例分别为 7.79%、7.23%和 6.77%。2019 年末较 2018 年末发行人的固定资产增加了 3,800.06 万元，同比上升 8.55%，主要由于 2019 年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司、丽水市莲都区水利水电有限公司、丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司、丽水市莲都区郎奇电站、丽水市莲都区莲城体育发展有限公司、丽水市莲城影视文化传媒有限公司、丽水市莲都区雅溪一级电站、丽水市雷博劳动事务代理有限公司纳入合并范围，合并基准日系 2019 年 12 月 31 日。2018 年末较 2017 年末减少 2.99%，与 2017 年末基本持平。

截至 2019 年末，发行人的固定资产明细如下：

单位：人民币元

2019年度	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合　计
一、账面原值					
1、年初余额	514,466,967.55	11,088,211.38	10,235,987.54	5,592,626.27	541,383,792.74
2、本年增加金额	78,534,397.33	15,848,030.21	2,888,150.53	4,854,365.57	102,124,943.64
（1）购置	27,722,543.17	69,781.00	941,222.70	2,554,230.00	31,287,776.87
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加	50,811,854.16	15,778,249.21	1,946,927.83	2,300,135.57	70,837,166.77
3、本年减少金额	2,933,350.54	150,000.00	1,792,158.00	279,428.00	5,154,936.54
（1）处置或报废	2,933,350.54	150,000.00	1,792,158.00	66,598.00	4,942,106.54
（2）其他				212,830.00	212,830.00
4、年末余额	590,068,014.34	26,786,241.59	11,331,980.07	10,167,563.84	638,353,799.84
二、累计折旧					
1、年初余额	83,042,043.71	6,312,262.70	4,166,307.90	3,494,669.54	97,015,283.85
2、本年增加金额	46,693,096.50	11,502,376.09	2,280,871.36	2,250,416.38	62,726,760.33
（1）计提	16,460,587.32	690,399.32	1,085,547.40	609,922.00	18,846,456.04

2019年度	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合　计
（2）企业合并增加	30,232,509.18	10,811,976.77	1,195,323.96	1,640,494.38	43,880,304.29
3、本年减少金额	2,087,631.76	142,500.00	1,261,783.54	265,456.60	3,757,371.90
（1）处置或报废	2,087,631.76	142,500.00	1,261,783.54	63,268.10	3,555,183.40
（2）其他				202,188.50	202,188.50
4、年末余额	127,647,508.45	17,672,138.79	5,185,395.72	5,479,629.32	155,984,672.28
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
（1）计提					
3、本年减少金额					
（1）处置或报废					
（2）其他					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	462,420,505.89	9,114,102.80	6,146,584.35	4,687,934.52	482,369,127.56
2、年初账面价值	431,424,923.84	4,775,948.68	6,069,679.64	2,097,956.73	444,368,508.89

（5）在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程账面价值分别为 25,903.69 万元、33,751.86 万元和 40,635.90 万元，占总资产的比例分别为 4.41%、5.49%和 5.71%。2019 年末较 2018 年末增加 20.40%，2018 年末较 2017 年末增加 30.30%，主要系增加对古堰画乡景区建设及修复工程、古堰画乡接待中心等项目投入。截至 2019 年末，发行人前五名在建工程明细如下：

单位：人民币元

序号	项目	项目类型（代建/回购/自用）	建设期限	是否为政府代建	金额
1	古堰画乡景区建设及修复工程	自用	2013年6月-2018年6月	否	164,560,314.86
2	古堰画乡景区及周边道路建设	自用	2013年6月-2018年6月	否	123,827,029.79

序号	项目	项目类型（代建/回购/自用）	建设期限	是否为政府代建	金额
3	接待中心项目	自用	2016年10月-2019年10月	否	84,956,951.54
4	石牛温泉景观大道	自用	2013年2月-2018年2月	否	9,540,351.55
5	景区提升项目（基础建设及维护）	自用	2017年6月-2022年6月	否	5,757,584.73
	合计				**388,642,232.47**

（6）无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产账面价值分别为 21,009.09 万元、20,372.42 万元和 19,698.08 万元，占总资产的比例分别为 3.57 %、3.31%和 2.77%。2019 年较 2018 年末减少 3.31%，2018 年末较 2017 年末减少 3.03%，报告期内总体变动不大。发行人无形资产主要系土地使用权。

1） 报告期内无形资产明细表如下：

单位：人民币元

项　目	2019年度	2018年度	2017年度
一、账面原值			
1、年初余额	237,810,401.00	237,810,401.00	597,534,581.00
2、本年增加金额	644,162.62		17,288,000.00
（1）购置			
（2）划拨			
（3）企业合并	644,162.62		17,288,000.00
3、本年减少金额	1,295,184.00		377,012,180.00
（1）处置	1,295,184.00		377,012,180.00
4、年末余额	237,159,379.62	237,810,401.00	237,810,401.00
二、累计摊销			
1、年初余额	34,086,232.44	27,719,530.71	35,413,556.00
2、本年增加金额	6,483,610.24	6,366,701.73	10,458,195.08
（1）计提	6,346,463.89	6,366,701.73	6,366,701.75

项　　目	2019年度	2018年度	2017年度
（2）企业合并	137,146.35		4,091,493.33
3、本年减少金额	391,253.50		18,152,220.37
（1）处置	391,253.50		18,152,220.37
4、年末余额	40,178,589.18	34,086,232.44	27,719,530.71
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
（1）计提			
3、本年减少金额			
（1）处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	**196,980,790.44**	**203,724,168.56**	**210,090,870.29**
2、年初账面价值	**203,724,168.56**	**210,090,870.29**	**562,121,025.00**

2）　已办妥的土地使用权（含计入无形资产、固定资产及投资性房地产的土地）

序号	所属科目	使用权人	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积（平方米）	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方法（成本法/评估法）	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金（是/否）	如缴纳土地出让金，填写缴纳金额(万元)
1	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3711 号	莲都区中山街 488 号	出让	批发零售用地	353.26	2,813.27	2,323.29	评估法	7.96	否	否	31.1
2	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3713 号	莲都区中山街 525 号	出让	批发零售用地	2,486.17	7,106.98	5,869.18	评估法	2.86	否	否	88
3	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3705 号	莲都区解放街 90 号	出让	批发零售用地	454.74	334.23	276.02	评估法	0.73	否	否	81.9
4	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3700 号	莲都区解放街 207 号	出让	批发零售用地	1,384.80	621.4	513.17	评估法	0.45	否	否	23.8
5	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3699 号	莲都区括苍路 199 号	出让	批发零售用地	2,522.09	1,470.92	1,214.73	评估法	0.58	否	否	40.6
6	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3702 号	莲都区大洋路 286 号	出让	批发零售用地	594.55	2,586.78	2,136.25	评估法	4.35	否	否	68.2
7	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3704 号	莲都区大洋路 32 幢（288 号）食堂	出让	批发零售用地	120.03	229.57	189.59	评估法	1.91	否	否	
8	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3703 号	莲都区城东路 33 号	出让	商服用地	134.48	1,528.95	1,262.66	评估法	11.37	否	否	25.1
9	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3709 号	莲都区中山街 613 号	出让	批发零售用地	4,038.62	3,885.62	3,208.87	评估法	0.96	否	否	99.8
10	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3698 号	莲都区解放街 71 号	出让	批发零售用地	619.66	801.54	661.94	评估法	1.29	否	否	70
11	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3708 号	莲都区解放街 71 号	出让	批发零售用地	137.01	1,981.40	1,636.31	评估法	14.46	否	否	
12	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用(2014)第 3712 号	莲都区解放街 199 号	出让	批发零售用地	448	1,744.32	1,440.52	评估法	3.89	否	否	34.5
13	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2014 第 6190 号	莲都区高岭弄 8 号	出让	住宅用地	380.28	319.44	267.18	评估法	0.84	否	否	
14	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2014 第 6106 号	莲都区高岭弄 8 号	出让	其它商服用地	1,618.67	890.27	744.61	评估法	0.55	否	否	
15	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2015 第 799 号	莲都区丽青路 25 号	出让	批发零售用地	8,641.46	8,875.11	7,750.93	评估法	1.03	否	否	273.97
16	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2015 第 822 号	莲都区解放街 288 号二	出让	批发零售用地	698.04	2,758.65	2,409.22	评估法	3.95	否	否	3.59

					至五层										
17	固定资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2014 第 5941 号	莲都区碧湖镇新民巷 15 号	出让	城镇住宅用地	509.66	79.68	66.64	评估法	0.16	否	否	8.48
18	固定资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	丽国用 2015 第 312 号	莲都区大港头镇丽云路 12-1 号 403 室	出让	城镇住宅用地	25.59	62.41		评估法	2.44	否	否	
19	固定资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	丽国用 2015 第 313 号	莲都区大港头镇丽云路 12-1 号 303 室	出让	城镇住宅用地	25.59	61.34		评估法	2.40	否	否	
20	固定资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	丽国用 2015 第 304 号	莲都区大港头镇丽云路 12-1 号 302 室	出让	城镇住宅用地	27.82	66.56	271.34	评估法	2.39	否	否	
21	固定资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	丽国用 2015 第 299 号	莲都区大港头镇丽云路 12-1 号 203 室	出让	城镇住宅用地	25.59	60.26		评估法	2.35	否	否	
22	固定资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	丽国用 2015 第 309 号	莲都区大港头镇丽云路 12-1 号 103 室	出让	城镇住宅用地	25.59	59.19		评估法	2.31	否	否	
23	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	划拨	丽水国用（2004）第 2093 号	中山街 527 号[泰山弄 15 号]	划拨	住宅用地	245.69	369.26	244.53	评估法	1.50	否	否	
24	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用(2003)字第 5543 号	西河沿 22 号[家具厂]	出让	工业用地	194.95	66.12	43.79	评估法	0.34	否	否	
25	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2004）第 2627 号	丽青路北侧机场路东面 10 号楼 F492 号	出让	商业用地	5.78	13.07	8.65	评估法	2.26	否	否	
26	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2004）第 2607 号	丽青路北侧机场路东面 10 号楼（450 号）	出让	商业用地	5.3	14.09	9.33	评估法	2.66	否	否	

27	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3775号	莲都区丽阳街350号	出让	商业用地	6.94	56.74	37.58	评估法	8.18	否	否	
28	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3776号	莲都区丽阳街350号	出让	住宅用地	4	12.92	8.55	评估法	3.23	否	否	
29	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3679号	莲都区丽阳街332号202室	出让	机关团体用地	25.54	90.99	60.26	评估法	3.56	否	否	
30	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3678号	莲都区丽阳街332号203室	出让	机关团体用地	33.17	129.28	85.61	评估法	3.90	否	否	
31	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3674号	莲都区丽阳街338号	出让	商业用地	6.38	52.47	34.75	评估法	8.22	否	否	
32	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3677号	丽阳街340号-3	出让	商业用地	5.66	46.9	31.06	评估法	8.29	否	否	
33	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3675号	丽阳街340号-2	出让	商业用地	6.42	52.6	34.83	评估法	8.19	否	否	
34	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第3676号	丽阳街340号-1	出让	商业用地	5.32	42.63	28.23	评估法	8.01	否	否	
35	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第15449号	丽青路北侧机场路东面6-2号二楼	出让	仓储用地	10.77	13.59	9.00	评估法	1.26	否	否	
36	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	出让	丽水国用（2005）第15538号	丽青路北侧机场路东面6-2号	出让	商业用地	10.77	13.14	8.70	评估法	1.22	否	否	
37	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	划拨	丽国用（2007）第3291号	大洋路170至170-11号	划拨	仓储用地	83.94	188.39	124.75	评估法	2.24	否	否	
38	投资性房地产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	划拨	丽国用（2007）第3292号	大洋路148号至158-2号	划拨	商业用地	84.99	411.95	272.80	评估法	4.85	否	否	
39	无形资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用2014第5792号	莲都区丽龙路89号	出让	批发零售用地	6,048.60	505.06	339.30	评估法	0.08	否	否	

40	无形资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽水国用（2012）第 24028 号	莲都区联城街道敏河村 130 号	出让	商住综合用地	64,787.44	7,197.88	6,398.12	评估法	0.11	否	否	
41	无形资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽水国用（2012）第 24029 号	莲都区联城街道敏河村 130 号	出让	商住综合用地	421	48.71	43.30	评估法	0.12	否	否	
42	无形资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2014 第 5956 号	莲都区碧湖镇大井头	出让	住宅用地	4,624.55	355.63	314.67	评估法	0.08	否	否	
43	无形资产	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	出让	丽国用 2015 第 802 号	莲都区丽阳街 1490 号	出让	批发零售用地	10,143.00	1,952.53	1,724.73	评估法	0.19	否	是	606.74
44	无形资产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	划拨	丽国用（2009）第 1371 号	莲都区高岭弄 19 号	划拨	建筑用地	6,615.65	714.49	560.87	评估法	0.11	否	否	
45	无形资产	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	划拨	丽国用（2007）第 5475 号	莲都区括苍路 120 号	划拨	工业用地	564.83	16.51	14.45	评估法	0.03	否	否	
46	无形资产	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	划拨	丽水国用（2005）第 20134 号	莲都区南山工业园区	划拨	公共基础设施	12,675.23	2,150.00	1,512.17	评估法	0.03	否	否	
47	无形资产	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	划拨	丽水国用（2005）第 20133 号	莲都区南山工业园区	划拨	公共基础设施	42,593.52			评估法		否	否	
48	无形资产	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	划拨	丽水国用（2005）第 20135 号	碧湖上街	划拨	公共基础设施	17,057.00			评估法		否	否	
49	无形资产	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	出让	丽国用 2011 第 21320 号	莲都工业区南山园园中路	出让	工业用地	157.57	4.19	3.66	评估法	0.03	否	否	
50	无形资产	丽水市粮食总公司	出让	丽水国用 2004 第 6457 号	莲都区灯塔街 130 号	出让	商业用地	1,076.65	885.22	682.16	评估法	0.82	否	否	
51	无形资产	丽水市粮食总公司	出让	丽水国用 2004 第 6480 号	莲都区灯塔街 130 号	出让	商业用地	34.26	28.17	21.71	评估法	0.82	否	否	
52	无形资产	丽水市粮食总公司	出让	丽水国用 2004 第 6485 号	莲都区灯塔街 130 号	出让	商业用地	149.6	123	94.78	评估法	0.82	否	否	
53	无形资产	丽水市粮食总公司	出让	丽水国用 2004 第 6488 号	莲都区灯塔街 130 号	出让	商业用地	4,137.58	3,401.92	2,621.55	评估法	0.82	否	否	

54	无形资产	丽水市粮食总公司	出让	丽水国用 2004 第 6490 号	莲都区灯塔街 130 号	出让	商业用地	367.39	302.07	232.78	评估法	0.82	否	否	
55	无形资产	浙江丽水市莲都区雅溪二级电站	划拨	丽国用 2009 第 13277 号	莲都区太平乡小安村横栏	划拨	水工建筑用地	20,893.59	438.77	391.97	评估法	0.02	否	否	
56	无形资产	浙江丽水市莲都区雅溪二级电站	划拨	丽国用 2009 第 13278 号	莲都区太平乡小安村学坑口金毛圩路北	划拨	水工建筑用地	3,775.00	79.28	70.82	评估法	0.02	否	否	
57	无形资产	浙江丽水市莲都区雅溪二级电站	划拨	丽国用 2009 第 13279 号	莲都区太平乡小安村学坑口金毛圩路南	划拨	水工建筑用地	2,100.00	42.71	38.15	评估法	0.02	否	否	
58	无形资产	浙江丽水东西岩旅游开发有限公司	划拨	丽水国用（1999）字第 004942 号	丽水市老竹镇东西岩脚	划拨	公共建筑用地	19,244.72	128.8	90.59	评估法	0.01	否	否	
59	无形资产	浙江丽水东西岩旅游开发有限公司	划拨	莲林证字（2006）第 012282 号	浙江省丽水市莲都区老竹镇	划拨	生态林	543,333.33	1,600.00	1,125.33	评估法	0.00	否	否	
60	无形资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	划拨	浙（2018）丽水市莲都不动产权第 0006137 号	大港头镇玉河路东段	划拨	街巷用地	8,631.00	491.97	457.53	评估法	0.06	否	否	
61	无形资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	划拨	浙（2018）丽水市莲都不动产权第 0006138 号	莲都区大港头镇黄头庄地块	划拨	街巷用地	29,897.00	1704.13	1,587.68	评估法	0.06	是	否	
62	无形资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	浙（2018）丽水市莲都不动产权第 0006139 号	莲都区古堰画乡游客接待中心出让地块	出让	风景名胜设施用地	19,887.00	1160	1,063.33	评估法	0.06	是	否	
63	无形资产	丽水市莲都区郎奇电站	划拨	丽水国用（2008）第 20908 号	碧湖镇郎奇岭根自然村	划拨	水工建筑用地	21,089.64	3.51	6.05	评估法	0.00	否	否	
64	无形资产	丽水市莲都区郎奇电站	划拨	丽水国用（2007）第 20907 号	碧湖镇郎奇岭根自然村	划拨	水工建筑用地	25,219.62			评估法		否	否	
65	无形资产	丽水市莲都区郎奇电站	划拨	莲林证字（2006）第 042757 号	莲都区碧湖镇郎奇水库	划拨	公益林	76,999.99	9.09		评估法	0.00	否	否	

合计								**63,255.67**	**52,680.55**					

3） 未办妥产权证书的无形资产情况

序号	所属科目	使用权人	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积(平方米）	账面原值（万元）	账面价值（万元）	入账方法（成本法/评估法）	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金（是/否）
1	无形资产	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	出让	-	古堰画乡画乡接待中心	-	-	-	320.49	257.72	评估法	-	否	否
2	无形资产	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	出让	-	粮油供应站	-	-	-	13.42	11.28	评估法	-	否	否
3	无形资产	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	出让	-	粮管所宿舍	-	-	-	5.29	4.45	评估法	-	否	否
4	无形资产	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	出让	-	碧湖粮油厂	-	-	-	17.75	14.91	评估法	-	否	否
5	无形资产	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	出让	-	丽云坛头嘴仓库	-	-	-	8.28	6.95	评估法	-	否	否

（7）递延所得税资产

2017-2019 年末，发行人递延所得税资产账面价值分别为 13.86 万元、29.32 万元和 210.54 万元。2019 年较 2018 年末增加了 181.22 万元，同比增长 618.08%，主要由于 2019 年末其他应收款单独计提坏账准备的款项比去年增加了 532.37 万元，导致其可抵扣暂时性差异同比 2018 年末上升。

从负债总额看，发行人 2017-2019 年负债总额分别为 91,739.47 万元、92,551.50 万元和 215,416.21 万元。其中 2019 年较 2018 年增长 122,864.71 万元，同比上升 132.75%，主要由于 2019 年收到政府长期应付款 95,859.16 万元，导致 2019 年末的负债总数有所上升。2018 年较 2017 年增长 0.89%，总体持平；发行人 2017-2019 年资产负债率分别为 15.60 %、15.06%和 30.26%，2019 年较 2018 年有所上升，主要系 2019 年新增较多长期应付款,导致其资产负债率上升。

从负债结构看，发行人 2017-2019 年末流动负债占负债总额的比例分别为 42.01%、38.66%和 21.44%，流动负债主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债；发行人 2017-2019 年末非流动负债占负债总额的比例分别为 57.99%、61.34%和 78.56%，均系长期借款和长期应付款。

1、流动负债

发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款金额分别为 1,523.60 万元、240.00 万元和 540.72 万元。2019 年末较 2018 年末增加 300.72 万元，同比增长 125.30%，主要由于 2019 年新增信用借款 300.72 万元。2018

年末较2017年末减少84.25%，主要系2018年归还到期银行借款所致。截至2019年末，发行人短期借款按性质分类如下：

单位：人民币元

项目	期末余额
信用借款	5,407,177.50
小计	**5,407,177.50**

（2）应付账款

2017-2019年末，发行人应付账款金额分别为47.35万元、64.30万元和174.81万元。应付账款占负债总额的比例分别为0.05%、0.07%和0.08%，报告期内应付账款总体金额较小。截至2019年末，发行人账龄超过1年的重要应付账款如下：

单位：人民币元

项　目	期末余额	未偿还或结转的原因
温州德安水处理有限公司	178,000.00	信用结算期，尚未结算
合计	**178,000.00**	

截至2019年末，发行人主要应付账款明细如下：

单位：人民币元

单位名称	金额	账龄
嘉兴市伟佳船舶有限公司	1,385,824.50	一年以内
温州德安水处理有限公司	178,000.00	3～4年
丽水市粮食和物资储备局	70,403.16	一年以内
合计	**1,634,227.66**	

（3）预收款项

2017-2019年末，发行人预收款项金额分别为331.77万元、777.59万元和1,063.05万元，2019年末较2018年末增加285.46万元，增幅36.71%，主要系预收工程款有所增加。2018年末较2017年末增加

445.81万元，增幅134.37%，主要系预收农民新社区的工程款增加所致；报告期内，发行人期末预收款项账龄列示如下：

单位：人民币元

账龄	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	10,220,823.24	96.15	6,648,683.85	85.50	3,269,919.29	98.56
1-2年	335,198.24	3.15	1,127,181.50	14.50	47,830.64	1.44
2-3年	74,493.00	0.70	-	-	-	-
合计	**10,630,514.48**	**100.00**	**7,775,865.35**	**100.00**	**3,317,749.93**	**100.00**

（4）应交税费

2017-2019年末，发行人应交税费金额分别为58.81万元、33.93万元和1,748.27万元，2019年同比上年上升5052.58%，主要由于2019年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司等9家公司纳入合并范围，合并基准日系2019年12月31日，导致2019年末企业所得税和增值税的期末余额大幅上涨。2018年末较2017年末减少24.88 万元，减幅42.31%，主要系企业所得税减少所致。

截至2019年末，发行人应交税费账面余额为1,748.27万元。主要系增值税和企业所得税，明细如下：

单位：人民币元

序号	项目名称	期末余额
1	增值税	3,555,170.85
2	土地使用税	27,095.70
3	企业所得税	13,153,104.33
4	个人所得税	25,308.99
5	城市维护建设税	239,819.31
6	教育费附加	104,662.00
7	地方教育费附加	69,572.04

8	印花税	22,645.24
9	房产税	281,124.63
10	其他	4,157.50
合计		**17,482,660.59**

（5）其他应付款

2017-2019年末，发行人其他应付款余额分别为21,562.38万元、34,130.79万元和35,147.90万元，其中2019年末其他应付款中包含应付股利13.53万元。其他应付款占总负债的比例分别为23.50%、36.88%和16.32%。2019年末同比上年其他应付款上升2.98%，与上年基本持平;2018年末较2017年末增加12,664.06万元,增幅58.29%，主要系借款及周转款增加所致。

截至2019年末，发行人其他应付款按性质披露如下：

单位：人民币元

序号	款项性质	期末余额
1	押金及保证金	38,640,172.42
2	借款及周转款等	312,703,518.54
合计		**351,343,690.96**

截至2019年末，发行人其他应付款期末余额前五名单位情况如下：

单位：人民币元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例（%）
莲都区会计核算中心	周转款	150,000,000.00	1-2年	42.69
丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司	周转款	72,124,782.37	1-2年、2-3年	20.53
丽水市莲都区人民政府	周转款	31,159,252.10	1年以内、1-2年	8.87
丽水市莲都区老竹畲族镇人民政府	周转款	3,742,200.00	5年以上	1.07
莲都区薄弱村集体物业经	周转款	3,200,000.00	1-2年	0.91

济发展资金				
合计		260,226,234.47		74.07

（6）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 15,000.00 万元、525.00 万元和 7,164.31 万元，2019 年末较 2018 年末增加 1,264.63%, ，2018 年末较 2017 年末减少 14,475.00 万元，减幅 96.50%，主要系一年内到期的长期借款重分类至本科目增减变动所致。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债余额系一年内到期的温州银行股份有限公司丽水分行 7,014.00 万元长期借款和中信银行股份有限公司丽水分行 150.31 万元长期借款。

2、非流动负债

发行人流动负债由长期借款和长期应付款组成。

（1）长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 32,000.00 万元、30,745.65 万元和 29,582.32 万元，占总负债的比例分别为 34.88%、33.22%和 13.73%。2019 年末较 2018 年末下降 3.78%，2018 年末较 2017 年末减少 3.92%，报告期内发行人长期借款基本持平。截至 2019 年末，发行人长期借款按性质分类如下：

单位：人民币元

序号	项目	期末余额
1	信用借款	1,503,079.48
2	抵押借款	45,557,875.27
3	保证借款	215,300,000.00
4	质押借款	105,105,350.59
	减：一年内到期的长期借款	71,643,079.48
合计		**295,823,225.86**

（2）长期应付款

2017-2019 年末，发行人长期应付款余额分别为 21,202.28 万元、26,020.97 万元和 139,641.29 万元，占总负债的比例分别为 23.11%、28.12%和 64.82%。2019 年末长期应付款较 2018 年末上升 436.65%，主要系 2019 年收到政府多项专项资金补助。2018 年末较 2017 年末增加 22.73%，主要系增加拆迁补偿款所致。

截至 2019 年末，长期应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
长期应付款	255,215,963.75		
专项应付款	1,141,196,900.24	260,209,691.63	212,022,784.22
减：一年内到期部分			
合计	**1,396,412,863.99**	**260,209,691.63**	**212,022,784.22**

截至 2019 年末，专项应付款明细如下：

单位：人民币元

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	形成原因
桃碧线（北互通－堰头）沿线改造工程		115,000,000.00		115,000,000.00	政府拨款
碧湖平原绿道网(新治河绿道）项目		39,196,151.00		39,196,151.00	政府拨款
丽水市大花园（国家公园)公路样板示范路工程		12,182,253.15		12,182,253.15	政府拨款
务岭根垃圾填埋场项目		14,869,198.80		14,869,198.80	政府拨款
北埠至堰后农村道路改造提升工程		33,823,712.00		33,823,712.00	政府拨款
中央财政小型农田水利重点县建设项目		61,542,108.50		61,542,108.50	政府拨款
中小河流治理重点县综合整治及水系连通试点莲都区新治河项目区		27,305,000.00		27,305,000.00	政府拨款
丽水市莲都区宣平溪周坦至瑶畈段治理工程		23,860,000.00		23,860,000.00	政府拨款
丽水市莲都区宣平溪流域综合治理工程（后坑、曳岭脚段）		20,400,000.00		20,400,000.00	政府拨款
农村单位供水管护费		1,132,438.35		1,132,438.35	政府拨款
老小区改造项目建设资		87,035,740.00		87,035,740.00	政府拨款

金					
老旧社区二期雨污分流改造工程		20,000,000.00		20,000,000.00	政府拨款
丽水市区给排水管网改造工程		10,000,000.00		10,000,000.00	政府拨款
高铁站场周边房屋立面改造项目		10,000,000.00		10,000,000.00	政府拨款
建设分局办公室及附属楼食堂装修工程		1,533,707.46		1,533,707.46	政府拨款
联城街道港口村景观提升工程		229,000.00		229,000.00	政府拨款
市区节水型生活用水技术推广与应用		60,000.00		60,000.00	政府拨款
花街项目安置小区		165,532,524.00		165,532,524.00	政府拨款
洪渡至黄村（仙渡至黄村段）项目		49,845,258.00		49,845,258.00	政府拨款
碧湖水厂专项应付款		2,022,075.00	945,256.17	1,076,818.83	政府拨款
低丘缓坡开发项目补贴		150,000,000.00		150,000,000.00	政府拨款
新建小学建设款	137,000,000.00	131,000.00	50,991,365.32	86,139,634.68	政府拨款
双增物业修缮项目	14,574,200.00			14,574,200.00	政府拨款
拆迁补偿款	23,304,114.01	2,029,124.36	17,029,465.87	8,303,772.50	政府拨款
防洪堤加固工程款	2,990,000.00			2,990,000.00	政府拨款
大坝背管理房拆改建及附属设施改造项目款		433,800.00		433,800.00	政府拨款
水库标准化创建		200,000.00		200,000.00	政府拨款
大中型水库维护项目款		200,000.00		200,000.00	政府拨款
学坑口电站改造中央拨款		513,000.00		513,000.00	政府拨款
旅游发展专项省补	450,000.00	-	-	450,000.00	政府拨款
利山村道路改造工程	1,900,000.00	-	-	1,900,000.00	政府拨款
渡船更新补助款	685,000.00	-	-	685,000.00	政府拨款
画乡接待中心	27,000,000.00	-	-	27,000,000.00	政府拨款
古堰画乡旅游发展策划	450,000.00	-	-	450,000.00	政府拨款
古堰画乡特色小镇提升	988,000.00	-	-	988,000.00	政府拨款
六乱整治补助	46,538.41	-	-	46,538.41	政府拨款
古堰画乡客渡船油价补贴	13,440.00	13,090.00	-	26,530.00	政府拨款
大港头停车场	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	政府拨款
玉河路东、西段道路工程	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	政府拨款
旅游发展专项资金	142,312.00	984,000.00	475,200.00	651,112.00	政府拨款
松阳溪至保定航道疏浚款补助款	70,000.00	-	-	70,000.00	政府拨款
旅游公厕建设补助	270,000.00	-	-	270,000.00	政府拨款
古堰画乡风情小镇补助	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00	政府拨款
三沿整治项目补助	1,317,274.00	-	-	1,317,274.00	政府拨款
大港头特色小镇建设补助	140,000.00	-	3,900.00	136,100.00	政府拨款
古堰画乡小镇艺术节经费	55,500.55	6,033,959.83	6,089,460.38	-	政府拨款
中国美术家协会活动经费	-	155,444.00	155,444.00	-	政府拨款
S328 省道景观提升工程	-	500,000.00	-	500,000.00	政府拨款
垃圾分类专项资金		44,000.00	30,940.00	13,060.00	政府拨款
艺境画苑补助款		1,500,000.00	1,500,000.00	-	政府拨款
古民居修缮-玉叶流芳项目补助款		1,000,000.00	-	1,000,000.00	政府拨款
古堰画乡旅游码头、大港		2,100,000.00	-	2,100,000.00	政府拨款

头港航管理码头补助款					
星空朗读不忘初心补助		200,000.00	200,000.00	-	政府拨款
修理费		96,875.24		96,875.24	政府拨款
老竹镇截污纳管项目专项资金		2,000,000.00		2,000,000.00	政府拨款
东西岩景区管委会	17,659,644.66			17,659,644.66	政府拨款
莲都区财政局-石牛温泉景观大道项目	9,820,000.00			9,820,000.00	政府拨款
莲都区旅游规划编制专项	147,934.00			147,934.00	政府拨款
东西岩景区宣传费用	161,734.00		74,060.00	87,674.00	政府拨款
省级风景名胜专项资金	444,000.00			444,000.00	政府拨款
景区界桩布设和景区日常维护项目		500,000.00		500,000.00	政府拨款
旅游厕所建设项目补助资金	80,000.00	140,000.00		220,000.00	政府拨款
赤坑水库除险加固		13,572,153.00		13,572,153.00	政府拨款
风情养生园基础设施配套		12,265,950.00		12,265,950.00	政府拨款
金桥畈重点山洪沟治理		103,000.00		103,000.00	政府拨款
老竹水厂自来水管网提升（2017 年）		3,850,000.00		3,850,000.00	政府拨款
老竹污水处理站提升		400,000.00		400,000.00	政府拨款
老竹镇办公楼及宿舍修缮		373,300.00		373,300.00	政府拨款
老竹镇低丘红壤开发治理项目		400,000.00		400,000.00	政府拨款
老竹镇虎迹溪河道治理		3,500,000.00		3,500,000.00	政府拨款
老竹镇梁村山塘新建工程		400,000.00		400,000.00	政府拨款
老竹镇区截污纳管工程		4,300,000.00		4,300,000.00	政府拨款
老竹镇区临时截污纳管改造		1,000,000.00		1,000,000.00	政府拨款
老竹镇小城镇环境综合整治		18,400,000.00		18,400,000.00	政府拨款
老竹镇周坦绿化工程		3,238,177.00		3,238,177.00	政府拨款
老竹镇自来水改造		1,000,000.00		1,000,000.00	政府拨款
新农贸市场		99,707.00		99,707.00	政府拨款
新竹小区一期		300,000.00		300,000.00	政府拨款
学甫下山脱贫小区		2,500,000.00		2,500,000.00	政府拨款
学甫下山脱贫小区道路工程		3,100,000.00		3,100,000.00	政府拨款
镇前街俞店段道路拓宽工程		14,500,000.00		14,500,000.00	政府拨款
镇区开发建设零星项目		2,905,534.00		2,905,534.00	政府拨款
镇区生活污水治理工程（学甫二期基础设施工		3,800,000.00		3,800,000.00	政府拨款
镇区综合整治工程		4,100,000.00		4,100,000.00	政府拨款
网点建设基金		15,157.33		15,157.33	政府拨款
经营风险基金		15,157.33		15,157.33	政府拨款
标化创建经费拨款		110,000.00	109,295.00	705	政府拨款
合计	**260,209,691.63**	**958,591,595.35**	**77,604,386.74**	**1,141,196,900.24**	

（3）有息负债

1）截至2019年末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等有息负债共计37,287.35万元。发行人2019年末的有息负债期限结构如下：

单位：人民币万元

有息债务类型	1年以内（含1年）	1-2年（含2年）	2-3年（含3年）	3-5年（含5年）	5年以上	总计
长期商业银行贷款	3,000.00	11,500.00			15,082.32	29,582.32
短期商业银行贷款	7,705.03					7,705.03
合计	10,705.03	11,500.00	-	-	15,082.32	37,287.35

2）截至2019年末，发行人有息负债按担保类型分类明细如下：

单位：人民币万元

有息债务类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	金额合计	占比
信用借款	540.72	164.31		705.03	1.89%
抵押借款			4,582.32	4,582.32	12.29%
保证借款		7,000	10,500.00	17,500.00	46.93%
质押借款			14,500.00	14,500.00	38.89%
合计	**540.72**	**7,164.31**	**29,582.32**	**37,287.35**	**100.00%**

发行人2017年末、2018年末和2019年末的资产负债率分别为15.60%、15.06%和30.26%，主要由于2019年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司等9家公司纳入合并范围，导致其资产负债率有所上升。总体来看，报告期内发行人资产负债结构相对合理，与其所处行业及经营特征基本相符，资产负债率较低，处于相对安全水平，债务融资空间较大。

3）发行人债券存续期内有息负债偿还压力测试测算如下：

单位：人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿还规模	10,705.03	11,500.00	-	-	15,082.32	-	-	-
其中：银行借款偿还规模	10,705.03	11,500.00	-	-	15,082.32	-	-	-
本期债券债券偿还规模	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	53,500.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
利息支付	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
合计	**10,705.03**	**15,000.00**	**3,500.00**	**3,500.00**	**18,582.32**	**3,500.00**	**3,500.00**	**53,500.00**

[注]：本期债券的利息按照 7%测算

根据债券存续期内有息负债偿还压力测算结果，发行人在债券存续期内每年还款金额相对不大，不存在还款压力。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2019 年度/年末	2018 年度/年末	2017 年度/年末
应收账款（万元）	45,079.18	54,190.64	69,074.39
存货（万元）	391,737.71	365,737.05	344,084.30
资产总额（万元）	711,992.26	614,687.93	587,952.45
营业收入（万元）	14,815.98	9,133.17	51,275.55
营业成本（万元）	14,381.06	8,145.76	49,011.22
应收账款周转率（次/年）	0.30	0.15	1.03
存货周转率（次/年）	0.04	0.02	0.14
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.09

上述财务指标计算方法如下：
（1）应收账款周转率＝主营业务收入/应收账款平均余额；
（2）存货周转率＝主营业务成本/存货平均余额；
（3）总资产周转率＝主营业务收入/总资产平均余额。

应收账款周转方面，2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 1.03 次/年、0.15 次/年和 0.30 次/年。2017-2019 年应收账款周转

率有所下降，2018年应收账款周转率下降较多，主要系2018年收入下降较多所致。

存货周转方面，2017-2019年，发行人存货周转率分别为0.14次/年、0.02次/年和0.04次/年。近三年，发行人存货周转率总体有所下降，主要系发行人主营业务周期较长所致。

总资产周转方面，2017-2019年度，发行人总资产周转率分别为0.09次/年、0.02次/年和0.02次/年。近三年，发行人总资产周转率略有波动，由于发行人主要从事基础设施建设，其业务具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。

发行人作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，承担了大量的基础设施建设施工等项目。相关项目产生营业收入及现金流受项目周期影响较为滞后，随着相关项目陆续完工、后续建设项目增加以及政府支持政策逐步得到落实，公司的资产周转率预计将会得到一定程度的改善。

（四）盈利能力分析

发行人的主营业务收入主要来源于工程施工和粮食销售。其中工程施工的收入确认原则为经丽水市莲都区财政局进行工程量确认后下发书面收入确认文件，发行人在收到莲都区财政局收入确认文件时确认工程施工收入；粮食销售的收入确认原则对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商品销售收入的实现。

发行人主要盈利能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入（万元）	14,815.98	9,133.17	51,275.55

净利润（万元）	4,313.26	4,008.46	10,108.90
毛利率（%）	2.94	10.81	4.42
净资产收益率（%）	0.85	0.79	2.05

上述财务指标计算方法如下：
（1）毛利率＝（营业收入-营业成本）/营业收入；
（2）净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额。

发行人作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，其主营业务收入主要来自于工程施工收入和粮食销售收入。其中，发行人工程施工占主营业务收入的比例最大。在收入构成方面，2017-2019年度工程施工收入总计45,559.49万元，占三年主营业务收入总额的63.29%。发行人近三年的主营业务收入明细表如下：

单位：人民币元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
工程施工收入	47,852,450.70		407,742,415.86
粮食销售	43,197,159.53	42,452,580.02	53,134,554.40
旅游收入	25,580,173.48	22,011,188.33	21,091,242.70
电力收入	10,587,825.68	7,258,629.18	5,960,412.51
租金及管理费收入等	9,822,519.45	9,156,160.70	14,003,167.97
合计	**137,040,128.84**	**80,878,558.23**	**501,931,793.44**

2017-2019年度，发行人主营业务收入、成本及毛利率的相关情况如下：

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	47,852,450.70	47,852,450.70	-	-
粮食销售	43,197,159.53	44,320,817.74	-1,123,658.21	-2.60
旅游收入	25,580,173.48	35,978,245.23	-10,398,071.75	-40.65
电力收入	10,587,825.68	5,407,582.72	5,180,242.96	48.93
租金及管理费收入等	9,822,519.45	8,825,322.33	997,197.12	10.15
合计	**137,040,128.84**	**142,384,418.72**	**-5,344,289.88**	**-3.90**

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	-	-	-	-
粮食销售	42,452,580.02	42,983,619.01	-531,038.99	-1.25
旅游收入	22,011,188.33	21,757,173.64	254,014.69	1.15
电力收入	7,258,629.18	3,733,659.62	3,524,969.56	48.56
租金及管理费收入等	9,156,160.7	11,803,083.48	-2,646,922.78	-28.91
合计	**80,878,558.23**	**80,277,535.75**	**601,022.48**	**0.74**

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
工程施工收入	407,742,415.86	407,742,415.86	-	-
粮食销售	53,134,554.40	53,748,346.62	-613,792.22	-1.16
旅游收入	21,091,242.70	14,248,438.81	6,842,803.89	32.44
电力收入	5,960,412.51	4,377,327.92	1,583,084.59	26.56
租金及管理费收入等	14,003,167.97	9,078,478.29	4,924,689.68	35.17
合计	501,931,793.44	489,195,007.50	12,736,785.94	2.54

发行人的主要收入来源于工程施工收入和粮食销售收入。按业务分析，毛利率变动的原因如下：

（1）工程施工收入：2017-2019年度，发行人工程施工收入分别为40,774.24万元、0.00万元和4,785.25万元，2018年无工程施工收入，主要系代建项目均未达到验收标准；2017年和2019年工程施工收入主要系根据发行人与丽水市莲都区人民政府签署的项目代建协议书确定公司对莲都范围内大港头城镇建设工程、丽水至武义公路莲都区联城至老竹段改建工程、莲都区乡道砂石路面改造工程、丽水市莲都区公路改建工程、碧湖区块工程、碧湖污水处理工程、联城农民新社区一期建设项目等进行建设。项目建设过程中，相关费用由发行

人代付，发行人根据工程进度每年向丽水市莲都区财政局申请工程款。待项目完工后，并对工程项目进行结算。

（2）粮食销售收入：2017-2019年度，发行人粮食销售收入分别为5,313.46万元、4,245.26万元和4,319.72万元，近三年粮食销售收入总体持平。

在净利润和净资产收益率方面，2017-2019年发行人净利润分别为10,108.90万元、4,008.46万元和4,313.26万元，报告期内发行人净利润略有波动，主要系收入变动以及收到政府补助的波动影响所致。2017-2019年度，发行人净资产收益率分别为2.05%、0.79%和0.85%。2017-2019年度，发行人净资产收益率总体略有下降，主要系受2018年工程施工收入下降导致。

2017-2019年度，发行人获得的政府补助收入分别为10,002.01万元、5,255.35万元和8,288.00万元，报告期内的营业收入/补贴收入的比例大于7：3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。近三年，发行人及其子公司的补贴收入明细如下所示：

2019年度补贴收入明细

单位：人民币元

项目	金额	相关批准文件	批准机关
政府补助	81,000,000.00	莲财【2019】175号、莲财【2019】181号、莲财【2019】230号、莲财【2019】235号	丽水市莲都区财政局
粮食总公司周转粮补贴等	980,000.00		丽水市莲都区财政局
粮食总公司省储粮补贴等	634,700.00	浙储粮发【2019】65号、浙储粮发【2019】100号、浙储粮发【2019】114号	浙江省储备粮管理有限公司
其他补贴	265,314.20		

合计	**82,880,014.20**		

2018 年度补贴收入明细

单位：人民币元

项目	金额	相关批准文件	批准机关
丽水市莲都区基础设施建设补贴	50,000,000.00	莲财【2018】60 号	丽水市莲都区财政局
粮食总公司省储粮补贴等	839,900.00	浙储粮发【2018】110 号、浙储粮发【2018】107 号、浙储粮发【2018】105 号、浙储粮发【2018】69 号	浙江省储备粮管理有限公司
粮食总公司周转粮补贴等	1,713,600.00		丽水市莲都区财政局
合计	**52,553,500.00**		

2017 年度补贴收入明细

单位：人民币元

项目	金额	相关批准文件	批准机关
丽水市莲都区基础设施建设补贴	96,920,000.00	莲财【2017】233 号	丽水市莲都区财政局
粮食总公司周转粮补贴等	2,927,121.75	浙储粮发【2017】111 号、浙储粮发【2017】110 号、浙储粮发【2017】156 号	浙江省储备粮管理有限公司
雅二学坑口学坑口电站改造拨款	173,000.00	莲财【2017】222 号	丽水市莲都区财政局
合计	**100,020,121.75**		

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力指标

项目	2019 年度/年末	2018 年度/年末	2017 年度/年末
资产总额（万元）	711,992.26	614,687.93	587,952.45
负债总额（万元）	215,416.21	92,551.50	91,739.47
净资产（万元）	496,576.05	522,136.43	496,212.97
利息支出（万元）	462.86	174.91	143.74
流动比率	12.19	13.37	12.07

速动比率	3.71	3.15	3.14
利息保障倍数	4.29	2.94	4.77
资产负债率（%）	30.26	15.06	15.60

上述财务指标计算方法如下：
（1）利息支出=全部利息支出-利息资本化金额；
（2）流动比率＝流动资产/流动负债；
（3）速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；
（4）利息保障倍数＝（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/(资本化利息+利息支出)，2017-2019 年资本化利息分别为 2,553.86 元、2,094.72 万元和 1,561.71 万元；
（5）资产负债率＝负债总额/资产总额。

从负债总额看，发行人近三年负债总额分别为 91,739.47 万元、92,551.50 万元和 215,416.21 万元，最近三年负债总体增加，2019 年末较 2018 年末增加较多，主要由于 2019 年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司等 9 家公司纳入合并范围，导致其负债有所上升。从资本债务结构看，发行人近三年资产负债率分别为 15.60%、15.06%和 30.26%。2019 年末资产负债率上升，主要系 2019 年度合并范围变化导致。总体来看，发行人处于较低资产负债率的状态，且处于相对合理、安全的水平。报告期内发行人资产负债结构相对合理，与其所处行业及经营特征基本相符，资产负债率较低，处于相对安全水平，债务融资空间较大。

从短期偿债能力来看，发行人近三年流动比率分别为 12.07 倍、13.37 倍和 12.19 倍，速动比率分别为 3.14 倍、3.15 倍和 3.71 倍，流动比率、速动比率总体逐年增长趋势，总体来说发行人短期偿债压力不大，能较好地应对短期偿债风险。

从长期偿债能力来看，发行人近三年的利息保障倍数分别为 4.77 倍、2.94 倍和 4.29 倍，2018 年利息保障倍数较低主要系 2018 年净利润较低所致。

总体来看，发行人的负债水平与其所处的行业特性相对匹配，处于合理范围内，具备较强的偿债能力。

（六）公司对外担保情况

截至2020年9月30日，除关联担保外（详见本募集说明书第十条发行人财务情况、二（八）关联方及关联交易情况），发行人无其他对外担保情况。

（七）受限资产情况

截至2019年12月31日，所有权或使用权受到限制的资产明细如下：

单位：人民币元

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,004,000.00	质押、押金
无形资产	26,510,135.18	抵押
合计	**31,514,135.18**	

其中无形资产为：

单位：人民币元

公司名称	土地所有权证	使用权类型	使用面积（平方米）	取得日期	用途	使用期限	账面价值
浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	浙（2018）丽水市莲都不动产权第0006139号	出让	19,887.00	2016/9/14	风景名胜设施用地	40	10,633,333.33
浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	浙（2018）丽水市莲都不动产权第0006138号	划拨	29,897.00	2016/8/16	交通运输用地	50	15,876,801.85
合计							**26,510,135.18**

（八）关联方及关联交易情况

1、发行人的母公司情况

发行人股东为丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室和浙江省财务开发有限责任公司，持股比例分别为90.9694%和9.0306%。发行人的实际控制人为丽水市莲都区人民政府。

2、发行人的子公司情况

截至2019年12月31日，发行人合并范围内的一级子公司共14家，在子公司的权益情况如下表：

序号	公司名称	主营业务	公司性质	取得方式	子公司级别	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	负责古堰画乡景区的基础设施建设，文化旅游项目开发、经营、投资管理，实业投资，室内水路客船运输，水上漂流	国有控股有限公司	划转	1	50,000.00	60
2	丽水市粮食总公司	一般经营项目：饲料、五金交电、日用批发、零售；丽水市粮油副食品批发市场设施租赁、物业管理；粮食仓储；国家准许的货物与技术的自由进出业务；浙西南粮食物流铁路仓储配送中心设施租赁、物业管理	国有独资有限公司	划转	1	700.00	100
3	丽水市工业经济开发有限责任公司	工业产品投资开发、工业原辅料余缺调剂、企业经济技术服务	国有独资有限公司	新设	1	80.00	100
4	浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站	发电	国有独资有限公司	划转	1	617.00	100
5	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	莲都区范围内的城镇基础设施项目建设、城镇开发建设、土地开发、房地产经营开发、自有物业租售	国有独资有限公司	划转	1	3,150.00	100
6	丽水市莲都区城乡建设投资有限公司	交通、水利、房建、市政、社会公共事业项目建设开发（含代建）、资产经营和投资综合发展；土地和房地产的开发经营，物业管理；文化、广告、教育、养身养老、体育休闲产业投资开发；矿产资源开发；城乡供排水建设与经营管理；房屋征收和补偿；经报备允许投资的其它产业开发	国有独资有限公司	划转	1	20,000	100

7	丽水市莲都区旅游投资发展有限公司	旅游开发；景区和旅游设施投资、建设、经营及综合发展；园林规划、设计及施工；景区内旅游客运及相关配套服务；旅游商品研发、制作、销售；国内旅游招募、组织、接待服务；旅游宣传促销策划；文化传播；会议服务；展示展览房屋；旅游房地产开发、销售；商铺租赁	国有独资有限公司	划转	1	20,000.00	100
其中	浙江丽水东西岩旅游开发有限公司	旅游开发,餐饮服务、住宿服务,户外拓展活动组织、策划;青瓷、工艺品、食用农产品(不含蔬菜、冷鲜肉、水产品和豆制品(不含豆浆))批发、零售。卷烟、雪茄烟零售。(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)	国有独资有限公司	划转	2	2,800.00	100
8	丽水市莲都区水利水电有限公司	水利、水电工程项目投资、开发、经营管理；水利水电工程运行维护、技术咨询；经济信息咨询；河道保洁	国有独资有限公司	划转	1	60.00	100
9	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	资产投资经营管理服务	国有独资有限公司	划转	1	50.00	100
10	丽水市莲都区郎奇电站	发电、供电、农田灌溉	国有独资有限公司	划转	1	30.00	100
11	丽水市莲都区莲城体育发展有限公司	体育场馆设施的经营、管理、利用、维护	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
12	丽水市莲城影视文化传媒有限公司	电影院管理	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
13	丽水市莲都区雅溪一级电站	水力发电	国有独资有限公司	划转	1	1,282.00	100
14	丽水市雷博劳动事务代理有限公司	劳务派遣业务；劳务外包服务；劳动保障政策、就业信息、职业技能培训信息咨询；劳动保障事务代理；劳务中介服务	国有独资有限公司	划转	1	200.00	100

3、发行人合营企业或联营企业的情况

发行人在合营企业或联营企业中的权益情况如下表：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司	丽水市	丽水市	房地产业		50.00	权益法
丽水市瓯江水电投资有限公司	丽水市	丽水市	电力、热力生产和供应业	30.00		权益法
丽水市莲都区浙石油综合能源销售有限公司	丽水市	丽水市	批发和零售业	49.00		权益法

4、董事、监事、高级管理人员的详细情况

序号	姓名	职务	性别
1	吴玉贞	董事长、总经理	女
2	陈杰	董事	男
3	朱文卿	董事、副总经理	女
4	叶永杰	董事、副总经理	男
5	周恒	职工董事	男
6	叶奇伟	职工监事	男
7	李淑蓓	监事	女
8	钟晨涛	监事	男
9	叶晓芬	监事	女
10	胡慧玲	职工监事	女

5、关联交易

（1）关联担保情况

截至2020年9月30日，发行人关联方担保情况如下：

单位：人民币元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
丽水市莲都区	丽水市莲都区低	176,000,000.00	2015/12/10	2022/12/10	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
国有资产投资经营有限公司	丘缓坡开发有限责任公司				
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	200,000,000.00	2018/6/26	2033/1/26	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	150,000,000.00	2018/12/28	2031/12/12	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	20,000,000.00	2020/6/3	2023/6/3	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	丽水市碧湖镇城镇建设发展有限公司	100,000,000.00	2016/5/31	2028/5/30	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	丽水市莲都区水务发展投资有限公司	200,000,000.00	2014/9/12	2022/3/23	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	丽水市莲都区水务发展投资有限公司	140,000,000.00	2015/6/25	2024/6/25	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	莲都区城乡建设投资有限公司	50,000,000.00	2020/8/3	2023/12/31	否
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司	丽水市莲都区旅游投资发展有限公司	50,000,000.00	2020/7/31	2025/7/31	否

2016年5月27日，丽水市碧湖镇城镇建设发展有限公司与中国农业发展银行丽水市分行签订合同编号为33119901-2016年（丽营）字0008号的借款合同，最高借款金额为100,000,000.00元，实际借款额为50,000,000.00元，合同期限自2016年5月31日至2028年5

月30日，丽水市碧湖镇城镇建设发展有限公司以其合法持有的莲都区碧湖第一水厂工程项目委托代建购买服务协议作为质押，并签订编号为33119901-2016年丽营（质）字0001号的权利质押合同，丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司以其合法持有的500万银行存单作为质押，并签订编号为33119901-2016年丽营（质）字0002号的权利质押合同，并由丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司提供保证担保，并签订编号为33119901-2016年丽营（保）字0003号的保证合同，最高担保金额100,000,000.00元，保证期间至最后一期债务履行期限届满之日后两年止。

2018年6月26日浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司与中国银行股份有限公司丽水莲都支行签订合同编号为2018年丽中莲借字第001号的固定资产借款合同，最高借款金额为200,000,000.00元，实际借款50,000,000.00元，合同期限2018年7月24日至2031年12月31日，浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司依其拥有的浙（2018）丽水市莲都不动产权第0006139号、浙（2018）丽水市莲都不动产权第0006138号土地使用权作为抵押并签订编号为2018年丽中莲抵字第001-1号、2018年丽中莲抵字第001-2号的最高抵押合同最高抵押额分别为31,980,000.00元、17,440,000.00元。

（2）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①丽水市莲都区财政局补助情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2019年度	**2018年度**	**2017年度**
丽水市莲都区财政局	财政补助	81,000,000.00	50,000,000.00	96,920,000.00
合计		**81,000,000.00**	**50,000,000.00**	**96,920,000.00**

②提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2019年度	2018年度	2017年度
丽水市莲都区财政局	提供建筑劳务	-	-	407,742,415.86
合计		-	-	**407,742,415.86**

③接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2019年度	2018年度	2017年度
丽水市莲都区财政局	承租	-	6,049,728.56	9,424,000.00
合　计		-	**6,049,728.56**	**9,424,000.00**

（3）2017-2019年末，发行人与关联方资金往来期末余额情况如下：

单位：人民币元

关联方名称	账户性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
		账面余额	账面余额	账面余额
丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司	其他应付款	72,124,782.37	77,976,315.37	77,976,315.37
丽水市莲都区人民政府	其他应付款		12,722,766.72	11,984,272.66
丽水市莲都区人民政府	其他应收款			
丽水市莲都区人民政府	应收账款		540,077,118.07	688,171,115.09
合计		**72,124,782.37**	**630,776,200.16**	**778,131,703.12**

（九）现金流量分析

发行人现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	35,366.46	43,433.10	43,262.27
经营活动现金流出	105,169.68	32,891.66	57,544.94
经营活动产生的现金流量净额	**-69,803.22**	**10,541.44**	**-14,282.67**
投资活动现金流入	39,178.07	213.01	
投资活动现金流出	13,428.26	14,628.47	13,965.74
投资活动产生的现金流量净额	**25,749.81**	**-14,415.46**	**-13,965.74**
筹资活动现金流入	90,982.98	34,638.77	37,276.58
筹资活动现金流出	17,000.31	30,482.58	3,429.60
筹资活动产生的现金流量净额	**73,982.67**	**4,156.18**	**33,846.98**
现金及现金等价物净增加额	**29,929.26**	**282.17**	**5,598.57**

2017-2019 年度，发行人经营活动现金流入分别为 43,262.27 万元、43,433.10 万元和 35,366.46 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-14,282.67 万元、10,541.44 万元和-69,803.22 万元，发行人近三年经营活动产生现金流有一定波动，主要系发行人基础设施建设业务存在周期长的特点导致现金流存在一定的波动。

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-13,965.74 万元、-14,415.46 万元和 25,749.81 万元，2019 年度投资活动产生的现金流量净额较多，主要由于 2019 年根据莲都区国资办的批准，发行人将丽水市莲都区城乡建设投资有限公司、丽水市莲都区旅游投资发展有限公司等 9 家公司纳入合并范围，导致投资活动现金流入，2017 年度及 2018 年度呈现净流出状态，主要系发行人投资建设项目支出所致。

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 33,846.98 万元、4,156.18 万元和 73,982.67 万元， 2017 年度筹资活

动现金净额较大，主要系2017年发行人子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金12,000.00万元所致及2017年取得借款收到的现金11,500.00万元。2019年度筹资活动现金流量较大，主要系2019年末并入多家子公司，新增子公司取得的各项借款导致2019年度筹资活动现金流入较大。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，各项现金流充足，除了能有效覆盖现有债务的支付，同时也为本次债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

（十）银行授信分析

截至2020年9月30日，发行人授信余额为69,400.00万元。具体情况如下表所示：

单位：人民币万元

银行	授信总额	已使用金额	授信余额
中国建设银行股份有限公司丽水莲城支行	15,000.00	1,500.00	13,500.00
中信银行股份有限公司丽水分行	200.00	200.00	-
中国银行股份有限公司丽水莲都支行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
中国农业发展银行丽水市分行	25,000.00	10,000.00	15,000.00
宁波银行股份有限公司丽水分行	2,000.00	2,000.00	-
中国银行股份有限公司丽水灯塔支行	900.00	-	900.00
温州银行股份有限公司丽水分行	16,000.00	16,000.00	-
兴业银行股份有限公司丽水分行	45,000.00	20,000.00	25,000.00
合计	**124,100.00**	**54,700.00**	**69,400.00**

第十一条已发行尚未兑付的债券

截至本次债券募集说明书签署日为止，发行人及其子公司不存在发行资产证券化产品、保险债权计划、信托计划及各类私募债权品种的情况。

第十二条募集资金的用途

本次债券的发行总额为5亿元，拟投资用于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目和丽水莲都东西岩风景区提升工程项目建设，其中，丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目拟使用债券募集资金1.00亿元，丽水莲都东西岩风景区提升工程项目拟使用募集资金3.00亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，募集资金1.00亿元拟用于补充营运资金。

本次债券募集资金投资项目的投资总规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例(%)	占募集资金比例(%)
1	丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目	70,616.00	10,000.00	14.16	20.00
2	丽水莲都东西岩风景区提升工程项目	57,804.29	30,000.00	51.90	60.00
3	补充营运资金	-	10,000.00	-	20.00
合计		**128,420.29**	**50,000.00**	-	**100.00**

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。

一、丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目

（一）项目行业地位

丽水莲都古堰画乡景区历史文化积淀深厚，氛围浓厚，自然条件十分优越，是丽水市莲都区的两大4A级景区之一。2005年以来，在丽水市委、市政府着力打造“艺术之乡、浪漫之都、休闲胜地”的大背景下，古堰画乡用“生态”、“文化”、“休闲”三大特色全力打

造美术写生基地、创作基地、商品油画生产基地和生态度假中心。2015年6月，古堰画乡被浙江省首批通过列为37个特色小镇之一，同时跻身全省首批3个服务业特色小镇创新试点行列，被评为全国首批20家乡村旅游创客示范基地。

莲都区已完成的《古堰画乡旅游发展策划》、《古堰画乡特色小镇产业发展策划》、《古堰画乡创建国家5A级景区实施方案》，本项目的目标为创建国家5A级旅游景区，成为长三角重要生态文化休闲度假目的地，努力打造中国知名特色文化园区，长三角最大自然风光写生和创作基地，长三角主要中高档行画生产基地，长三角重要生态文化休闲度假目的地以及原创画集散中心、瓯江文化展示中心。

（二）项目建设内容

本项目建设场址在丽水莲都古堰画乡景区内。建设内容涉及景区游客接待中心建设工程、停车场建设工程、新建码头工程、风情街建设工程、景区游览车工程、文化艺术展示馆建设工程。其中：

1、游客接待中心建设工程。本项目拟建的游客接待中心设置在大港头镇的河边村，规划用地面积20000平方米（30亩），建筑面积为5135平方米，建筑为混泥土框架结构，三层高。

2、停车场建设工程。本项目拟建停车场地点在大港头镇黄头庄地块，总用地面积40000平方米，建设停车场面积38000平方米。主要以旅游大巴车停车位及小型机动车停车位为主，共建设停车位1023个，其中大巴车42个，小型车981个，厕所和管理用房130平方米，以及建设内容包括区块范围内的道路工程、给排水、电力、路灯、电讯、绿化等工程建设。

3、新建码头工程。大港头村新建码头：用地面积2324平方米，建筑面积750平方米，游船泊位4个，港航管理泊位2个。堰头村新建码头：用地面积996平方米，建筑面积500平方米，游船泊位4个。

4、风情街建设工程。风情街总长约350米，建筑面积约29057平方米，用地面积约22083平方米。

5、景区游览车工程。游览车工程包括道路建设投资和电动车辆购置投资。道路长约4.87千米，宽度约7米，用地面积39480平方米（59.22亩），新建沥青路面道路总面积约34222平方米。

6、文化艺术展示馆工程。瓯江大溪干流与支流交汇处的坪地半岛位于古堰画乡核心区内。该坪地半岛场址总面积约15公顷（约226亩）。文化艺术展示馆工程拟建于坪地半岛上，建设用地面积64590平方米（96.88 亩）。该工程包括文化艺术展示馆（主建筑和辅楼建筑）、建造配套用房、游船码头、道路绿化及环卫设施等配套设施。

（三）项目合规性情况

1、项目批文权证情况

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程用地的预审意见	丽土资莲预字[2016]28号	丽水市国土资源局莲都区分局	2016.4.28
2	项目登记备案通知书	莲发改备案[2016]35号	丽水市莲都区发展和改革局	2016.6.23
3	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目环境影响报告表的审批意见	莲环建[2016]53号	丽水市环境环保局莲都区分局办公室	2016.5.10
4	建设工程规划许可证	莲大建字第（2016）公005号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.8.8

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程用地的预审意见	丽土资莲预字[2016]28号	丽水市国土资源局莲都区分局	2016.4.28
2	项目登记备案通知书	莲发改备案[2016]35号	丽水市莲都区发展和改革局	2016.6.23
3	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目环境影响报告表的审批意见	莲环建[2016]53号	丽水市环境环保局莲都区分局办公室	2016.5.10
5	建设项目选址意见书	莲大选字第（2016）公003号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.4.11
6	建设用地规划许可证	莲大地字第（2016）公006号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.7.12
7	固定资产投资项目节能登记表	-	丽水市莲都区经济商务局	2016.5.18
8	重大决策社会稳定风险评估简化程序表	-	中共丽水市莲都区委维护稳定工作领导小组	2016.5.27

2、项目建设主体

本项目建设主体为浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司，该公司系发行人子公司，发行人持有其60%出资额。

（四）项目建设及投资进度

截至2019年12月末，本项目已完成前期规划、可行性研究批复等手续、初步设计及施工前准备等前期工作。

截至2020年9月末，本项目已完成投资23,070.99万元，占项目总投资70,616.00万元的比例为32.67%，项目进度较缓的原因主要系新冠疫情的影响。

（五）项目收益测算

本项目的经营收入主要包括景区门票收入、游船收入、停车场停车费收入、电动游览车收入、景区风情街建筑（购物、餐饮、娱乐、住宿等）租金收入、文化艺术展示馆收入。本项目预期收入情况如下：

1、项目收入测算

（1）门票收入

经了解景区近几年（2012-2018年）门票收入如下表：

近年景区门票收入情况表

年　份	门票收入	同比增长
2019年	2360.98万元	7.24%
2018年	2201.51万元	5.18%
2017年	2093.15万元	16.12%
2016年	1802.51万元	94.38%
2015年	927.31万元	81.70%
2014年	510.38万元	61.32%
2013年	316.37万元	118.78%
2012年	144.60万元	

经了解近几年（2012-2018年）景区接待人次如下表：

近年景区接待人次情况表

年　份	景区接待人次	同比增长
2019年	193.97万人次	9.60%
2018年	176.98万人次	2.39%
2017年	172.849万人次	8.24%
2016年	159.685万人次	31.97%
2015年	121万人次	35.04%
2014年	89.6万人次	24.79%

2013年	71.8万人次	14.62%
2012年	62.64万人次	

2017年莲都区实现旅游收入158.80亿元，增长17.2%；2018年实现旅游总收入187.17亿元，增长17.9%，2019年莲都区实现旅游收入219.98亿元，增长17.5%。（上述数据来源《各年莲都区国民经济和社会发展统计公报》）。古堰画乡风景区为丽水市莲都区的主要4A级旅游景点，为浙江省首批通过列为37个特色小镇之一，同时莲都区已完成古堰画乡景区争创国家5A级景区的方案，因此古堰画乡在莲都区众多旅游景点之中具有较高地位，为游客旅游的主要去处。

根据2012年-2018年接待游客数量的增长率，预测古堰画乡景区提升工程项目建成后的第一年景区接待游客的数量预计为281.43万人次，该项目建成后的运营期前5年游客人数按照每年20%、19%、18%、17%递增，运营期中期（运营期第6年-第10年）各年增长率按照每年16%、10%、5%、3%、2%进行预测，项目运营后远期（第11年-第17年）游客量暂按照维持稳定无变化考虑。测算门票价格方面，参照2016年莲都区发展和改革局《关于古堰画乡景区门票价格的批复》，“古堰画乡景区门票价格每人每票：50元”。考虑到有门票打折情况，门票价格按物价局定价（50元/人）的80%计算，按每人次40元进行测算。通过对丽水市其他4A级旅游景区网站门票出售情况调查（马蜂窝、携程旅游网），丽水市云和县仙宫湖门票为50元/人、丽水市云和梯田景区门票为70元/人、丽水市松阳箬寮原始林门票为60元/人，根据区位来看，上述景区与古堰画乡同在丽水境内，景区评级相同，又均以自然风光为主，根据上述依据，本景区门票价格定价合理，且景区不属于风景名胜区，门票收益可以纳入公司收入范围。本提升工程项目的门票收入增量按照30%的总人数比例

预测，并考虑运营中存在有赠送门票和免门票的情况，按照景区接待人次的60%比例购票测算，运营期第一年购票人数按照50.66万人次计算，按每人次40元进行测算，考虑物价增长因素，再按照每三年价格增长5%进行测算。因此运营期第一年门票收入为2,026.30万元。

（2）游船收入

本项目新建几处游船码头并购置15艘游船。根据游船购票情况的网站调查（去哪儿官网、携程旅游网），相似景区游船购票情况为丽水南明湖40元/人、杭州萧山湘湖乘船环湖游门票54元/人、扬州瘦西湖游船45元/人，参考目前8艘游船收入情况，考虑增量因素及环湖路线长度，按照景区接待人次的15%比例购票、每人次20元测算，考虑物价增长因素，再按照每三年价格增长5%进行测算，因此，运营期第一年游船票收入为844.29万元。

（3）停车场停车费收入

本项目建设的停车场停车位共计1023个，其中大巴车停车位42个，小型车停车位981个。莲都区发展和改革局出具的《关于公布古堰画乡景区停车场收费基准价的通知》（莲发改价格[2019]3 号）规定，大型车15元/车.次，小型车5元/车.次。根据该通知的规定，本项目按照大巴车停车位每天周转1次、每次收费15元、50%出租率进行测算；按照小型车停车位每天周转1次、每次收费5元、50%出租率进行测算，考虑物价增长因素，再按每三年价格增长5%进行测算。因此运营期第一年该项收入为202.03万元。

（4）电动游览车收入

通过对丽水市当地其他国家4A景区电动游览车收费的网上调查（旅游互联网、仙都旅游网），丽水云和梯田景区20元/人、丽水缙云仙都景区20元/人,考虑到古堰画乡的地理区位因素及社会知名度，

按照景区接待人次的15%比例乘坐、每人次20元测算，考虑物价增长因素，再按照每三年价格增长5%进行测算，运营期第一年该项收入为844.29万元。

（5）风情街商用房出租收入

本项目建设风情街总长约350米，建筑面积约29057平方米。根据商铺租金的网站调查（58 同城网），丽水莲都区丽青路沿街商铺约为每月61元/㎡，丽水莲都区人民路商业街商铺约为每月99元/㎡，丽水大港头画乡古街商铺约为每月75元/㎡，其中丽水大港头画乡古街商铺与本项目地理位置接近，用途相似，因此本项目按照其中90%比例面积出租，每月租金50元/㎡，并考虑物价增长，前七年每年价格增长3%，第8年开始维持不变测算。运营期第一年该项收入为1,569.08万元。

（6）文化艺术展示馆收入

本项目建设的文化艺术展示馆运营期间收入主要为门票收入。

根据网站调查（搜狐、本地宝、携程网）文化艺术展馆门票，广州美术学院本科生毕业作品展门票为10元每人，中国美术学院美术馆群门票为10元每人或20元每人，苏州丝绸历史文化展览馆为58元每人。因此，按照景区接待游客人次的12%比例入馆观展休闲，每人次10元票价测算，同时考虑物价增长因素，前6年按照每三年价格增长5%，第7年之后保持不变进行测算。运营期第一年文化艺术展示馆收入337.72万元。

2、 税金估算

（1）增值税金及附加

根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税，本项目为旅游行业，增值税率取6%，增值税计算公式为：增值税=(销

项税额-进项税额)/(1+税率)率税率；另外，城市维护建设税按缴纳增值税税额的7%缴纳，教育费附加及地方教育附加率按缴纳增值税税额的5%计算缴纳。水利基金按营业收入的万分之六征缴。

（2）所得税

根据国务院令第 512 号《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税按25%的税率计算。

（3）利润分配

本项目利润分配：企业盈余公积金按税后利润的10%提取，公益金按税后利润的5%计取。

3、成本费用估算

（1）能源（水、电、燃气）费

根据景区的体量，参照景区历年的数据，预计本项目全面建成投入经营期的水、电、燃油等能源费用按每年营业收入的8‰测算。

（2）人员工资及福利费

据预测，项目建成后景区需支付工资的员工约为120人，普通工作人员工资等按5万/人•年，人员按100人计算，管理人员工资等按10万/人•年，人员按20人计算，福利费按工资费用的14%计，工资按照每年增长2.5%计算。

（3）维修保养费用

根据景区往年的数据，分析拟定维修保养费用按照经营收入的3%计算，第8年开始按照8%计算。

（4）项目折旧及摊销：

固定资产折旧：建筑物折旧年限平均取25年，设备取10年，残值取0，平均提取；无形资产摊销费：按照30年年限、残值为0，平均提取；其他摊销费：按照5年年限、残值为0，平均提取。

（5）财务费用：根据借款及偿还计划进行测算，主要指运营期间发生的未偿还借款本金的利息支出，按照利率7%计算。

（6）管理及其他费用：每年支出的办公、差旅、营销、广告、培训、宣传费用等，按每年业务收入的3‰估算。

丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目收益测算明细表

单位：人民币万元

序号	明细	债券存续期							债券存续期合计	运营期合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
1	**总收入**		**5,823.70**	**6,681.29**	**7,653.76**	**9,096.92**	**10,402.25**	**11,803.09**	**51,461.01**	**218,424.20**
1.1	门票收入		2,026.30	2,431.56	2,893.55	3,585.11	4,194.58	4,865.71	19,996.80	91,981.95
1.2	游船收入		844.29	1,013.15	1,205.65	1,493.80	1,747.74	2,027.38	8,332.00	38,325.81
1.3	停车场收入		202.03	202.03	202.03	212.13	212.13	212.13	1,242.47	3,864.68
1.4	电动游览车收入		844.29	1,013.15	1,205.65	1,493.80	1,747.74	2,027.38	8,332.00	38,325.81
1.5	风情街商服房租费收入		1,569.08	1,616.15	1,664.63	1,714.57	1,766.01	1,818.99	10,149.44	30,758.61
1.6	文化艺术展示馆收入		337.72	405.26	482.26	597.52	734.05	851.50	3,408.30	15,167.34
2	**运营成本**		**1,264.77**	**1,325.58**	**1,391.75**	**1,477.87**	**1,559.01**	**1,644.74**	**8,663.72**	**38,041.62**
2.1	人员工资福利费		1,026.00	1,051.65	1,077.94	1,104.89	1,132.51	1,160.82	6,553.82	21,407.21
2.2	能源（水电燃油）费		46.59	53.45	61.23	72.78	83.22	94.42	411.69	1,747.39
2.3	管理及其他费用		17.47	20.04	22.96	27.29	31.21	35.41	154.38	655.27
2.4	维修保养费		174.71	200.44	229.61	272.91	312.07	354.09	1,543.83	14,231.74
3	**税金及附加**		**372.74**	**427.62**	**489.87**	**582.23**	**665.78**	**755.44**	**3,293.67**	**13,979.85**
3.1	增值税		329.68	378.23	433.28	514.98	588.87	668.17	2,913.21	12,364.99
3.2	城市维护建设税		23.08	26.48	30.33	36.05	41.22	46.77	203.92	865.55
3.3	教育费附加		16.48	18.91	21.66	25.75	29.44	33.41	145.66	618.25
3.4	水利建设基金		3.49	4.01	4.59	5.46	6.24	7.08	30.88	131.05
4	**净收益**		**4,186.19**	**4,928.08**	**5,772.15**	**7,036.82**	**8,177.46**	**9,402.90**	**39,503.62**	**166,402.74**

4、财务效益分析及结论

（1）项目各项经济指标良好

经项目编制的《现金流量表》测算分析，本项目各项经济指标良好。

税前财务内部收益率：9.85%

税前财务净现值（i=8%）：10,973万元

税前投资回收期（含建设期2年）：10.95年

税后财务内部收益率：8.06%

税后财务净现值（i=8%）：358万元

税后投资回收期（含建设期2年）：11.94年

（2）建设期借款偿还有保证

丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目拟使用债券资金10,000.00万元，债券存续期内每年付息，在第7年末一次性偿还债券本金10,000.00万元。按照近年来债券市场同主体、债项评级企业债券平均发行利率7.00%测算，债券存续期需支付的债券利息为4,900.00万元。经测算，本项目拟使用的债券资金本金和利息的偿还有保障：

在项目工程拟使用的债券募集资金10,000.00万元存续期（7年）内，项目净收益为39,503.62万元，是该期间需支付债券本金和利息总额14,900.00万元的2.65倍（39,503.62/14,900.00），能够覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的本金及利息。

二、丽水莲都东西岩风景区提升工程项目

（一）项目行业地位

丽水莲都东西岩风景区以丹霞地貌、畲族文化而闻名，属于浙江省内少有的将自然生态风光与少数名族文化融为一体的特色景区。景区以石奇水秀，山静林幽和畲族风情为特色，是浙江省1985年公布的首批省级风景名胜区之一。2009年底，东西岩景区从AAA成功升级为国家AAAA级旅游景区，是丽水市莲都区两大4A级景区之一。本项目目标为依托山青水秀、奇山怪石的自然生态风光，以“畲乡主题文化体验”为导向，以东西岩景区开发提升为主要抓手，把畲族老

竹镇打造成为生态休闲旅游功能完备、具有浓郁文化特色的知名旅游城镇。

（二）项目建设内容

本项目建设场址在丽水市莲都区老竹镇东西岩风景区中心景区内。建设内容涉及景区游客接待中心、民俗婚嫁文化园、东西岩现代科技体验园和景区设施完善提升工程。其中：

1、景区游客接待中心工程。景区游客接待中心包括游客接待中心综合楼和特色商品营销场两个部分。本项目拟建游客接待中心综合楼设置在景区西南侧的主入口，规划建筑面积为13350平方米，建筑为混泥土框架结构，三层高。集游客接待、旅游咨询、导游服务、票务代理、客房预定、电子商务、展示、售卖、餐饮（该部分建筑面积约5000平方米）、住宿（200间客房）、休闲、办公、会议等多项功能于一体的公共服务空间。特色商品营销场拟建建筑面积1500平方米，混泥土框架结构，单层高。

2、民俗婚嫁文化园工程。该项工程包括民俗婚嫁展示馆、婚嫁体验馆、沙溪畲族特色婚嫁表演、婚纱摄影基地、中式婚礼承办基地等内容。民俗婚嫁展示馆：建筑面积约5600平方米，二层高，混泥土框架结构。各式婚嫁体验馆：建筑面积约4850平方米，一～二层高，混泥土框架结构。婚嫁表演、婚礼承办用房：建筑面积约1450平方米，单层，混泥土框架结构。

3、东西岩现代科技体验园工程。本项内容包括建设园舍以及配备各类现代高科技游艺游乐和教育的智能体验设备设施。园舍：合计建筑面积约7560平方米，二层高，混泥土框架结构。体验项目：VR虚拟现实体验、AR寻宝、飞跃东西岩、电子攀岩、观星观云等。

4、景区设施完善提升工程。客运缆车工程：本项建设工程拟在黄弄村、西岩脚和景区次出入口设置三个索道缆车站场。强电、弱电系统安装：按照项目工程实施要求，配套需要的强电、弱电系统等安装工程。新游线游步道：本项目拟建游步道合计3800米，宽度0.8～1.5米（视地势环境不同）。新建星级厕所：根据景区开发、实施项目的需要，拟新建公共厕所8座，建筑面积320平方米（40×8）。游客休憩亭（阁）：根据景区开发，实施项目的需要，拟新建休憩亭（阁）4座，建筑面积60平方米（15×4）。立体停车场：拟在黄弄村建立一座可供500辆小型车停车的立体停车场，停车库为三层（高度5米多），占地面积约5700平方米（8.55亩）。

（三）项目合规性情况

1、项目批文权证情况

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于丽水莲都东西岩风景区提升工程用地的预审意见	丽土资莲预字[2016]29号	丽水市国土资源局莲都区分局	2016.7.19
2	项目登记备案通知书	莲发改备案[2016]58号	丽水市莲都区发展和改革局	2016.12.23
3	关于丽水莲都东西岩风景区提升工程项目环境影响报告表的审批意见	莲环建[2016]54号	丽水市环境环保局莲都区分局办公室	2016.8.4
4	建设工程规划许可证	莲竹建字第（2017）（公）04号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2017.2.13
5	建设项目选址意见书	莲竹选字第（2016）（公）03号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2016.7.11
6	建设用地规划许可证	莲竹地字第（2017）（公）01号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2017.1.9
7	固定资产投资项目节能登记表	-	丽水市莲都区经济商务局	2016.9.9

8	重大决策社会稳定风险评估简化程序表	-	中共丽水市莲都区委维护稳定工作领导小组	2016.8.26

2、项目建设主体

本项目建设主体为浙江丽水东西岩旅游开发有限公司，发行人持有其100%出资额。

（四）项目建设及投资进度

截至2019年12月末，本项目已完成前期规划、可行性研究批复等手续，并开展初步设计、施工前准备等前期工作。

截至2020年9月末，本项目已完成投资8,164.31万元，占项目总投资57,804.29万元的比例为14.12%，项目进度较缓的原因主要系新冠疫情的影响。

（五）项目收益测算

本项目预期收入来源于游客接待中心收入、停车场停车费收入、特色商品购物中心收入、索道缆车乘坐收费收入、民俗婚嫁文化园收入、现代科技体验园收入。本项目预期收入情况如下：

1、项目收入测算

（1）游客接待中心收入

1）住宿收入

本项目建成后游客接待中心将拥有住宿客房200间。根据酒店住宿的网站调查（携程网），东西岩景区周边的丽水畲家小住为337元/日、丽水畲家三公主客栈为288元/日，莲都市区万廷大酒店为398元/日。从地理位置上考虑，丽水畲家小住、丽水畲家三公主客栈与本项目位于同一区域，星级水平相似，因此本项目按照每间260元/日价格、入住率50%来测算，同时也考虑到物价增长因素，前几年每

年增长5%，从第8年开始保持不变。因此，运营期第一年住宿收入为949.00万元。

2）餐饮设施收入

本项目建成后，游客接待中心拥有建筑面积约5000平方米的餐饮接待设施。经查询景区餐饮商铺出租情况（百姓网），上海七宝景区餐饮每月每平方米为160元，宿州日月光旅游景区租金每月每平方米为333元，无锡南禅寺旅游景区餐饮商铺出租为每月每平方米165元，考虑到区位因素与社会知名度，东西岩景区目前的社会知名度与上述景区相比较低，因此测算按照每平方米建筑面积50元月租金来测算，同时考虑物价增长因素，前面每年增长5%，从第8年开始保持不变。本项目预计运营期第一年的项收入为300.00万元。

（2）停车场停车费收入

本项目建设的立体停车场停车位共计500个（小型车）。丽水市莲都区发展和改革局针对东西岩景区出具的《莲都区机动车停放服务收费标准确认单》（莲发改价确【2012】1号）中规定小型车的停车费为5元/车.次，本项目按照每次收费5元、停车位每天周转1次、出租率50%进行测算，同时考虑物价增长因素，前几年每年价格按照5%增长，从第8年开始保持不变。因此运营期第一年停车费收入为91.25万元。

（3）特色商品购物中心收入

本项目建设的特色商品购物中心，建筑面积约1500平方米。根据网上查阅景区商圈店铺出租的情况（百姓网），上海田子坊商业景区为每月每平方米110元，咸阳美阳光文化景区（法门寺、周公庙、太白山景区圈）为每月每平方米250元，珠海新香洲梅溪国际广场旅游集中地租金为每月每平方米100元。其中珠海新香洲梅溪国际广场

的面积与本项目相同，融合考虑区位因素，本项目按照每平方米建筑面积50元/月。考虑物价增长因素，前面每年增长5%，从第8年开始保持不变来测算。因此，运营期第一年该项收入为90.00万元。

（4）索道缆车收入

通过对景区索道缆车的网上调查（百度网、马蜂窝网），目前丽水龙泉山景区(国家4A级)索道单程110元/人、丽水缙云仙都景区(国家4A级)单程25元、双程40元。由于龙泉山海拔较高、仙都景区索道设施较陈旧，因此参考上述景区索道缆车售价，并结合地理区位因素和社会知名度，本项目建成索道缆车后，按照景区接待人次的50%比例游客乘坐缆车往返游览、平均每人消费50元进行测算，并考虑物价增长因素，前面几年每年价格增长5%，从第8年开始保持不变。因此，运营期第一年该项收入预计为1,127.50万元。

（5）民俗婚嫁文化园收入

本项目建成的民俗婚嫁文化园，占地面积21730平方米（32.59亩），建筑面积5600平方米。畲族是浙江省内鲜有的少数民族，丽水市是畲族主要聚住地，因此畲族民俗对游客有极大的吸引力，本项目具有独特性。根据一般景区特色服装租赁拍照的收费情况和一般婚庆费用情况（大众点评网），运营期间可收费项目有：服饰租赁50元/件人次，婚嫁体验180元/人次，参与特色民俗表演拍摄留念80元/人次，婚纱摄影1000元/场，婚礼承办50000元/场，等等。同时参考了网上类似民俗文化景点的收费情况（携程网、飞猪网等），深圳锦绣中华民俗村人均消费约为225元至256元不等，永定土楼民俗村人均消费约为158元，因此本项目按照景区接待人次的30%比例游客参与收费项目活动（指特色拍照、录像，婚纱摄影、举办婚礼等），平均每人消费150元进行测算，测算价格合理。考虑物价增长因素，

前面几年每年价格增长5%，从第8年开始保持不变。因此。运营期第一年该项收入为2,029.50万元。

（6）现代科技体验园收入

本项目建成的现代科技体验园，占地面积6573平方米（9.86亩），建筑面积7560平方米。运营期间收费项目有：VR全景体验、AR寻宝、飞跃东西岩、电子攀岩、观星观云等等（注：各式体验项目的内容可以不断增加、更新）。

通过对VR、AR售票情况的网站调查（携程网、格瓦拉生活网等），了解到北京龙湖长楹天街VR虫洞体验中心售票100元/人、广州正佳奥亦未来VR乐园畅玩票115元/人、上海《奇妙探索馆》虚拟现实VR+AR体验馆售票90-120元/人。由于VR、AR体验项目为现代科技新项目，对游客具有较高的吸引力，因此本项目按照接待游客人次的30%比例参与体验活动、平均每人消费80元，并考虑物价增长因素，前面几年每年价格增长5%，从第8年开始保持不变进行测算。运营期第一年该项目收入为1,082.40万元。

2、税金估算

（1）增值税金及附加

根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税，本项目为旅游行业，增值税率取6%，增值税计算公式为：增值税=(销项税额-进项税额)/(1+税率)×税率；另外，城市维护建设税按缴纳增值税税额 7%缴纳，教育费附加及地方教育附加率按缴纳增值税税额的5%计算缴纳。水利基金按营业收入的万分之六征缴。

（2）所得税

根据国务院令第512号《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税按 25%的税率计算。

（3）利润分配

本项目利润分配：企业盈余公积金按税后利润的10%提取，公益金按税后利润的 5%计取。

3、成本费用估算

本项目成本费用包括住宿物料成本、餐饮场地租赁成本、特色商品销售场地租赁成本、索道缆车成本、婚嫁文化园物料成本、科技体验馆成本，以及能源（水、电、燃气）费、人员工资及福利费、维修保养费用、项目折旧及摊销费、财务费用、管理及其他费用等。

（1）住宿物料成本

按照项目住宿收入的8%计算。

（2）餐饮场地出租成本

餐饮场地出租成本按照该项收入的0.8%计算。

（3）特色商品销售市场租赁成本

特色商品销售市场租赁成本按照该项收入的0.8%计算。

（4）索道缆车成本

索道缆车成本主要为站房及构筑物土建固定资产、设备设施固定资产折旧成本，人工工资及福利费用，水电费用，维修费用，管理费用等。分别集中计算到各相关成本之中。

（5）婚嫁文化园物料成本

婚嫁文化园物料成本按照项目婚嫁文化园收入的7%计算。

（6）科技体验馆成本

科技体验馆成本按照项目科技体验馆收入的6%计算。

（7）能源（水、电、燃气）费

根据景区的体量，参照景区历年的数据，预计本项目全面建成投入经营期的水、电、燃油等能源费用按每年营业总收入的1%测算。

（8）人员工资及福利费

据预测，项目建成后景区需支付工资的员工约为 115 人，普通工作人员工资等按 5 万/人•年，人员按 95 人计算，管理人员工资等按 10 万/人•年，人员按 20 人计算，福利费按工资费用的 14%计，工资按照每年增长 2.5%计算。

（9）维修保养费用

根据景区往年的数据，分析拟定维修保养费用按照经营收入的 3%计算，为了保障维修保养费用和更新设备，从第 8 年开始按 8%计算。

（10）项目折旧及摊销

固定资产折旧：建筑物折旧年限平均取 25 年，设备取 10 年，残值取 0，平均提取；无形资产摊销费：按照 30 年年限、残值为 0，平均提取；其他摊销费：按照 5 年年限、残值为 0，平均提取。

（11）财务费用

根据借款及偿还计划进行测算，主要指运营期间发生的未偿还借款本金的利息支出，按照利率 7%计算。

（12）管理及其他费用

每年支出的办公、差旅、营销、广告、培训、宣传费用等，按每年业务总收入的 0.8%计算。

丽水莲都区东西岩风景区提升工程收益测算明细表

单位：人民币万元

序号	明细	债券存续期							债券存续期合计	运营期合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
1	**总收入**		**5,669.65**	**6,754.38**	**8,084.84**	**9,582.43**	**11,393.24**	**13,382.15**	**54,866.69**	**250,749.33**
1.1	游客接待中心收入		1,249.00	1,311.45	1,377.02	1,445.87	1,518.17	1,594.08	8,495.59	27,744.05
1.2	停车场收入		91.25	95.81	100.60	105.63	110.91	116.46	620.67	2,026.94
1.3	特产购物中心收入		90.00	94.50	99.23	104.19	109.40	114.87	612.17	1,999.17

1.4	索道缆车收入		1,127.50	1,396.97	1,730.85	2,108.17	2,567.76	3,073.60	12,004.86	58,239.14
1.5	民俗婚嫁文化园收入		2,029.50	2,514.55	3,115.53	3,794.71	4,621.96	5,532.49	21,608.74	104,830.45
1.6	现代科技体验馆收入		1,082.40	1,341.09	1,661.61	2,023.85	2,465.05	2,950.66	11,524.66	55,909.58
2	**运营成本**		**1,327.69**	**1,452.43**	**1,601.46**	**1,767.18**	**1,963.78**	**2,178.15**	**10,290.68**	**49,570.70**
2.1	住宿物料成本		75.92	79.72	83.70	87.89	92.28	96.90	516.40	1,686.41
2.2	餐厅场地租赁成本		2.40	2.52	2.65	2.78	2.92	3.06	16.32	53.31
2.3	特产商场租赁成本		0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92	4.90	15.99
2.4	婚嫁文化园物料成本		142.07	176.02	218.09	265.63	323.54	387.27	1,512.61	7,338.13
2.5	科技体验馆成本		64.94	80.47	99.70	121.43	147.90	177.04	691.48	3,354.57
2.6	人员工资福利费		769.50	788.74	808.46	828.67	849.38	870.62	4,915.36	16,055.41
2.7	能源（水电燃油）费		56.70	67.54	80.85	95.82	113.93	133.82	548.67	2,507.49
2.8	管理及其他费用		45.36	54.04	64.68	76.66	91.15	107.06	438.93	2,005.99
2.9	维修保养费		170.09	202.63	242.55	287.47	341.80	401.46	1,646.00	16,553.38
3	**税金及附加**		**362.88**	**432.30**	**517.46**	**613.31**	**729.20**	**856.50**	**3,511.64**	**16,048.76**
3.1	增值税		320.96	382.37	457.68	542.46	644.97	757.56	3,106.00	14,194.92
3.2	城市维护建设税		22.47	26.77	32.04	37.97	45.15	53.03	217.42	993.64
3.3	教育费附加		16.05	19.12	22.88	27.12	32.25	37.88	155.30	709.75
3.4	水利建设基金		3.40	4.05	4.85	5.75	6.84	8.03	32.92	150.45
4	**净收益**		**3,979.08**	**4,869.65**	**5,965.93**	**7,201.93**	**8,700.26**	**10,347.50**	**41,064.37**	**185,129.88**

4、财务效益分析及结论

（1）项目各项经济指标良好

经项目编制的《现金流量表》测算分析，本项目各项经济指标良好。

税前财务内部收益率：13.19%

税前财务净现值（i=10%）：14,423 万元

税前投资回收期（含建设期 2 年）：9.43 年

税后财务内部收益率：11.36%

税后财务净现值（i=10%）：5,622 万元

税后投资回收期（含建设期）：9.84 年

（2）建设期债券资金偿还情况

丽水莲都东西岩风景区提升工程项目拟使用债券资金30,000.00万元，债券存续期内每年付息，在第7年末一次性偿还本金30,000.00万元。按照近年来债券市场同主体、债项评级企业债券平均发行利率7.00%测算，债券存续期需支付的债券利息为14,700.00万元。

经测算，在项目工程拟使用的债券募集资金30,000.00万元的存续期（7年）内，项目净收益为41,064.37万元，是该期间需支付债券利息14,700.00万元的2.79倍（41,064.37/14,700.00），能够覆盖本次债券募集资金用于该项目部分的资金利息，对于期间需支付债券本金和利息总额44,700.00万元，资金缺口为3,635.63万元。

（3）本息缺口偿还来源安排

本次债券募集资金中3.00亿元用于丽水莲都东西岩风景区提升工程项目，经测算，该募投项目使用本次债券资金的偿还本息缺口部分为3,635.63万元，本息缺口偿还来源安排如下：

1、以较好的盈利能力为本息缺口偿还提供重要补充

发行人经营状况良好，盈利能力较强。2017-2019年度，公司营业收入三年平均为25,074.90万元，公司合并报表中净利润三年平均为6,143.54万元，发行人较好的盈利能力能够补充丽水莲都东西岩风景区提升工程项目占用本次债券的本息缺口。

2、以良好的信用记录与较强的融资能力为本息缺口偿付提供保障

发行人拥有良好的信用记录，根据查询打印的发行人《企业信用报告》显示，截至2020年10月13日公司无未结清不良负债。发行人具有良好的银企关系和较强的融资能力，与中国建设银行股份有限

公司、中国银行股份有限公司、中国农业发展银行、兴业银行股份有限公司等金融机构均建立了长期、稳定的战略合作关系，多家银行给予发行人综合授信。

多年来，为扩大发行人的资产规模，提高企业的竞争力，市政府、市财政持续对发行人予以支持，使发行人具备良好的融资能力，发行人是莲都区城市建设的主导企业，承担莲都区城市基础设施建设、粮食流通、发电、房屋出租等业务。发行人良好的信用记录和融资能力将为本期债券的本息偿还提供有力保障，并为发行人业务的可持续性发展奠定良好基础。

3、以自有不动产抵押担保为本次债券的偿付提供保障

发行人以其拥有的不动产权为本次债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为53套房地产（含对应的土地使用权）。经具有证券从业资格的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）评估（评估基准日：2020年06月30日，报告编号：北方亚事评报字[2020]第01-623号），抵押物总价值为81,343.41万元，为本次债券的偿付提供保障。

综上所述，本次债券拟投资的两个募投项目均具备良好的盈利能力，各项目在债券存续期内净收益能够分别覆盖拟使用的债券资金利息，债券本息缺口部分的偿还来源有良好的保障，各项目在其运营期内的净收益能够覆盖各项目投资总额，在财务上是合理可行的。

第十三条偿债保证措施

本次债券期限为7年，发行总额为5亿元的固定利率债券，按年付息，同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第4年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本次债券本息的偿还。同时，本次债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、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。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将按照约定的金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人

将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

二、本次债券的偿债保障措施

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，特制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务；了解发行人与本次债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

（三）以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2017-2019 年度，公司营业收入三年平均为 25,074.90 万元，公司合并报表中净利润三年平均为 6,143.54 万元，

三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息，未来随着公司各项业务的逐步推进，发行人将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益，逐步提高发行人的盈利水平和偿债能力。发行人良好的经营水平与偿债能力是本次债券按期偿付的基础。

（四）以良好的经济发展趋势为经济基础

改革开放以来，我国的城市化进程突飞猛进，达到了前所未有的巨大成就，基础设施建设也紧随其后，取得了显著成绩，城市化建设已成为推动我国经济增长，社会进步的重要手段，城市经济对我国的GDP贡献率已超过70%。从发展前景看，随着我国经济的快速发展并随之的城市化进程推进，我国城市基础设施建设规模不断扩大。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。同时，作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。城镇化的快速发展，以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境，在国家保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。随着国内投资力度的加大，预计未来几年我国宏观经济能够保持较好的增长态势。在积极财政政策的推动下，我国各大中城市的基础设施建设将保持较大的投资规模。我国城市基础设施建设及相关公用事业行业的发展面临较好的政策环境。

未来几年丽水莲都区将提升和扩大城市公共服务事业质量与规模，推进城市转型与城乡统筹发展，以进一步满足经济社会发展需要。丽水莲都区国有资产投资经营有限公司作为丽水市莲都区基础设施建设领域重要的投融资主体，将继续受惠于丽水市区政府的大力支持和良好的产业环境。

（五）良好的募投项目收益为本次债券到期偿还提供了有力支持

本次债券募集资金投资项目为丽水莲都古堰画乡景区提升工程和丽水莲都东西岩风景区提升工程。丽水莲都古堰画乡景区提升工程主要采取景区门票收入、游船收入、停车场停车费收入、电动游览车收入、景区风情街建筑（购物、餐饮、娱乐、住宿等）租金收入、文化艺术展示馆收入等方式实现项目建设投入资金的回流，确保项目投资收益，丽水莲都东西岩风景区提升工程主要采取游客接待中心收入、停车场停车费收入、特色商品购物中心收入、索道缆车乘坐收费收入、民俗婚嫁文化园收入、现代科技体验园收入等方式实现项目建设投入资金的回流，确保项目投资收益。根据各级政府出具的支持文件、项目可行性研究报告及收益测算报告，公司预计丽水莲都古堰画乡景区提升工程和丽水莲都东西岩风景区提升工程可取得收益分别为39,503.62万元和41,064.37万元，为本次债券到期偿还提供了有力支持。

1、丽水莲都古堰画乡景区提升工程预期收益测算情况如下表所示：

科目	金额（万元）
项目预期收入	51,461.01
减：运营成本	8,663.72
减：项目预期缴纳税金	3,293.67
项目预期收益	**39,503.62**

2、丽水莲都东西岩风景区提升工程预期收益测算情况如下表所示：

科目	金额（万元）
项目预期收入	54,866.69
减：运营成本	10,290.68
减：项目预期缴纳税金	3,511.64

项目预期收益	**41,064.37**

（六）良好的信用记录与较强的融资能力为本次债券的本息偿付提供有力的保障

发行人拥有良好的信用记录，根据查询打印的发行人《企业信用报告》显示，截至2020年10月13日公司无未结清不良负债。发行人具有良好的银企关系和较强的融资能力，与中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国农业发展银行、兴业银行股份有限公司等金融机构均建立了长期、稳定的战略合作关系，多家银行给予发行人综合授信。

多年来，为扩大发行人的资产规模，提高企业的竞争力，市政府、市财政持续对发行人予以支持，使发行人具备良好的融资能力，发行人是莲都区城市建设的主导企业，承担莲都区城市基础设施建设、粮食流通、发电、房屋出租等业务。发行人良好的信用记录和融资能力将为本期债券的本息偿还提供有力保障，并为发行人业务的可持续性发展奠定良好基础。

（七）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》保障债权人的利益

发行人与监管银行签订《资金账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

（八）以自有不动产抵押担保

发行人以其拥有的不动产权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为53套房地产（含对应的土地使用权）。经具有证券从业资格的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）评估（评估基准日：2020年6月30日，报告编号：北方亚事评报字[2020]第

01-623号），抵押物总价值为81,343.41万元。抵押率为1.506倍（以债券利率8%计算），足以覆盖本期债券本金及利息。

1、抵押资产概况

发行人提供的抵押资产为位于丽水市莲都区的房地产（含对应的土地使用权）。用于抵押的不动产权权属清晰，不存在瑕疵，不存在一物多押，不存在其他第三方权利。经具有证券从业资格的北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙),抵押资产的总价值为81,343.41万元。抵押比率为1.506倍（以债券利率8%计算），足以覆盖本次债券本金及利息，债券存续期内抵押比率不低于1.5倍。基本情况如下：

序号	权证编号/名称	建筑物名称	位置	对应土地	证载权利人	建筑面积（m2）	评估价值（元）
1	丽房权证莲都区字第01238068号	商业用房	莲都区中山街488号（1-4层）	丽国用（2014）3711号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	901.69	17,908,500.00
2	丽房权证莲都区字第01238087号	商业用房	莲都区中山街525号（1-3/3层）	丽国用（2014）3713号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	2717.71	53,976,400.00
3	丽房权证莲都区字第01238085号	商业用房	莲都区中山街525号（1/1层）	丽国用（2014）3713号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	32.71	1,521,900.00
4	丽房权证莲都区字第01238086号	商业用房	莲都区中山街525号（1/1层）	丽国用（2014）3713号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	49.69	2,311,900.00

5	丽房权证莲都区字第01238088号	商业用房	莲都区中山街525号（1-2/2层）	丽国用（2014）3713号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	230.69	10,527,300.00
6	丽房权证莲都区字第01238084号	商业用房	莲都区解放街90号（1-3/3层）	丽国用（2014）3705号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	454.74	9,031,600.00
7	丽房权证莲都区字第01238083号	商业用房	莲都区解放街88号	丽国用（2014）3705号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	2549.81	50,641,800.00
8	丽房权证莲都区字第01238067号	商业用房	莲都区解放街207号（1-3/7层）	丽国用（2014）3700号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	823.05	16,346,600.00
9	丽房权证莲都区字第01238066号	商业用房	莲都区括苍路199号	丽国用（2014）3699号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	202.63	4,024,400.00
					丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	223.01	4,429,200.00
10	丽房权证莲都区字第01238065号	商业用房	莲都区括苍路199号	丽国用（2014）3699号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1035.78	16,845,900.00

					丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	269.07	4,342,300.00
11	浙（2018）丽水市不动产权第0019069号	商业用房	莲都区大洋路 286 号	丽国用（2014）3702 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	177.68	6,509,800.00
12	浙（2018）丽水市不动产权第0021069号	商业用房	莲都区大洋路 286 号	丽国用（2014）3702 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	364.39	5,926,400.00
13	浙（2018）丽水市不动产权第0019071号	商业用房	莲都区大洋路 286 号	丽国用（2014）3702 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	37.7	1,381,300.00
14	浙（2018）丽水市不动产权第0019070号	商业用房	莲都区大洋路 286 号	丽国用（2014）3702 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	70.25	2,573,800.00
15	丽房权证莲都区字第01238073号	商业用房	莲都区大洋路 286 号	丽国用（2014）3702 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1923.4	38,200,600.00
16	丽房权证莲都区字第01238070号	商业用房	莲都区城东路 33 号（1-2/6 层）	丽国用（2014）3703 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	451.67	21,014,400.00

					丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	405.67	6,062,300.00
17	丽房权证莲都区字第01238082号	商业用房	莲都区中山街613号（1-6/6层）	丽国用（2014）3709号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1386.13	20,737,900.00
18	丽房权证莲都区字第01238081号	商业用房	莲都区中山街613号（1-2/2层）	丽国用（2014）3709号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	690.73	10,334,000.00
19	丽房权证莲都区字第01238080号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	490.5	7,338,400.00
20	丽房权证莲都区字第01238079号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	199.36	7,304,200.00
21	丽房权证莲都区字第01238078号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1040	16,914,600.00
22	丽房权证莲都区字第01238077号	商业用房	莲都区解放街71号	丽国用（2014）3698号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	2398.79	47,642,400.00

23	丽房权证莲都区字第01238076号	商业用房	莲都区解放街71号	丽国用（2014）3708号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	166.19	6,088,900.00
					丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	96.38	3,531,200.00
24	丽房权证莲都区字第01238069号	商业用房	莲都区解放街199号	丽国用（2014）3712号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1104	17,955,500.00
25	丽房权证莲都区字第01244523号	其他用房（办公配套）	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6190号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	63.92	2,341,900.00
26	丽房权证莲都区字第01244528号	其他用房（办公配套）	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	85.67	1,306,100.00
27	丽房权证莲都区字第01244524号	其他用房（办公配套）	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	106.68	4,963,400.00
28	丽房权证莲都区字第01244525号	其他用房（办公配套）	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	9.22	140,600.00

29	丽房权证莲都区字第01244535号	办公用房	莲都区高岭弄 8 号	丽国用2014 第6106 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	477.4	7,278,400.00
30	丽房权证莲都区字第01244536号	办公用房	莲都区高岭弄 8 号	丽国用2014 第6106 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	885	13,492,700.00
31	丽房权证莲都区字第01244526号	住宅	莲都区高岭弄 8 号	丽国用2014 第6106 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	246.46	5,160,600.00
32	丽房权证莲都区字第01244527号	住宅	莲都区高岭弄 8 号	丽国用2014 第6106 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	133.82	2,802,100.00
33	丽房权证莲都区字第21005624号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	4337.35	64,891,100.00
34	丽房权证莲都区字第21005623号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	262.87	5,289,500.00
35	丽房权证莲都区字第21005625号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	5063.24	75,751,100.00

36	丽房权证莲都区字第21005622号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1246.33	19,001,500.00
37	丽房权证莲都区字第21005621号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	93.7	4,359,500.00
38	丽房权证莲都区字第21005620号	商业用房	莲都区丽青路 25 号	丽国用2015 第799 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	674.29	10,280,200.00
39	丽房权证莲都区字第21004037号	商业用房	莲都区解放街 288 号二至五层	丽国用2015 第822 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	3998.04	60,954,100.00
40	丽房权证莲都区字第21005402号	商业用房	莲都区丽阳街 1490 号	丽国用2015 第802 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	3604.25	54,950,400.00
41	丽房权证莲都区字第21005403号	商业用房	莲都区丽阳街 1490 号	丽国用2015 第802 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	2458.93	27,591,000.00
42	丽房权证莲都区字第21005404号	商业用房	莲都区丽阳街 1490 号	丽国用2015 第802 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	29.52	1,081,600.00

43	丽房权证莲都区字第01243631号	住宅	莲都区碧湖镇新民巷 15 号	丽国用2014 第5941 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1116.36	6,612,200.00
44	丽房权证莲都区字第01243641号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	2143.38	12,695,200.00
45	丽房权证莲都区字第01243640号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	45.33	278,600.00
46	丽房权证莲都区字第01243639号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	392.07	2,322,200.00
47	丽房权证莲都区字第01243636号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1741.04	10,312,200.00
48	丽房权证莲都区字第01243635号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	15.21	93,500.00
49	丽房权证莲都区字第01243634号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014 第5956 号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	1280.64	7,585,200.00

50	丽房权证莲都区字第01243633号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	16.38	100,700.00
51	丽房权证莲都区字第01243629号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	15.99	98,300.00
52	丽房权证莲都区字第01243630号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	14.62	89,900.00
53	丽房权证莲都区字第01243632号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司	30.4	186,800.00
	合计					**51,081.53**	**813,434,100.00**

2、抵押资产有关的法律手续

发行人聘请资产评估机构对抵押资产价值进行评估，2020 年 10 月 9 日北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具了相应的评估报告（报告编号：北方亚事评报字[2020]第 01-623 号）。发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人合法拥有，可为全体公司债券的持有人设定抵押登记。2020 年 10 月 19 日，抵押资产的抵押登记手续已办理完毕，债权代理人已取得浙（2020）丽水市不动产证明第 0027117 号不动产登记证明。

3、抵押资产的监管

丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司（作为债券发行人）、丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司（抵押人）与浙商证券股份有限公司（作为抵押权人的代理人）签署了《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券房产抵押协议》(以下简称“《房产抵押协议》”）。依据合同规定，发行人以其子公司合法拥有的53套房地产（含对应的土地使用权）为本次债券提供抵押担保。同时，浙商证券股份有限公司作为抵押资产监管人，对抵押资产进行监管。丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司（作为债券发行人）、丽水市莲都区低丘缓坡开发有限责任公司（抵押人）与浙商证券股份有限公司（作为抵押权人的代理人、本期债券债权代理人、抵押资产监管人）签订《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券抵押资产监管协议》（以下简称“《抵押资产监管协议》”），协议的主要内容为：

在本次债券存续期间，发行人应聘请经债权代理人认可的具有相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告，年度评估报告评估基准日为付息日首日，年度评估报告的出具时间应不迟于本次债券当年付息日后的三十个工作日。在本次债券存续期间，在发生下列情形时抵押资产监管人应及时要求发行人对抵押资产的价值进行重新评估：（1）抵押资产已经发生重大毁损；（2）抵押资产市场价值显著下降，或其他可能导致抵押资产市场价值显著下降的情形；（3）债券持有人会议通过决议要求对本次债券的抵押资产价值重新评估。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的，应当向发行人发出书面通知。发行人应当在收到抵押资产监管人书面通知后，在20个工作日内完成对抵

押资产评估工作，并在评估结束后的五个工作日内，将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

债权代理人承诺按照《抵押资产监管协议》的约定，每年对抵押资产的价值进行跟踪评估并制作《抵押资产年度监管报告》。

4、抵押资产的追加、释放及置换

（1）抵押资产的追加

抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》第六条第2款计算的抵押率低于1.5倍时，应在计算后三个工作日内向发行人提交追加抵押资产的通知。发行人追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》有关初始抵押的规定进行价值评估，并应于评估工作完成后的15个工作日内完成抵押登记。追加抵押资产的抵押人为追加的抵押资产办理抵押登记，应当邀请抵押资产监管人授权经办人员参加。抵押资产监管人对追加的抵押资产的监管方式适用《抵押资产监管协议》。

（2）抵押资产的释放

在本次债券存续期间，在抵押率不低于《抵押资产监管协议》第六条第1款约定的前提下，发行人可以向本次债券的债权代理人申请置换部分抵押资产的抵押。

本期债券的债权代理人同意解除部分资产抵押的，其应协助抵押人办理抵押资产解除部分的注销抵押登记手续。抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担抵押资产解除部分的代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。未解除抵押的抵押资产的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》及《房产抵押协议》。

（3）抵押资产的置换

在本期债券存续期间，在保证置换后抵押率不低于《抵押资产监管协议》第六条第1款约定的前提下，发行人可以向本期债券的债权代理人或抵押权人申请置换部分抵押资产的抵押。

如发行人申请用于置换的抵押资产属于土地使用权及不动产权，本期债券的债权代理人同意置换部分资产抵押的，应协助抵押人办理抵押资产置出部分的注销抵押登记手续，并协助发行人办理置入抵押资产的抵押登记手续。抵押资产置出部分抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担抵押资产置出部分的代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。抵押资产未置换部分和置入抵押资产的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》及《房产抵押协议》。

如发行人申请用于置换的抵押资产不属于土地使用权及不动产权，即变更担保资产类型的，则本期债券的债权代理人应召集债券持有人会议。债券持有人会议同意变更担保资产类型的，抵押资产监管人应协助抵押人办理抵押资产置出部分的注销抵押登记手续。抵押资产置出部分抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担抵押资产置出部分的代理监管责任及相应权利凭证的保管职责。抵押资产未置换部分的代理监管责任及权利凭证的保管职责仍适用《抵押资产监管协议》及《房产抵押协议》。置入担保资产的代理监管责任将由发行人、担保资产置入方和债权代理人根据债券持有人会议决议另行签订协议约定。

第十四条投资者权益保护

为有效保障本期债券的偿付，维护投资者的合法权益，发行人与本期债券债权代理人浙商证券股份有限公司签署了《2017 年丽水莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券债权代理议》、《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券之券持有人会议规则》，发行人与浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司签署了《2018 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券之募集资金账户及偿债资金专户监管协议》。

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益，发行人与本期债券债权代理人浙商证券股份有限公司签署了《债权代理协议》。

（一）债权代理人的职权

1、违约通知。债权代理人或其代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

2、违约处理。在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益，可采取以下措施：（1）要求发行人追加担保；（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券债权代理人作为利害关系人依法提起诉前财产保全，申请法定机关对发行人或担保人（如有）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；（4）及时报告中国证监会当地派出机构、省级发改委、相关债券交易场所和债券登记托管机构。

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，单独或合并持有每期未清偿债券本金总额 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，宣布所有每期未清偿债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了约定的措施或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则单独或合并持有每期未清偿债券本金总额 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。

如果发生约定的违约事件且一直持续，债券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回收债券本金和利息，或强制发行人履行债权代理协议或每期债券项下的义务。

若因发行人违反债权代理协议的任何规定和保证（包括但不限于本次债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本次债券存续期间内的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与债权代理协议或与本次债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券债权代理人或任何其他债券债权代理人受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券债权代理人或任何其他债券债权代理人受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券债权代理人或其他债券债权代理人受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券债权代理人或其他债券债权代理人受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券债权代理人或其他债券债权代理人受补偿方免受损害、损失。

3、募集资金使用监督。债券债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续

期内，债券债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、信息披露监督。债券债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

债券债权代理人应当在本次债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与每期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对每期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

5、债券持有人会议的召集。债券债权代理人应当根据法律、法规和规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

6、破产及整顿。发行人不能偿还债务时，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（二）债权代理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）债券债权代理人未能持续履行协议约定的债权代理人职责；

（2）单独或合计持有每期债券未偿还债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更债权代理人；

（3）债券债权代理人提出书面辞职；

（4）债券债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（5）债券债权代理人同意或被依法裁定，导致其全部或大部分财产被接管人、管理人或其他类似人员接管；

（6）债券债权代理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证监会、发改委调查或出现中国证监会、发改委认定的其他不再适合担任债权代理人情形；

（7）债券债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

出现本条（1）项或（2）项情形且债券债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有每期债券未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

出现本条（3）项情形的，债券债权代理人应至少提前三十日书面通知发行人，并应当在债券持有人会议召开前推荐新的债权代理人。只有在新的债券债权代理人被正式、有效地聘任后，债券债权代理人的辞任方可生效。

出现本条（4）项至（7）项任一情形时，则发行人对债券债权代理人的聘任应立即终止，债券债权代理人应当及时书面通知发行人。

2、新任债券债权代理人必须符合下列条件：（1）新任债券债权代理人符合中国证监会的有关规定；（2）新任债券债权代理人已经披露与发行人的利害关系；（3）新任债券债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、如果上述期间届满，发行人仍未委任新的债券债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债券债权代理人的继任者并通知发行人。

4、债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘债券债权代理人的，债券持有人会议聘任新的债权代理人的决议生效之日，新

任债权代理人继承债券债权代理人在法律、法规和规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

5、债券债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

6、债券债权代理人在协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订债权代理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券债权代理人在协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

二、债券持有人会议规则

为了保护本期债券全体持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。

（一）召开持有人会议的情况

在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、拟修改本规则；

3、拟变更债券债权代理人，或变更债权代理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本次债券本金和/或利息；

5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

6、发行人提出债务重组方案的；

7、发行人发生减资（因股权激励回购股份及回购并注销部分限制性股票导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

8、增信机构（若有）、增信措施（若有）或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；

9、发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议

10、发生对债券持有人权益有重大实质影响的其他事项或者有关法律、行政法规、规范性文件和债券持有人会议规则等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

在债券债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集该期债券持有人会议。

（二）债券持有人会议召集相关规定

1、对债券持有人会议的召集程序规定如下：

（1）当出现上述召开持有人会议的情况第1～8及第10项所列之情形时，发行人应在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起三个交易日内以书面通知债券债权代理人并以公告方式通知债券持有人，债券债权代理人应在知悉该等事项发生之日起或收到发行人的书面通知之日（以时间在先者为准）起十个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

（2）当出现上述召开持有人会议情况的第9项之情形时，债券债权代理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债券债权代理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

债券债权代理人未及时作出书面回复或作出书面回复同意召集持有人会议但未按约定发出召开债券持有人会议通知的，提议人有权自行召集债券持有人会议。

（3）当出现债券债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券持有人会议的通知。若为单独或合计持有每期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人召集的，在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有该期未偿还债券总额不得低于该期未偿还债券总额的百分之十，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的该期债券。

2、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：

（1）债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人为召集人；

（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）单独持有每期未偿还债券总额百分之十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。合计持有每期未偿还债券总额百分之十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，则共同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。

（三）债券持有人会议表决、决议及会议记录

1、债券持有人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由与会持有每期未偿还债券且有表决权的债券持有人或债券持有人代理人分开审议、投票表决。除因不可抗力等

特殊原因导致债券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。

2、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，不得在该次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决，债券持有人（包括代理人）以其所持有的每期未偿还且有表决权的债券张数行使表决权。根据本规则应当回避表决的债券持有人持有的每期债券张数均不计入出席该期债券持有人会议的债券持有人持有的未偿还且有表决权的公司债券总张数。

4、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，其他均视为投票人放弃表决权利。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，其所持未偿还且有表决权的债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人没有表决权，并且其代表的公司债券张数不计入有表决权的公司债券张数总数：

（1）本次债券发行人；

（2）持有发行人百分之十以上股份的发行人股东；

（3）本次债券保证人；

（4）发行人、持有发行人百分之十以上股份的发行人股东、保证人的关联企业；

确定持有发行人百分之十以上股份的发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、每次债券持有人会议现场会议环节设计票人一人、监票人一人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之计票和监票人，计票和监票人均由出席会议的债券持有人或债券持有人的代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得参与计票和监票；

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应当由计票人负责现场投票的计票、监票人负责现场投票的监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录；以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，应当由计票人负责现场部分的计票、监票人负责现场部分的监票，并当场公布现场部分的表决结果，全部表决结果以会议决议公告为准。

若各期债券持有人会议出现持有未偿还债券且有表决权的债券持有人仅有一位的情况，则该债券持有人为该期债券持有人会议的计票人，不设监票人。

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

7、除《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，各期债券持有人会议须经出席各期债券持有人会议的持有该期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上（不含二分之一）的债券持有人和/或代理人同意，方能形成有效决议。

8、债券持有人会议决议经表决通过之日起生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有

明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、关于本次债券加速清偿的约定，依照《债券债权代理协议》中的有关规定。

10、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。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

（1）会议时间、地点；

（2）会议主持人、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所持有的未偿还且有表决权的债券张数及占各期债券未偿还且有表决权的总张数的比例；

（4）对每一拟审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录应由出席会议的债权代理人代表、召集人代表、见证律师、会议主持人和记录员签名，并连同表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件由债券债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日起五年届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续举行，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。

13、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

三、募集资金及偿债资金专户监管协议

为了保证募集资金的合规使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司作为本期债券募集资金及偿债资金账户的监管人。

（一）发行人的权利义务

1、发行人依据相关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》、《承销协议》和募集资金及偿债资金专户监管协议的约定行使其作为本期债券发行主体而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人有自主经营权，并有权有义务按照募集说明书及经依法变更后的资金用途使用募集资金。

3、发行人应按照募集资金及偿债资金专户监管协议的规定，开立募集资金及偿债资金专户，按约定使用募集资金，划转、提取和使用偿债资金，不得挪作他用或转借他人，不得在募集资金及偿债资金专户上设定任何权利限制。

4、发行人应在发行首日前向债权代理人提供募集资金及偿债资金专户的信息，并加盖公章。

5、当出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 3 个工作日内以通讯、传真或其他有效方式通知监管人：

（1）发行人已变更募集资金用途，且变更募集资金用途事宜已经债券持有人会议决议通过，变更募集资金用途事宜经主管部门同意或备案的；

（2）发行人预计不能按照募集资金及偿债资金专户监管协议的规定按时、足额划转偿债资金。

6、发行人应配合监管人调看募集资金及偿债资金专户的资金收支及使用情况，并向检查人员提供募集资金及偿债资金专户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

7、在有效期间，发行人将持续地维持募集资金及偿债资金专户的存在。如发行人提出注销账户的申请，监管人有义务对该等申请进行审查，除约定情形外，不得办理注销手续。

8、发行人应确保提交给监管人以证明募集资金使用用途的资料以及资料所载明的交易真实、有效。

9、发行人不得通过除监管人以外的其他银行对募集资金及偿债资金专户发起办理付款业务，依法保护债券持有人利益。

（二）监管人的权利义务

1、依据相关法律法规、《募集说明书》及募集资金及偿债资金专户监管协议的规定行使其作为本期债券募集资金及偿债资金专户监管人而享有的各项权利并承担义务。

2、应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保募集资金及偿债资金专户中资金的独立和安全（但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外）以及持续、有效的使用，依法保护债券持有人的权益。

3、应依据募集资金及偿债资金专户监管协议的约定，对发行人按照《募集说明书》约定的用途使用募集资金进行形式审查，并留存募集资金支付指令相关的交易文件复印件（如有）备查。

4、应按照募集资金及偿债资金专户监管协议的规定对发行人划转、提取和使用募集资金、偿债资金进行监管。若发行人发出任何未按募集资金及偿债资金专户监管协议或《募集说明书》规定使用募集资金或划转、提取和使用募集资金、偿债资金时，监管人应予以拒绝，并立即通知债权代理人。

5、发行人未按协议约定将偿债资金及时、足额存入募集资金及偿债资金专户，应在约定期限后不超过2个工作日内进行催告，并同时书面通知债权代理人催告内容及收到的发行人反馈结果，以便债权代理人履行职责。

6、发行人按照《募集说明书》及募集资金及偿债资金专户监管协议的规定，合理使用募集资金，划转、提取募集资金、偿债资金时，在不违反银行的规章制度的情况下监管人有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

7、有权随时调阅发行人募集资金及偿债资金专户中资金进出情况，并有权要求发行人提供上述账户的明细账册、原始凭证等，并提供复印件。

8、应按照相关法律、法规的规定及募集资金及偿债资金专户监管协议的约定，在监管期间以及监管期结束后的两年内（法律、行政法规和监管机构行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定）妥善保存本期债券募集资金及偿债资金专户的交易记录、会计账册等文件、资料。

9、应于每年付息日或兑付日前，向发行人出具偿债资金监管报告，报告内容应包括当年偿债资金专户的资金存入情况、使用支取情况、保值增值运作情况和账户余额情况等。

10、依据募集资金及偿债资金专户监管协议所承担的责任，不应被视为监管人对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管人不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

11、在募集资金及偿债资金专户监管协议有效期间，募集资金及偿债资金专户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施的，监管人应立即书面通知发行人。

12、下列情况监管人不承担除告知义务外的任何责任：

（1）监管人已按募集资金及偿债资金专户监管协议约定履行监管义务；

（2）监管期限到期后募集资金及偿债资金专户发生的款项支取、划转、销户、变更账户；

（3）监管期限内，募集资金及偿债资金专户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施的；

（4）发行人未按募集资金及偿债资金专户监管协议约定开立募集资金及偿债资金专户，或发行人未按协议约定将款项及时、足额存入专户；

（5）非因监管人过错导致的支付失败、错误、延误等风险所造成的损失。

（三）违约责任

1、由于募集资金及偿债资金专户监管协议的当事人的过错，造成协议不能履行或不能完全履行，由有过错的一方承担违约责任；如因募集资金及偿债资金专户监管协议当事人各方的共同过错，造成协

议不能履行或者不能完成履行的，根据实际情况，由各方分别承担各自应负的违约责任，违约各方互不承担连带责任。

2、募集资金及偿债资金专户监管协议任何一方当事人违反协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

第十五条风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国内外宏观经济总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本次债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、偿付风险

在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

3、流动性风险

发行人在本次债券发行结束后将尽快申请本次债券在经核准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体申请审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行

人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所转让流通。此外，本次债券虽具有良好的资质及信誉，但由于债券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券转让信息在交易所综合协议交易平台、交易所网站专区和证券公司网站专区进行披露后，本次债券的持有人能够随时并足额转让其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时转让，或不能以某一价格足额转让其希望转让的本次债券所带来的流动性风险。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

城市基础设施建设项目周期较长，在项目建设和运营期间，如遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，出现建筑材料、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，影响项目按期竣工及正常投入运营，对项目收益造成不确定性，从而影响发行人盈利水平。

2、项目建设风险

发行人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、按时完成，但由于项目投资规模较大，建设周期较长，如果建设期间材料价格、劳动力成本等上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常运营，同时，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的正常运营。上述原因可能是募投项目无法按计划产生资金回流，影响发行人的偿债能力。

3、合规使用债券资金的风险

发行人下属子公司较多，建设项目众多，资金需求较大，本期债券募集资金存在着被发行人挪用到其他项目中去的风险。丽水市莲都区财政局是发行人全资控股股东和上级管理单位，对发行人有着决定性的影响，因此本期债券募集资金存在着被发行人控股股东挪用的风险。

4、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接收益和间接收益、发行人可变现资产、政府大力支持、丽水市经济的健康快速发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

（三）政策风险

未来国家宏观政策和行业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。另外，本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本次债券主承销商和其他承销商将积极促进场外交易的进行。

2、偿付风险对策

发行人将加强本次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，保证工期，严格控制成本支出，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。同时，发行人为本次债券设立了偿债账户，确保本次债券的本息按期足额偿付。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本次债券的流通能力。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人主要从事的城市基础设施建设、粮食流通、发电、房屋出租等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提供公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

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。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案，并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进项目建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金风险的对策

针对发行人以及发行人股东挪用占用本期债券募集资金的风险，发行人首先制定了严格的募集资金使用管理制度并将严格遵守执行，同时与浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金账户监管协议》，接受其对募集资金使用情况的监管，发行人全资股东丽水市莲都区财政局同时做出承诺，决不挪用占用本期债券募集资金，并督促监督发行人按照规定的用途使用本期债券募集资金。发行

人同时授权本期债券主承销商定期对监管账户募集资金使用情况进行核查，若主承销商发现有挪用占用的情形，可要求发行人及其控股股东及时改正。

4、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施，发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确，本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施，明确本期债券的按时兑付。

（三）政策风险对策

发行人作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，从事城市基础设施建设、粮食流通、发电、房屋出租等关乎国计民生的行业，在项目建设、投融资、项目开发等方面都得到了区政府的大力支持，在获得丽水莲都区项目资源等方面有着不可替代的地位。此外，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的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，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，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。

第十六条信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司基于对公司的运营环境、经营业绩、财务状况、政府支持等因素综合评定，本次债券信用评级为AA+，本次债券发行人主体信用评级为AA，评级展望为稳定。

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司（以下简称“莲都国资”或“公司”）本次拟发行总额不超过5亿元的旅游产业专项债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到莲都区经济发展态势趋好，为公司发展提供了良好基础；公司工程代建业务未来业务来源有保障；公司近年获得的外部支持力度较大；公司用于抵押增信的 53 套房地产可有效提升本期债券安全性。同时中证鹏元也关注到公司资产整体流动性较弱，经营活动现金流表现较弱，工程项目后续建设带来较大资金压力，以及面临一定或有负债风险等风险因素。

1、正面

（1）莲都区作为丽水市唯一市辖区，近年经济发展态势趋好。莲都区地处浙西南腹地、瓯江中游，是丽水市唯一的市辖区。近年经济稳步发展，2017-2019 年丽水市莲都区分别实现地区生产总值332.98 亿元、359.11 亿元和 389.63 亿元，按可比价格计算，同比增长率分别为5.2%、6.2%和7.2%，经济增速逐年抬升。产业结构向二、三产业倾斜，工业经济以轻工制造、建材、通用设备制造业等为主导产业，近年工业结构转型升级有一定成效。

（2）公司工程代建板块未来业务来源有保障。公司是丽水市莲都区重要的国有资产经营和基础设施建设的主体，截至 2019 年末，

公司在建的工程施工项目主要为高溪低丘缓坡开发一二期项目、老小区改造工程、碧湖区块项目工程等，工程施工项目总投资为 113.52 亿元，已投资 26.44 亿元，未来尚需投资 87.08 亿元，项目均已由公司下属子公司与委托方签订了代建协议，在手业务量充足，未来业务来源有保障。

（3）公司近年获得的外部支持力度较大。2017-2019 年公司股东以货币形式分别增加公司实收资本 0.95 亿元、0.82 亿元和 0.38 亿元，同期以资金、资产注入等形式分别净增加公司资本公积 1.56 亿元、1.04 亿元和 2.41 亿元，提升了公司的资本实力。同时，2017-2019 年当地政府分别给予公司财政补贴 1.00 亿元、0.53 亿元和 0.83 亿元，提升了公司利润水平。

（4）公司用于抵押增信的 53 套房地产可有效提升本期债券安全性。公司以合法拥有的评估总价值 81,343.41 万元的 53 套房地产为本期债券提供抵押担保，评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，评估价值为本期债券发行金额及一年期利息之和的 1.506 倍（以债券利率 8%计算），可有效提升本期债券的安全性。

2、关注

（1）公司资产整体流动性较弱。截至 2019 年末，公司存货、在建工程和应收款项占公司资产总额的比例为 72.55%，其中存货和在建工程主要为工程施工项目投入，即时变现能力较弱；应收款项回收时间不确定，对营运资金造成了较大占用，公司资产整体流动性较弱。

（2）经营活动现金流表现较弱，工程项目后续建设带来较大资金压力。2017-2019 年公司主营业务收现比分别为 0.23、2.75 和 1.73，波动较大，且近年来工程施工业务支出资金较多，经营活动现金流表现较弱。截至 2019 年末公司主要在建项目尚需投资 87.08 亿元，此

外，截至2020年9月末，本期债券募投项目尚需投资9.72亿元，公司面临较大的资金压力。

（3）公司面临一定或有负债风险。截至2019年末，公司及下属子公司对外担保余额为3.40亿元，占公司2019年末所有者权益的比重为6.85%。被担保方为莲都区国有企业，但依然存在一定或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条法律意见

本次债券的发行人律师浙江博翔律师事务所已就本次债券出具法律意见书。浙江博翔律师事务所认为：

一、发行人已经取得本次债券发行所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；

二、发行人是一家在中国境内依法设立并依法有效存续的国有控股有限公司，具备申请发行本次债券的主体资格；

三、发行人申请发行本次债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

四、发行人的设立、出资符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

五、发行人业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

七、除丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室和浙江省财务开发有限责任公司外，不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方，发行人与关联方之间不存在同业竞争；

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷；

九、发行人的重大债券债务对本次发行不构成实质的法律障碍；

十、发行人设立以来的重大资产及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

十一、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在被各级税务主管部门处罚的情形；

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

十三、截至本法律意见书出具之日，发行人、发行人的高级管理人员、发行人的出资人及发行人的控股子公司不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚案件；

十四、本次债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十五、《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本次债券的发行已经中证鹏元资信评估股份有限公司进行信用评级，符合法律、法规和规范性文件的规定；

十七、本次债券的主承销商、信用评级机构、审计机构和律师事务所均具备为发行人发行本次债券提供专业服务的法定资格的条件。

综上所述，发行人发行的本次债券符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改办财金[2004]1134 号文、发改办财金[2008]7 号文等有关法律、法规和规范性文件的规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。本次债券的发行已经获得国家发改委的核准，符合相关法律法规规定。

第十八条其他应说明的事项

一、流动性安排：本次债券发行结束后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，投资者投资本次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）国家有关部门对本次债券的批准文件；

（二）《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券募集说明书》；

（三）《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券募集说明书摘要》；

（四）发行人 2017-2019 年审计报告；

（五）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（六）评级机构为本次债券出具的信用评级报告；

（七）《债券持有人会议规则》；

（八）《2017 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券之债权代理协议》；

（九）《2018 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券之募集资金及偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

联系人：吕东红

联系地址：浙江省丽水市莲都区括苍路 536 号

电话：0578-2116097

传真：0578-2119220

邮编：323000

2、主承销商：浙商证券股份有限公司

联系人：徐鹏、江沈苗

联系地址：杭州市五星路201号浙商证券大楼6F

电话：0571-87903232

传真：0571-87902508

邮编：310007

（二）投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）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。

附表一：

2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江	▲浙商证券股份有限公司、固定收益部	▲浙江省杭州市五星路 201 号浙商证券大楼 6F	徐鹏	0571-87903232 0571-87003332
深圳	五矿证券有限公司债券融资部	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元	叶芳青	0755-82545517

附表二：

发行人2017-2019年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项　目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	647,861,542.62	348,568,953.82	345,747,223.13
应收账款	450,791,813.37	541,906,360.21	690,743,852.05
预付款项	215,415,707.53	218,803,452.65	156,476,994.79
其他应收款	390,941,413.80	14,294,018.80	15,084,859.05
存货	3,917,377,062.92	3,657,370,450.41	3,440,843,044.53
其他流动资产	8,996,856.37	2,586,435.02	1,657,294.69
流动资产合计	**5,631,384,396.61**	**4,783,529,670.91**	**4,650,553,268.24**
非流动资产：			
可供出售金融资产	151,394,000.00	131,254,000.00	95,254,000.00
长期应收款	20,400,000.00	20,000,000.00	
长期股权投资	216,955,369.74	213,625,585.76	193,200,242.73
投资性房地产	11,945,022.34	12,516,218.95	13,098,479.34
固定资产	482,369,127.56	444,368,508.89	458,083,042.95
在建工程	406,359,032.18	337,518,634.14	259,036,889.37
无形资产	196,980,790.44	203,724,168.56	210,090,870.29
长期待摊费用	29,473.90	49,259.40	69,044.90
递延所得税资产	2,105,391.30	293,247.27	138,613.48
非流动资产合计	**1,488,538,207.46**	**1,363,349,622.97**	**1,228,971,183.06**
资产总计	**7,119,922,604.07**	**6,146,879,293.88**	**5,879,524,451.30**
流动负债：			
短期借款	5,407,177.50	2,400,000.00	15,236,000.00
应付账款	1,748,084.27	643,000.00	473,522.50
预收款项	10,630,514.48	7,775,865.35	3,317,749.93
应付职工薪酬	3,535,399.45	132,797.22	132,797.22
应交税费	17,482,660.59	339,266.82	588,078.50
其他应付款	351,478,976.96	341,307,870.16	215,623,772.27
一年内到期的非流动负债	71,643,079.48	5,250,000.00	150,000,000.00
流动负债合计	**461,925,892.73**	**357,848,799.55**	**385,371,920.42**
非流动负债：			
长期借款	295,823,225.86	307,456,462.04	320,000,000.00
长期应付款	1,396,412,863.99	260,209,691.63	212,022,784.22
非流动负债合计	**1,692,236,089.85**	**567,666,153.67**	**532,022,784.22**
负债合计	**2,154,161,982.58**	**925,514,953.22**	**917,394,704.64**
所有者权益：			

实收资本	330,096,600.00	292,230,000.00	210,000,000.00
资本公积	3,741,163,441.18	4,109,590,375.33	4,005,619,591.05
盈余公积	22,816,490.84	16,337,463.55	11,780,115.08
未分配利润	551,096,343.52	522,560,052.77	485,624,027.85
归属于母公司所有者权益合计	**4,645,172,875.54**	**4,940,717,891.65**	**4,713,023,733.98**
少数股东权益	320,587,745.95	280,646,449.01	249,106,012.68
股东权益合计	**4,965,760,621.49**	**5,221,364,340.66**	**4,962,129,746.66**
负债和股东权益总计	**7,119,922,604.07**	**6,146,879,293.88**	**5,879,524,451.30**

附表三：

发行人2017-2019年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项　目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**148,159,760.26**	**91,331,711.24**	**512,755,549.25**
减：营业成本	143,810,638.63	81,457,596.65	490,112,208.70
税金及附加	3,149,692.01	2,281,601.22	3,860,435.04
销售费用	430,133.60	302,615.65	226,445.96
管理费用	27,943,816.72	20,622,321.30	19,411,827.16
财务费用	1,340,471.87	-2,479,944.34	-1,637,379.15
资产减值损失	-5,522,013.57	618,535.20	217,490.21
投资收益(损失以“-”号填列）	6,770,026.24	-1,519,656.97	2,229,025.18
资产处置收益(损失以“-”号填列）	-	69,506.88	-
其他收益	82,880,014.20	52,553,500.00	100,020,121.75
二、营业利润(亏损以“-”号填列）	**55,613,034.30**	**39,632,335.47**	**102,813,668.26**
加：营业外收入	1,625,725.63	645,535.82	11,515.18
减：营业外支出	813,648.14	169,416.07	93,072.22
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列）	**56,425,111.79**	**40,108,455.22**	**102,732,111.22**
减：所得税费用	13,292,489.37	23,828.21	1,643,153.57
四、净利润(净亏损以“-”号填列）	**43,132,622.42**	**40,084,627.01**	**101,088,957.65**
（一）按经营持续性分类	43,132,622.42	40,084,627.01	101,088,957.65
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列）	43,132,622.42	40,084,627.01	101,088,957.65
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类	43,132,622.42	40,084,627.01	101,088,957.65
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“—”号填列）	35,015,318.04	41,493,373.39	99,721,387.31
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	8,117,304.38	-1,408,746.38	1,367,570.34
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益			

（1）重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
（2）权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	**43,132,622.42**	**40,084,627.01**	**101,088,957.65**
归属于母公司所有者的综合收益总额	35,015,318.04	41,493,373.39	99,721,387.31
归属于少数股东的综合收益总额	8,117,304.38	-1,408,746.38	1,367,570.34

附表四：

发行人2017－2019年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 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	255,743,657.95	250,952,055.85	117,501,497.44
收到的税费返还		480,544.24	
收到其他与经营活动有关的现金	97,920,903.03	182,898,393.58	315,121,198.26
经营活动现金流入小计	**353,664,560.98**	**434,330,993.67**	**432,622,695.70**
购买商品、接受劳务支付的现金	620,165,481.72	291,696,221.59	496,308,137.33
支付给职工以及为职工支付的现金	25,702,143.75	23,014,707.51	22,553,354.11
支付的各项税费	18,108,748.52	9,804,783.36	13,625,859.52
支付其他与经营活动有关的现金	387,720,457.35	4,400,842.45	42,962,063.36
经营活动现金流出小计	**1,051,696,831.34**	**328,916,554.91**	**575,449,414.32**
经营活动产生的现金流量净额	**-698,032,270.36**	**105,414,438.76**	**-142,826,718.62**
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	6,572,069.56	1,980,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		150,124.52	
收到其他与投资活动有关的现金	385,208,580.66		
投资活动现金流入小计	**391,780,650.22**	**2,130,124.52**	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	113,538,806.18	90,284,675.44	98,657,384.29
投资支付的现金	20,743,755.40	36,000,000.00	41,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	**134,282,561.58**	**146,284,675.44**	**139,657,384.29**
投资活动产生的现金流量净额	**257,498,088.64**	**-144,154,550.92**	**-139,657,384.29**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	37,866,600.00	82,230,000.00	
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	385,615,963.75	112,000,000.00	115,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	486,347,274.69	152,157,691.69	257,765,801.53
筹资活动现金流入小计	**909,829,838.44**	**346,387,691.69**	**372,765,801.53**
偿还债务支付的现金	71,676,517.16	283,086,000.00	7,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,722,164.02	21,739,848.84	26,975,981.06
支付其他与筹资活动有关的现金	77,604,386.74		5,000,000.00
筹资活动现金流出小计	**170,003,067.92**	**304,825,848.84**	**34,295,981.06**
筹资活动产生的现金流量净额	**739,826,770.52**	**41,561,842.85**	**338,469,820.47**
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	**299,292,588.80**	**2,821,730.69**	**55,985,717.56**
加：期初现金及现金等价物余额	343,568,953.82	340,747,223.13	284,761,505.57
六、期末现金及现金等价物余额	**642,861,542.62**	**343,568,953.82**	**340,747,223.13**