

2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司
公司债券（第一期）募集说明书



丽水市城市建设投资有限责任公司

本期发行金额：12.00 亿元

担保情况：本期债券无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

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

主承销商、簿记管理人及债权代理人：海通证券股份有限公司。

主承销商、簿记管理人及债权代理人



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年十一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

浙江天册律师事务所及经办律师保证由浙江天册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浙江天册审阅，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。

五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信

息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

六、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，均视为同意本期债券《2019 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》、《2019 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券持有人会议规则》、《2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）账户及资金监管协议》中的权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人未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存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人承诺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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）（简称“21 丽水城投债 01”）。

（二）发行总额：人民币壹拾贰亿元整（RMB1,200,000,000.00）。

（三）债券期限：本期债券发行期限为 7 年期，在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

本期债券票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第

5 年末，发行人可选择行使调整票面利率选择权，调整后的票面利率在债券存续期限最后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则存续期限最后 2 年维持原有票面利率不变。

（五）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。其中簿记建档发行通过中央国债登记公司簿记建档发行系统，以公开公平公正原则以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（七）投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日。

（八）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 3 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（九）发行期限：3 个工作日，自 2021 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 17 日。

（十）发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十一）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十二）债券担保：本期债券无担保。

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

重大事项提示

一、发行人于2021年5月24日取得国家发展改革委签发的《国家发展改革委关于丽水市城市建设投资有限责任公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕159号）。

二、发行人最近一年末净资产为2,590,201.22万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为15,240.48万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润）。预计不少于本期债券一年利息的1倍。本期债券发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》中规定的专业投资者，发行及上市安排见发行公告。

三、本期债券评级为AA+级，发行人主体信用等级为AA+级。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，担保人主体评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券发行完毕后，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。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证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，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于

债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

八、截至2021年6月末，发行人有息负债为1,772,504.30万元，占负债总额的比例为49.91%，其中短期借款75,097.85万元，一年内到期的非流动负债313,392.95万元，长期借款840,649.58万元，长期应付款3,865.30万元，其他应付款119,204.54万元及应付债券420,294.08万元。有息债务整体余额较高，如发行人无法持续盈利、或发行人无法持续取得融资，未来可能面临较大的偿债压力。

九、近三年及一期末，发行人存货分别为650,859.45万元、2,493,404.72万元、3,282,862.22万元及3,557,834.54万元，占同期流动资产的比重分别为34.87%、67.28%、70.72%及72.28%，占总资产的比重分别为21.58%、50.81%、55.39%及56.89%。发行人存货主要由库存商品、开发成本和待开发土地构成，开发成本主要为房产和土地使用权。如果未来发行人上述存货项目不能按时收回成本，将影响发行人盈利能力及偿债能力。

十、近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为59,526.85万元、85,449.08

万元、80,037.71万元和92,976.05万元，占总资产的比例分别为1.97%、1.74%、1.35%和1.49%。发行人报告期内的应收账款主要为发行人应收账款主要系子公司南城公司应收丽水经济技术开发区财政局的土地开发整理费用以及子公司安居房公司应收丽水市土地储备中心的房屋拆迁补偿款。其应收账款金额随主营业务规模的增长而增长。未来丽水经济技术开发区财政局和丽水市土地储备中心的回款情况将会对发行人的应收账款回收产生影响。若未来丽水经济技术开发区财政局和丽水市土地储备中心相关应收款项出现回款不及时甚至无法回款的情况，会对发行人资金周转造成一定的不利影响。

十一、近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为46,646.89万元、148,499.12万元、244,542.88万元和313,392.96万元，占总负债的比例分别为2.39%、4.99%、7.33%和8.83%。发行人一年内到期非流动负债主要为一年内将到期的长期借款及应付债券。近年来发行人因自身业务及发展需求，其融资规模较大，且部分借款临近到期，导致一年内到期的非流动负债逐年上升。若未来发行人无法及时且足额筹集还款资金，将会导致发行人偿债及兑付压力较大。

十二、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额为86,073.11万元、105,210.11万元、-786,206.83万元和-218,742.34万元，近些年发行人的经营性现金净流量出现由正转负且净流出量较大的现象。未来随着丽水市的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的利润将进一步上升，为本期债券到期还本付息提供了根本性保障。

十三、近三年及一期，发行人投资性活动产生的现金流量净额分别为-43,694.60万元、40,586.36万元、-15,386.81万元及88,097.74万元，公司作为丽水市政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大，公司未来面临一定的资本性支出压力较大的风险。

十四、截至2021年6月30日，发行人对外担保余额为340,035.50万元，占发行人净资产比例为12.58%。公司对外担保总额较大，占公司净资产的比例较高，主要担保对象业务与公司较为类似，区域与业务集中程度较高，存在一定的

或有负债风险。

十五、最近三年，发行人其他收益分别为 11,360.00 万元、11,290.08 万元和 15,395.81 万元，主要系政府补助资金。发行人作为丽水市城市建设的实施主体，承担了政府公用基础设施建设职能。为支持公司发展，市政府每年给予公司一定的财政补贴。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年所收国有资产管理经营专项财政补助均系丽水市国资委下拨给发行人的专项补贴资金。发行人作为丽水市最重要的基础设施建设平台，获得了丽水市政府的大力支持，但未来仍然存在政府补贴减少的风险。

十六、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

声明及提示.....	I
重大事项提示.....	V
释义.....	3
第一节 风险因素.....	6
一、本期债券的投资风险.....	6
二、发行人的相关风险.....	8
第二节 发行条款.....	14
一、本期债券的授权及审核情况.....	14
二、本期债券发行的基本条款.....	14
三、本期债券发行及上市流通安排.....	17
四、认购与托管.....	18
五、债券发行网点.....	19
六、认购人承诺.....	19
第三节 募集资金用途.....	21
一、募集资金用途概况.....	21
二、募集资金项目情况.....	21
三、募集资金项目基本情况.....	24
四、募集资金管理制度.....	46
第四节 发行人基本情况.....	48
一、发行人概况.....	48
二、历史沿革.....	49
三、发行人股东情况.....	52
四、主要子公司及参股公司的基本情况.....	52
五、公司治理和组织结构.....	63
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	73
七、发行人主要业务基本情况.....	77
八、发行人报告期内重大资产重组情况.....	101
九、发行人所在行业情况.....	101
第五节 发行人财务情况.....	113
一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况.....	114
二、发行人近三年的财务报表范围变化情况.....	116
三、发行人近三年财务报表.....	120
四、发行人报告期内主要财务指标.....	127
五、管理层分析与讨论.....	128
六、有息负债分析.....	167
七、关联交易.....	172
八、其他重要事项.....	175
九、受限资产情况.....	176
十、本期债券发行后发行人的财务结构变化.....	177
第六节 企业信用状况.....	179

一、本期债券信用评级情况.....	179
二、本期债券信用评级报告主要事项.....	179
三、公司资信状况.....	180
第七节 担保情况.....	184
第八节 偿债计划及偿债保障措施.....	185
一、偿债计划.....	185
二、偿债保障措施.....	185
第九节 税项.....	190
一、增值税.....	190
二、所得税.....	190
三、印花税.....	190
第十节 信息披露安排.....	192
一、信息披露事务管理制度的制定.....	192
二、信息披露事务管理的内容.....	193
三、信息披露事务的管理与实施.....	195
第十一节 投资人保护.....	198
一、发行人违约情形及违约责任.....	198
二、债券持有人会议规则主要内容.....	200
三、债券债权代理协议的主要条款.....	211
第十二节 法律意见.....	226
第十三节 其他应说明的事项.....	227
第十四节 本期债券发行的有关机构.....	228
一、发行人：丽水市城市建设投资有限责任公司.....	228
二、主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司.....	228
三、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）.....	228
四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司.....	229
五、发行人律师：浙江天册律师事务所.....	229
六、托管机构.....	229
八、交易所系统流通场所：上海证券交易所.....	230
九、账户及资金监管人.....	231
第十五节 备查文件.....	233

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/丽水城投	指丽水市城市建设投资有限责任公司。
国家发改委	指中华人民共和国发展和改革委员会。
本期债券	指发行总额为人民币 12 亿元的“2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）”。
本期发行	指本期债券的发行。
17 丽水城投 PPN001	指丽水市城市建设投资有限责任公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具。
16 丽水城投 PPN001	指丽水市城市建设投资有限责任公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具。
13 丽水城投债	指 2013 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券。
11 丽水城投债	指 2011 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券。
募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书》。
主承销商/海通证券/簿记管理人/债权代理人	指海通证券股份有限公司。
账户及资金监管人	指中信银行股份有限公司丽水市分行、浙商银行股份有限公司丽水分行、杭州银行股份有限公司丽水分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司丽水市分行。
资金监管账户	募集资金使用专户和偿债资金专户。
水利发展公司	指丽水市水利发展有限公司。

旧城改造公司	指丽水市旧城改造有限责任公司。
安居房公司	指丽水市安居房建设有限公司。
玉溪水资源公司	指丽水市玉溪水资源开发有限责任公司。
南城公司	指丽水南城建设有限公司。
陆港国际公司	指丽水陆港国际物流有限责任公司。
水利运行公司	指丽水市水利工程运行管理有限公司。
括苍投资公司	指杭州括苍投资管理有限公司。
中港报关公司	指丽水市中港报关有限责任公司。
中诚信国际	指中诚信国际信用评级有限责任公司。
天册律所	指浙江天册律师事务所。
《承销协议》	指本期债券的承销协议。
承销团	指主承销商为本期发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销组织。
余额包销	指承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期限结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指本期债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指本期债券持有人会议规则。
《账户及资金监管协议》	指本期债券账户及资金监管协议。
簿记建档	指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。

年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项。
当年债券存续余额	指债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）。
《公司章程》	指《丽水市城市建设投资有限责任公司公司章程》。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
基点	每一基点指 0.01%。
元	指人民币元。
最近三年及一期/报告期	指 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月。

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

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债券发行完毕后，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。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证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，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券按期足额还本付息。

（四）资信风险

发行人资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率为 100%，能够

按时偿付债务本息。但是，由于宏观经济的周期性波动，在本期债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，发行人可能不能从预期的还款来源中获得足额资金，从而影响其偿还到期债券本息，导致发行人资信水平下降。在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用评级或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）募集资金投资项目可能存在的风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的论证与测算，募投项目收益能够保障本期债券的偿付，但是，由于项目总体投资规模较大，建设周期较长，涉及情况较为复杂，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，则有可能发生项目实际投资超出预算、施工期延长影响项目按期竣工和投入运营等情况，对项目收益的实现将产生不利影响。另外，项目的建设和运营涉及项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，同时需要协调政府部门及项目所在区域的居民和企业，如果项目管理人的项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目现金流及收益产生重大影响，进而导致募投项目收益不能达到预期。

（六）违规使用债券资金风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照本募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

（七）偿债保障措施的相关风险

发行人为本期债券的按期偿付设立了多项偿债保障措施，进行了一系列偿债

保障制度及人员安排。但如果发行人在偿债人员安排、财务管理制度、法律风险防范等方面出现不可预见的不利因素，则可能影响到本期债券偿债保障措施的实施效果。

（八）本期债券报告期内更换会计师事务所的风险

根据发行人出具的《丽水市城市建设投资有限公司关于更换会计师事务所的公告》，为更好地适应发行人未来生产经营和业务发展的需要，同时更好地推进审计工作的开展，确保审计工作的独立性和客观性，发行人通过公开招投标，决定聘任立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）担任 2019 年度财务报表审计机构（聘任时间为 2019 年至 2022 年）。原财务报表审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）不再续聘。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息负债较高的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人有息负债为 1,772,504.30 万元，占负债总额的比例分别为 49.91%，其中短期借款 75,097.85 万元，一年内到期的非流动负债 313,392.95 万元，长期借款 840,649.58 万元，长期应付款 3,865.30 万元，其他应付款 119,204.54 万元及应付债券 420,294.08 万元。发行人在建及拟建的安置房及基础设施建设等建设项目投资金额较大，未来需要大量资金投入。虽然发行人有较为通畅的直接和间接融资渠道，短期内债务偿债压力不大，但若发行人未能有效控制其负债规模，未来可能面临较大的偿债压力。

2、融资能力可能受限进而影响业务发展的风险

发行人未来 3-5 年规划建设项目投资金额较大，发行人计划以自有资金、未来的收入、银行贷款、直接融资等方式来补充流动资金。未来融资能力受到较多不确定因素影响，如宏观经济环境、行业发展、企业经营情况的变化等。如果发行人无法及时获得经营和发展所需资金，将影响投资项目的进度，进而影响发行人的业务发展。

3、存货占比较高且未计提跌价准备的风险

近三年及一期末，发行人存货分别为 650,859.45 万元、2,493,404.72 万元、3,282,862.22 万元及 3,557,834.54 万元，占总资产的比重分别为 21.58%、50.81%、55.39%及 56.89%。发行人存货主要由库存商品、开发成本和待开发土地构成，开发成本主要为房产和土地使用权。如果未来发行人上述存货项目不能按时收回成本，将影响发行人盈利能力及偿债能力。目前发行人存货均未计提跌价准备，发行人存在存货占比较高且未计提跌价准备的风险。

4、经营性现金流为负的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额为 86,073.11 万元、105,210.11 万元、-786,206.83 万元和-218,742.34 万元，最近一年及一期呈现持续净流出态势。主要由于近年来发行人部分板块项目处于前期投资阶段，尚未形成收入，经营性现金流入较少。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

5、盈利能力波动较大的风险

发行人是丽水市最重要的基础设施建设主体，其主营业务收入中，土地开发整理及安置房建设和销售收入占比较高。发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月实现的营业收入分别为 95,407.17 万元、116,321.31 万元、133,422.48 万元及 47,501.72 万元，其中土地开发整理收入分别为 21,651.00 万元、16,295.25 万元、47,619.05 万元及 0.00 万元；安置房销售收入分别 54,617.87 万元、84,384.96 万元、78,570.12 万元及 40,338.82 万元。发行人的业务性质决定了其对土地开发整理及安置房销售收入的依赖程度较高。发行人在报告期内土地开发整理业务收入波动较大。未来收入增长的稳定性一般，可能面临盈利能力波动较大的风险。

6、其他应收款回款的风险

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人其他应收款余额为 511,535.42 万元，占总资产比例为 8.19%。虽然发行人应收款项债务人多为政府部门及合作关系良好企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收款项也存在一定的回收风险。

7、未来资本支出规模较大的风险

报告期内公司投资性活动产生的现金流量净额分别为-43,694.60万元、40,586.36万元、-15,386.81万元及88,097.74万元，公司作为丽水市政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大，公司未来面临一定的资本性支出压力较大的风险。

8、对外担保余额较大的风险

截至2021年6月30日，发行人对外担保余额为340,035.50万元，占发行人净资产比例为12.58%。公司对外担保总额较大，占公司净资产的比例较高，主要担保对象业务与公司较为类似，区域与业务集中程度较高，存在一定的或有负债风险。

9、政府补贴收入不确定的风险

公司的净利润主要来自于公司的补贴收入。近三年公司净利润分别为12,938.01万元、15,200.33万元、17,137.87万元，补贴收入分别为11,360万元、11,287.98万元、15,000.00万元，净利润大部分来自于政府补贴收入。公司的补贴收入在净利润中占比较大，对公司的经营可能会造成一定的影响。由于政府补贴或拨款具有一定滞后性和不确定性，因此发行人收到的财政补贴收入具有一定波动性，从而对发行人的盈利亦会产生一定的影响。

10、流动资产变现能力较弱的风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人的流动资产合计分别为1,866,347.21万元、3,706,055.64万元、4,642,115.08万元和4,922,005.16万元，占总资产的比例分别为61.87%、75.53%、78.33%和78.70%。其中存货账面价值分别为650,859.45万元、2,493,404.72万元、3,282,862.22万元和3,557,834.54万元，存货占流动资产的比例较高。存货主要由开发成本及开发产品构成，存货变现周期较长，对公司资产流动性造成一定不利影响，公司存在流动资产变现能力较弱的风险。

11、其他非流动资产回购的风险

丽水市人民政府虽有关于发行人其他非流动资产中代建代管部分资产的回购说明，若出现无法回购的情形，或回购资金不能及时到位，则会导致该项资产无法带来利润的风险。

（二）经营风险

1、经济周期性波动风险

公司核心业务包括土地开发整理业务、安置房销售业务、玉溪饮水业务及商品销售业务等，与宏观经济周期具有较强的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，公司主营业务收入可能出现下降，会对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对行业的发展产生影响。

2、持续投融资的风险

发行人所从事的安置房建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大，未来面临较大的筹资压力。发行人负债总额逐年增加，全部有息债务占负债总额的比重较高。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

3、部分业务板块过度依赖单一市场的风险

发行人目前主要从事土地开发整理及基础设施代建业务，收入来源渠道较为单一。未来土地出让收入受宏观经济和房地产调控政策的影响，存在一定的不确定性。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本期债券偿付。

4、项目建设风险

项目施工前，发行人会对工程建设项目进行严格的可行性论证，从而保证工程建设项目能够保质、按时建设完成，但由于上述项目投资规模较大，建设周期较长，项目建设过程中将面临较多的不确定因素，如资金无法及时到位、安全事故、不可抗力等，发行人面临项目不能如期开工、项目建设风险和无法实现项目收入的风险。

（三）管理风险

1、管理跨度大的风险

发行人经营业务包括土地开发整理业务、安置房销售业务、玉溪饮水业务及商品销售业务等板块。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

2、内控管理风险

尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

3、突发事件引发的经营风险

在发行人生产经营过程中，若发生信用事件、违法违规案件、重大损失、减资、合并、分立、解散、破产、重大处分及重大诉讼等突发事件，发行人控股股东、实际控制人和相关高管人员如发生某些无法预见或不可抗力事项，将影响发行人的正常生产经营，给发行人生产经营带来风险。

4、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股参股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，则可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

5、合规使用债券募集资金相关的风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不

能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

（四）政策风险

1、宏观政策变化的风险

发行人主要从事安置房、城市基础设施建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

2、地方政府政策风险

近年来，发行人的业务得到了丽水市政府的大力支持，发行人对政府的依赖性较大，经营决策、盈利水平受到相关主管部门支持力度的影响明显。如果政府政策发生重大变化，将会影响发行人的经营业绩和偿债能力。

第二节 发行条款

一、本期债券的授权及审核情况

发行人于2021年5月24日取得国家发展改革委签发的《国家发展改革委关于丽水市城市建设投资有限责任公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕159号）。

本期债券于2017年7月25日经发行人董事会决议审议通过，并于2017年10月11日经发行人股东决定审议通过。

二、本期债券发行的基本条款

（一）**发行人：**丽水市城市建设投资有限责任公司。

（二）**债券名称：**2021年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）（简称“21丽水城投债01”）。

（三）**发行总额：**本期债券发行总额人民币壹拾贰亿元整（RMB1,200,000,000.00）。

（四）**债券期限：**本期债券发行期限为7年期，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

本期债券票面利率在债券存续期前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择行使调整票面利率选择权，调整后的票面利率在债券存续期限最后2年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则存续期限最后2年维持原有票面利率不变。

（六）**发行期限：**3个工作日，自发行首日至2021年11月17日。

（七）**调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第5年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（八）投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第5个计息年度付息日即为回售支付日。

（九）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起3个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（十）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。其中簿记建档发行通过中央国债登记公司簿记建档发行系统，以公开公平公正原则以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（十一）发行范围及对象：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）信用级别：经中诚信国际综合评定，发行人长期主体信用级别为AA+级，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为AA+级。

（十三）担保方式：本期债券无担保。

（十四）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司托管记载；通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（十五）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

（十六）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月12日。

（十七）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2021年11月15日。

（十八）起息日：自2021年11月17日开始计息，本期债券存续期限内每

年的11月17日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：本期债券的计息期限自2021年11月17日至2028年11月16日。

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

（二十一）付息日：2022年至2028年每年的11月17日为本期债券的上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十二）兑付日：本期债券的兑付日为2028年11月17日；若在本期债券的第5年末，投资者选择行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2026年11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十四）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

（二十五）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（二十六）流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（二十七）募集资金投向：本期债券募集资金12亿元，所募资金中的1.35亿元将用于丽水市望城岭公寓项目，1.35亿元将用于丽水市青林公寓项目，4.30亿元将用于丽水市城东公寓项目，剩余5.00亿元将用于补充营运资金。

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

三、本期债券发行及上市流通安排

（一）本期债券簿记建档安排

(1) 2021年11月9日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

(2) 2021年11月11日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

(3) 2021年11月12日北京时间14:00至16:00，直接投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见《申购和配售办法说明》附件一，可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时，可参考本期债券《申购和配售办法说明》附件三《2021年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）申购意向函填报说明》。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

（二）分销安排

本期债券发行范围及对象如下：

(1) 通过承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

(2) 通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（三）缴款和结算安排

(1) 簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

(2) 簿记建档结束后，发行人与簿记管理人按有关规定，将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案。

(3) 簿记管理人向获配债券的投资者发出相应配售缴款通知书（或分销协议），列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

(4) 投资者应按簿记管理人发出的配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时、足额缴款。本期债券的获配投资者应按照所收到之配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至所选定配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

（四）本期债券发行时间安排

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下：

发行首日：2021年11月15日。

预计发行期限：2021年11月15日至2021年11月17日。

（五）本期债券上市流通安排

本期债券发行结束后，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。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请参见《申购和配售办法说明》中的规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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站（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

（三）本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结

算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:

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

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

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

五、债券发行网点

(一)本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行部分,其具体发行网点见附表一。

(二)本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一的发行网点。

六、认购人承诺

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

(一)投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

(三)投资者同意债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,同意账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》,接受该等文件对本期债券项下权利业务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券发行结束后，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）本期债券债权代理人及/或账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

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

1、本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

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

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

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

第三节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 12.00 亿元，所募资金中的 1.35 亿元将用于丽水市望城岭公寓项目，1.35 亿元将用于丽水市青林公寓项目，4.30 亿元将用于丽水市城东公寓项目，剩余 5.00 亿元将用于补充营运资金。

发行人为自主经营、自负盈亏的企业法人，不承担政府融资职能，本期债券的发行将不会导致新增政府债务。

二、募集资金项目情况

表 本期债券募集资金用途概况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用募集资金金额	占募投项目投资总额的比例	占本期债券募集资金总额的比例
1	丽水市望城岭公寓项目	39,313.74	13,500.00	34.34%	11.25%
2	丽水市青林公寓项目	37,317.77	13,500.00	36.18%	11.25%
3	丽水市城东公寓项目	72,695.18	43,000.00	59.15%	35.83%
总计		149,326.69	70,000.00	46.88%	58.33%

（一）项目核准情况：

1、项目立项批复

丽水市城东公寓建设项目已经丽水市发展和改革委员会于 2017 年 3 月 30 日出具的《丽水市发展和改革委员会关于丽水市城东公寓项目的批复》（丽发改投资[2017]94 号）批准，同意城东公寓项目建设。

丽水市青林公寓建设项目已经丽水市发展和改革委员会于 2016 年 10 月 19 日出具的《丽水市发展和改革委员会关于丽水市青林公寓项目的批复》（丽发改投资[2016]347 号）批准，同意青林公寓项目建设。

丽水市望城岭公寓建设项目已经丽水市发展和改革委员会于 2016 年 11 月 4 日出具的《丽水市发展和改革委员会关于丽水市望城岭公寓的批复》（丽发改投资[2016]382 号）批准，同意望城岭公寓项目建设。

2、项目环评批复

丽水市城东公寓建设项目已经丽水市环境环保局莲都区分局于2017年6月9日出具的《关于丽水市城东公寓建设项目环境影响报告表的审批意见》（莲环建[2017]12号）批准。

青林公寓建设项目已经丽水市环境环保局莲都区分局于2016年12月26日出具的《关于青林公寓项目环保初步意见的函》（莲环建函[2016]90号）批准。

望城岭公寓建设项目已经丽水市环境环保局莲都区分局于2016年12月26日出具的《关于青林公寓项目环保初步意见的函》（莲环建函[2016]89号）批准。

3、项目用地的批复

丽水市城东公寓建设项目已经浙江省丽水市国土资源局于2016年6月1日出具的《丽水市国土资源局关于城东公寓建设项目用地的预审意见》（丽土预字[2016]14号）批准，并颁发了《建设用地规划许可证》（丽规地字第（2017）10021号），项目拟用地总面积103,787平方米。项目尚未取得土地证，用地性质为城镇住宅用地，已缴纳土地划拨款3,358万元。

丽水市青林公寓建设项目已经浙江省丽水市国土资源局于2016年6月1日出具的《丽水市国土资源局关于青林公寓建设项目用地的预审意见》（丽土预字[2016]12号）批准，并颁发了《建设用地规划许可证》（丽规地字第（2017）10062号），项目拟用地总面积23,562平方米。项目已取得浙（2017）丽水市不动产权第0010306号土地使用权证，项目用地性质为城镇住宅用地、土地证取得方式为划拨，已缴纳土地划拨款10,129万元。

丽水市望城岭公寓建设项目已经浙江省丽水市国土资源局于2016年6月1日出具的《丽水市国土资源局关于望城岭公寓建设项目用地的预审意见》（丽土预字[2016]13号）批准，并颁发了《建设用地规划许可证》（丽规地字第（2017）10063号），项目拟用地总面积25,388平方米。项目已取得浙（2017）丽水市不动产权第0010224号土地使用权证，项目用地性质为城镇住宅用地、土地证取得方式为划拨，并已缴纳土地划拨款11,207万元。

4、项目选址的批复

丽水市城东公寓建设项目已经丽水市城市规划局于2016年5月13日颁发了《建设项目选址意见书》（丽规选字第（2016）10016号）。

丽水市青林公寓项目已经丽水市城市规划局于2016年3月16日颁发了《建

设项目选址意见书》（丽规选字第（2016）10006 号）。

丽水市望城岭公寓项目已经丽水市城市规划局于 2016 年 3 月 22 日颁发了《建设项目选址意见书》（丽规选字第（2016）10007 号）。

5、项目的节能批复

城东公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 8 月 30 日出具的《浙江省民用建筑节能审查意见书》（浙建节 311001100201700022 号）批准。

青林公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 3 月 17 日出具的《浙江省民用建筑节能审查意见书》（浙建节 311001100201700005 号）批准。

望城岭公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 3 月 17 日出具的《浙江省民用建筑节能审查意见书》（浙建节 311001100201700007 号）批准。

6、建筑工程施工许可

丽水市城东公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 6 月 12 日颁发了《建筑工程施工许可证》（编号 331102201806120101），建设规模为 107,464.18 平方米。

丽水市青林公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 7 月 28 日颁发了《建筑工程施工许可证》（编号 331102201707280101），建设规模为 62,534.25 平方米。

丽水市望城岭公寓建设项目已经丽水市住房和城乡建设局于 2017 年 10 月 13 日颁发了《建筑工程施工许可证》（编号 331102201710130101），建设规模为 64,651.41 平方米。

7、建筑工程规划许可

丽水市城东公寓建设项目已经丽水市城乡规划局于 2017 年 11 月 15 日颁发了《建筑工程规划许可证》（丽规建字第（2017）10055 号）。

丽水市青林公寓建设项目已经丽水市城乡规划局于 2017 年 5 月 19 日颁发了《建筑工程规划许可证》（丽规建字第（2017）10015 号）。

丽水市望城岭公寓建设项目已经丽水市城乡规划局于 2017 年 6 月 1 日颁发了《建筑工程规划许可证》（丽规建字第（2017）10022 号）。

三、募集资金项目基本情况

（一）项目建设主体

项目由发行人全资子公司丽水市安居房建设有限公司实施建设。

（二）项目建设必要性及可行性

1、项目建设必要性分析

（1）项目建设是城市发展的需要

城市化进程的加快，使一些处于城乡结合部的村庄，融入城区，成为“城中有村，村里有城，村外现代化，村里脏乱差”的地区，严重地阻碍了城市精神文明建设的普及与发展，不利于城市整体规划和建设。“城中村”在从乡村向城市转变过程中，因土地、户籍、人口等多方面均属城乡二元管理体制，没有完全纳入城市统一规划、建设和管理，其发展有很大的自发性和盲目性，在生产方式、生活方式、景观建设等各方面仍保留浓厚的农民特征，因而影响了城市基础设施布局，乃至城市整体规划的实施。通过城中村有计划的改造，有利于完善城市功能，提高环境质量，加速城市基础设施的配套建设；通过改造，使城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提升居民生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位；通过改造，促进了城市存量土地的有效利用，让政府能够更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

（2）项目建设是促进社会经济可持续发展的需要

通过城中村改造，能够促进经济结构调整，增强城市发展活力，从而拉动地方经济建设，带动相关产业的发展，增加就业机会，从根本上解决旧城区存在的各种城市问题，对于丽水市城市现代化建设起到了明显的促进作用，有利于社会经济的可持续发展。

（3）项目建设是构建和谐社会的需要

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。实施城中村改造的根本目的是改善群众的居住条件，帮助城中村村民较快地解决住房困难，是党和政府义不容辞的责任。所以城中村改造工程

是构建和谐社会的一项重要举措，是一项功在当代、利在千秋的伟业。

（4）项目建设是贯彻落实国家及地方关于改善城中村居住条件各项政策的需要

从中央到地方都相继出台了关于改善城中村居住条件的各项政策，要求各地要大力加快城中村改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高人民生活水平，这是体现社会主义新中国共同富裕的好政策。本项目的建设是贯彻落实中央及地方关于城中村改造各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

2、项目建设可行性分析

（1）强大的政策支持

国家层面，党中央、国务院高度重视棚户区改造工作，把它作为近年来及“十三五”期间最重要的民生工程之一来抓。各部委先后出台下发了如《建设部关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》等文件，不断从土地、财政、金融等手段加大扶持保障，力求从根本上改变城市棚户区面貌，改善人居环境，构建和谐社会。

浙江省委、省政府根据中央文件精神，结合建设美丽浙江，在全省开展“三改一拆”三年行动计划，全面开展对城市规划区内旧住宅区、旧厂区和城中村的改造，并制定了《浙江省中央补助城市棚户区改造专项资金管理实施细则》规范浙江省改造资金的使用。

丽水市政府也先后出台了《关于组织开展“三改一拆”三年行动实施方案》、《丽水市区旧住宅和城中村改造实施方案》、《丽水市区“老小区改造标准化”工作实施方案》、《丽水市区城中村基础设施改造工作实施方案》、《丽水市区旧厂区改造工作实施方案》、《关于进一步推进危旧房治理通知》等政策。这些政策出台为推进丽水市区城中村改造提供了强大的政策支持。

（2）城市品位提升带来的机遇

“十三五”期间，丽水迎来了高铁时代，交通环境的瓶颈制约将大为缓

解，丽水市及时抓住机遇，按照生态发展战略部署要求，通过调整城市功能布局，构建“宜居城市、养生福地”，优化人居环境，提升城市品位。城中村多数为平房建筑，容积率低，属低效利用土地，通过城中村改造可提高建筑容积率，提高土地使用价值，盘活存量土地，为城市发展提供更大空间，更新城市功能布局，提升城市品位。所以说，对现有城市布局进行调整，必定助推城中村改造的前进步伐。

（3）民心所向

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程、德政工程。实施城中村改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。从以往的改造情况反映，大部分群众都能积极配合与支持城中村改造项目建设。

（4）资金有保障

为了解决城中村改造的资金问题，让百姓能够安居乐业，丽水市委、市政府经过调查研究决定，本次城中村改造项目建设资金由企业自筹及发行债券解决，资金有保障。

（三）项目基本情况

1、项目位置

（1）望城岭公寓项目：项目拟选址于丽水市莲都区东地路以东、城北路以南地块，总用地面积25,388.00平方米；

（2）青林公寓项目：项目拟选址于丽水市莲都区市场二号路以东、东港路以南地块，总用地面积23,562.00平方米；

（3）城东公寓项目：丽水市城东公寓建设项目位于丽水市东部，东临开发路，西靠寿尔福路，北沿丽阳街，南至寿元路。项目总用地面积48,670平方米。

2、项目建设规模

（1）望城岭公寓项目

项目总用地面积25,388.00m²，其中建筑占地面积5,813.00m²，绿地面积7,616.00m²。项目总建筑面积65,258.50m²（含地下室），其中地上建筑面积43,130.20m²，地下室（含半地下室）建筑面积22,128.30m²。

详见下表：

表 项目建设规模汇总表

序号	项目名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	平方米	25,388.00	-
2	总建筑面积	平方米	65,258.50	-
2.1	地上建筑面积	平方米	43,130.20	-
2.2	地下室(含半地下室)	平方米	22,128.30	-
3	建筑占地面积	平方米	5,813.00	-
4	绿地面积	平方米	7,616.00	-

1) 建成房屋套型及数量

本项目共可建成成套住宅用房377套。

2) 地下室面积和停车位测算

本项目地下室面积为22,128.30m²，根据《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配件标准》（DB33/1021-2013）与有关设计规范，经测算，本项目可建成机动车停车位415个，其中地上停车位43个，地下停车位372个，可建成非机动车位850个。

（2）青林公寓项目

项目总用地面积23,562.00m²，其中建筑占地面积4,429.66m²，绿地面积7,068.60m²。项目总建筑面积63,200.00m²（含地下室），其中地上建筑面积42,400.00平方米，地下室（含半地下室）建筑面积20,800.00平方米。

详见下表：

表 项目建设规模汇总表

序号	项目名称	单位	规模	备注
----	------	----	----	----

1	总用地面积	平方米	23,562.00	-
2	总建筑面积	平方米	63,200.00	-
2.1	地上建筑面积	平方米	42,400.00	-
2.2	地下室	平方米	16,600.00	-
2.3	半地下室	平方米	4,200.00	-
3	建筑占地面积	平方米	4,429.66	-
4	绿地面积	平方米	7,068.60	-

1) 建成房屋套型及数量

本项目共可建成成套住宅用房439套。

2) 地下室面积和停车位测算

本项目地下室面积为20,800.00m²，根据《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配件标准》（DB33/1021-2013）与有关设计规范，经测算，本项目可建成机动车停车位396个，其中地上停车位44个，地下停车位352个，可建成非机动车位294个。

（3）城东公寓项目

项目总用地面积48,670m²，其中建筑占地面积8,857.94m²，绿地面积14,601.00m²。项目总建筑面积108,339.13m²（含地下室），其中地上建筑面积73,962.91平方米，地下室（含半地下室）建筑面积34,376.22平方米。

详见下表：

表 项目建设规模汇总表

序号	项目名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	平方米	48,670.00	-
2	总建筑面积	平方米	108,339.13	-
2.1	地上建筑面积	平方米	73,962.91	-
2.2	地下室	平方米	31,063.52	-
2.3	半地下室	平方米	3,312.70	-
3	建筑占地面积	平方米	8,857.94	-
4	绿地面积	平方米	14,601.00	-

1) 建成房屋套型及数量

城东公寓可建成房屋成套数量616套。

2) 地下室面积和停车位测算

本项目地下室总建筑面积(含人防)为34,376.22m²,地下室面积31,063.52m²,半地下室3,312.70m²。根据《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配件标准》(DB33/1021-2013)与有关设计规范,经测算,本项目可建成机动车停车位688个,其中地上停车位103个,地下停车位585个。

3、项目建设内容

(1) 望城岭公寓项目

该项目主要建设8幢公寓楼(含住宅用房、物业管理用房与居家养老用房)、1幢12班规模的幼儿园及其门卫、1幢门卫、地下室等建筑物工程以及与其相配套的道路、绿化、消防等配套设施。项目配套的幼儿园建筑面积4,343.20平方米,占总建筑面积的6.66%,投资额906.42万元,占总投资额的2.31%;居家养老用房97.50平方米,主要用途为配套建设的小区内部活动中心,合法合规。

名称	住宅面积 (平方米)	其他用房面积 (平方米)		地上总建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (含半地下室) (平方米)
望城岭公寓	38,303.80	物业管理用房	275.90	43,130.20	22,128.30
		居家养老用房	97.50		
		门卫	92.20		
		幼儿园	4343.20		
		幼儿园门卫	47.60		

(2) 青林公寓项目

项目主要建设9幢公寓楼(含住宅用房、物业管理用房与居家养老用房)、1幢配电用房、1幢门卫、地下室等建筑物工程以及与其相配套的道路、绿化、消防等配套设施。项目配套居家养老用房135平方米,主要用途为配套建设的小区活动中心,合法合规。

名称	住宅面积 (平方米)	其他用房面积 (平方米)	地上总建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (含半地下室)
----	---------------	-----------------	------------------	-------------------

					(平方米)
青林公寓	41,685.80	物业管理用房	314.00	42,400.00	20,800.00
		居家养老用房	135.00		
		门卫	109.40		
		配电房	155.80		

(3) 城东公寓项目

项目主要建设城东公寓（含住宅、居家养老用房、物业管理用房、门卫、地下室等）、与其相配套的道路、消防等工程。项目配套居家养老用房353.60平方米，主要用途为配套建设的小区活动中心，合法合规。

名称	住宅面积 (平方米)	其他用房面积 (平方米)		地上总建筑面积(平方米)
城东公寓	65,097.48	物业管理用房	1,347.20	73,962.91
		居家养老用房	353.60	
		配套用房	6,692.21	
		变配电房	472.42	
		门卫	92.42	

(四) 建设运营期限和建设进度

(1) 望城岭公寓项目

根据拟建工程的建设规模与项目建设地块的现场条件，确定项目工程建设期限从2017年10月至2021年10月。本项目运营收益测算计算期10年（建设期4年与运营期6年），债券资金存续期7年（含建设期1年与运营期6年）。

截至2020年末，该项目已投资39,155万元，投资完成率为99.60%，建设进度为：主体建筑已完工，室外配套正在扫尾施工，后续将开展工程项目结算和财务竣工决算，最后报市发改委完成整体竣工验收工作。截至本募集说明书出具日，该项目尚未进行结算。

(2) 青林公寓项目

根据拟建工程的建设规模与项目建设地块的现场条件，确定项目工程建设期限从2017年7月至2021年7月。本项目运营收益测算计算期10年（建设期4年与运营期6年），债券资金存续期7年（含建设期1年与运营期6年）。

截至2020年末，该项目已投资37,318万元，投资完成率为100%，建设进度为：主体工程已基本竣工，后续将开展工程项目结算和财务竣工决算，最后报市发改委完成整体竣工验收工作。截至本募集说明书出具日，该项目尚未进行结算。

（3）城东公寓项目

根据拟建工程的建设规模与项目建设地块的现场条件，确定项目工程建设期限从2018年6月至2021年11月。本项目运营收益测算计算期9年（建设期3年与运营期6年），债券资金存续期7年（含建设期1年与运营期6年）。

截至2020年末，该项目已投资50,048万元，投资完成率为68.85%，建设进度为：3#、4#楼正在进行主体结构施工；除3#、4#楼外，正在进行装饰、安装工程，后续将开展工程项目结算和财务竣工决算，最后报市发改委完成整体竣工验收工作。截至本募集说明书出具日，该项目尚未进行结算。

（五）投资估算及资金来源、资本金到位情况

（1）望城岭公寓项目

本项目估算总投资为39,313.74万元，其中项目工程费用为20,330.93万元，工程建设其他费15,794.69万元，预备费为1,108.11万元，建设期利息2,080.00万元。

表 望城岭公寓投资估算表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			合计（万元）
		建筑面积	单位	单价（元/平方米）	
一	建设工程费用				20,330.93
（一）	主体工程费用				
1	1#-8#楼	38,677.20	平方米	1,800.00	6,961.90
2	门卫	92.20	平方米	3,500.00	32.27
3	幼儿园	4,313.20	平方米	1,800.00	776.38
4	幼儿园门卫	47.60	平方米	3,500.00	16.66
5	地下室(含基坑维护)	22,128.30	平方米	3,000.00	6,417.21
小计		65,258.50			14,204.41

(二)	安装工程费用				
1	1#-8#楼	38,677.20	平方米	260.00	1,005.61
2	门卫	92.20	平方米	260.00	2.40
3	幼儿园	4,313.20	平方米	260.00	112.14
4	幼儿园门卫	47.60	平方米	260.00	1.24
5	地下室	22,128.30	平方米	450.00	995.77
6	弱电、智能化系统	65,258.50	平方米	80.00	522.07
小计		130,517.00			2,639.23
(三)	设备费用				
1	电梯	16.00	台	300,000.00	480.00
2	餐梯	1.00	台	200,000.00	20.00
3	空气源热水系统	377.00	户	8,000.00	301.60
4	小区配套	1.00	项	500,000.00	50.00
5	充电桩	1.00	项	900,000.00	90.00
小计		396.00			941.60
(四)	室外工程				
1	室外给排水（含消防工程）	19,575.00	平方米	120.00	254.48
2	室外电力管线（含路灯）	19,575.00	平方米	120.00	254.48
3	室外道路	11,959.00	平方米	220.00	287.02
4	绿化景观工程	7,616.00	平方米	400.00	304.64
5	挡土墙	1.00	项		300.00
6	围墙	575.00	m	1,200.00	69.00
7	大门	1.00	项		30.00
8	标志标线	1.00	项		60.00
9	变配电工程	3,480.00	KVA	2,000.00	696.09
10	双电源(两线高压进线)	1.00	项		100.00
11	污水处理系统	1.00	项		70.00
12	标志标线	1.00	项		70.00
13	亮化工程	1.00	项		50.00
小计		62,787.00			2,545.70
二	工程建设其它费				15,794.69
(一)	建设管理费				792.57
1	建设单位管理费	1.00	项		243.31
2	建设管理其它费	1.00	项		150.65
3	工程监理费	1.00	项		398.61
(二)	建设用地费用	25,388.00	平方米	5,500.00	13,963.40
(三)	可行性研究费	1.00	项		9.60
(四)	勘察设计费	1.00	项		766.50
1	勘察费	1.00	项		191.62
2	设计费	1.00	项		574.87
(五)	环境影响评价费	1.00	项		10.00
(六)	劳动安全卫生评估费	1.00	项		7.12
(七)	场地准备及临时设施费	1.00	项		162.65

(八)	工程保险费	1.00	项		44.73
(九)	防雷检测费	1.00	项		6.53
(十)	水土保持费	1.00	项		5.08
(十一)	白蚁防治费	1.00	项		6.53
(十二)	节能评估费用	1.00	项		12.00
(十三)	特种设备检验费	1.00	项		8.00
三	预备费				1,108.11
1	基本预备费	22,162.00		5.00%	1,108.11
四	建设期利息				2,080.00
1	建设期利息（按一年，总投资68%融资）			8.00%	2,080.00
五	项目估算总投资				39,313.74

本项目总投资39,313.74万元，其中项目资本金13,313.74万元，占总投资的33.87%，截至2021年6月末，项目资本金已全部到位，项目已投资额为39,155.00万元；项目融资资金26,000.00万元，占总投资的66.13%，拟通过发行债券筹措。

（2）青林公寓项目

本项目估算总投资为37,317.77万元，其中项目工程费用为19,527.80万元，工程建设其他费14,725.27万元，预备费为1,064.70万元，建设期利息2,000.00万元。

表 青林公寓投资估算表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			合计（万元）
		建筑面积	单位	单价（元/平方米）	
一	建设工程费用				19,527.80
(一)	主体工程费用				
1	1#-9#楼	42,134.80	平方米	1,800.00	7,584.26
2	门卫	109.40	平方米	3,500.00	38.29
3	配电房	155.80	平方米	3,500.00	54.53
4	地下室(含基坑维护)	20,800.00	平方米	2,900.00	6,032.00
小计		63200.00			13,709.08
(二)	安装工程费用				
1	1#-9#楼	42,134.80	平方米	260.00	1,095.50
2	门卫	109.40	平方米	260.00	2.84
3	配电房	1.00	项		20.00
4	地下室	20,800.00	平方米	440.00	915.20
5	弱电、智能化系统	63,200.00	平方米	80.00	505.60

小计		126,245.20			2,539.15
(三)	设备费用				
1	电梯	22.00	台	300,000.00	660.00
2	空气源热水系统	439.00	户	8,000.00	351.20
3	厨房设备	1.00	项	10,000.00	10.00
4	小区配套	1.00	项	500,000.00	50.00
5	充电桩	1.00	项	900,000.00	90.00
小计		464.00			1,161.20
(四)	室外工程				
1	室外给排水(含消防工程)	19,132.00	平方米	130.00	248.72
2	室外电力管线(含路灯)	19,132.00	平方米	130.00	248.72
3	室外道路	12,064.00	平方米	240.00	289.53
4	绿化景观工程	7,069.00	平方米	400.00	282.74
6	围墙	496.00	m	1,200.00	59.52
7	大门	1.00	项		30.00
8	标志标线	1.00	项		65.00
9	变配电工程	3,371.00	KVA	2,000.00	674.13
10	双电源(两线高压进线)	1.00	项		100.00
11	污水处理系统	1.00	项		60.00
12	亮化工程	1.00	项		60.00
小计		61,269.00			2,118.37
二	工程建设其它费				14,725.27
(一)	建设管理费				767.06
1	建设单位管理费	1.00	项		235.28
2	建设管理其它费	1.00	项		146.64
3	工程监理费	1.00	项		385.15
(二)	建设用地费用	23,562.00	平方米	5,500.00	12,959.10
(三)	可行性研究费	1.00	项		3.50
(四)	勘察设计费	1.00	项		739.24
1	勘察费	1.00	项		184.81
2	设计费	1.00	项		554.43
(五)	环境影响评价费	1.00	项		10.00
(六)	劳动安全卫生评估费	1.00	项		6.83
(七)	场地准备及临时设施费	1.00	项		156.22
(八)	工程保险费	1.00	项		42.96
(九)	防雷检测费	1.00	项		6.32
(十)	水土保持费	1.00	项		4.71
(十一)	白蚁防治费	1.00	项		6.32
(十二)	节能评估费用	1.00	项		12.00
(十三)	特种设备检验费	1.00	项		11.00
三	预备费				1,064.70
1	基本预备费	21,294.00		5.00%	1,064.70
四	建设期利息				2,000.00

1	建设期利息(按一年)			8.00%	2,000.00
五	项目估算总投资				37,317.77

本项目总投资37,317.77万元，其中项目资本金12,317.77万元，占总投资的33.01%，截至2021年6月末，项目资本金已全部到位，项目已投资额为37,318.00万元；项目融资资金25,000.00万元，占总投资的66.99%，拟通过发行债券筹措。

（3）城东公寓项目

本项目估算总投资为72,695.18万元，其中工程费用为37,107.10万元，工程建设其他费29,661.88万元，预备费2,006.20万元，建设期利息3,920.00万元。

表 城东公寓投资估算表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			合计（万元）
		数量	单位	单价（元/平方米）	
一	建设工程费				37,107.10
（一）	建筑工程费				23,658.54
1	1#-12#楼	73,962.91	平方米	1,800.00	13,313.32
2	门卫	92.42	平方米	3,500.00	32.35
3	地下室	34,376.22	平方米	3,000.00	10,312.87
（二）	安装工程费				4,510.96
1	1#-12#楼	73,962.91	平方米	260.00	1,923.04
2	门卫	92.42	平方米	260.00	2.40
3	地下室	34,376.22	平方米	500.00	1,718.81
4	弱电、智能化系统	108,339.13	平方米	80.00	866.71
（三）	室外工程费				6,775.44
1	室外给排水（含消防工程）	39,799.40	平方米	120.00	477.59
2	室外电力管线（含路灯）	39,799.40	平方米	120.00	477.59
3	室外道路	10,828.00	平方米	220.00	238.22
4	绿化景观工程	14,601.00	平方米	400.00	584.04
5	围墙	800.00	平方米	1,100.00	88.00
6	大门	1.00	项	600,000.00	60.00
7	标志标线	1.00	项	1,500,000.00	150.00
8	变配电工程	5,800.00	KVA	2,000.00	1,160.00
9	室外电气(专变出线、两线高压进线)	1.00	项	4,400,000.00	440.00
10	污水处理系统	1.00	项	1,000,000.00	100.00

11	亮化工程	1.00	项	2,500,000.00	250.00
12	土石方工程	1.00	项	10,000,000.00	1,000.00
13	拆除工程	1.00	项	4,000,000.00	400.00
14	桥梁工程	1.00	项	8,000,000.00	800.00
15	环保设施	1.00	项	1,500,000.00	150.00
16	临时排污管改造	1.00	项	2,000,000.00	200.00
17	河道整治、临时排污管改造	1.00	项	2,000,000.00	200.00
(四)	设备购置及安置费用				2,162.16
1	电梯工程	1.00	项	11,000,000.00	1,000.00
2	充电桩	1.00	项	1,600,000.00	160.00
3	天然气管网入户	616.00	户	2,100.00	129.36
4	小区配套设施	1.00	项	1,800,000.00	180.00
5	空气源热水系统	616.00	户	8,000.00	492.80
6	有线电视	1.00	项	2,000,000.00	200.00
二	工程建设其它费用				29,661.88
(一)	建设管理费	1.00	项		1,227.06
1	项目建设管理费	1.00	项		329.86
2	建设管理其他费	1.00	项		234.54
3	工程监理费	1.00	项		662.67
(二)	建设用地费	73.00	亩	3,650,000.00	26,645.00
(三)	可行性研究费	1.00	项		20.00
(四)	勘察设计费	1.00	项		1,309.00
1	设计费	1.00	项		984.21
2	勘察费	1.00	项		324.79
(五)	环境影响评价费	1.00	项		15.00
(六)	节能评估费、审查费	1.00	项		30.00
(七)	劳动安全卫生评价费	1.00	项		12.99
(八)	场地设备及临时设施费	1.00	项		296.86
(九)	工程保险费	1.00	项		81.64
(十)	雷击风险评价费	1.00	项		7.30
(十一)	水土保持费	1.00	项		9.73
(十二)	白蚁防治费	1.00	项		7.30
三	预备费用				2,006.20
(一)	基本预备费	40,123.98	万元	5.00%	2,006.20
四	建设期利息			8.00%	3,920.00
五	项目估算总投资				72,695.18

本项目总投资72,695.185万元，其中项目资本金23,695.18万元，占总投资的32.60%，截至2021年6月末，项目资本金已全部到位，项目已投资额为61,197.00

万元；项目融资资金49,000.00万元，占总投资的67.40%，拟通过发行债券筹措。

（六）项目效益分析

1、社会效益分析

棚户区改造是城镇保障性安居工程建设的重要内容，也是稳增长、调结构、惠民生、促和谐的重要途径。通过实施城市棚户区改造，将有效改善丽水市区原住居民的居住条件，完善城市功能，提高城市承载能力，提升城市建设品质，有力促进全市经济社会可持续发展。

表 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的后果
1	对居民收入的影响	影响不大	无
2	对居民生活水平与生活质量的影响	能大幅度提高居民生活水平和质量	正面
3	对居民就业的影响	能解决一部分人就业	正面
4	对本社区群众的影响	改善社区环境	正面
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	将推动该地区基础设施、社会服务容量和城市化进程	正面
6	对地区经济、文化的影响	将推动该地区经济文化事业的发展	正面
7	对不同利益群体的影响	无多大影响	无
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	加强民族文化影响	正面

（1）社会对项目适应性和可接受程度分析

本次涉及的三个项目为一项民心工程，项目实施的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。从以往的改造情况反映，大部分群众都能积极配合与支持棚户区改造项目建设。

项目建设得到了各级政府和有关部门的大力支持，项目已列入丽水市城市发展规划，各职能部门对项目建设所需的基础条件已经作了统筹的安排，确保项目顺利实施。

项目所在地丽水市区，其现有技术、经济基础、人文环境均适应项目建设的要求，可确保项目建设的完成。

社会对项目适应性和可接受程度分析详见下表。

表 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题
1	不同利益群体	能积极关注或参与该项目建设	正面
2	当地组织机构	非常支持该项目建设	正面
3	当地技术支持条件	适应该项目的要求保证实现项目既定目标	正面

（2）社会风险分析

根据项目建设特点，结合丽水市经济发展的现状和规划，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

技术风险：本项目进行大量的土建工程，虽然土建工程工艺相当成熟，基于工程涉及内容较多，如土建质量、材料差异、安装施工稍有疏忽、工程监理不到位，将对工程有较大的影响。

资金风险：本项目资金筹措由城市建设投资公司负责，如资金出现不到位等情况，将影响项目建设。

外部协作条件风险：本项目设备需向社会采购，设备质量的好坏、设备适配的选购、厂家售后服务的好坏都可能影响到设备的使用，从而影响项目。

工程风险：因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

本次募投项目是提高城市居民幸福指数的一项惠民工程和民心工程，丽水市委市政府十分重视本项目建设，决心在最快时间，集中有限的资金，投入本项目建设。本项目建设是全社会关心支持，共同参与的建设项目，具有非常好的社会环境，因此，对本项目投资风险基本上是可避免的。

通过以上分析，本期债券募投项目社会效益显著，它们的建设可以提高丽水市区城市品位，改善城市基础设施条件，能起到良好的社会经济效果。同时社会对项目认可程度非常高，并且得到了当地各级政府和职能部门的大力支持，居民对工程的建设也已有了充分的物质与思想准备，各项条件都已具备。

2、经济效益分析

（1）望城岭公寓项目

1) 评价依据

- i) 《企业会计准则（2006 年）》及会计制度相关规定；
- ii) 《建设项目经济评价方法与参数》（第 3 版）。

2) 评价期

本项目计算期 10 年（建设期 4 年与运营期 6 年），债券资金存续期 7 年（含建设期 1 年与运营期 6 年）。

3) 收入来源

本项目收益来源为房产（住宅与幼儿园）销售收入。

4) 收入测算

本项目实施后，可以建成成套住宅 38,303.80 平方米，假设本项目按每平方米 15,200 元均价销售，计划分三年售完，三年销售比例按 50%、30%、20%测算，全部房产销售收入为 58,221.78 万元。

5) 项目支出成本测算

- i) 销售成本 1,746.65 万元（按销售收入的 3%计）；
- ii) 税金及附加 7,266.34 元（含增值税、城市维护建设税、教育费附加税、地方教育费附加税、印花税、土地增值税）；
- iii) 增值税 6,404.40 万元（按销售收入*11%计）。

6) 项目净收益分析

结合上述收入成本分析，测算项目计算期内净收益：

表 望城岭公寓项目收支分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	项目收入	58,221.78	-	-	-	-	29,110.89	17,466.53	11,644.36	-	-	-
1.1	房产销售	58,221.78	-	-	-	-	29,110.89	17,466.53	11,644.36	-	-	-
2	项目支出	15,417.40	-	-	-	-	7,708.70	4,625.22	3,083.48	-	-	-
2.1	销售成本	1,746.66	-	-	-	-	873.33	524.00	349.33	-	-	-
2.2	税金及附加	7,266.34	-	-	-	-	3,633.17	2,179.90	1,453.27	-	-	-
2.3	增值税	6,404.40	-	-	-	-	3,202.20	1,921.32	1,280.88	-	-	-
3	净收益	42,804.38	-	-	-	-	21,402.19	12,841.31	8,560.88	-	-	-

7) 项目还本付息计划

本项目发行债券 13,500.00 万元，假设年债券利率 8.00%，存续期 7 年，第 7 年一次性还本付息，则存续期内债券利息 7,560.00 万元，合计本息 21,060.00 万元。

8) 项目偿债能力分析

在本期债券存续期内，望城岭公寓项目的净收益为 42,804.38 万元，可以完全覆盖用于该项目的债券本金 13,500.00 万元及利息 7,560.00 万元(按债券票面利率 8%估算)，覆盖倍数为 2.03 倍；同时，在项目运营期内，望城岭公寓项目的净收益为 42,804.38 万元，可以完全覆盖项目总投资额 39,313.74 万元，覆盖倍数为 1.09 倍。项目具有良好的盈利能力。

(2) 青林公寓项目

1) 评价依据

- i) 《企业会计准则（2006 年）》及会计制度相关规定；
- ii) 《建设项目经济评价方法与参数》（第 3 版）。

2) 评价期

本项目计算期 10 年（建设期 4 年与运营期 6 年），债券资金存续期 7 年（含建设期 1 年与运营期 6 年）。

3) 收入来源

本项目收益来源为房产（住宅）销售收益。

4) 收入测算

本项目实施后，可以建成成套住宅 41,685.8 平方米，假设本项目按每平方米 13,300 元价格销售，分三年销售完，三年销售比例按 50%、30%、20%测算，全部房产销售收入为 55,442.11 万元。

5) 项目支出成本测算

- i) 销售成本 1,663.26 万元（按销售收入的 3%计）；
- ii) 税金及附加 6,919.43 万元（含增值税、城市维护建设税、教育费附加税、地方教育费附加税、印花税、土地增值税）；
- iii) 增值税 6,098.63 万元（按销售收入*11%计）。

6) 项目净收益分析

结合上述收入成本分析，测算项目计算期内净收益：

表 青林公寓项目收支分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	项目收入	55,442.11	-	-	-	-	27,721.06	16,632.63	11,088.42	-	-	-
1.1	房产销售	55,442.11	-	-	-	-	27,721.06	16,632.63	11,088.42	-	-	-
2	项目支出	14,681.33	-	-	-	-	7,340.66	4,404.40	2,936.27	-	-	-
2.1	销售成本	1,663.26	-	-	-	-	831.63	498.98	332.65	-	-	-
2.2	税金及附加	6,919.43	-	-	-	-	3,459.71	2,075.83	1,383.89	-	-	-
2.3	增值税	6,098.63	-	-	-	-	3,049.32	1,829.59	1,219.73	-	-	-
3	净收益	40,760.78	-	-	-	-	20,380.40	12,228.23	8,152.15	-	-	-

7) 项目还本付息计划

本项目发行债券 13,500.00 万元，年债券利率 8.00%，存续期 7 年，第 7 年一次性还本付息，则存续期内债券利息 7,560.00 万元，合计本息 21,060.00 万元。

8) 项目偿债能力分析

在本期债券存续期内，青林公寓项目的净收益为 40,760.78 万元，可以完全覆盖用于该项目的债券本金 13,500.00 万元及利息 7,560.00 万元（按债券票面利率 8%估算），覆盖倍数为 2.03 倍；同时，在项目运营期内，青林公寓项目的净收益为 40,760.78 万元，可以完全覆盖项目总投资额 37,317.77 万元，覆盖倍数为 1.09 倍。项目具有良好的盈利能力。

(3) 城东公寓项目

1) 评价依据

- i) 《企业会计准则（2006 年）》及会计制度相关规定；
- ii) 《建设项目经济评价方法与参数》（第 3 版）。

2) 评价期

本项目计算期 9 年（建设期 3 年与运营期 6 年），债券资金存续期 7 年（含建设期 1 年与运营期 6 年）。

3) 收入来源

本项目收益来源为房产（住宅）销售收入。

4) 收入测算

本项目实施后，可以建成成套住宅 65,097.48 平方米，假设本项目按每平方米 16,500 元价格销售，分三年销售完，三年销售比例按 50%、30%、20%测算，全部房产销售收入为 107,410.84 万元。

5) 项目支出成本测算

- i) 销售成本 3,222.33 万元（按销售收入的 3%计）；
- ii) 税金及附加 13,405.36 万元（含增值税、城市维护建设税、教育费附加税、地方教育费附加税、印花税、土地增值税）；
- iii) 增值税 11,815.19 万元（按销售收入*11%计）。

6) 项目净收益分析

结合上述收入成本分析，测算项目计算期内净收益：

表 城东公寓项目收支分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	项目收入	107,410.84	-	-	-	53,705.42	32,223.25	21,482.17	-	-	-
1.1	房产销售	107,410.84	-	-	-	53,705.42	32,223.25	21,482.17	-	-	-
2	项目支出	28,442.88	-	-	-	14,221.44	8,532.87	5,688.57	-	-	-
2.1	销售成本	3,222.33	-	-	-	1,611.16	966.70	644.47	-	-	-
2.2	税金及附加	13,405.36	-	-	-	6,702.68	4,021.61	2,681.07	-	-	-
2.3	增值税	11,815.19	-	-	-	5,907.60	3,544.56	2,363.04	-	-	-
3	净收益	78,967.96	-	-	-	39,483.98	23,690.39	15,793.60	-	-	-

7) 项目还本付息计划

本项目发行债券 43,000.00 万元，年债券利率 8.00%，存续期 7 年，第 7 年一次性还本付息，则存续期内债券利息 24,080.00 万元，合计本息 67,080.00 万元。

8) 项目偿债能力分析

在本期债券存续期内，城东公寓项目的净收益为 78,967.96 万元，可以完全覆盖用于该项目的债券本金 43,000.00 万元及利息 24,080.00 万元（按债券票面利率 8%估算），覆盖倍数为 1.18 倍；同时，在项目运营期内，城东公寓项目的净收益为 78,967.96 万元，可以完全覆盖项目总投资额 72,695.18 万元，覆盖倍数为 1.09 倍。项目具有良好的盈利能力。

综上所述，本期债券的三个募投项目在本次存续期内的预计净收益合计为 162,533.12 万元，能够覆盖本期债券用于项目部分的本金 70,000.00 万元及利息 39,200.00 万元，覆盖倍数为 1.49 倍；同时，在运营期内，三个募投项目产生的净收益也能够覆盖总投资 149,326.69 万元，覆盖倍数为 1.09 倍，为本期债券的偿付提供了坚实保障。

四、募集资金管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。发行人将加强内部管理和业务流程控制，严格控制成本支出，努力提高资金使用效益。本期债券的募集资金实行专户管理专款专用，将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，公司将严格按照主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，根据公司日常营运及投资项目进度合理安排资金使用。为加强对募集资金的用途及使用情况的管理，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金

的所有收、支都将通过设立在银行的专用账户进行。

其次，发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括合同管理制度、财务管理制度、建设项目资金使用管理办法在内的一系列能有效加强财务控制体系、规范资金使用的管理制度，并在经营中严格执行。另外，公司财务部门及相关主管部门还将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

同时，发行人聘请了募集资金账户及资金监管人，签订了本期债券账户及资金监管协议，以确保全部募集资金专款专用，保证债券发行及偿还的安全和规范。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向主管机关提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：丽水市城市建设投资有限责任公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：浙江省丽水市莲都区中山街北126号丽水日报社大楼15-17层

注册资本：300,000万元

实收资本：254,733.75万元

法定代表人：吴小华

成立日期：2000年6月2日

营业期限：2000年6月2日至长期

统一社会信用代码：91331100704752075U

邮政编码：323000

信息披露事务负责人：吴小华

电话号码：0578-2183766

传真号码：0578-2126909

所属行业：综合

经营范围：资产经营（包括国有非经营性转经营性资产）、资产管理、资本运作、存量资产盘活；实业投资及城市建设资金调度管理，城市基础设施和社会公共设施等建设（含代建）、开发、经营、管理及综合发展，房地产综合开发经营和物业管理、中心城区改造；拆迁安置房、农民公寓、经济适用房、人才公寓建设，廉租房建设管理；高层次人才及项目、产业园区的投资、招商、运营和综合开发；市区防洪堤的建设与管理、城市人工湖及内河的水利基础设施建设，水电开发（包括抽水蓄能开发）；水源地保护，原水的生产和经营开发，自来水管道的安装维修，市政公用管道施工，污水处理和排水，给排水设计，

供排水设备、自控仪表的安装和维修、给排水水质检测；市政府授权经营的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

丽水市城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”）成立于2000年6月2日，前身为丽水市国有资产经营有限公司，经浙江省丽水地区行政公署《批转地区国有资产管理局关于本级国有资产投资经营公司组建方案的通知》（丽署【1998】20号）和浙江省丽水地区行政公署《关于落实丽水国有资产经营公司注册资本的批复》（丽署发【2000】44号）文件批复，由丽水市财政局出资设立，初始注册资本为3,160万元。

发行人目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据2021年6月末未经审计的财务报告，截至2021年6月30日，发行人未经审计的资产总额为6,254,108.36万元，负债总额为3,551,092.79万元，所有者权益为2,703,015.57万元，资产负债率为56.78%。2021年1-6月，发行人未经审计的营业总收入为47,501.72万元，利润总额为2,370.67万元，净利润为1,684.78万元。

二、历史沿革

（一）成立时间

丽水城投成立于2000年6月2日，前身为丽水市国有资产经营有限公司，经浙江省丽水地区行政公署《批转地区国有资产管理局关于本级国有资产投资经营公司组建方案的通知》（丽署【1998】20号）和浙江省丽水地区行政公署《关于落实丽水国有资产经营公司注册资本的批复》（丽署发【2000】44号）文件批复，由丽水市财政局出资设立，初始注册资本为3,160.00万元。该出资经丽水佳信会计师事务所有限公司审验，并出具了丽佳会验[2000]51号验资报告。

（二）历次主要变更情况

编号	时间	增资额 (万元)	增资后实收资本 (万元)	出资方式	出资性质
1	2000年6月	3,160.00	3,160.00	货币 1,000.00 万元、股权 1,180.00 万元、债权 200.00 万元、土地 780.00 万元	原始注册资本

2	2001年12月	6,840.00	10,000.00	货币出资 6,840.00 万元	增资
3	2004年5月	13,500.00	23,500.00	货币 8,550.00 万元, 资本公积转实收资本 4,950.00 万元	增资
4	2008年6月	15,000.00	38,500.00	资本公积转增	增资
5	2009年6月	18,500.00	57,000.00	资本公积转增	增资
6	2019年8月	1,762.17	58,762.17	不动产 1,762.17 万元	增资
7	2019年12月	115,000.00	173,762.17	股权 115,000.00 万元	增资
8	2020年1月	5,971.58	179,733.75	不动产 5,971.58 万元	增资
9	2020年度	750,00.00	254,733.75	货币 75,000.00 万元	增资

丽水城投成立于 2000 年 6 月，前身为丽水市国有资产经营有限公司，经浙江省丽水地区行政公署《批转地区国有资产管理局关于本级国有资产投资经营公司组建方案的通知》（丽署【1998】20 号）和浙江省丽水地区行政公署《关于落实丽水国有资产经营公司注册资本金的批复》（丽署发【2000】44 号）文件批复，由丽水市财政局出资设立，初始注册资本为 3,160.00 万元。该出资经丽水佳信会计师事务所有限公司审验，并出具了丽佳会验[2000]51 号验资报告。

2001 年 11 月，根据丽水市国有资产监督管理委员会下发的“丽国资办[2001]2 号”《关于落实国有资产经营有限公司注册资本金的通知》及丽水市人民政府作出的“丽政发[2001]157 号”《关于同意丽水市国有资产经营有限公司章程的批复》，发行人注册资本增至 10,000.00 万元。本次增资业经丽水佳信会计师事务所验证并出具“丽佳会验[2001]151 号”《验资报告》。2001 年 12 月 10 日，发行人就本次增资有关事项办理完成工商变更登记。

2004 年 5 月，根据丽水市人民政府丽政函【2004】46 号《关于增加市国有资产经营有限公司注册资本金的批复》，由丽水市财政局增资 13,500.00 万元，增资后注册资本变更为 23,500.00 万元。该增资经浙江万邦会计师事务所丽水分所审验，出具了浙万丽资证字[2004]129 号验资报告。

2008 年 6 月，根据丽水市财政局丽财国资【2008】138 号《关于同意市国有资产经营有限公司增加注册资本金的批复》，由丽水市财政局增资 15,000.00 万元，增资后注册资本变更为 38,500.00 万元。该增资经丽水佳信会计师事务所有限公司审验，并出具了丽佳会验[2008]126 号验资报告。

2009年6月，根据丽水市人民政府丽政发【2009】44号《关于组建丽水市城市建设投资有限责任公司的决定》，原丽水市国有资产经营有限公司更名为丽水市城市建设投资有限责任公司，丽水市财政局持有的丽水市国有资产经营有限公司100%的股权全部移交给丽水市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“丽水市国资委”），由丽水市国资委履行出资人职责。同时，由丽水市国资委对公司增资18,500.00万元，增资后注册资本变更为57,000.00万元。此次增资经丽水佳信会计师事务所有限公司审验，并出具了丽佳会验[2009]153号验资报告。

2016年12月19日，丽水市国资委出具了《市国资委关于同意市城投公司增加注册资本和变更经营范围的批复》（丽国资委【2016】73号），同意公司注册资本由57,000.00万元增加至300,000.00万元，出资方式为货币和实物出资，同时修改章程相应条款及经营范围。本次增资完成后，发行人注册资本300,000万元，实收资本57,000.00万元。

2019年8月，根据出资协议书和《丽水市人民政府(2018)84号会议纪要》，丽水市国资委以座落于莲都区中东路75号的不动产[不动产权证号为浙（2019）丽水市不动产权第0009742号]作为实物出资，按实际评估价值增加实收资本1,762.17万元至58,762.17万元。

2019年12月，根据《丽水市国资委关于同意将丽水市保障性住房建设有限公司等四家公司股权划转注入本公司的批复》（丽国资委〔2019〕126号），丽水市国资委以四家公司的股权作价出资，按实际评估价值增加发行人实收资本115,000.00万元至173,762.17万元。

2020年1月，根据出资协议书和《丽水市人民政府(2018)84号会议纪要》，丽水市国资委以座落于莲都区长虹路459、459-1号等不动产按实际评估价值合计人民币5,971.58万元出资，发行人实收资本增加至179,733.75万元。

2020年7月，丽水市国资委与浙江省财务开发有限公司签订股权划转协议，将所持丽水市城市建设投资有限责任公司1.90%的股权转让给浙江省财务开发有限公司，本次划转已于2020年7月28日已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。浙江省财务开发有限责任公司认缴的出资额为人民币5,700.00万元，

占公司注册资本的 1.90%，以货币资金出资 1,281.74 万元，股权出资 122.21 万元，实物出资 401.30 万元，其他形式出资 3,894.75 万元，已实缴到位。

根据出资协议书丽水市人民政府国有资产监督管理委员会 2020 年度货币资金出资 75,000.00 万元，发行人实收资本增加至 254,733.75 万元。

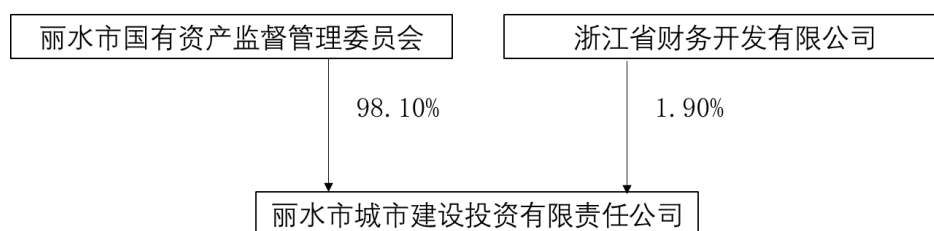
此后，发行人名称和股权结构未发生变化，发行人不存在名股实债的情况。

三、发行人股东情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署之日，丽水市国有资产监督管理委员会持有发行人 98.10% 股权、浙江省财务开发有限公司持有发行人 1.90% 股权。丽水市国有资产监督管理委员会为发行人控股股东及实际控制人。

图 发行人与实际控制人之间的产权关系图



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东和实际控制人均为丽水市国有资产监督管理委员会，其持有发行人 98.10% 的股份。截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人持有的公司股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

四、主要子公司及参股公司的基本情况

截至2021年6月30日，发行人合并范围内拥有21家控股子公司，持股比例及注册资本列示如下：

表 发行人截至 2021 年 6 月末合并范围内子公司列表

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	丽水市水利发展有限公司	市区防洪堤建设与管理；开潭电站建成后形成的人工湖开发、管理；城市内河开发管理；水电开	55,000.00	100.00

		发；城乡供水一体化水源工程的建设与管理；土地开发。（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）		
2	丽水市旧城改造有限责任公司	丽水市区旧城房屋拆迁；市区沿街房屋市容市貌改造。（国家法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	20,000.00	100.00
3	丽水市安居房建设有限公司	拆迁安置房建设、农民公寓建设、经济适用房建设、廉租房建设、人才公寓建设。（法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	10,000.00	100.00
4	丽水市玉溪水资源开发有限责任公司	负责丽水市玉溪水库库区的水源地保护，原水的生产和经营开发、输水建筑物的安全运行和维护管理。（法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	3,000.00	100.00
5	丽水南城建设有限公司	开发区工业区公用设施建设工程的投资和建设；前期土地平整；房屋建筑工程施工总承包。	36,350.00	100.00
6	丽水市水利工程运行管理有限公司	丽水城区堤防（不含景观带）、泵闸、内河及附属工程的维护、调度、经营及管理；内河保洁；城区东排、西排工程的运行管理及维护；五一水库、新庵弄山塘的运行管理；大溪、内河的疏浚、清淤和水毁工程修复；城区污水处理设施的运行维护管理；丽水市防汛物资储备、管理；景区开发和经营；市政、园林景观工程施工；苗木的培育及经营；水路旅客运输，游船管理和经营；市政府和相关部门授权的房屋、场地租赁和管理；旅游宣传促销策划，旅游用品及工艺品制作及销售；市政府授权的其他项目。（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）	500.00	100.00
7	丽水市城投置业有限公司	房地产开发经营，房地产信息咨询，房地产中介，代理房产买卖，房地产投资策划，物业管理，装修工程设计及施工，房地产项目代办，建筑工程监理，土地资产盘活，前期土地平整。（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）	10,000.00	100.00
8	丽水陆港国际物流有限责任公司	站场：货运站（场）经营（货物集散）。国际货物运输代理（不含快递、运输、代理保险），仓储，集装箱拼拆箱，报关、报检、报验代理，国家准许的货物与技术的自由进出口业务。	2,000.00	51.00
9	丽水市城投物业管理有限公司	物业管理、租赁、咨询服务；小区配套服务；酒店管理，会务服务，餐饮服务（须取得有效食品经营许可证(或登记证)、环保审批意见等方可经营，如还需其他部门审批的须取得相关部门的审批意见）停车服务，房屋修缮；家政、洗衣服务；水电安装及维修；人工游泳池的经营和管理。堤防、泵闸、内河的养护、保洁；大溪、内河的疏浚、清淤。绿化养护服务；城市市容管理服务；公厕保洁。公	1,000.00	100.00

		路（含高速公路）养护、保洁。垃圾清运、分类、处理。停车场建设、管理、经营。会展服务。房屋交易代理。（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）		
10	丽水市保障性住房建设有限公司	棚户区改造、保障房建设、城镇化和改造、新农村建设、城市化建设。（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）	100,000.00	100.00
11	丽水市城市住房投资有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
12	丽水市城市住房建设有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
13	丽水市城市住房经营有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
14	丽水市中港报关有限责任公司	进出口货物的报关、报检业务；代理缴纳海关税费；代理客户办理提货、送货；国家准予的货物和技术的自由进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00	51.00
15	丽水市城投园林绿化管理有限公司	园林绿化工程施工；城市绿化管理；游览景区管理；防洪除涝设施管理；水资源管理；水污染治理；城市公园管理；市政设施管理；停车场服务；会议及展览服务；船舶租赁；住房租赁；共享自行车服务；公园、景区小型设施娱乐活动；日用百货销售；玩具销售；园区管理服务；体育赛事策划；体育用品设备出租；组织体育表演活动；健身休闲活动；休闲观光活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：食品经营；国内水路旅客运输；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）(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，具体经营项目以审批结果为准)	1,000.00	100.00
16	丽水市城投贸易有限公司	建筑材料销售；防腐材料销售；建筑防水卷材产品销售；保温材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；石油制品销售（不含危险化学品）；机械设备销售；电气机械设备销售；电子产品销售；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；玻璃纤维及制品销售；灯具销售；建筑用石加工；金属材料销售；电线、电缆经营；礼品花卉销售；建筑工程机械与设备租赁；水泥制品销售；水泥制品制造(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：林木种子生产经营；技	10,000.00	100.00

		术进出口；货物进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)		
17	丽水市城投实业有限公司	文化场馆用智能设备制造；园区管理服务；企业总部管理；创业空间服务；住房租赁；会议及展览服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：各类工程建设活动(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，具体经营项目以审批结果为准)	10,000.00	100.00
18	丽水市规划设计院有限公司	规划设计、建筑工程设计、市政(风景园林、道路)设计。(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)	475.00	100.00
19	丽水市新远建筑节能评估有限公司	民用建筑节能评估	50.00	100.00
20	浙江万物生长水业有限公司	饮料生产；现制现售饮用水；食品用纸包装、容器制品生产；食品经营（销售预包装食品）；道路货物运输（不含危险货物）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食品用塑料包装容器工具制品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：包装材料及制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；休闲观光活动；装卸搬运；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；包装服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)	5,000.00	100.00
21	丽水市智慧城市发展有限公司	园林绿化工程施工；城市绿化管理；游览景区管理；防洪除涝设施管理；水资源管理；水污染治理；城市公园管理；市政设施管理；停车场服务；会议及展览服务；船舶租赁；住房租赁；共享自行车服务；公园、景区小型设施娱乐活动；日用百货销售；玩具销售；园区管理服务；体育赛事策划；体育用品设备出租；组织体育表演活动；健身休闲活动；休闲观光活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：食品经营；国内水路旅客运输；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；体育场地设施经营（不含高危性体育运动）(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，具体经营项目以审批结果为准)	2,000.00	51.00

（一）丽水市水利发展有限公司

丽水市水利发展有限公司（以下简称“水利发展公司”）成立于2002年5月，法定代表人梁柳波，注册资本金为人民币55,000万元，系发行人全资子公司。近年来，水利发展公司以项目建设为工作重心，重点加大了城区内河建设，续建和完工的项目包括丽水市莲都区太平港治理一期工程、丽水盆地易涝区防洪排涝（大洋河河段）整治工程、丽水瓯江水生态系统保护与修复工程示范段工程；新建的项目包括丽水盆地易涝区防洪排涝好溪堰水系整治一阶段工程（好溪堰入口至大洋路与中东路口段）、大洋路涵洞改造工程。

截至2020年12月31日，水利发展公司资产总额687,209.57万元，负债总额558,152.71万元，所有者权益129,056.86万元。2020年度实现主营业务收入79.30万元，利润总额512.03万元。

截至2021年6月30日，水利发展公司资产总额591,569.75万元，负债总额463,356.60万元，所有者权益128,213.15万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额745.62万元。

（二）丽水市旧城改造有限责任公司

丽水市旧城改造有限责任公司（以下简称“旧城改造公司”）成立于2007年11月，法定代表人金萍，注册资本金为人民币20,000万元，系发行人全资子公司。近年来，旧城改造公司协助房屋征收部门陆续完成了原丽水市毛巾厂宿舍房屋征收与补偿工作，配合市国土资源局落实了丽苑小区二期农民公寓和天和苑小区安置房分房工作，同时承接了江滨区块旧城改造项目，项目总面积接近400,000 m²，拆迁房屋建筑面积350,000 m²。

截至2020年12月31日，旧城改造公司资产总额359,150.05万元，负债总额311,742.78万元，所有者权益47,407.28万元。2020年度实现主营业务收入185.15万元，利润总额-1,173.45万元，利润总额为负主要系财务费用及管理费用金额较大所致。

截至2021年6月30日，旧城改造公司资产总额591,569.75万元，负债总额321,307.06万元，所有者权益45,414.85万元。2021年1-6月实现主营业务收入30.44万元，利润总额11.74万元。

（三）丽水市安居房建设有限公司

丽水市安居房建设有限公司（以下简称“安居房公司”）成立于2008年6月，法定代表人吴明铨，注册资本金为人民币10,000万元，系发行人全资子公司。安居房公司主要业务包括拆迁安置房建设、农民公寓建设、经济适用房建设、廉租房建设、人才公寓建设。

截至2020年12月31日，安居房公司资产总额718,545.05万元，负债总额608,371.98万元，所有者权益110,173.07万元。2020年度实现主营业务收入78,646.31万元，利润总额10,914.87万元。

截至2021年6月30日，安居房公司资产总额366,721.92万元，负债总额590,188.46万元，所有者权益116,250.78万元。2021年1-6月实现主营业务收入40,341.36万元，利润总额6,763.69万元。

（四）丽水市玉溪水资源开发有限责任公司

丽水市玉溪水资源开发有限责任公司（以下简称“玉溪公司”）成立于2007年11月，法定代表人李修岭，注册资本金为人民币3,000万元，系发行人全资子公司。近年来，玉溪公司不断强化“水源安全保障、污染综合整治、运行维护管理”的科学模式，大大提高了水资源的综合开发利用和生产生活用水的供给效率。

截至2020年12月31日，玉溪公司资产总额31,373.24万元，负债总额20,522.27万元，所有者权益10,850.97万元。2020年度实现主营业务收入659.89万元，利润总额-154.18万元，利润总额为负主要系管理费用金额较大所致。

截至2021年6月30日，玉溪公司资产总额31,417.77万元，负债总额20,426.25万元，所有者权益10,991.52万元。2021年1-6月实现主营业务收入437.26万元，利润总额140.54万元。

（五）丽水南城建设有限公司

丽水南城建设有限公司（以下简称“南城公司”）成立于2001年9月，法定代表人张何欢，注册资本金为人民币36,350万元，系发行人全资子公司。近年来，南城公司以“拓空间、抓工程，建新城、促配套”为重点，大力推进城市基础设施建设，相继开工建设的南四路一期、东七路北段、南六路、东扩二期区块、

南城水阁公园、东扩供水加压、四都防洪堤等七个丽水市重点工程，总体完成情况较好。

截至2020年12月31日，南城公司资产总额803,777.17万元，负债总额719,297.43万元，所有者权益84,479.74万元。2020年度实现主营业务收入594.94万元，利润总额-4,211.36万元。

截至2021年6月30日，南城公司资产总额732,435.46万元，负债总额659,810.89万元，所有者权益72,624.57万元。2021年1-6月实现主营业务收入324.95万元，利润总额-1,482.15万元。

近一年及一期，南城公司净利润为负主要系财务费用金额较大所致。

（六）丽水市水利工程运行管理有限公司

丽水市水利工程运行管理有限公司（以下简称“水利运行公司”）成立于2015年11月19日，法定代表人吴军，注册资本金为人民币500万元，系发行人全资子公司。水利运行公司主要业务包括丽水城区堤防（不含景观带）及附属工程的维护管理，大溪、内河的疏浚、清淤及工程修复，污水处理设施、防汛物资的运行维护管理。

截至2020年12月31日，水利运行公司资产总额4,748.49万元，负债总额5,173.19万元，所有者权益-424.70万元。2020年度实现主营业务收入1,348.12万元，利润总额-281.33万元。

截至2021年6月30日，水利运行公司资产总额4,165.60万元，负债总额5,303.70万元，所有者权益-1,138.10万元。2021年1-6月实现主营业务收入7.55万元，利润总额-713.39万元。

近一年及一期，水利运行公司利润为负主要系管理费用金额较大所致。

（七）丽水市城投置业有限公司

丽水市城投置业有限公司（以下简称“城投置业公司”）成立于2018年11月14日，法定代表人刘斌，注册资本金为人民币10,000万元，系发行人全资子公司。城投置业公司主要业务包括房地产开发经营业务、房地产中介业务以及物

业管理业务。

截至2020年12月31日，城投置业公司资产总额65,688.72万元，负债总额65,456.92万元，所有者权益231.80万元。2020年度实现主营业务收入0.00万元，利润总额-205.92万元。

截至2021年6月30日，城投置业公司资产总额84,824.08万元，负债总额75,470.43万元，所有者权益9,353.65万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额-378.15万元。

近一年及一期，城投置业公司利润为负主要系未实现销售所致。

（八）丽水陆港国际物流有限责任公司

丽水陆港国际物流有限责任公司（以下简称“陆港国际公司”）成立于2012年8月20日，法定代表人陈锋，注册资本金为人民币2,000万元，系发行人与丽水市汽车运输集团股份有限公司合资设立的有限责任公司，发行人拥有陆港国际公司51%的股权。陆港国际公司主要业务包括货运站经营、国际货运运输代理及仓储、集装箱拼拆箱、报关报验代理等进出口业务。

截至2020年12月31日，陆港国际公司资产总额16,150.99万元，负债总额12,670.60万元，所有者权益3,480.40万元。2020年度实现主营业务收入1,189.49万元，利润总额-645.36万元，主要系管理费用和财务费用较大所致。

截至2021年6月30日，陆港国际公司资产总额16,233.27万元，负债总额12,736.03万元，所有者权益3,497.24万元。2021年1-6月实现主营业务收入599.65万元，利润总额16.84万元。

（九）丽水市城投物业管理有限公司

丽水市城投物业管理有限公司（以下简称“城投物业公司”）成立于2019年3月19日，法定代表人吴东华，注册资本金为人民币1,000万元，系发行人全资子公司。城投物业公司主要经营物业管理业务。

截至2020年12月31日，城投物业公司资产总额557.71万元，负债总额238.43万元，所有者权益319.28万元。2020年度实现主营业务收入15.97万元，

利润总额-139.86万元。

截至2021年6月30日，城投物业公司资产总额1,671.93万元，负债总额1,358.93万元，所有者权益312.99万元。2021年1-6月实现主营业务收入509.56万元，利润总额-6.29万元。

近一年及一期，城投物业公司利润为负主要系管理费用较大所致。

（十）丽水市保障性住房建设有限公司

丽水市保障性住房建设有限公司（以下简称“保障房公司”）成立于2019年1月24日，法定代表人吴明铨，注册资本金为人民币100,000万元，系发行人全资子公司。保障房公司主要经营棚户区改造、保障房建设业务。

截至2020年12月31日，保障房公司资产总额599,606.73万元，负债总额456,011.93万元，所有者权益143,594.80万元。2020年度实现主营业务收入0.00万元，利润总额0.01万元。

截至2021年6月30日，保障房公司资产总额805,826.99万元，负债总额662,262.73万元，所有者权益143,564.25万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额-30.55万元。

近一年及一期，保障房公司利润为负主要系未实现销售所致。

（十一）丽水市城市住房投资有限责任公司

丽水市城市住房投资有限责任公司（以下简称“住房投资公司”）成立于2018年4月15日，法定代表人王爱华，注册资本金为人民币50,000万元，系发行人全资子公司。住房投资公司主要经营棚户区改造业务。

截至2020年12月31日，住房投资公司资产总额589,432.10万元，负债总额187,896.86万元，所有者权益401,535.24万元。2020年度实现主营业务收入14,285.71万元，利润总额894.04万元。

截至2021年6月30日，住房投资公司资产总额600,111.39万元，负债总额180,622.64万元，所有者权益419,488.75万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额-46.48万元，系未实现销售所致。

（十二）丽水市城市住房建设有限责任公司

丽水市城市住房建设有限责任公司（以下简称“住房建设公司”）成立于2018年4月15日，法定代表人刘斌，注册资本金为人民币50,000万元，系发行人全资子公司。住房建设公司主要经营棚户区改造业务。

截至2020年12月31日，住房建设公司资产总额784,060.31万元，负债总额302,776.60万元，所有者权益481,283.71万元。2020年度实现主营业务收入23,809.52万元，利润总额1,578.87万元。

截至2021年6月30日，住房建设公司资产总额793,867.79万元，负债总额281,591.24万元，所有者权益512,276.55万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额-7.16万元，利润总额为负系2021年1-6月期间未实现销售所致。

（十三）丽水市城市住房经营有限责任公司

丽水市城市住房经营有限责任公司（以下简称“住房经营公司”）成立于2018年4月15日，法定代表人张肖肖，注册资本金为人民币50,000万元，系发行人全资子公司。住房经营公司主要经营棚户区改造业务。

截至2020年12月31日，住房经营公司资产总额789,667.00万元，负债总额174,169.64万元，所有者权益615,497.35万元。2020年度实现主营业务收入9,523.81万元，利润总额597.52万元。

截至2021年6月30日，住房经营公司资产总额967,336.27万元，负债总额284,991.18万元，所有者权益682,345.09万元。2021年1-6月实现主营业务收入0.00万元，利润总额-1.26万元，系期间未实现销售所致。

（十四）丽水市城投贸易有限公司

丽水市城投贸易有限公司（以下简称“城投贸易公司”）成立于2020年10月24日，法定代表人潘志伟，注册资本金为10,000.00万元，系发行人全资子公司。城投贸易公司主要经营钢材及混凝土。

截至2020年12月31日，城投贸易公司资产总额1,497.71万元，负债总额

0.37万元，所有者权益1,497.33万元。2020年度实现主营业务收入0.00万元，利润总额-2.67万元，系城投贸易公司自成立至2020年末尚未开展业务所致。

截至2021年6月30日，城投贸易公司资产总额4,594.36万元，负债总额629.84万元，所有者权益3,964.52万元。2021年1-6月实现主营业务收入3,841.83万元，利润总额-32.82万元，系营业成本和管理费用较高所致。

截至2021年6月30日，发行人联营企业的基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	投资金额 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	丽水市瓯江水电投资有限公司	3,000.00	1,200.00	40.00	资产投资、水利水电技术服务。（法律法规规定需审批的审批后经营，法律法规禁止不得经营）
2	浙江处州仓储实业有限责任公司	1,000.00	310.00	31.00	粮食、食用油脂、油料、饲料仓储运输
3	丽水市诚信非融资性担保有限公司	1,000.00	300.00	30.00	国家政策内允许的各类经济担保业务（不含融资性担保）。
4	丽水市物资再生利用有限公司	200.00	92.86	46.43	汽车回收（拆解）；生产性废旧金属、机电设备回收；化工产品（不含化学危险品）、橡胶制品、金属材料、机电设备（不含小轿车）、建筑材料购销；货运：普通货运。
5	丽水市天然气有限公司	5,000.00	3,241.27	49.00	燃气经营；燃气汽车加气经营；特种设备安装改造修理；建设工程施工；建设工程设计；移动式压力容器/气瓶充装；燃气燃烧器具安装、维修(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：热力生产和供应；销售代理；特种设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；管道运输设备销售；机械电气设备销售；非电力家用器具销售；阀门和旋塞销售；供应用仪器仪表销售；特种设备出租；非居住房地产租赁；工程管理服务；寄卖服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
6	丽水华睿数字科技有限公司	167.50	33.50	33.50	各类工程建设活动；消防设施工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准

					准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：信息系统集成服务；信息技术咨询服务；大数据服务；物联网技术服务；物联网技术研发；软件开发；网络与信息安全软件开发；计算机系统服务；数据处理和存储支持服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；规划设计管理；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--	--	--	--	---

截至2021年6月30日，发行人其他重要参股企业的基本情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	投资金额 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
浙江浙能北海水力发电有限公司	170,200.00	17,020.00	10.00	住宿、餐饮服务（限分支机构凭有效许可证经营）。瓯江滩坑水电站的建设，水力发电及电力经营（不含电力供应），水力电力资源的开发。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《公司法》及其他法律法规的规定，制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司章程》，建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，并制定了相关的配套制度，规范了董事会、监事会的议事规则和程序，明确了董事会、监事会、总经理的各级职权，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下：

1、股东会

发行人设股东会，由全体股东组成，股东会依照公司法行使下列职权：

（1）制定和修改公司章程；

（2）选举经丽水市国资委提名的，非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项。

（3）建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

（4）决定公司的战略发展规划、经营方针和投资计划，了解公司经营状况和财务状况；

（5）审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告；

（6）审批公司财务预算报告，审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

（7）批准增减注册资本及发行公司债券的方案；

（8）审核公司国有股权转让方案，其中，国有产权转让致使国家对公司不再具有控股权的，报请市政府批准；按有关规定批准不良资产处置方案和重大资产处置方案；

（9）审核公司合并、分立、解散、申请破产或变更公司形式的方案，并报股东会批准；

（10）法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，股东会可以授权董事会行使部分股东会职权。公司董事会由5名董事成员组成，其中由丽水市国资委提名经股东会选举产生4名非职工代表董事，公司职工代表大会民主选举产生职工董事1名。董事会设董事长1名，副董事长1名，由丽水市国资委推荐，经董事会选举产生。公司董事会每届任期为三年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时委派（改选），或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新委派或改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

公司董事会对股东会负责，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律、法规规定和股东会授权范围内行使以下职权：

（1）执行股东会的相关规定、决定，并向其报告工作；

（2）拟订公司章程修改方案，报股东会批准；

（3）拟订公司发展战略规划，报股东会审核；

- (4) 按照公司发展战略规划，拟订年度投资计划，报股东会审核；
- (5) 决定公司的经营计划和投融资方案，并报股东会备案；
- (6) 审议决定公司所属子公司设立、调整、合并、分立、解散或变更公司形式方案；
- (7) 审核公司对外担保项目和对外捐赠事项；
- (8) 审议公司年度财务预算方案，报股东会批准；
- (9) 审议公司年度财务决算方案，报股东会批准；
- (10) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报股东会批准；
- (11) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报股东会批准；
- (12) 决定公司内部管理机构的设置，报股定会备案；
- (13) 制定公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本管理制度；
- (14) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员；
- (15) 决定公司中层及以下人员薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，报股定会备案；
- (16) 法律法规规定和股东会授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，监事会成员除职工监事外，由丽水市国资委提名，经股东会选举产生，2名职工监事由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事任期每届三年。监事会主席由全体监事过半数选举产生。

监事会行使以下职权：

- (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、公司章程或者出资人决定的董事、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）提议召开临时董事会会议；

（5）依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（7）向股东会提出提案；

（8）法律法规规定的其他职权。

4、总经理和经营班子

公司可设总经理一名，副总经理若干名，均由董事会聘任。经市国资委同意，总经理可由董事长兼任。根据业务发展需要经有关规定程序批准，可设总工程师、总经济师、总会计师等高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、副总经理等组成公司的经营班子，任期三年，经考核合格可续聘。

总经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持并向董事会报告公司投资和生产经营工作，组织实施董事会决议；

（2）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

（3）拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

（4）拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

（5）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

（6）制定公司具体管理制度；

（7）拟订公司中层及以下人员薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

（8）聘任或解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业

务文件；

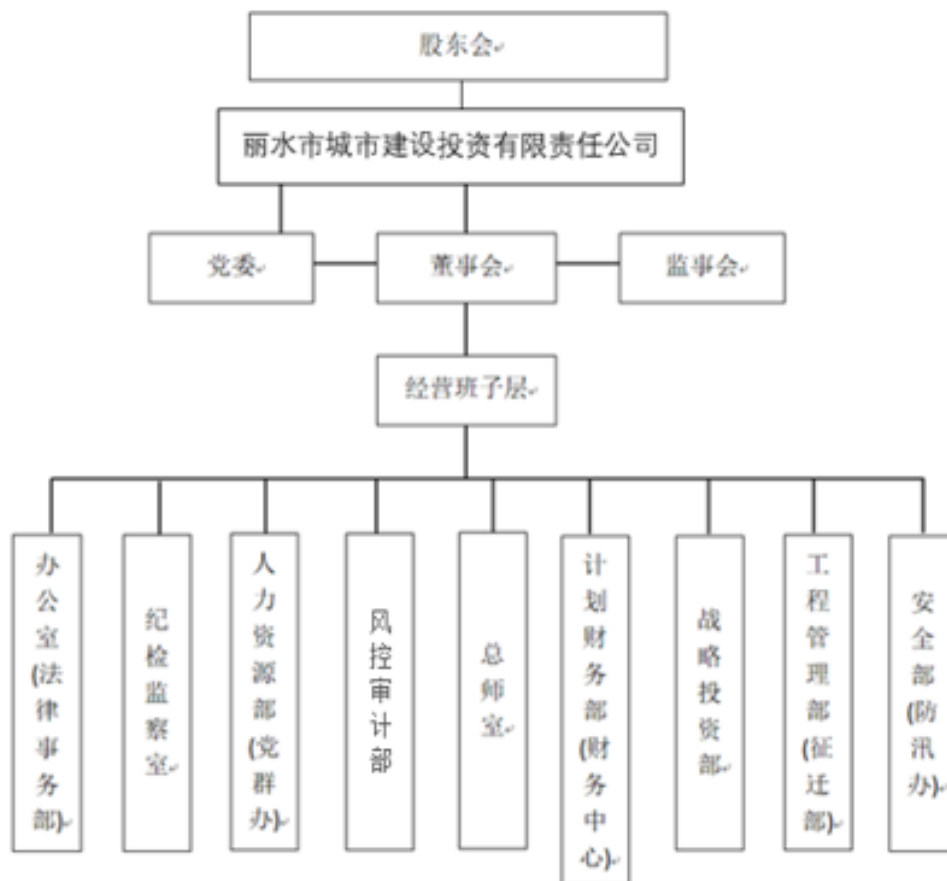
（10）总经理列席董事会会议；

（11）法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了办公室（法律事务部）、人力资源部（党群办）、监察审计部、总师室、计划财务部（财务中心）、工程管理部（征迁部）、战略投资部、安全管理部（防汛办）。截至本募集说明书签署之日，发行人的公司组织结构图如下所示：

图 发行人组织结构图



具体职责内容如下：

部门	主要工作职责
办公室 (法律事务部)	负责公司日常政务、事务性工作，管理公司安全、内部设备、设施、文档，负责公司人事、职称、职教、考核等工作，并承办公司领导交办的其他事项。

纪检监察室	负责公司纪检、监察。
人力资源部 (党群办)	负责人事管理、教育培训、绩效考核和党务群团等工作。
效能审计部	负责效能督办工作，促进公司系统工作人员正确履行职责，提高办事效率，确保工作任务的落实。
总师室	负责公司发展规划和年度项目投资计划的编制；负责公司工程建设、财务管理、经济管理等决策部署的权威性技术工作。
计划财务部 (财务中心)	负责公司年度预决算编制、资金筹措保障；负责财务会计核算等工作。
战略投资部	负责制定公司战略投资、发展计划和重大项目谋划；负责对外投资、股权管理、收益分配和收缴、资产盘活开发及处置等工作。
工程管理部 (征迁办)	负责项目可研、设计等前期审批，工程招投标，结算决算，工程建设进度和现场管理；负责项目质量管理；负责项目征迁政策处理协调等工作
安全管理部 (防汛办)	负责防台防洪度汛、山塘水库、水源保护、资产管理等全面安全生产管理工作。

（三）内控制度

发行人按照现代企业制度的要求，建立健全了一整套与现代公司法人治理结构相适应的内部控制制度。发行人制订的内部控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了在内部财务管理、资金管理、对外投资管理、项目投资管理、对外担保管理、预算管理、安全生产管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。具体如下：

1、财务管理制度

为了加强公司财务管理，规范公司财务行为，公司根据《公司法》、《公司财务通则》及国家其他有关法律、法规的规定，制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司财务管理制度》。公司实行资本权属清晰、财务关系明确、符合法人治理结构要求的财务管理体系。公司对投资类公司财务实行统一管理，对经营类公司财务实行分级管理。

2、行政事务管理制度

在行政事务管理方面，公司制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司行政事务管理规定》，针对印信管理、公文打印管理、信访管理、督查工作管理、办公及劳保用品管理、车辆管理、报刊及邮发管理、保密管理、计算机管理和办公

场所管理、物业维修管理、档案管理等事务，以加强公司行政事务管理，使各项管理标准化、制度化，理顺公司内部关系，提高办事效率。

3、资产管理制度

资产管理方面，公司制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司资产管理制度》，以加强公司对资产日常管理，规范资产的处置行为，保证国有资产安全，防止国有资产流失，所涉及涵盖资产包括公司收购、政府授权或委托管理的土地、房屋、车辆、设备、设施等资产。

4、对外担保管理制度

为促进公司规范运作和健康发展，规范对外担保行为，公司制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司对外担保管理制度》，以确保公司的资产安全，维护投资者的利益。制度所述的对外担保包括公司以第三人身份为债务人对于债权人所负的债务提供担保，当债务人不履行债务时，由公司按照约定履行债务或者承担责任的行为。

5、国有产权代表委派管理试行办法

为加强公司所属独资、控股、参股企业的管理和监督，公司制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司国有产权代表委派管理试行办法》，以完善国有企业产权代表的委派程序，落实公司代表市政府行使国有出资者的权利，保证国有资产的安全与增值，防止国有资产流失。

6、工作考勤制度

为严肃工作纪律，树立公司良好的形象，公司根据国家有关法律法规和有关规定，并结合公司工作实际，制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司工作考勤制度》，对公司全体人员的纪律考勤、请假休假等事项进行了规范管理。

7、职员教育培训管理办法

为树立公司良好的企业形象，提高员工素质，结合公司的实际，制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司职员教育培训管理办法》，对全体员工个人学历教育管理、在职培训管理及其他学习培训事项进行了规定。

8、宣传报道工作目标管理办法

为规范公司的信息披露行为，提高信息披露水平，公司制定了《丽水市城市建设投资有限责任公司宣传报道工作目标管理办法》，对信息披露的内容及披露标准、信息披露事务内部管理、信息披露责任的追究及处罚等作出明确规定。

9、预算管理制度

公司制定了《预算管理试行办法》，由预算组织机构、预算编制内容、预算编制程序和方法、公司预算控制程序、预算调整程序、预算分析和预算考核制度组成。公司设立预算管理委员会，统一组织、管理、协调公司的预算工作，以预算会议的形式审议公司各部门和所属各公司（预算执行单位）的预算草案；下设预算管理办公室，负责预算管理委员会的日常工作。

10、子公司管理制度

发行人有权审议和批准子公司的股权变更、改制重组、收购兼并、投融资、抵押及其他形式担保、资产处置、重大固定资产购置、借款、对外投资、重大产品或营销方案、收益分配等重大事项，并使子公司参与公司的预算管理。公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

11、安全生产管理制度

公司重视安全生产管理，根据《安全生产法》和有关安全生产法律法规规定，制定了《系统安全生产管理目标考核办法》。公司对安全生产管理实行年度目标责任考核制，与所属各公司于每年一季度签订安全生产管理目标责任书，明确各公司安全生产管理目标，杜绝重特大事故发生，预防较大事故发生，减少一般事故发生。公司建立起了一个统一管理、分工合作、统筹兼顾、良性互动的安全生产管理机制。

12、筹融资管理制度

根据《公司章程》等有关内容规定，丽水市人民政府国有资产监督管理委员会

会决定通过发行各类债券及债务融资工具进行的融资行为。公司董事会对其他融资工作负责。公司总经理等高级管理人员负责具体的融资管理工作。公司财务部主要负责拟订融资方案及开展具体融资工作。公司控股子公司的融资活动要及时报公司财务部备案，并积极配合公司的融资管理工作，确保融资各项工作顺利开展。公司监事会有权对公司及控股子公司的有关融资事项及其过程进行监督，对违规行为及时提出纠正意见，对重大问题提出专项报告，保证融资资金本息的按时足额偿还。

13、投资管理制度

根据《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公司投资管理实行“集体决策、多家监管”的管理体制。所有投资必须经过市场调查、实地考察、项目论证、可行性分析、董事会或丽水市人民政府国有资产监督管理委员会决策等程序。重大投资项目还需经过公司董事会或丽水市人民政府国有资产监督管理委员会审议批准。

公司对投资项目运作进行全过程监管，并由相关部门进行跟踪考核，并负责对项目的按计划执行情况、资金使用情况、收益情况等监管，并对投资实行追溯责任制。

14、信息披露事务管理制度

发行人为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《公司章程》等有关规定，制定了《信息披露事务管理制度》。该制度包括信息披露内容及披露标准；信息披露事务管理；信息披露责任的追究及处罚；保密措施；财务管理和会计核算的内部控制监督机制；与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度。

15、突发事件应急管理制度

（1）债务融资工具突发事件，公司对内部突然发生可能严重影响债务融资工具息偿付的紧急事件的处置和媒体集中报道公司负面消息，影响公司债务融资

工具偿债能力的紧急事件的处理做出了详细规定。设定由公司总经理为突发事件应急处理的总指挥；公司分管副总经理牵头、公司公关人员组成的突发事件监测组负责日常媒体突发事件监测与预警、突发事件处理过程中的跟踪监测；由董事会、高管、公司公关项目组以及相关部门临时组成的突发事件处理组负责突发事件的具体应对。

（2）高管或管理层人员无法履职等突发事件，一方面公司加强对高管人员任职情况进行信息披露，使股东及投资人充分了解公司高管人员的情况；另一方面，公司充分发挥董事会、监事会及经理层功能，实现各管理层级的有效监督与制衡，并不断完善内外部人才举荐及招聘等措施，做好重要岗位的人才储备工作，避免因突发的高管或管理层人员无法履职对公司经营管理造成影响，充分保障公司、股东及投资人的利益。

（四）发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，并在主要出资人丽水市国有资产监督管理委员会授权的范围内，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面拥有应有的独立性。

1、在业务方面，公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、在人员方面，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

3、在资产方面，发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

4、在机构方面，发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监

事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

5、在财务方面，发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

根据最新《公司章程》，公司董事会由5名董事成员组成，其中由丽水市国资委提名经股东会选举产生4名非职工代表董事，公司职工代表大会民主选举产生职工董事1名。董事会设董事长1名，副董事长1名，由丽水市国资委推荐，经董事会选举产生。截至本募集说明书签署日，1名国资委提名董事尚在提名过程中。公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设总经理1名，副总经理若干名，总经理和副总经理等组成公司的经营班子。公司设监事会，由5名监事组成，监事会成员除职工监事外，由丽水市国资委提名，经股东会选举产生，2名职工监事由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。监事任期每届三年。监事会主席由全体监事过半数选举产生。具体明细如下表：

表 发行人截至本募集说明书出具日的董监高任职情况

项目	姓名	性别	出生年月	在公司担任职务	任职起止日期	是否公务员兼职
董事会成员	吴小华	男	1968年9月	董事、董事长	2016.05-至今	否
	任小松	男	1978年12月	董事、副总经理	2017.08-至今	否
	金萍	女	1972年11月	董事、副总经理	2020.11-至今	否
	徐旭红	女	1978年9月	职工董事	2017.11-至今	否
监事会成员	叶凯川	男	1985年4月	监事会主席	2020.07-至今	否
	陈晶晶	女	1984年09月	监事	2020.07-至今	否
	周麟妮	女	1982年05月	监事	2020.07-2至今	否
	刘俊夫	男	1989年09月	职工监事	2020.05-至今	否
	李建飞	男	1981年05月	职工监事	2020.05-至今	否
高级管理人员	施波	男	1970年4月	副总经理	2017.08-至今	否
	陈向阳	男	1976年7月	纪委书记	2019.05-至今	否

	王爱华	女	1972年11月	总经济师	2011.12-至今	否
	练志明	男	1966年6月	总经理助理	2009.10-至今	否

（一）董事会成员介绍

吴小华先生，董事长、代履总经理职责，1968年9月出生，研究生学历，历任庆元县统计局科员，庆元县经委生产技术科科长，庆元县政府办公室秘书科科长、综合科科长，庆元县纪委办公室主任，庆元县经委副主任，庆元县经贸局副局长（其间：挂职任省经贸委技装处处长助理），丽水经济开发区管理委员会经济发展处副处长，丽水经济开发区管理委员会经济发展局局长，丽水经济开发区管理委员会办公室主任，丽水经济开发区管理委员会办公室主任兼直属机关党委副书记，丽水市南城建设有限公司董事长、总经理，丽水生态产业集聚区（丽水经济开发区）管理委员会副主任、党工委委员，市政府经济技术协作办公室副主任（兼），丽水市人民政府经济合作交流办公室（市招商局）副主任（副局长）、党组成员，丽水市人民政府经济合作交流办公室（市招商局）副主任（副局长）、党组成员，丽水市城市建设投资有限责任公司董事长、总经理。现任丽水市城市建设投资有限责任公司董事长、党委书记，无海外居留权。

任小松先生，董事、副总经理，1978年12月出生，高级工程师，大学学历，历任云和麻垵二级水电站项目建设负责人，云和县金坑口水电站（省重点工程）总工程师，云和县水利局规划计划科科长，丽水市水利局河道管理所工作，丽水市水利发展有限公司总经理助理，丽水市水利发展有限公司总工程师，丽水市水利发展有限公司总工程师、丽水市城市建设投资有限责任公司总师室主任，丽水市城市建设投资有限责任公司总工程师。现任丽水市城市建设投资有限责任公司党委委员、董事、副总经理，无海外居留权。

金萍女士，董事、副总经理，1972年11月出生，高级工程师，大学学历，曾就职于丽水市建委规划科、丽水市城关镇城建办公室、丽水市村镇建设管理处、丽水市建设局莲都区分局、丽水市南明山景区管理委员会、丽水市建设局创卫办、丽水市旧城改造责任有限公司。现就职于丽水市城市建设投资有限责任公司党委委员、董事、副总经理，无海外居留权。

徐旭红女士，职工董事，1978年9月出生，经济师，大学学历，曾就职于丽

水地区财政局、丽水市国有资产经营有限公司。现任丽水市城市建设投资有限责任公司人力资源部（党群办）主任、党支部书记，无海外居留权。

（二）监事会成员介绍

叶凯川先生，监事会主席，1985年4月出生，大学学历，曾就职于美股日内交易公司SWIFTTRADE上海徐汇分部、上海华晖会计师事务所有限公司、丽水万邦天义会计师事务所有限公司。现就职于丽水市国有资本运营有限公司专职监事，无海外居留权。

陈晶晶女士，监事，1984年9月出生，大学学历，曾就职于丽水众益药业公司、丽水市房管处、丽水日丰汽车公司、丽水市民政局民政事务服务中心、福利工办和福利企业协会、浙江丽水安邦护卫有限公司、浙江丽水安邦护卫有限公司。现就职于丽水市国有资本运营有限公司财务，无海外居留权。

周麟妮女士，监事，1982年5月出生，大学学历，曾就职于庆元县中医院、丽水市中心医院水阁分院、丽水市出入境管理局、丽水市城乡公共交通有限公司、丽水市城乡公共交通有限公司。现就职于丽水市国有资本运营有限公司职工，无海外居留权。

刘俊夫先生，职工监事，1989年9月出生，大学学历，曾就职于宁波美的销售制冷有限责任公司、宁波世纪易德科技有限责任公司、福建明一天籁营养品有限责任公司、云和县农村信用合作联社。2016年12月进入丽水市城市建设投资有限责任公司，现任丽水市城市建设投资有限责任公司效能审计部副部长（主持工作），兼任丽水市城市建设投资有限责任公司办公室副主任，无海外居留权。

李建飞先生，职工监事，1981年5月出生，高级经济师，大学学历，曾就职于丽水市汇力水电建设有限公司、浙江水专工程监理有限公司、莲都区建设分局雅溪建设管理所、丽水市南城建设有限公司。2017年7月进入丽水市城市建设投资有限责任公司，现任丽水市城市建设投资有限责任公司总师室副主任，兼任丽水市住房经营有限公司董事、副总经理，无海外居留权。

（三）高级管理人员介绍

施波先生，副总经理，1970年4月出生，大学学历，历任丽水经济开发区管

理委员会办公室秘书，丽水经济开发区管理委员会办公室副主任、开发区纪工委委员，丽水经济开发区社发局副局长、综治办主任，丽水市国土资源局开发区分局副局长，丽水南城建设有限公司副总经理，丽水经济开发区招商局局长，丽水市莲都区水阁街道党工委书记，丽水市莲都区南明山街道党工委副书记、人大工委主任，丽水经济技术开发区创建办（三改一拆办）主任（兼），丽水经济技术开发区党群工作部部长，丽水市城市建设投资有限责任公司副总经理。现任丽水市城市建设投资有限责任公司副总经理、党委委员，无海外居留权。

陈向阳先生，纪委书记，1976年7月出生，高级审计师，大学学历，历任浙江省丽水地区财税培训中心干部、浙江省丽水市财税培训中心干部、浙江省丽水市财政地税信息中心干部、浙江省丽水市审计局直属分局科员、浙江省丽水市审计局直属分局副局长、浙江省丽水市审计局计算机审计处副处长、浙江省丽水市审计局计算机审计处处长、浙江省丽水市审计局财政审计处处长、浙江省丽水市审计局计算机审计处处长、浙江省丽水市审计局经济责任审计处处长。现任丽水市城市建设投资有限责任公司党委委员、纪委书记，无海外居留权。

王爱华女士，总经济师，1972年11月出生，高级会计师，大学学历，历任遂昌县物资局会计、遂昌县信用联社主办会计、丽水市水利局财务、丽水市水利发展有限公司财务主办、总经理助理、丽水市玉溪水资源开发有限责任公司董事长兼总经理、丽水市城市住房投资有限责任公司董事长兼总经理。现任丽水市城市建设投资有限责任公司党委委员、总经济师，无海外居留权。

练志明先生，总经理助理，1966年6月出生，高级经济师，大学学历，曾就于庆元县人民银行、历任庆元工商银行工作先后任办事处主任、信贷科长、业务部主任、资产风险管理科科长等、丽水市国有资产经营有限公司工作任董事、副总经理、丽水市国有资产经营有限公司董事、副总经理、丽水市物资再生利用有限公司董事长。现任丽水市城市建设投资有限公司总经理助理，兼任丽水玉溪水枢纽有限公司董事长，无海外居留权。

（四）发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员无政府兼职情况，不领薪。符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主营业务情况

发行人的主营业务包括土地开发整理、安置房销售、玉溪引水、商品销售四大板块。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

表 发行人各报告期收入、成本、毛利及毛利率情况

业务名称	2021 年 1-6 月				2020 年度				2019 年度				2018 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率	收入	成本	毛利润	毛利率	收入	成本	毛利润	毛利率	收入	成本	毛利润	毛利率
土地开发整理 ¹	-	-	-	-	47,619.05	44,091.71	3,527.34	7.41	16,295.25	10,480.23	5,815.02	35.69	21,651.00	12,990.60	8,660.40	40.00
安置房销售	40,338.82	32,507.52	7,831.30	19.41	78,570.12	66,881.27	11,688.85	14.88	84,384.96	80,893.60	3,491.36	4.14	54,617.87	36,282.49	18,335.38	33.57
国有资产拆迁收入 ²	-	-	-	-	-	-	-	-	10,583.63	2,652.44	7,931.19	74.94	5,573.27	1,917.44	3,655.83	65.60
商品销售	3,870.60	3,807.25	63.35	1.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
玉溪引水	436.38	206.34	230.04	52.72	659.01	443.05	215.95	32.77	1,190.05	1,015.93	174.12	14.63	568.05	779.84	-211.79	-37.28
其他	1,252.52	1,537.93	-285.41	-22.79	3,213.16	2,845.39	367.77	11.45	1,824.40	1,930.78	-106.38	-5.83	984.94	941.08	43.86	4.45
BT 项目 ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,685.97	16,808.50	-6,122.53	-57.30
合计	45,898.33	38,059.04	7,839.28	17.08	130,061.33	114,261.42	15,799.91	12.15	114,278.29	96,972.98	17,305.31	15.14	94,081.10	69,719.95	24,361.15	25.89

¹ 公司 2021 年 1-6 月未确认土地开发整理收入

² 公司 2020 年度、2021 年 1-6 月未确认国有资产拆迁收入

³ 公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月未确认 BT 项目收入。

（二）发行人各业务板块经营情况

发行人主营业务板块主要包括土地开发整理业务、安置房销售业务、国有资产拆迁业务、商品销售业务、玉溪引水业务及BT项目等板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

1、土地开发整理业务

土地开发整理收入是发行人重要的收入来源，目前由发行人全资子公司南城公司负责丽水经济开发区内土地的一级开发整理，由旧城改造公司负责丽水市旧城区块的土地开发整理。公司承担了征地拆迁、土地手续办理及费用支付、开发过程中涉及的勘察、合同签订与管理等。发行人具备土地一级开发资质，业务开展合法合规。近三年及一期，发行人分别实现土地开发整理收入 21,651.00 万元和 16,295.25 万元、47,619.05 万元和 0.00 万元，占主营业务收入比例分别为 23.01%、14.26%、36.61%和 0.00%；土地开发整理成本分别为 12,990.60 万元、10,480.23 万元、44,091.71 万元和 0.00 万元，占主营业务成本的比重分别为 18.63%、10.81%、38.59%和 0.00%。土地开发整理毛利润分别为 8,660.40 万元、5,815.02 万元、3,527.34 万元和 0.00 万元，占毛利润的比重分别为 35.55%、33.60%、22.33%和 0.00%，毛利率分别为 40.00%、35.69%、7.41%和 0.00%。2021 年 1-6 月，发行人无土地平整收入确认。发行人报告期内土地整理业务收入规模波动较大，其中 2020 年度土地开发整理业务毛利率减少至 7.41%，主要系当期确认收入的是主城区棚改业务，与 2019 年的开发区土地整理业务相比毛利率较低。土地开发整理业务受政府供地计划、土地地理位置条件以及市场价格波动等因素影响，业务收入存在一定的波动，但综合考虑丽水市经济发展趋势，公司土地开发整理业务的收入来源仍有一定保证。

（1）业务模式

丽水市政府与发行人签订相关土地开发整理业务协议，向公司配置相应土地资源，旧城改造公司负责江滨区块；南城公司负责天宁、水阁和南城东扩区块的土地平整。

公司对取得的土地进行前期开发，按正常程序上市挂牌交易。公司对取得的

土地进行前期开发，由生地变为熟地，做好上市交易前一切准备工作。前期开发的成本费用由公司先行支付，主要包括场地平整费、前期基础设施费用及前期开发土地投资的融资利息等实际发生的费用。

交易成功后，发行人与市政府及市国土资源局进行结算。其中子公司南城公司与丽水开发区财政局签订《关于丽水经济开发区土地开发整理收益分成的函》（丽经财【2012】31号）明确：公司在与国土部门、丽水经济开发区财政结算土地开发整理服务收入时（公共事业用地除外），根据已出让地块，按照每亩25万元的标准结算。若相应地块土地出让金收益，扣除省市规费及其他专项提存后超过每亩25万元部分，由丽水经济开发区财政局按照土地出让金收支预算将以基础设施拨款或者经营性财政补助的方式拨付公司，公司在收到该部分资金后，作为资本公积或者补贴收入处理；若相应地块土地出让金收益，扣除省市规费及其他专项提存后不足每亩25万元的，按每亩25万元的标准结算，不足部分由开发区财政局安排相关资金予以解决。

另外，子公司旧城公司与丽水市财政局签订的《关于丽水市旧城土地开发整理收益分成的函》（丽财资产【2016】377号）明确：公司在与国土部门、丽水市财政结算土地开发整理服务收入时（公共事业用地除外），根据已出让地块，按照每亩500万元的标准结算。若相应地块土地出让金收益，扣除省市规费及其他专项提存后超过每亩500万元部分，由丽水市财政局按照土地出让金收支预算将以基础设施拨款或者经营性财政补助的方式拨付公司，公司在收到该部分资金后，作为资本公积或者补贴收入处理；若相应地块土地出让金收益，扣除省市规费及其他专项提存后不足每亩500万元的，按每亩500万元的标准结算，不足部分由丽水市财政局安排相关资金予以解决。

公司的土地平整业务不与土地出让金挂钩，而是按照双方结算的土地面积和每亩结算单价与财政局/国土局结算土地平整劳务收入。土地平整业务的结算单价是以土地平整成本的基础上一定加成，双方协商确定土地平整单价，南城区块主要系工业用地等，拆迁平整成本较低，土地平整结算单价较低；旧城改造公司主要系老城区改造，商业用地，拆迁成本较高，因此土地结算单价较高。发行人土地整理项目不存在替政府垫资的情况。

（2）会计处理方式

发行人土地开发管理业务的记账方式为：注入的土地资产借记“存货”科目，贷记“资本公积”科目，地块开发过程中形成的成本也记入“存货”科目的借方，土地实际出让时，借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷方冲减“存货”科目。

（3）土地开发整理项目情况

2018年度、2019年度和2020年度，发行人累计出让土地1,517.85亩，累计实现土地开发整理收入37,946.25万元。土地开发整理业务受政府供地计划、土地地理位置条件以及市场价格波动等因素影响，业务收入存在一定的波动，但综合考虑丽水市所在地区的区位优势，承接了大量来自温州地区的转移产业，丽水南城开发区工业用地价格相比温州及周边地区具有较大的价格优势，因此近年来需求强烈，在一定程度上保障了公司土地开发整理业务的收入来源。发行人不在2014年土地专项审计的范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

报告期内，发行人土地平整业务运营情况如下：

表 发行人近三年土地平整业务运营情况

单位：万元、亩

项目名称	2018年度	2019年度	2020年度
南城东扩地块			
出让并结算面积	866.04	651.81	2020年无出让
单价（万元/亩）	25.00	25.00	
主营收入小计	21,651.00	16,295.25	
单位成本（万元/亩）	15.00	16.00	
主营成本小计	12,990.60	10,480.23	
水阁工业区块			
出让并结算面积	2018年无出让	2019年无出让	2020年无出让
单价（万元/亩）			
主营收入小计			
单位成本			
主营成本小计			
合计			
土地开发面积	866.04	651.81	-
土地开发收入合计	21,651.00	16,295.25	-
土地开发成本合计	12,990.60	10,480.23	-

截至2020年末，发行人拥有土地使用权面积为1,144.50亩，账面价值合计53.88亿元。发行人名下土地使用权性质全部为出让地，土地类型均为商住用地，

全部土地均已获得土地权证。发行人不从事土地收储工作，仅负责土地一级开发整理业务。发行人该业务符合国发【2010】19号文、财综【2016】4号文等相关法律法规及政策规定。

表 截至 2021 年 6 月末发行人土地使用权余额前五明细表

单位：万平方米、万元

项目	土地使用权证号	面积	账面价值
莲都区社后大桥东南侧 1 号地块	丽国用（2012）第2478号	9.59	79,134.32
莲都区纳爱斯西南侧 3 号地块	丽国用（2011）第6951号	9.13	71,251.45
莲都区白云花苑东侧地块	丽国用（2012）第406号	9.49	56,622.55
莲都区寿元路与寿尔福路交叉东南侧	丽国用(2011)第6949号	5.34	48,253.98
灵山变电所东侧	丽国用(2008)第5321号	4.98	24,654.76
合计		38.53	279,917.06

2、安置房建设与销售业务

发行人安置房建设与销售业务范围包括丽水市本级的经济适用房、公租房、廉租房、拆迁安置房、农民公寓等政策性住房项目的建设与销售，主要由子公司丽水市安居房建设有限责任公司和丽水市保障性住房建设有限公司负责实施。近三年及一期，发行人分别实现安置房销售收入 54,617.87 万元、84,384.96 万元、78,570.12 万元和 40,338.82 万元，占主营业务收入比例分别为 58.05%、73.84%、60.41%和 87.89%；安置房销售成本分别为 36,282.49 万元、80,893.60 万元、66,881.27 万元和 32,507.52 万元，占主营业务成本的比重分别为 52.04%、83.42%、58.53%和 85.41%；安置房销售毛利分别为 18,335.38 万元、3,491.36 万元、11,688.85 万元和 7,831.30 万元，毛利率分别为 33.57%、4.14%、14.88%和 19.41%。

发行人安置房销售业务收入呈现波动趋势，毛利润与安置房销售收入高度相关。同时，由于发行人安置房所在区域、土地成本、房屋建设成本的差异，导致在销售收入差价较小的情况下，销售成本会出现较大波动，故导致报告期内发行人该业务毛利率波动较大。2019 年毛利率较低，主要原因是 2019 年结转的大部分是代建项目，代建项目利润率相对较低，因此 2019 年毛利率下降。2020 年度及 2021 年 1-6 月毛利率较 2019 年度有所上升，主要原因是销售结构不同，自建项目销售多的年份毛利率偏高。

发行人安置房销售业务分为代建模式及自建模式：

（1）业务模式

1) 代建模式

公司以自有资金和政府相关部门拨付的代建进度款建设住房，建设完成后交由丽水市政府，丽水市政府根据签订的协议及竣工结算的金额，按期进行回购。代建项目结算收入以成本加合理利润构成。

2) 自建模式

公司以自有资金及银行融资来筹集建设资金后进行建设。建设完成并验收后，根据政府相关部门的要求，主要销售给政府相关部门确定的销售对象，未售完的多余住房，报备相关部门后，发行人可以出租或按市场价格公开出售。安置房销售价格由政府相关部门确定，发行人按政府相关部门确定的价格销售给征收业主（征收业主安置给被征迁户）。政府相关部门确定的价格，由政府部门按建设成本及合理的利润空间确定。2019年，丽水市主城区住房价格在1.7-2.0万元/m²，政府部门确定的结算价为6,700元/m²。

（2）会计处理方式

1) 代建模式

代建模式2015年前以回购模式为主，2016年后一般相关政府部门按照进度支付代建款，在移交时，按照建造成本加上一定利润率，确定代建项目的价格，公司基本能够保证有一定利润水平。

投入资金时借记“其他流动资产”或“开发成本”等科目，贷记“银行存款”或“应付账款”科目；收到代建资金或回购款时，借记“银行存款”，贷记“长期应付款”科目；代建项目竣工结算后，发行人按照结算价格确认营业收入，借记“长期应付款”或“应收账款”，贷记“营业收入”，并结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”或“其他流动资产”科目。在现金流量表中，保障房开发过程中的成本计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，相关收入记“销售商品、提供劳务收到的现金”。

2) 自建模式

政府部门确定的结算价格按合理的建设成本及营业利润来确定,并根据实际情况每年进行调整,配套用房及车库、车位按市场价格销售。市场销售模式的利润水平取决于项目的安置比例,安置比例越高,受政府价格控制的比例就越高,利润水平越低,而以市场价销售的比例越高,利润空间就越大。

投入资金时借记“开发成本”科目,贷记“银行存款”科目;收到保障性住房销售款项时,借记“银行存款”,贷记“预收账款”或“长期应付款”科目;结转时,按照结算价格确认营业收入,贷记“营业收入”,借记“预收账款”“长期应付款”或“应收账款”;成本结转借记“主营业务成本”,贷记“开发成本”。在现金流量表中,保障房开发过程中的成本计入“购买商品、接受劳务支付的现金”,相关收入记“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 安置房建设项目情况

截至 2020 年末公司主要完工、在建及拟建工程情况如下:

表 截至 2020 年末发行人代建的保障性住房已完工明细表

单位：万元

项目名称	总投资额	建设期间	已投资额	是否签订合同协议	回款时间	拟回款金额	已回款金额	2021 回款计划
龙门岭小区	59,714.00	2011/9-2015/01	60,278	是	2019-2025	64,291.00	26,699.00	6,000.00
联城一期	15,595.00	2011/10-2015/01	16,422	是	2019-2025	17,243.00	13,707.00	2,500.00
联城二期	23,083.00	2011/10-2015/12	23,084	是	2019-2025	26,261.00	1,406.00	3,600.00
联城三期	21,690.00	2012/11-2016/01	21,690	是	2019-2025	22,789.00	12,089.00	3,000.00
古城公寓南区	21,996.00	2010/10-2016/05	21,501	是	2019-2025	22,875.00	17,026.00	800.00
江滨农民公寓	88,210.00	2011/10-2016/09	84,690	是	2019-2025	89,900.00	43,683.00	6,000.00
接官亭农民公寓三期	41,450.00	2013/12-2018/12	40,310	是	2019-2025	42,325.00	23,423.00	4,000.00

表 截至 2020 年末发行人代建的保障性住房在建项目明细表

单位：万元

项目实施主体	项目名称	项目批文	建设期	总投	已投资额	资金来源	是否签订协议	是否合规	投资计划	
									2021 年	2022 年
安居房公司	丽水市东升公寓	丽发改基综〔2017〕20号	2017-2020	16,563.00	16,563.00	自筹	是	是	-	-
安居房公司	丽水市城南公寓	丽发改基综〔2018〕139号	2018-2022	73,438.00	67,436.00	自筹	是	是	4,000.00	2,000.00
	合计			90,001.00	83,999.00				4,000.00	2,000.00

表 截至 2020 年末发行人自建保障性住房已完工主要项目情况表

单位：万元、万 m²

项目主体	项目名称	项目类型	总投资	已投资	建筑面积	已实现销售收入
丽水市安居房建设有限公司	水东公寓	安置房	47,376.00	47,076.00	12.09	32,417.00
丽水市安居房建设有限公司	城西三期安置房	安置房	117,604.00	11,7604.00	20.37	-
丽水市安居房建设有限公司	城西一期公租房	公租房	26,992.00	24,569.00	6.75	-
丽水市安居房建设有限公司	古城公寓北区	安置房	1,982.00	2,250.00	0.65	-
丽水市安居房建设有限公司	欣苑(南区)拆迁安置房	安置房	15,772.00	21,710.00	12.18	10,697.00
丽水市安居房建设有限公司	天宁公租房三产安置房	安置房	25,779.00	26,118.00	8.46	4,684.00
丽水市安居房建设有限公司	丽华三期	安置房	4,412.00	5,216.00	1.15	3,067.00
丽水市安居房建设有限公司	宝惠公寓（天宁工业区保障房）	安置房	4,320.00	5,927.00	1.50	1,599.00

丽水市安居房建设有限公司	城中公寓二期北区	安置房	23,360.00	42,870.00	6.55	33,250.00
丽水市安居房建设有限公司	天宁寺拆迁安置房	安置房	15,303.00	15,843.00	5.22	6,342.00
丽水市安居房建设有限公司	花园公寓	安置房	4,703.00	3,887.00	1.45	2,584.00

表 截至 2020 年末发行人自建模式保障性住房主要在建项目情况表

单位：万元

项目实施主体	项目名称	项目批文	总投	已投	投资计划		是否签订协议	是否合规
					2021 年	2022 年		
保障房公司	常白农居新社区	丽发改基综〔2019〕33 号	27,364.00	18,897.00	6,000.00	10,953.00	是	是
保障房公司	城东公寓二期	丽发改基综〔2019〕42 号	69,735.00	40,534.00	14,000.00	35,089.00	是	是
保障房公司	金周农居新社区北地块	丽发改基综〔2018〕582 号	82,710.00	52,773.00	14,000.00	28,145.00	是	是
保障房公司	金周农居新社区南地块	丽发改基综〔2019〕54 号	167,134.00	116,703.00	40,000.00	51,313.00	是	是
保障房公司	岩泉公寓 1#地块	丽发改投资〔2019〕58 号	80,898.00	61,000.00	12,000.00	34,599.00	是	是

保障房公司	水东公寓二期 1# 地块	丽发改基综 (2019) 73 号	57,321.00	51,070.00	8,000.00	20,621.00	是	是
保障房公司	城中公寓二期 (南区)	丽发改投资 [2019]6 号	39,177.00	22,517.00	7,000.00	15,288.00	是	是
保障房公司	联城农居新社区东地块 B30	丽发改基综 (2019) 29 号	38,786.00	31,833.00	6,000.00	13,747.00	是	是
保障房公司	联城农居新社区西地块 C01	丽发改基综 (2018) 585 号	83,270.00	56,820.00	14,000.00	24,840.00	是	是
保障房公司	城西安置房四期 (白云变北侧地块)	丽发改投资 [2018]526 号	55,188.00	46,255.00	14,000.00	19,589.00	是	是
保障房公司	望城岭二期	丽发改投资 [2018]529 号	102,065.00	75,596.00	20,000.00	41,451.00	是	是
保障房公司	好溪公寓	丽发改投资 [2019]57 号	59,333.00	51,298.00	10,000.00	21,172.00	是	是
保障房公司	路湾公寓	丽发改投资 [2018]563 号	91,683.00	57,826.00	20,000.00	47,327.00	是	是
保障房公司	水南公寓	丽发改基综 [2018]510、511 号	72,411.00	46,078.00	12,000.00	26,546.00	是	是
保障房公司	丽水市丽东公寓	丽发改投资 (2020) 87 号	39,000.00	9,000.00	5,000.00	15,000.00	是	是
安居房公司	丽水市青林公寓	丽发改基综 (2016) 451 号	37,318.00	37,318.00	11,239.00	-	是	是
安居房	丽水市望城岭公	丽发改基综	39,314.00	39,155.00	12,320.00	-	是	是

公司	寓	〔2017〕4 号						
安居房公司	丽水市城东公寓	丽发改基综〔2017〕160 号	72,695.00	50,047.00	15,000.00	37,150.00	是	是
	合计		1,215,402.00	864,720.00	240,559.00	442,830.00		

表 截至 2020 年末发行人自建保障性住房主要拟建项目情况表

单位：万元、万平方米

项目实施主体	项目名称	项目批文	建设期	总投	投资计划	
					2021 年	2022 年
保障房公司	丽水市江南公寓项目（暂命名）	市府办 2019 年 6 月 22 日文件阅办单	2021-2023	99,280.01	8,000.00	24,000.00

3、玉溪饮水业务

根据“取水（浙丽）【2018】第06号”取水许可证，发行人玉溪引水业务主要与其全资子公司玉溪公司负责，业务范围涵盖丽水市玉溪水库库区水源地保护、原水的生产和经营、输水建筑物的安全运行和维护管理等。南城的主要供水水源玉溪水库是公司原水生产业务的水源地，近期日供水能力10.00万吨/天，远期供水能力40.00万吨/天，水源取水口位于玉溪电站右岸大坝上游120米处，总水头差16.60米，引水管线总长24.00公里。玉溪水库于2009年7月开始向水阁水厂供水。同时，由于丽水市老城区主要供水水源的黄村水库供水能力已接近饱和，未来随着丽水市经济社会的不断发展，市民生活水平的不断提高，城区的供水需求将有所增加，届时玉溪水库的供水范围将扩大至城区，供水量的增加会使公司原水生产及经营业务的收入进一步增长。丽水市拥有丰富的水资源，水能资源储藏量大，区域内河流纵横，全市可供开发的水力资源达278.00万千瓦，为公司原水生产经营业务提供了广阔的发展空间。玉溪水资源公司引水线路总长24.00公里，其中引水隧洞23.00公里，管线长1.00公里，永久占地86.50亩，供水能力为10.00万吨/天，最大供水能力可达40.00万吨/天。

2020年以前，玉溪水资源公司按0.48元/吨（含代收代缴的水资源费0.20元/吨）的价格对城市供水进行收费，自2020年1月开始，每吨原水中的水资源费不再由公司代收代缴，原水价格调整为0.28元/吨。受此影响，发行人2020年起玉溪引水业务收入规模呈现一定程度的下滑，但随着城区供水范围和供水需求的增加，玉溪引水业务收入未来将持续上升。

近三年及一期，玉溪引水的营业收入分别为568.05万元、1,190.05万元、659.01万元及436.38万元；玉溪引水的营业成本分别为779.84万元、1,015.93万元、443.05万元及206.34万元；毛利分别为-211.79万元、174.12万元、215.95万元及230.04万元；毛利率分别为-37.28%、14.63%、32.77%及52.72%。

发行人原水生产经营业务主要与其全资子公司丽水市玉溪水资源开发有限责任公司负责，2020年以前，玉溪水资源公司按0.48元/吨（含代收代缴的水资源费0.2元/吨）的价格对城市供水进行收费，自2020年1月开始，每吨原水中的水资源费不再由公司代收代缴，原水价格调整为0.28元/吨（供排水公司）和

0.17元/吨（碧湖自来水厂）。玉溪引水2018年度毛利为负主要是由于当年引水量较小而成本相对固定，故呈现一定的亏损，随着玉溪引水项目的持续运营，该项业务产生的毛利和毛利率在报告期内逐年升高。

4、市政工程建设业务

（1）BT工程项目

发行人的BT项目主要是发行人2012年以前与丽水市财政局签订的BT项目。近三年及一期，发行人只有2018年发生了BT项目收入，2018年度，发行人BT项目收入为10,685.97万元，成本为16,808.50万元，毛利润为-6,122.53万元，毛利率为-57.30%，当年亏损是由于结转项目成本较高所致。2019年、2020年及2021年1-6月，发行人无BT项目收入。

1) 业务模式

发行人作为丽水市基础设施建设的实施主体，担负着公用设施建设、城市道路建设、环境整治、水利建设等重要任务。自2011年起，发行人就丽水市公用设施、城市道路、环境整治等公益性基础设施建设代建项目同丽水市政府签署了一揽子《投资建设与转让（BT）协议书》（以下简称“BT协议”）。根据BT协议约定，市政工程项目由丽水城投承担代建责任，项目启动资金部分由财政拨款，部分由企业自筹解决。项目完工并经竣工验收后，由丽水市政府根据审计确认的投资总额进行项目回购，并根据项目投资总额，按照协议约定的比例给予发行人额外收益作为资金占用成本补偿及投资建设回报。

发行人与丽水市财政局、丽水市政府土地和房屋征收工作办公室于2011年内已分别就“丽水盆地易涝区防洪排涝一期工程（大洋河河段整治）”、“丽水市滨江景观带工程（城市意象区）”、“南城南六路及配套工程一期项目”、“南城南四路一期工程”、“南城东七路及七百秧渠一期工程”、“南城东三路（南七——北三路）道路工程”、“南城南五路道路工程”、“南城北三路道路工程”、“天宁公共租赁住房项目”等BT项目签署了投资建设与转让（BT）协议书，就投资建设、资金占用成本补偿及投资建设回报及回款支付计划等事宜达成一致，项目总投资规模20.05亿元。丽水市财政局将回购上述全部BT项目的所有权，

回购期限为7年，回购价款连同资金占用成本补偿及投资建设回报逐年支付给发行人，每年的具体支付时间将根据丽水市人大常委会决议和丽水市政府的批复进行确定。

2012年以后市政项目均以代建模式进行，并由财政预先支付建设资金或发行人支付建设资金，后续财政陆续回款。发行人基础设施建设项目不涉及PPP模式，部分项目与政府签订BT协议，该部分协议签订时间早于2012年发布的银监会463号文，符合国发[2014]43号等相关政策文件要求。

2018年末，发行人BT工程项目确认收入10,685.97万元，确认收入的项目为丽水市滨江景观带工程（城市意象区）项目，该项目主要包括瓯江源景区、少游园景区和应星楼景区的绿化、停车场、景观、排水、建筑以及配套工程等。建设用地总面积80,520.00平方米，概算总投为10,400.90万元。

2) 会计处理方式

发行人BT项目的账务处理模式是根据项目的投资进度，投入资金时借记“其他流动资产”或“其他非流动资产”（安置房项目计入“其他流动资产”，其他项目计入“其他非流动资产”核算），贷记“现金”或“银行存款”科目；根据BT协议收到回款时，借记“银行存款”，贷记“专项应付款”科目。在项目完工验收后，发行人与丽水市财政局完成BT项目移交时，鉴于BT项目回款是发行人同政府签订有具体协议的契约化收入，发行人将按照BT协议确定的项目确认营业收入，已经收到款项部分冲减“专项应付款”，未收到部分计入“应收账款”，同时按照BT项目总成本（已经发生部分和应付未付部分）结转营业成本。在现金流处理上，计入收到与经营活动有关的现金流入和销售商品、提供劳务收到的现金流入科目。

截至2020年末，发行人BT模式市政工程完工项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设内容	总投资	建设开工 期	回购期	已投金额	已到位回购资金
1	丽水市天宁公共租赁住房项目	项目建设主要建设内容包括房屋建设工程和室外道路、绿化及给排水、强弱电、燃气管网等配套设施。该项目总用地面积 48,202 m ² ，总建筑面积 91,755 m ² ，其中建设住宅 43,147 m ² (868 套)，配套用房 24,118 m ² ，物管用房 471 m ² ，公厕 51 m ² ，地下车位及储藏间 23,968 m ² 。该项目进度出现延期，因此回购金额较计划有所减少	26,565.00	2011 年 9 月	2011 年起，7 年	26,692.26	30,549.75
2	丽水盆地易涝区防洪排涝一期工程（大洋河河段整治）项目	项目位于丽水市莲都区紫金街道，工程主要建设内容为对大洋河、明厦河、贺家坑（丽青路下游段）、海潮河（大猷河下游段）、前路闸前引水河段、江滨暗河等河段进行整治及生态景观工程，河道总长 6.527 公里。工程主要任务为防洪、排涝和生态景观建设，整治河道岸线防洪标准为 50 年一遇洪水位，排涝标准为 20 年一遇洪水 24 小时暴雨 24 小时排出。	26,130.00	2009 年 4 月		25,618.24	170,000.00

3	丽水市滨江景观带工程（城市意象区）项目	项目范围南以防洪堤坝为界，北以江滨路为界，西至大众路，东至大洋路。东西全长约 700 米，南北进深 70-150 米不等。项目主要建设内容为瓯江源景区、少游园景区和应星楼景区的绿化、景观、建筑以及配套工程等。建设用地总面积 80,520 平方米，其中绿地面积 51,399.61 平方米，建筑占地面积 3,080.59 平方米，道路铺装面积 16,246 平方米，水体面积 9,953 平方米。总建筑面积 5,187.25 平方米，其中应星楼建筑面积 4,882.19 平方米，厕所、游览车管理房、服务亭、小品建筑面积 305.06 平方米	10,400.90	2008 年 6 月		16,808.50	
4	南城南四路一期工程项目	项目西起惠民街，东至东十二路，道路全长 3,900 米，其中东四路与东六路之间设挡水坝两座。主要建设道路，大坝，给排水、电力等管网管线和绿化、路灯、交通安全标志标线等配套设施。	23,671.27	2008 年 6 月		22,380.07	
5	南城南六路及配套工程一期项目	项目包括南六路（东七路-南四路）、东八路南段（南四路-南六路）、东九路南段（南四路-南六路）、东十路南段（南四路-南六路）、东十一	32,186.45	2008 年 11 月		31,842.18	

		路中南段（南四路-南六路）等路段及胡七渠共五条道路，一条渠道工程。					
6	南城东七路及七百秧渠一期工程项目	项目南起南六路，北至北三路，道路全长 3,855 米，其中南四路与南五楼之间设挡水坝一座越长 200 米，本段七百秧渠沿东七路西侧布置，南接七百秧水口，北至北三路，长 2,440 米。主要建设道路，大坝，水渠，给排水、电力等管网管线和绿化、路灯、交通安全标志标线等配套设施。	26,060.84	2008 年 11 月		26,060.84	
7	南城东三路(南七路--北三路)道路工程项目	项目南起南七路，北至东三路上跨北三路桥梁南侧桥头附近，道路全长 4,013 米，其中跨南六路（道路桩号 k0+403.5）设置一座 10 跨 25m 预应力空心板梁桥，跨七龙渠（龙石溪支）设 2×4×4.5 米箱涵一座。主要建设道路，给排水、电力等管网管线和绿化、路灯、交通安全标志标线等配套设施。	19,708.98	2008 年 1 月		15,754.91	
8	南城南五路道路工程项目	项目西起东三路，东至东十二路，道路全长 3,900 米，其中跨胡七渠设置 2-6×4.5 米箱涵，东六路-东七路之间设挡水坝一座。主要建设道	13,776.72	2008 年 5 月		11,887.09	

		路，大坝，给排水、电力等管网线和绿化、路灯、交通安全标志标线等配套设施。					
9	南城北三路道路工程项目	项目西起枫岭街，东至支二路西侧 50 米处，道路全长 2,174 米，设桥梁一座。项目一次规划，分期建设，一期建设东一路至东三路段（即道路桩号 k0+000 至 k0+900 段）。	9,422.50	2007 年 6 月		6,416.18	
	合计		187,622.66			183,460.01	200,549.75

注：2009 年，发行人与丽水市财政局签订了关于丽水盆地易涝区防洪排涝一期工程（大洋河河段整治）、丽水市滨江景观带工程（城市意象区）、南城南六路及配套工程一期项目、南城南四路一期工程、南城东七路及七百秧渠一期工程、南城东三路（南七——北三路）道路工程、南城南五路道路工程、南城北三路道路工程等城市基础设施项目的《投资建设与转让收购（BT）协议书》，约定由本公司、水利发展公司或者南城公司代建上述项目，再分 8 年向市财政局收取回款共计人民币 260,000.00 万元。双方约定收款不受项目进展和工程质量情况的影响。

2011 年，本公司与丽水市财政局签订《投资建设与转让收购（BT）协议书之补充协议》，就 2009 年签订的《投资建设与转让收购（BT）协议书》标的项下收购价款及支付安排作出变更，约定由本公司、水利发展公司或者南城公司分 7 年向市财政局收取回款共计人民币 170,000.00 万元。双方约定收款不受项目进展和工程质量情况的影响。

2018 年度，公司收到丽水市财政局上述 BT 项目工程回款 109,729.00 万元。截至本募集说明书签署日，公司已累计收到丽水市财政局该协议的全部 BT 项目工程回款 200,549.75 万元。

（2）代建代管业务

1) 业务模式

公司代建代管业务主要包括水利工程、市政道路、市政房屋建筑物建设工程。业务模式为公司进行开发建设，并支付工程款项，在项目完成后，由公司在账面列其他非流动资产——代建代管资产，建成后由政府按不低于实际建造成本回购。

水利工程项目主要由丽水市水利发展有限公司承担，主要包括内河二期、城市城区防洪工程(主城区)、城区城市防洪工程(水东、水南片)、滨江景观带(生态景观区)、城区城市防洪工程(东西排工程)、丽水市太平港治理一期工程、城区城市防洪工程(古城排涝泵站)、厦河小区配套工程等项目，以上水利项目工程从2000年开始陆续建设，总投资213,952万元，均已完成投资。

市政道路建设主要由丽水南城公司承担，主要包括水阁主干道项目、南城东七路及七百秧渠、南六路、东扩工业二期区、南城东扩其他道路、中心大道一期、中心大道、西一路、东一路、东二路、中心大道二期、中一路、进城连接线道路工程、中二路、中三路、北一路、北二路、北三路、南一路、南二路、南三路、物流区道路、水阁工业区D区块支路一道路工程、水阁商贸中心支路工程、水阁岑山东路道路工程、水阁安亭路支路工程、水阁遂松路道路改建工程、张村路、水阁至腊口公路工程、水阁主干道、丽水南城南四路(东十二至南七路段)工程、丽水南城南四路(东十二至南七路段)工程、丽水南城南四路(东十二至南七路段)工程、东十路(南二至南三路段)及配套支路工程、东十路(南二至南三路段)及配套支路工程，以上市政道路工程从2003年开始陆续建设，总投资225,032.37万元，均已完成投资（不包括南城南六路及配套工程一期和南城东七路及七百秧渠一期工程两个BT项目）。

市政房屋建筑物建设由丽水市城市建设投资有限责任公司承担，主要包括丽水市行政中心项目、丽水市文化艺术中心、军分区项目、市委党校迁建项目、拥军楼项目五个项目，已经全部完工。以上五个工程从2002年开始陆续建设，总投资88,487.93万元，已投资88,487.93万元。

2) 会计处理方式

会计处理方式：a.收到政府拨入建设专用资金时，借记银行存款，贷记专项应付款——专项拨款；b.发生道路桥梁，水利设施和市政房屋建筑物等项目建设支出时，借记其他非流动资产——代管资产，贷记银行存款；c.代建代管资产移交(或经决算由政府回购)后，按确定的回购价格，借记应收账款、银行存款、专项应付款；贷记主营业务收入；借记主营业务成本；贷记其他非流动资产——代管资产等科目。

3) 主要在建项目

代建代管业务中的主要在建项目如下：

单位：万元

在建项目名称	立项批复	总投资	建设期间	资金来源	资本金到位比例	是否合规	是否签订相关协议	2020年度已投入	回购期
丽水盆地易涝区防洪排涝工程好溪堰一二阶段	浙发改设计【2010】159号、浙发改设计【2013】109号	123,324.00	2012-2022	自筹20%+融资	100%	是	是	57,847.00	2021年起，分7年回购
丽水滩坑水库引水工程	浙发改农经[2018]289号	70,541.00	2018-2023	自筹20%+融资	100%	是	否	8,148.00	-
大溪治理提升改造工程先行工程	丽发改农经(2018)383号	20,821.00	2018-2025	财政资金	100%	是	是	9,488.00	2025年起，分7年回购
总计		214,686.00						75,483.00	

5、棚户区改造业务

棚户区改造业务主要由住房投资、住房建设和住房经营三家子公司负责运营，子公司根据政府安排主要负责丽水市棚户区拆迁任务，该业务自2018年陆续启动，2018年度及2019年度未确认收入，2020年度公司棚户区改造业务确认收入

4.76 亿元。

（1）业务模式

发行人子公司根据与丽水市住房与城乡建设局（以下简称“丽水城建局”）在 2018 年签订的《政府购买服务合同》，丽水市政府授权丽水城建局作为棚户区改造服务的购买主体，通过单一来源采购方式确认住房投资、住房建设和住房经营作为棚户区改造服务的承接主体，公司主要负责委托地块拆迁开发资金的筹措、项目前期入户调查工作、项目可行性和项目咨询等前期工作，配合政府部门与拆迁居民协商，负责组织实施委托地块的拆迁安置等工作。资金投入方面，棚户区拆迁改造业务资金主要由公司自筹和政府拨付，前期项目拨付的资本金计入资本公积，后期拨入资金计入预收账款，截至 2021 年 6 月 30 日，住房投资、住房建设和住房经营三家公司棚户区改造业务共收到政府拨付资金 158.72 亿元，其中计入三家公司的资本公积 158.72 亿元。

（2）会计处理方式

子公司与丽水城建局在《政府购买服务合同》中确认购买服务的总价款及购买服务费用年度支付计划，在最终投资（不含贷款利息）核定后，丽水市财政局拨付购买服务总价款。

会计核算：业务运营子公司按实际发生成本借记“存货-拆迁安置项目”，贷记“应付账款”、“银行存款”等相关科目；收到相关款项时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；收入确认时，根据项目验收情况，按验收结算金额确认当年年度收入，借记“预收账款”或“应收账款”、贷记“主营业务收入”；并同时结转主营业务成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-拆迁安置项目”。

在建项目方面，截至 2020 年末，公司在建棚改项目主要包括丽水市莲都区秋塘接七弄村等 8 个城中村改造项目、城中公寓二期后甫村等 4 个城中村改造项目和关下村等 9 个城中村改造项目等，项目全部在丽水市莲都区内。以上项目拆迁面积为 196.31 万平方米，预计总投资为 431.07 亿元，截至 2020 年末已投资 208.35 亿元，尚需投入 222.72 亿元，公司面临一定的投资压力。

（3）主要在建项目

表 截至 2020 年末发行人主要在建棚户区改造项目

单位：亿元、万平方米

拆迁项目	项目总投资	资本金到位比例	已投资金额	拆迁面积	服务总价	回款计划
丽水市莲都区秋塘接七弄村等8个城中村改造项目	39.07	100.00%	15.27	15.72	52.20	第一年 8.00 亿元 第二年 8.84 亿元 第三年 35.36 亿元
丽水市莲都区城中公寓二期后甫村等4个城中村改造项目	40.02	14.00%	12.70	13.74	53.40	第一年 8.10 亿元 第二年 9.06 亿元 第三年 36.24 亿元
丽水市莲都区关下村等9个城中村改造项目	38.11	100.00%	14.43	22.62	50.90	第一年 7.80 亿元 第二年 8.62 亿元 第三年 34.48 亿元
丽水市莲都区九里弄和村等6个城中村改造项目	38.44	57.00%	16.92	14.11	51.30	第一年 7.80 亿元 第二年 8.70 亿元 第三年 34.80 亿元
丽水市莲都区大洋路小区等6个城中村改造项目	50.32	100.00%	23.50	16.30	67.10	第一年 10.2 亿元 第二年 11.38 亿元 第三年 45.52 亿元
丽水市莲都区武村等5个城中村改造项目	44.89	7.00%	18.47	22.49	59.90	第一年 9.20 亿元 第二年 10.14 亿元 第三年 40.56 亿元
其他项目	180.22	-	107.06	91.33	-	
合计	431.07		208.35	196.31	334.80	

6、商品销售业务

发行人的商品销售业务为 2021 年新增业务。2021 年 1-6 月，发行人商品销售业务收入为 3,870.60 万元，成本为 3,807.25 万元，毛利润为 63.35 万元，毛利率为 1.64%。商品销售业务主要经营品种为钢材、商品混凝土，主要经营模式为批发，毛利率偏低主要是由于商品销售业务属性所决定的高成本所致。

（1）业务模式

发行人商品销售业务种类主要包含钢材及混凝土，主要由发行人子公司丽水市城投贸易有限公司负责，该公司主要经营范围为：建筑材料销售；防腐材料销

售；建筑防水卷材产品销售；保温材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；石油制品销售（不含危险化学品）；机械设备销售；电气机械设备销售；电子产品销售；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；玻璃纤维及制品销售；灯具销售；建筑用石加工；金属材料销售；电线、电缆经营；礼品花卉销售；建筑工程机械与设备租赁；水泥制品销售；水泥制品制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：林木种子生产经营；技术进出口；货物进出口。

丽水市城投贸易有限公司销售品种主要为钢材、商品混凝土，主要采取批发后销售的经营模式。2021年1-6月，公司上游客户主要为浙江巨通贸易有限公司、浙江源津金属材料有限公司、浙江和舜物资有限公司、丽水市斯通混凝土有限公司、浙江元立金属制品集团有限公司和丽水市海欣金属材料有限公司，下游客户主要为浙江金圣建设集团有限公司、平安建设集团有限公司、嘉信建设有限公司和浙江海川物资贸易有限公司。2021年1-6月，发行人丽水市城投贸易有限公司钢材销售量为7,088.59吨，商品混凝土销售量为11,264.2立方米，实现收入3,841.83万元。

（2）会计处理方式

购进销售产品时借记“存货-库存商品”，贷记“应付账款”、“银行存款”等相关科目；收到销售款项时，借记“银行存款”“应收账款”，贷记“预收账款”或“应收账款”；收入确认时，借记“预收账款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”；并同时结转主营业务成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。

八、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

九、发行人所在行业情况

（一）土地开发整理行业

1、土地开发整理行业的现状及发展趋势

土地与地区经济活动紧密相连，是一个地区可持续发展的重要资源，土地开发与经营可增加地区经济效益，改变地区经济结构，对地区经济和社会发展具有重要的战略意义。基于城市的不动产价值导向，城市的基础设施建设、治安维护及环境治理等必然会以提高不动产价值为目标，因而城市土地的开发与经营对于城市化进程具有非常重要的意义。

随着我国经济社会的快速发展，土地开发利用中存在的问题也逐渐凸显出来，现行的土地利用规划与城市总体规划及土地利用现状存在矛盾，建设用地的闲置问题仍然严重，土地节约、集约利用总体水平有待提高，政府对土地市场的调控能力有待进一步加强。

土地的合理开发和经营可以实现经济、社会、生态的可持续发展。今后，政府必将加大力度进行土地的收储与整理，控制城市用地的盲目扩张，改善生态环境，提高土地利用的综合效益。作为经营城市的核心和关键，城市土地的开发与经营面临着良好的发展前景。

2、丽水市土地开发整理行业的现状及发展趋势

丽水市是东南沿海地区的交通枢纽之一，优越的区位条件使其具有很强的接受外来辐射和对外拓展空间的能力。近年来，丽水市工业化与城市化步伐快速推进，产业结构不断优化，城市基础设施不断完善，人口向城市集中，丽水市的土地需求不断增长。近几年，丽水市积极推进土地市场建设，深化土地使用制度改革，全面实行经营性用地和工业用地招标拍卖挂牌出让，土地资源的市场化配置比例进一步提高。

丽水市近年承接了大量来自温州地区的转移产业，同时经济开发区工业用地价格相比温州及周边地区具有较大的价格优势，随着产业转移的逐步深化，丽水市未来土地开发整理业务的需求预计不会持续减少。

（二）保障性住房行业

1、保障性住房行业的现状与前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房

等构成，具有社会保障性质。

从 2011 年起，中国将进入保障性住房建设“加速跑”阶段。《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》指出，在“十二五”期间，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套、基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3,600 万套的任务；全国累计开工改造棚户区住房 2,191 万套、基本建成 1,398 万套，一大批棚户区改善了住房条件和生活环境；全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359 万套，基本建成 1,086 万套，解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭等住房问题。在“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房将达 2,000 万套，并力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。随着城镇化与工业化步伐的进一步加快，为了实现 2020 年完成城镇棚户区、城中村和危房改造的战略目标，我国保障性住房建设与运营行业将保持稳步发展。

2、丽水市保障性住房行业的现状与前景

2017 年以来，丽水市建设（规划）局在市委、市政府和省建设厅的坚强领导下，努力践行“绿水青山就是金山银山”理念，通过规划建设引领绿色发展方式和生活方式，大力推进“美丽环境、美丽经济、美好生活”融合发展，为丽水走“绿色发展、科学赶超、生态惠民”道路夯实基础。先后荣获集体二等功、浙江省住房城乡建设系统目标责任制考核优秀单位、全省农村生活污水治理设施运维管理考核优秀设区市、全省推进建筑业发展工作先进单位等荣誉称号。最多跑一次改革、丽阳坑治水等工作被中央电视台、人民日报、浙江日报报道表扬，丽阳坑治水经验被建设部和环保部列入全国城市黑臭水体整治典型案例。2019 年，丽水市全年房地产开发投资 215.49 亿元，比上年增长 6.5%，其中住宅投资 150.99 亿元，增长 10.0%。商品房销售面积 250.46 万平方米，下降 20.9%；商品房销售额 288.81 亿元，下降 1.4%；全年新开工保障性安居工程住房 21,325 套，竣工保障性安居工程住房 5,339 套。

发行人作为丽水市最重要的保障性住房建设平台，近年来，公司充分发挥品牌和规模优势，承接了大规模的保障性住房项目建设，对于完善丽水市加快城乡一体化建设起到了重要的推动作用，在区域内处于行业领先地位，对丽水市市区

更新改造、保障性住房建设起到了重要作用。

（三）水务行业

1、水务行业的现状与前景

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的6%，而我国人口却占全球的23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的1/4，在联合国可持续发展委员会统计的153个国家和地区中，排在第121位，并且还被列为了世界13个人均水资源最贫乏的国家之一。中华人民共和国水利部估计目前全国水短缺总量近400亿立方米，相当于人均每年短缺30立方米，造成对工业企业每年损失超过2,000亿元人民币，并且对4,000万城市居民的生活造成了不利影响；同时估计，到2010年我国城市需水量年增长率将保持15%以上，到2010年、2030年和2050年将分别增加到910亿立方米、1,220亿立方米和1,540亿立方米。未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

当前，我国自来水行业已经步入成熟期。根据相关数据统计，目前我国供水能力与实际供水量的比值达到1.8，供水能力已经局部过剩。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

自来水行业属于政府定价的公用事业，价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。水务行业除了自来水厂的工程建设以外，其他的各个环节都具有典型的自然垄断性质。水务行业是资本高度密集的行业，自来水管网等固定资产生命周期很长，水处理设施的使用年限至少为25年，通常认为进行重复建设是不符合经济效率的原则的，因而只有一家企业在一定的区域内进行垄断性经营。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

2、丽水市水务行业的现状及发展趋势

“十二五”以来，丽水市加强水环境综合治理和水生态修复，加快推进水生态文明建设，促进经济社会发展与水资源水环境承载能力相协调。全市水环境质量较优，以 I～III 类水质为主，全市参与评价重点水功能区 56 个，51 个水功能区达标，达标率为 91.1%；城市主要供水水源地水质达标率达到 95% 以上。完成水土流失治理面积 584.8km²，超额完成“十二五”规划目标；积极开展水生态修复工程，瓯江流域水生态系统保护与修复关键技术及应用研究通过水利部、省政府联合验收。“五水共治”实施以来，打造了一批“水清、流畅、岸绿、景美”的河道，河网水体水质显著改善，城乡居民的生活环境明显提升；同时提升了饮用水水源地保护及入河排污口管理能力，增加河道生态流量。2014 年丽水市被列入第二批水生态文明城市建设试点。

“十三五”水利改革发展的总体目标是：基本实现与高水平全面建成小康社会相适应的水利现代化，全面建成稳定可靠的安全水利、高效配置的资源水利、美丽健康的生态水利、科学有效的智慧水利、制度健全的法治水利和丰富鲜明的文化水利。全面建立高效配置的水资源体系。落实最严格水资源管理制度，严格推行规划水资源论证制度，全面建设节水型社会。至 2020 年，全市用水总量控制在 9.8 亿 m³ 以内，万元工业增加值用水量控制在 25m³ 以内；全市县级以上城市建立“一源一备”的供水安全保障体系，县级以上城市湖库型水源地供水人口覆盖率达到 90% 以上；全市 9 个县（市、区）节水型社会建设达标率达到 70%，农村自来水入户率达到 99%，农田灌溉水有效利用系数从 0.568 提高到 0.58 以上，高效节水灌溉面积率达到 15% 以上；建设一批城市和中心镇多水源互通互济和联网联调工程，初步实现城乡供水一体化，提升城乡居民安全供水保障能力。

（四）商品销售行业

2020 年，全年社会消费品零售总额 391,981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339,119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52,862 亿元，下降 3.2%。但 2020 年 12 月，社会消费品零售总额为 40,566 亿元，同比增长 4.6%，且从八月开始，我国社会消费品零售总额同比已实现正增长。2020 年 12 月，城镇消费品零售额 34,706 亿元，同比增长 4.4%；乡村消费品零售额为

5,860 亿元，同比增长 5.9%。随着国内疫情逐渐趋于好转，我国社会消费品零售总额也将继续保持较高速增长。

2021 年 1-6 月，我国施工面积和新开工面积较去年同期均有大幅反弹，同比分别回升至 10.2%和 3.85%。剔除疫情因素，今年上半年施工面积两年复合增速为 6.34%，较疫情前（2019 年）回升 0.72 个百分点，新开工面积两年复合增速下滑 2.02%，较疫情前大幅放缓，显示疫情后施工面积的反弹主要得益于续建项目的支撑。

2020 年作为中国“十三五”规划的收官之年，政策红利下中国经济持续稳定恢复，钢铁行业高供给满足了新发展时期产生的新需求，国内钢铁市场呈现波动上行格局。2021 年，全球经济有望恢复性增长，中国经济进入新的发展阶段，将稳步构建新发展格局，以深化供给侧结构性改革为主线，以高质量发展为“十四五”开好局，为中国钢铁业健康发展提供良好的宏观环境。随着地产投资及基建投资的继续增加，制造业的转型升级，钢材需求将继续保持良好局面。

房地产投资结构中建筑工程投资完成额上半年实现 4.25 万亿元，同比增长 21.50%，增速高于地产投资整体增速，地产竣工面积出现大幅增长 23.50%，在建工程的推动保证了上半年地产投资的增长。2021 年 1-5 月全国商品混凝土产量为 12.35 亿方，同比增长 28.90%，上半年整体增速预计在 20.00%左右，商混总产量 14.90 亿方，3 月开始累计增速持续回落。

（五）发行人所处地区经济发展概况

1、发行人所处丽水市经济情况与地方财政实力

丽水市域面积17,298平方公里，根据《2020年丽水市国民经济和社会发展统计公报》，截至2019年末全市户籍人口270.74万人，其中，城镇人口88.11万人，乡村人口182.63万人，城镇化率为32.54%。

近年来，丽水市国民经济保持平稳较快发展，全市GDP总量、人均GDP、工业增加值等主要发展指标连年攀升。根据《2020年丽水市国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2020年地区生产总值（GDP）1,540.02亿元，比上年增长3.4%。其中，第一产业增加值104.61亿元，第二产业增加值555.19亿元，第

三产业增加值880.22亿元，分别增长2.5%、1.0%和5.4%，第二产业及第三产业对GDP的增长贡献率分别为12.6%和82.2%。三次产业结构为6.8:36.0:57.2。

最近三年，丽水市财政收入总体保持稳步增长，财政实力不断充实，为城市现代化建设提供了重要保障。丽水市2018-2020年地方经济和财政指标如下：

表 丽水市 2018-2020 年主要经济及地方财政指标

单位：亿元

项目	分类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
地区经济	GDP	1,540.02	1,476.61	1,394.67
	固定资产投资	-	-	-
财政情况	财政总收入	240.15	228.13	211.18
	地方一般预算收入	143.86	139.83	130.01
	地方一般预算支出	527.10	526.50	432.02

数据来源：2018-2020 年丽水市国民经济和社会发展统计公报。

2020年全年丽水市财政总收入240.15亿元，比上年增长5.3%；一般公共预算收入143.86亿元，增长2.9%。其中，税收收入117.67亿元，增长7.2%，占一般公共预算收入的81.8%。公共预算收入与经济增长基本同步，减税降费政策成效得到较好体现。一般公共预算支出527.10亿元，增长0.1%，其中民生支出398.33亿元，占比75.6%。

（六）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

（1）土地开发及运营行业

土地开发整理收入是发行人重要的收入来源，目前由发行人全资子公司南城公司负责丽水经济开发区内土地的一级开发整理，由旧城改造公司负责丽水市旧城区块的土地开发整理。具体地，公司承担了征地拆迁、土地手续办理及费用支付、开发过程中涉及的勘察、合同签订与管理等。其中，南城公司与丽水开发区财政局签订《关于丽水经济开发区土地开发整理收益分成的函》，旧城公司与丽水市财政局签订《关于丽水市旧城土地开发整理收益分成的函》，明确了公司的业务范围、结算方式、结算价格等。发行人是丽水市最主要的土地开发业务实施主体，具有良好的发展前景及预期，具有明显的垄断竞争优势。

（2）保障性住房建设

发行人作为丽水市最重要的保障性住房建设平台，业务主要通过下属安居房公司进行。近年来，公司充分发挥品牌和规模优势，承接了大规模的保障性住房项目建设，对于完善丽水市加快城乡一体化建设起到了重要的推动作用，在区域内处于行业领先地位，对丽水市市区更新改造、保障性住房建设起到了重要作用。后续，发行人将通过实施棚户区改造、保障性住房建设等项目建设，使丽水市城市功能得到进一步提升拓展，同时自身实力和资源也得到不断壮大。

（3）水务行业

原水的生产经营主要由子公司丽水市玉溪水资源开发有限责任公司承担，负责丽水市玉溪水库库区水源地保护、原水的生产和经营开发、输水建筑物的安全运行和维护管理等。水资源公司引水线路总长 24 公里，其中引水隧洞约 23 公里，管线长约 1 公里，永久占地 86.5 亩。水资源公司供水规模 10 万吨/天，最大供水能力可达 40 万吨/天。水资源公司按 0.20 元/吨的价格对城市供水进行收费，并形成收入，收入规模不大，业务毛利率处于微利状态。

（4）商品销售行业

商品销售业务为发行人 2021 年新增主营业务，主要由子公司丽水市城投贸易有限公司负责。发行人作为丽水市最重要的城市开发、投资和建设主体，在丽水市国有企业改革中，具有重要的战略地位。后续，发行人将通过继续扩大钢材及混凝土的销售规模，使商品销售业务进一步发展，同时自身实力和资源也得到不断壮大。

2、发行人竞争优势

（1）发行人所处地区的区位优势

浙江省是我国经济最发达的地区之一。2020 年浙江省生产总值达到 64,613.00 亿元，比上年增长 3.60%，一般公共预算收入增长 2.80%，城镇和农村居民收入分别增长 4.20%和 6.90%，2020 年，丽水市生产总值增长 3.40%，一般公共预算收入增长 2.90%，城镇和农村居民收入分别增长 4.50%、7.80%。

“十四五”期间，丽水市将确立“一带三区”发展规划的统领性和先导性，促进各级各类规划充分衔接，推动经济社会发展由散到聚、以聚促变。构建“一带三区”协调发展机制，打造区域统筹发展五大示范性平台、建设八大标志性工程。加快打造“百万人口”中心城市，实施“东扩、西进、北展、南拓”战略，以瓯江为脉，建设活力北城，提升创智南城，开发碧湖田园新城。深入实施“小县大城、产城融合、组团发展”战略，推进中心镇发展改革、小城市培育试点，支持缙云、青田创成全国文明城市。

丽水市将推动产业平台率先跨越，深化平台“二次创业”，新增产业用地3万亩，推动“高精尖特”创新主体、重大产业、重要企业、重点项目优先向主力平台布局。打造丽水经济开发区“千亿级规模、百亿级税收”高能级产业主平台，国家经开区排名进入前50。融入国家大战略、谋划丽水大交通，开展综合交通五年攻坚大会战，争取国家和区域交通干线连结丽水，高水平打造浙西南综合交通枢纽。加快建设“211交通圈”，构建“两纵两横、四联八向”畅联铁路网，实现“铁路县县通、基本通高铁”，建成丽水机场，建设空港经济区，大力发展航空经济。统筹建设“四纵三横”高速公路网，加密提升“十纵六横”国省道，打造市域高速“三环线”、中心城区快速交通“三环线”和通勤交通网络。全面复兴瓯江航运，建设腊口综合性物流枢纽基地。高品质建成瓯江绿道网，持续提升“四好农村路”。

丽水市将建立一体化布局信息、能源、水利、资环等现代化基础设施，构建泛在融合的新一代信息基础设施网，实施天然气入县进镇工程，谋划抓好“风光水储一体化”项目、华东抽水蓄能基地、浙西南大中型水库群、湖库联网工程。实现县城防洪闭合圈20-50年一遇标准，争取省、市级中心镇达到20年一遇标准。

（2）行业垄断优势

发行人作为丽水市城市基础设施建设、土地一级开发等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围主要是城市基础设施建设，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，处于行业垄断地位，市场相对稳定。在确立代建市政工程项目模式后，发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益，持

续盈利能力不断增强。随着当地经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定的增长，发行人的业务量和效益将同步增加。

（3）政府支持优势

发行人作为丽水当地土地一级开发等业务的最重要主体，得到了丽水市政府的大力支持，在资产注入、资源配置、财政补贴等方面有着巨大的政策优势。近年来，发行人每年均获得丽水政府金额不等的补助。后续，随着发行人业务规模的扩大，预计未来获得的财政补贴收入规模也将持续增长。

（4）良好的可持续发展性

发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益。发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（5）较强的投资建设能力

发行人在长期的城市基础设施投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。

3、发展规划

发行人在未来五年或更长时期，将通过筹资融资、投资经营、土地开发、城市基础设施建设和企业文化建设等，按照丽水市政府要求，抓住机遇，健全市场化投融资体制，完善现代企业制度，拓展经营、加快企业发展壮大。

（1）保障性住房建设

保障性住房建设方面，发行人未来将紧密结合城市发展规划，加大住房保障工作力度，切实改善住房困难家庭的居住条件，提升丽水当地生活品味，促进城镇化建设和地区经济的发展。随着丽水市区城中村改造的推进，保障性住房建设业务仍将是发行人的最主要业务之一。

（2）棚户区改造业务

丽水棚户区改造业务相对起步较缓，丽水市政府根据省委省政府的文件精神，先后出台了《关于组织开展“三改一拆”三年行动实施方案》、《丽水市区旧住宅和城中村改造实施方案》等政策，为推进丽水市区棚户区改造提供了强大的政策支持。2018年启动的城中村改造业务，将是发行人的重要业务之一。

（3）土地开发整理

土地整理和综合开发方面，坚持集约发展、优化配置的路线，完善土地开发模式。搬迁城市中心区域的工业企业，转移不符合区域产业布局和发展要求的低层次产业，力争以最小的土地空间实现最大的经济产出，实现用地效率最大化。通过发行人对土地开发整理的规划与管理，不断优化土地供应结构，推进产业结构调整；优化空间布局，落实城市建设规划发展意图和土地利用总体规划地块功能定位，统筹安排城乡用地；强化集约节约用地，加强土地管理，提高土地利用效率。

（4）水务板块

发行人将继续加快水利基础设施建设，提高抗御洪涝旱灾害的能力，努力满足人民群众对饮水安全、防洪安全、粮食安全、经济发展用水安全和生态环境用水安全等五个方面的要求。根据丽水市“十四五规划”中推进城乡供水一体化，完善污水处理设施建设，加快推进国家节水型城市以及海绵城市建设的要求，加强节水建设，因地制宜配套建设再生水和雨水集蓄利用设施，加快推进污水处理厂尾水再生利用设施建设，有序推进污水处理厂、污泥处置项目及配套设施建设工作，并加快实施城镇污水厂清洁排放技术改造，城市生活污水处理率达到95%，集镇建成区生活污水处理率达到86%。

（5）商品销售板块

商品销售方面，发行人贸易板块主要以钢材、商品混凝土的销售为主。目前我国仍处于基础设施重点建设阶段，钢材、混凝土作为基础设施建设中必不可少的原材料，其需求量逐年快速上升。2021年作为“十四五”的

开局之年，国家将继续大力推进基础设施建设，混凝土、钢材等建筑原材料也将继续保持高需求。发行人将抓住市场机遇，坚持“政府引导，市场主导”、“总体规划，合理布局”、“安全第一，绿色发展”、“转型升级，创新发展”原则，加快推动散装水泥、预拌混凝土和预拌砂浆高质量发展，积极响应浙江省建材建筑领域供给侧结构性改革，落实“碳达峰、碳中和”这一重大决策部署，贯彻生态文明建设。

（6）企业的文化建设

以企业做强做大为根本，构筑和营造符合现代企业发展的企业文化体系，以人为本强化团队建设，增强团队意识和创新能力，造就一支高素质、有战斗力的团队，提升企业核心竞争力，为企业发展提供持续动力。实施品牌战略，打造高品质的行业品牌，提升企业核心竞争力，增强企业综合实力，扩大社会影响力，建设符合公司发展的企业文化。

第五节 发行人财务情况

发行人2018年、2019年和2020年的财务报表根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年、2019年和2020年财务报告进行了审计，并分别出具了立信中联审字[2020]D-0646号带强调事项段的无保留意见的审计报告、立信中联审字[2020]D-0485号标准无保留意见的审计报告和立信中联审字[2021]D-0550号标准无保留意见的审计报告。

立信中联审字[2020]D-0646号审计报告强调事项段所述为：“丽水城投公司2018年1月1日至2018年12月31日实际执行财政部颁布的《企业会计制度》和相应的企业会计制度有关规定，从2019年1月1日起执行《企业会计准则》。因丽水城投公司拟发行债券，需统一申报期间的财务报表编制基础，因此丽水城投公司对2018年度的财务报表编制基础进行了重新厘定：即以2019年1月1日作为执行企业会计准则体系的首次执行日，确认2019年1月1日资产负债表的期初数，并以此为基础，分析《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》第5至19条对2018年12月31日的资产负债表和2018年度利润表的影响，按照追溯调整的原则编制2018年12月31日的资产负债表和2018年度利润表作为申报财务报表”。

立信中联及注册会计师认为鉴于审计报告强调事项涉及的相关事项不会导致注册会计师发表非无保留意见，也未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项，但根据职业判断对财务报告使用者理解财务报表至关重要，因此在审计报告中增加了强调事项段，提醒财务报表使用者关注该等事项。

强调事项段涉及事项对丽水城投公司2018年度财务状况及经营成果无重大影响，不属于明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形。

如无特别说明，本节引用的财务数据均引自立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2018年、2019年和2020年审计报告，和发行人出具的2021年1-6月未经审计的财务报表，以反映丽水市城市建设投资有限公司截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的合并及母公司财务状况以及2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月的合并及母公司经营成果和现

金流量。

一、重要会计政策变更、会计估计变化的情况

（一）重要会计政策变更

发行人于 2019 年 1 月 1 日起执行企业会计准则，并按照相关准则中的衔接规定进行追溯调整，同时对 2018 年度财务数据进行了重新列报，对上期合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

受影响的报表项目	2018年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2018年12月31日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)	少数股东权益
					(+/-)
可供出售金融资产		271,386,800.00			
长期股权投资		-271,386,800.00			
递延所得税资产		6,078.74			
应交税费			255,328,408.94		
应交税金			-253,590,592.23		
其他应交款			-1,737,816.71		
长期借款			-128,860,094.67		
长期应付款			128,860,094.67		
盈余公积	-101,307,650.18			-101,307,650.18	
未分配利润	101,307,650.18			101,307,650.18	
合 计		6,078.74		6,078.74	
营业收入	发生额 (+/-)		归属于母公司所有者的净利润 (+/-)		少数股东权益 (+/-)

营业收入	13,260,738.93	13,260,738.93	
营业成本	-3,776,911.05	-3,776,911.05	
其他业务利润	-9,483,827.88	-9,483,827.88	
管理费用	-6,878,406.50	-6,878,406.50	
资产减值损失	6,878,406.50	6,878,406.50	
补贴收入	-113,600,000.00	-113,600,000.00	
其他收益	113,600,000.00	113,600,000.00	
所得税费用	-6.078.74	-6.078.74	

1、执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

3、执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进

行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

（三）会计差错更正说明

报告期内，发行人无重要会计差错更正说明事项。

二、发行人近三年的财务报表范围变化情况

（一）发行人2021年6月末合并范围情况

截至2021年6月末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司情况如下表：

表 发行人2021年6月末合并范围表

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	丽水市水利发展有限公司	市区防洪堤建设与管理；开潭电站建成后形成的人工湖开发、管理；城市内河开发管理；水电开发；城乡供水一体化水源工程的建设与管理；土地开发。（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）	55,000.00	100.00
2	丽水市旧城改造有限责任公司	丽水市区旧城房屋拆迁；市区沿街房屋市容市貌改造。（国家法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	20,000.00	100.00
3	丽水市安居房建设有限公司	拆迁安置房建设、农民公寓建设、经济适用房建设、廉租房建设、人才公寓建设。（法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	10,000.00	100.00
4	丽水市玉溪水资源开发有限责任公司	负责丽水市玉溪水库库区的水源地保护，原水的生产和经营开发、输水建筑物的安全运行和维护管理。（法律法规规定须审批的审批后经营，法律法规禁止的不得经营）	3,000.00	100.00
5	丽水南城建设有限公司	开发区工业区公用设施建设项目的投资和建设；前期土地平整；房屋建筑工程施工总承包。	36,350.00	100.00
6	丽水市水利工程运行管理有限公司	丽水城区堤防（不含景观带）、泵闸、内河及附属工程的维护、调度、经营及管理；内河保洁；城区东排、西排工程的运行管理及维护；五一水库、新庵弄山塘的运行管理；大溪、内河的疏浚、清淤和水毁工程修复；城区污水处理设施的运行维护管理；丽水市防汛物资储备、管理；景区开发和经营；市政、园林景观工程施工；苗木的培育及经	500.00	100.00

		营；水路旅客运输，游船管理和经营；市政府和相关部门授权的房屋、场地租赁和管理；旅游宣传促销策划，旅游用品及工艺品制作及销售；市政府授权的其他项目。（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）		
7	丽水市城投置业有限公司	房地产开发经营，房地产信息咨询，房地产中介，代理房产买卖，房地产投资策划，物业管理，装修工程设计及施工，房地产项目代办，建筑工程监理，土地资产盘活，前期土地平整。（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）	10,000.00	100.00
8	丽水陆港国际物流有限责任公司	站场：货运站（场）经营（货物集散）。国际货物运输代理（不含快递、运输、代理保险），仓储，集装箱拼拆箱，报关、报检、报验代理，国家准许的货物与技术的自由进出口业务。	2,000.00	51.00
9	丽水市城投物业管理有限公司	物业管理、租赁、咨询服务；小区配套服务；酒店管理，会务服务，餐饮服务（须取得有效食品经营许可证(或登记证)、环保审批意见等方可经营，如还需其他部门审批的须取得相关部门的审批意见）停车服务，房屋修缮；家政、洗衣服务；水电安装及维修；人工游泳池的经营和管理。堤防、泵阀、内河的养护、保洁；大溪、内河的疏浚、清淤。绿化养护服务；城市市容管理服务；公厕保洁。公路（含高速公路）养护、保洁。垃圾清运、分类、处理。停车场建设、管理、经营。会展服务。房屋交易代理。（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）	1,000.00	100.00
10	丽水市保障性住房建设有限公司	棚户区改造、保障房建设、城镇化和改造、新农村建设、城市化建设。（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）	100,000.00	100.00
11	丽水市城市住房投资有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
12	丽水市城市住房建设有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
13	丽水市城市住房经营有限责任公司	棚户区改造、城市住房开发建设、国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00	100.00
14	丽水市中港报关有限责任公司	进出口货物的报关、报检业务；代理缴纳海关税费；代理客户办理提货、送货；国家准予的货物和技术的自由进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20.00	51.00
15	丽水市城投园林绿化管理有	园林绿化工程施工；城市绿化管理；游览景区管理；防洪除涝设施管理；水资源管理；水污染治	1,000.00	100.00

	限公司	理；城市公园管理；市政设施管理；停车场服务；会议及展览服务；船舶租赁；住房租赁；共享自行车服务；公园、景区小型设施娱乐活动；日用百货销售；玩具销售；园区管理服务；体育赛事策划；体育用品设备出租；组织体育表演活动；健身休闲活动；休闲观光活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：食品经营；国内水路旅客运输；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）(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，具体经营项目以审批结果为准)		
16	丽水市城投贸易有限公司	建筑材料销售；防腐材料销售；建筑防水卷材产品销售；保温材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；石油制品销售（不含危险化学品）；机械设备销售；电气机械设备销售；电子产品销售；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；玻璃纤维及制品销售；灯具销售；建筑用石加工；金属材料销售；电线、电缆经营；礼品花卉销售；建筑工程机械与设备租赁；水泥制品销售；水泥制品制造(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：林木种子生产经营；技术进出口；货物进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)	10,000.00	100.00
17	丽水市城投实业有限公司	文化场馆用智能设备制造；园区管理服务；企业总部管理；创业空间服务；住房租赁；会议及展览服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：各类工程建设活动(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，具体经营项目以审批结果为准)	10,000.00	100.00
18	丽水市规划建筑设计院有限公司	规划设计、建筑工程设计、市政（风景园林、道路）设计。（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）	475.00	100.00
19	丽水市新远建筑节能评估有限公司	民用建筑节能评估	50.00	100.00
20	浙江万物生长水业有限公司	饮料生产；现制现售饮用水；食品用纸包装、容器制品生产；食品经营（销售预包装食品）；道路货物运输（不含危险货物）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食品用塑料包装容器工具制品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：包装材料及制品销售；普通货物仓储服	5,000.00	100.00

		务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；休闲观光活动；装卸搬运；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；包装服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
21	丽水市智慧城市发展有限公司	园林绿化工程施工；城市绿化管理；游览景区管理；防洪除涝设施管理；水资源管理；水污染治理；城市公园管理；市政设施管理；停车场服务；会议及展览服务；船舶租赁；住房租赁；共享自行车服务；公园、景区小型设施娱乐活动；日用百货销售；玩具销售；园区管理服务；体育赛事策划；体育用品设备出租；组织体育表演活动；健身休闲活动；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品经营；国内水路旅客运输；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（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，具体经营项目以审批结果为准）	2,000.00	51.00

（二）发行人 2018 年合并范围变更情况

表 发行人 2018 年合并范围变更情况表

单位：万元、%

序号	变化情况	企业名称	持股比例	注册资本	合并范围变更原因
1	新增	丽水市城投置业有限公司	100.00	10,000.00	新设

（三）发行人 2019 年合并范围变更情况

表 发行人 2019 年合并范围变更情况表

单位：万元、%

序号	变化情况	企业名称	持股比例	注册资本	合并范围变更原因
1	新增	丽水市城投物业管理有限公司	100.00	1,000.00	新设
2	新增	丽水市城市住房投资有限责任公司	100.00	50,000.00	所有者投入
3	新增	丽水市城市住房建设有限责任公司	100.00	50,000.00	所有者投入
4	新增	丽水市城市住房经营有限责任公司	100.00	50,000.00	所有者投入
5	新增	丽水市保障性住房建设有限公司	100.00	100,000.00	所有者投入

(四) 发行人 2020 年合并范围变更情况

表 发行人 2020 年合并范围变更情况表

单位：万元、%

序号	变化情况	企业名称	持股比例	注册资本	合并范围变更原因
1	新增	丽水市城投园林绿化管理有限公司	100.00	1,000.00	新设
3	新增	丽水市城投贸易有限公司	100.00	10,000.00	新设
4	新增	丽水市城投实业有限公司	100.00	10,000.00	新设
5	新增	丽水市规划建筑设计院有限公司	100.00	475.00	划拨
6	新增	丽水市新远建筑节能评估有限公司	100.00	50.00	划拨
7	减少	杭州括苍投资管理有限公司	100.00	15,000.00	股权转让

三、发行人近三年财务报表

(一) 合并财务报表

表 发行人近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目名称	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	302,556.64	309,413.41	223,713.70	106,162.85
应收账款	92,976.05	80,037.71	85,449.08	59,526.85
预付款项	37,832.86	35,629.19	81.04	10.99
其他应收款	511,535.42	461,188.73	465,306.71	562,603.64
存货	3,557,834.54	3,282,862.22	2,493,404.72	650,859.45
其他流动资产	419,269.67	472,983.82	438,100.38	487,183.42
流动资产合计	4,922,005.16	4,642,115.08	3,706,055.64	1,866,347.21
非流动资产：				
可供出售金融资产	44,515.20	44,015.20	27,625.20	27,138.68
长期股权投资	9,511.86	8,771.28	5,056.71	4,615.71
投资性房地产	811.93	-	30,047.00	-
固定资产	119,364.28	89,347.38	26,656.62	25,954.49
在建工程	12,591.74	12,331.37	11,084.44	26,339.42
无形资产	2,479.24	2,517.97	2,597.07	8,461.62

长期待摊费用	12.37	-	225.18	258.96
递延所得税资产	15.78	10.30	24.51	0.61
其他非流动资产	1,142,800.80	1,127,440.72	1,097,614.75	1,057,242.08
非流动资产合计	1,332,103.19	1,284,434.22	1,200,931.47	1,150,011.57
资产总计	6,254,108.36	5,926,549.29	4,906,987.10	3,016,358.78
流动负债：				
短期借款	75,097.85	40,057.17	10,015.10	22,743.40
应付账款	69,993.00	66,524.13	63,144.79	59,279.43
预收款项	166,131.19	124,440.44	137,284.96	134,593.57
应付职工薪酬	360.25	764.22	668.16	430.72
应交税费	27,057.72	28,229.71	23,402.36	25,532.84
其他应付款				
其他应付款	785,066.79	852,259.21	647,010.31	625,566.63
一年内到期的非流动负债	313,392.96	244,542.88	148,499.12	46,646.89
流动负债合计	1,437,099.77	1,356,817.76	1,030,024.81	914,793.47
非流动负债：				
长期借款	840,649.58	953,447.49	958,454.34	151,863.76
应付债券	420,294.08	225,603.71	237,463.76	227,948.61
长期应付款	853,049.36	800,479.11	750,164.91	656,528.02
专项应付款				
非流动负债合计	2,113,993.02	1,979,530.31	1,946,083.02	1,036,340.39
负债合计	3,551,092.79	3,336,348.07	2,976,107.82	1,951,133.87
所有者权益：				
实收资本	254,733.75	254,733.75	173,762.17	57,000.00
资本公积	2,309,269.83	2,199,120.27	1,637,928.66	904,236.79
盈余公积	6,194.41	6,194.41	5,151.23	3,692.66
未分配利润	130,054.31	128,447.40	112,036.48	98,130.56
归属于母公司所有者权益合计	2,700,252.30	2,588,495.83	1,928,878.54	1,063,060.01
少数股东权益	2,763.26	1,705.40	2,000.74	2,164.90
所有者权益合计	2,703,015.57	2,590,201.22	1,930,879.28	1,065,224.91
负债和所有者权益总计	6,254,108.36	5,926,549.29	4,906,987.10	3,016,358.78

表 发行人近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目名称	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
其中：营业收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
二、营业总成本	45,818.23	133,406.23	113,375.80	87,539.67
其中：营业成本	39,680.22	114,709.79	97,602.82	70,097.65
税金及附加	248.48	1,372.09	1,351.66	1,047.64
销售费用	230.46	100.16	10.29	1.75
管理费用	3,534.50	7,367.52	6,472.43	5,484.27
财务费用	2,124.57	9,856.68	7,938.60	10,908.36
其中：利息费用	2,956.00	11,085.53	8,858.48	11,525.38
利息收入	1,081.02	1,400.23	913.00	627.92
加：其他收益	0.50	15,395.81	11,290.08	11,360.00
投资收益	707.08	2,229.57	842.11	587.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	635.73	690.28	120.53
信用减值损失	-548.65	-1,296.80	290.62	-687.69
资产处置收益	-	5,606.13	5,078.40	-
三、营业利润	1,842.43	24,544.56	20,446.74	19,127.55
加：营业外收入	584.60	119.61	187.45	132.81
减：营业外支出	56.36	4.94	99.07	1.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,370.67	24,659.23	20,535.12	19,258.96
减：所得税费用	685.89	7,521.36	5,334.79	6,320.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,684.78	17,137.87	15,200.33	12,938.01
1 归属于母公司所有者的净利润	1,606.91	17,454.10	15,364.49	12,902.85
2..少数股东损益	77.87	-316.23	-164.16	35.16

表 发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目名称	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	83,636.03	145,884.25	64,328.93	126,634.90
收到的税费返还	-	48.59	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	144,050.07	318,882.71	303,551.74	230,291.98
经营活动现金流入小计	227,686.10	464,815.55	367,880.67	356,926.89

购买商品、接受劳务支付的现金	415,185.30	975,734.22	103,314.08	131,968.82
支付给职工以及为职工支付的现金	3,496.32	5,244.97	3,389.17	3,316.23
支付的各项税费	2,436.20	11,157.07	13,781.05	3,511.58
支付的其他与经营活动有关的现金	25,310.62	258,886.12	142,186.27	132,057.14
经营活动现金流出小计	446,428.44	1,251,022.38	262,670.56	270,853.77
经营活动产生的现金流量净额	-218,742.34	-786,206.83	105,210.11	86,073.11
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	0.00	1,040.82	401.12	731.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	104,999.03	5,756.04	5,720.57	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,830.93	51,418.62	120,063.78	11,274.34
投资活动现金流入小计	116,829.96	58,215.47	126,185.47	12,005.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23,382.00	51,973.02	46,316.49	55,700.13
投资所支付的现金	2,675.50	11,507.89	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	5,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,674.71	5,121.36	39,282.62	-
投资活动现金流出小计	28,732.22	73,602.28	85,599.11	55,700.13
投资活动产生的现金流量净额	88,097.74	-15,386.81	40,586.36	-43,694.60
三、筹资活动产生的现金流				
吸收投资所收到的现金	980.00	75,000.00	-	-
取得借款所收到的现金	137,768.10	343,034.50	43,689.05	114,120.63
发行债券收到的现金	314,000.00	70,000.00	30,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	124,583.93	767,013.15	2,947.58	51,600.00
筹资活动现金流入小计	577,332.03	1,255,047.65	76,636.63	165,720.63
偿还债务所支付的现金	264,010.00	288,200.00	72,802.78	151,100.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	38,925.75	74,749.66	24,867.10	32,649.91
支付其他与筹资活动有关的现金	150,601.58	4,758.32	7,221.75	3,243.12
筹资活动现金流出小计	453,537.34	367,707.98	104,891.62	186,993.03
筹资活动产生的现金流量净额	123,794.70	887,339.67	-28,254.99	-21,272.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6.87	-46.33	9.37	-1.76
五、现金和现金等价物净增加额	-6,856.77	85,699.71	117,550.85	21,104.34

加：期初现金及现金等价物余额	309,413.41	223,713.70	106,162.85	85,058.51
六、期末现金及现金等价物余额	302,556.64	309,413.41	223,713.70	106,162.85

(二) 母公司财务报表

表 发行人近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目名称	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	114,437.54	28,548.39	44,708.05	35,813.18
应收账款	774.63			
预付款项	2,142.00			
其他应收款	592,487.85	594,565.11	466,247.34	448,381.75
存货	523,254.23	483,493.72	407,399.72	409,297.09
其他流动资产	68.90	68.90	68.90	151.86
流动资产合计	1,233,165.15	1,106,676.12	918,424.00	893,643.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	37,880.20	37,380.20	25,990.20	25,503.68
长期股权投资	1,261,215.78	1,236,472.28	1,184,863.56	205,190.29
固定资产	82,280.65	68,744.82	5,345.38	4,120.29
其他非流动资产	91,789.81	90,068.84	87,207.09	81,848.20
非流动资产合计	1,473,166.43	1,432,666.14	1,303,406.22	316,662.47
资产总计	2,706,331.59	2,539,342.26	2,221,830.23	1,210,306.36
流动负债：				
短期借款	75,097.85	40,057.17	10,015.10	11,213.53
预收款项	11,671.82	11,698.49	26,075.59	1,009.24
应付职工薪酬	83.17	73.91	252.11	136.13
应交税费	4,250.14	4,156.42	5,364.04	5,347.27
其他应付款	184,479.41	261,328.35	108,140.67	117,862.11
一年内到期的非流动负债	124,609.46	106,254.06	31,210.20	26,006.20
流动负债合计	400,191.84	423,568.40	181,057.72	161,574.49
非流动负债：				
长期借款	15,520.88	23,122.77	15,021.77	22,033.63
应付债券	420,294.08	225,603.71	237,463.76	227,948.61

长期应付款	87,127.44	87,966.96	87,826.12	83,837.57
非流动负债合计	522,942.40	336,693.44	340,311.65	333,819.81
负债合计	923,134.24	760,261.84	521,369.37	495,394.31
所有者权益：				
实收资本	254,733.75	254,733.75	173,762.17	57,000.00
资本公积	1,473,466.91	1,465,199.84	1,477,983.60	623,782.68
盈余公积	5,983.06	5,983.06	4,939.88	3,481.31
未分配利润	49,013.62	53,163.77	43,775.20	30,648.06
所有者权益合计	1,783,197.34	1,779,080.42	1,700,460.85	714,912.05
负债和所有者权益总计	2,706,331.59	2,539,342.26	2,221,830.23	1,210,306.36

表 发行人近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目名称	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	952.71	2,290.47	11,894.61	6,380.47
其中：营业收入	952.71	2,290.47	11,894.61	6,380.47
二、营业总成本	5,434.19	8227.18	8,531.86	6,335.68
其中：营业成本	1,249.24	243.65	2,601.30	2,045.84
税金及附加	135.34	562.18	688.70	683.06
销售费用	-	-	-	-
管理费用	849.49	2,380.47	2,082.23	1,714.27
财务费用	3,200.11	5,040.88	3,159.63	1,892.51
其中：利息费用	3,536.94	5,555.02	3,563.23	2,119.49
利息收入	668.18	637.58	403.91	227.82
加：其他收益	-	15,000.00	10,002.10	10,000.00
投资收益	0.00	1,230.30	842.11	587.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		681.00	681.00	120.53
信用减值损失	-13.16	1,246.64	-67.40	-561.66
资产处置收益		5,282.82	5,049.56	-
三、营业利润	-4,468.33	14,329.75	19,189.12	10,070.84
加：营业外收入	319.18	11.71	2.12	2.88
减：营业外支出	1.00	0.63	0.69	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,150.15	14,340.83	19,190.55	10,073.72
减：所得税费用	-	3,909.09	4,604.84	2,517.90

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,150.15	10,431.74	14,585.71	7,555.82
-------------------	-----------	-----------	-----------	----------

表 发行人近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目名称	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	236.47	1,995.72	10,649.36	7,171.11
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	486,242.39	240,457.42	77,079.92	203,129.58
经营活动现金流入小计	486,478.85	242,453.14	87,729.28	210,300.69
购买商品、接受劳务支付的现金	38,142.45	125,518.47	197.11	1,036.08
支付给职工以及为职工支付的现金	640.31	1,473.82	985.66	764.09
支付的各项税费	97.25	6,048.36	5,647.08	1,193.14
支付的其他与经营活动有关的现金	475,692.77	351,408.30	66,407.16	133,298.47
经营活动现金流出小计	514,572.78	484,448.95	73,237.01	136,291.77
经营活动产生的现金流量净额	-28,093.92	-241,995.82	14,492.27	74,008.91
二、投资活动产生的现金流量	-		-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	0.00	1,040.82	401.12	731.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	3.24	5,431.37	5,685.34	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,830.93	17,617.69	18,133.27	8,895.59
投资活动现金流入小计	7,834.17	24,089.88	24,219.72	9,626.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	39.81	11.11	374.34	6,893.94
投资所支付的现金	18,885.50	73,540.00	8,500.00	500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,674.71	5,478.36	7,403.98	-
投资活动现金流出小计	21,600.02	79,029.47	16,278.32	7,393.94
投资活动产生的现金流量净额	-13,765.85	-54,939.60	7,941.40	2,232.84
三、筹资活动产生的现金流	-		-	-
吸收投资所收到的现金	-	76,000.00	-	-
取得借款所收到的现金	137,500.00	83,000.00	10,000.00	53,200.00
发行债券收到的现金	314,000.00	70,000.00	30,000.00	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	125,000.00	-	39,000.00
筹资活动现金流入小计	451,500.00	354,000.00	40,000.00	92,200.00
偿还债务所支付的现金	209,900.00	52,100.00	31,200.00	120,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	11,562.47	16,365.93	15,190.66	23,006.14
支付其他与筹资活动有关的现金	102,288.59	4,758.32	7,148.13	3,243.12
筹资活动现金流出小计	323,751.07	73,224.25	53,538.80	146,249.26
筹资活动产生的现金流量净额	127,748.93	280,775.75	-13,538.80	-54,049.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金和现金等价物净增加额	85,889.16	-16,159.66	8,894.87	22,192.49
加：期初现金及现金等价物余额	28,548.39	44,708.05	35,813.18	13,620.69
六、期末现金及现金等价物余额	114,437.54	28,548.39	44,708.05	35,813.18

四、发行人报告期内主要财务指标

表 发行人报告期内主要财务指标

项目	2021-6-30 /2021年1-6月	2020-12-31 /2020年度	2019-12-31 /2019年度	2018-12-31 /2018年度
流动资产	4,922,005.16	4,642,115.08	3,706,055.64	1,866,347.21
非流动资产	1,332,103.19	1,284,434.22	1,200,931.47	1,150,011.57
资产合计	6,254,108.36	5,926,549.29	4,906,987.10	3,016,358.78
流动负债	1,437,099.77	1,356,817.76	1,030,024.81	914,793.47
非流动负债	2,113,993.02	1,979,530.31	1,946,083.02	1,036,340.39
负债合计	3,551,092.79	3,336,348.07	2,976,107.82	1,951,133.87
所有者权益合计	2,703,015.57	2,590,201.22	1,930,879.28	1,065,224.91
营业收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
营业成本	39,680.22	114,709.79	97,602.82	70,097.65
营业利润	1,842.43	24,544.56	20,446.74	19,127.55
利润总额	2,370.67	24,659.23	20,535.12	19,258.96
净利润	1,684.78	17,137.87	15,200.33	12,938.01
归属于母公司所有者的净利润	1,606.91	17,454.10	15,364.49	12,902.85
经营活动产生的现金流量净额	-218,742.34	-786,206.83	105,210.11	86,073.11
投资活动产生的现金流量净额	88,097.74	-15,386.81	40,586.36	-43,694.60
筹资活动产生的现金流量净额	123,794.70	887,339.67	-28,254.99	-21,272.41
现金及现金等价物净增加额	-6,856.77	85,699.71	117,550.85	21,104.34
流动比率	3.42	3.42	3.60	2.04

速动比率	0.95	1.00	1.18	1.33
资产负债率（%）	56.78	56.29	60.65	64.69
存货周转率（次/年）	0.02	0.04	0.07	0.13
应收账款周转率（次/年）	1.10	1.61	1.60	1.24
流动资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.04	0.05
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.03	0.03
净资产收益率（权益净利率）（%）	0.13	0.76	1.01	1.21
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
主营业务毛利率（%）	17.08	12.15	15.14	25.89
全部债务（万元）	1,649,434.47	1,463,651.25	1,354,432.32	449,202.66
EBITDA（万元）	7,251.12	37,740.43	30,768.22	31,895.38
EBITDA 利息倍数（倍）	0.17	0.46	1.08	1.08
EBITDA 全部债务比	0.01	0.03	0.02	0.07

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债 3、资产负债率=总负债/总资产；4、存货周转率（次/年）=营业成本/存货平均余额；5、应收账款周转率（次/年）=营业收入/应收账款平均余额；6、流动资产周转率（次/年）=营业收入/流动资产平均余额；7、总资产周转率（次/年）=营业收入/总资产平均余额；8、净资产收益率（权益净利率）=净利润/平均股东权益；9、主营业务毛利率=主营业务毛利/主营业务收入；10、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；12、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；13、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务。

五、管理层分析与讨论

12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，发行人的资产总额分别为3,016,358.78万元、4,906,987.10万元、5,926,549.29万元和6,254,108.36万元，负债总额分别为1,951,133.87万元、2,976,107.82万元、3,336,348.07万元和3,551,092.79万元，所有者权益合计分别为1,065,224.91万元、1,930,879.28万元、2,590,201.22万元和2,703,015.57万元。上述时点，发行人的资产负债率分别为64.69%、60.65%、56.29%和56.78%。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人的营业收入分别

为 95,407.17 万元、116,321.31 万元、133,422.48 万元和 47,501.72 万元，发行人的净利润分别为 12,938.01 万元、15,200.33 万元、17,137.87 万元和 1,684.78 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 86,073.11 万元、105,210.11 万元、-786,206.83 万元和-218,742.34 万元。

（一）资产结构分析

1、资产分析

表发行人近三年及一期资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	302,556.64	4.84	309,413.41	5.22	223,713.70	4.56	106,162.85	3.52
应收账款	92,976.05	1.49	80,037.71	1.35	85,449.08	1.74	59,526.85	1.97
预付款项	37,832.86	0.60	35,629.19	0.60	81.04	-	10.99	-
其他应收款	511,535.42	8.18	461,188.73	7.78	465,306.71	9.48	562,603.64	18.65
存货	3,557,834.54	56.89	3,282,862.22	55.39	2,493,404.72	50.81	650,859.45	21.58
其他流动资产	419,269.67	6.70	472,983.82	7.98	438,100.38	8.93	487,183.42	16.15
流动资产合计	4,922,005.16	78.70	4,642,115.08	78.33	3,706,055.64	75.53	1,866,347.21	61.87
非流动资产：								
可供出售金融资产	44,515.20	0.71	44,015.20	0.74	27,625.20	0.56	27,138.68	0.90
长期股权投资	9,511.86	0.15	8,771.28	0.15	5,056.71	0.10	4,615.71	0.15
投资性房地产	811.93	0.01	-	-	30,047.00	0.61	-	-
固定资产	119,364.28	1.91	89,347.38	1.51	26,656.62	0.54	25,954.49	0.86
在建工程	12,591.74	0.20	12,331.37	0.21	11,084.44	0.23	26,339.42	0.87
无形资产	2,479.24	0.04	2,517.97	0.04	2,597.07	0.05	8,461.62	0.28
长期待摊费用	12.37	0.00	-	-	225.18	-	258.96	0.01
递延所得税资产	15.78	0.00	10.30	-	24.51	-	0.61	-
其他非流动资产	1,142,800.80	18.27	1,127,440.72	19.02	1,097,614.75	22.37	1,057,242.08	35.05
非流动资产合计	1,332,103.19	21.30	1,284,434.22	21.67	1,200,931.47	24.47	1,150,011.57	38.13
资产总计	6,254,108.36	100.00	5,926,549.29	100.00	4,906,987.10	100.00	3,016,358.78	100.00

发行人报告期资产规模平稳增长，截至2018年12月31日、2019年12月31日、

2020年12月31日和2021年6月30日，发行人总资产账面价值分别为3,016,358.78万元、4,906,987.10万元、5,926,549.29万元和6,254,108.36万元。2019年度，发行人总资产规模扩张，系丽水市国资委为发行人划入多家公司及不动产所致。2020年度，发行人总资产规模持续扩张，主要系货币资金及存货的账面价值大幅上升所致。

总体来看，发行人资产规模增长较快，资产结构相对稳定，固定资产、在建工程、长期股权投资等非流动资产所占比重较低，流动资产尤其是存货所占比重较大，符合发行人所在的基础设施建设行业的业务特点。

截至本募集说明书签署之日，发行人相关资产产权清晰，不存在权属纠纷，取得方式合法有效，纳入合并报表范围内的子公司均为依法进行工商登记的企业，不存在2010年6月后新注入的公益学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产情况。

2、流动资产分析

整体来看，发行人的资产结构比较稳定，资产结构中流动资产占比较高，截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人的流动资产合计分别为1,866,347.21万元、3,706,055.64万元、4,642,115.08万元和4,922,005.16万元，占总资产的比例分别为61.87%、75.53%、78.33%和78.70%。

同时，发行人的流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。截至2021年6月30日，货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产占总资产的比例分别为4.84%、1.49%、8.18%、56.89%和6.70%。发行人承建或代建丽水市大量安置房、保障房、经济适用房项目，并持有大量土地使用权，故存货及其他流动资产占比较高，2019年四家住房建设公司划入后，发行人存货占资产总额的一半以上。

表 发行人最近三年及一期流动资产明细

单位：万元

项目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	302,556.64	6.15	309,413.41	6.67	223,713.70	6.04	106,162.85	5.69
应收账款	92,976.05	1.89	80,037.71	1.72	85,449.08	2.31	59,526.85	3.19
预付款项	37,832.86	0.77	35,629.19	0.77	81.04	0.00	10.99	0.00

其他应收款	511,535.42	10.39	461,188.73	9.93	465,306.71	12.56	562,603.64	30.14
存货	3,557,834.54	72.28	3,282,862.22	70.72	2,493,404.72	67.28	650,859.45	34.87
其他流动资产	419,269.67	8.52	472,983.82	10.19	438,100.38	11.82	487,183.42	26.10
流动资产合计	4,922,005.16	100.00	4,642,115.08	100.00	3,706,055.64	100.00	1,866,347.21	100.00

（1）货币资金

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人货币资金账面价值分别为106,162.85万元、223,713.70万元、309,413.41万元和302,556.64万元，占资产总额的比例分别为3.52%、4.56%、5.22%和4.84%，发行人货币资金以银行存款为主，2019年多家住房建设公司划入后货币资金余额大幅增加。各期末发行人的货币资金明细如下：

表 发行人最近三年及一期货币资金明细

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	0.53	1.22	0.32	2.59
银行存款	302,543.42	309,399.49	223,713.37	106,160.26
其他货币资金	12.69	12.69	-	-
合计	302,556.64	309,413.41	223,713.70	106,162.85

发行人截至2021年6月末的货币资金余额为302,556.64万元，较2020年末减少6,856.77万元，减幅为2.22%；2020年末货币资金余额为309,413.41万元，较2019年末增加85,699.71元，增幅为38.31%，主要原因系发行人新增银行借款且对应款项尚未使用完毕。2019年末货币资金余额为223,713.70万元，较2018年末增加117,550.85万元，增幅为110.73%，主要原因系发行人新增银行借款且对应款项尚未使用完毕。

截至2021年6月30日，发行人持有外币资金明细如下：

单位：万元

项目	2021年6月30日		
	原币及金额	汇率	折人民币金额
银行存款	USD106.53	6.4601	688.22
合计	USD106.53	-	688.22

（2）应收账款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人应收账款分别为59,526.85万元、85,449.08万元、80,037.71

万元和 92,976.05 万元，占资产总额的比例分别为 1.97%、1.74%、1.35%和 1.49%。发行人应收账款主要系子公司南城公司应收丽水经济技术开发区财政局的土地开发整理费用以及子公司安居房公司应收丽水市土地储备中心的房屋拆迁补偿款。报告期末，发行人余额较大/关联方应收账款明细列示如下：

单位：万元、%

单位名称	款项内容	期末余额	账龄	坏账准备	占应收账款期末余额比例
2021 年 6 月 30 日					
丽水经济技术开发区财政局	土地开发整理服务收入	16,295.25	1-2 年	162.95	17.35
		21,651.00	2-3 年	216.51	23.05
		38,117.06	3-4 年	381.17	40.58
丽水市大花园旅游建设发展有限公司	安置房收入	5,985.29	1 年以内	59.85	6.37
丽水市文化旅游投资发展有限公司	安置房收入	1,727.34	1 年以内	17.27	1.84
浙江鲲鹏建设有限公司	销售收入	1,098.59	1 年以内	10.99	1.17
丽水市林业建设发展有限公司	安置房收入	1,052.16	1 年以内	10.52	1.12
合计		85,926.68		859.27	91.48
2020 年 12 月 31 日					
丽水经济技术开发区财政局	土地开发整理服务收入	16,295.25	1-2 年	162.95	20.15
		21,651.00	2-3 年	216.51	26.78
		38,117.06	3-4 年	381.17	47.14
丽水市土地储备中心	安置房收入	829.89	1 年以内	94.64	1.03
丽水市政府土地和房屋征收工作办公室	安置房收入	94.82	1-2 年	0.95	0.12
		243.15	2-3 年	2.43	0.30
丽水市高铁指挥部	安置房收入	1,707.71	1 年以内	2.83	2.11
丽水市水利局	机场沙溪改道工程代建费	102.00	1 年以内	1.02	0.13
合计		79,040.88		862.50	97.76
2019 年 12 月 31 日					
丽水经济技术开发区财政局	土地开发整理服务收入	16,295.25	1 年以内	162.95	18.88
		21,651.00	1-2 年	216.51	25.08
		38,117.06	2-3 年	381.17	44.16
丽水市土地储备中心	安置房收入	9,464.29	1 年以	94.64	10.97

			内		
丽水市人民政府土地和房屋征收研究指导中心	安置房收入	94.82	1年以内	0.95	0.11
		243.15	1-2年	2.43	0.28
丽水市供排水有限公司	供水收入	283.42	1年以内	2.83	0.33
丽水市碧湖自来水厂	供水收入	38.06	1年以内	0.38	0.04
合计		86,187.05		861.87	99.85

（3）其他应收款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人其他应收款余额分别为562,603.64万元、465,306.71万元、461,188.73万元和511,535.42万元，占资产总额的比例分别为18.65%、9.48%、7.78%和8.18%。2019年末，发行人其他应收款余额较上年末减少17.29%，主要系收回丽水经济技术开发区财政局、丽水机场项目前期工作领导小组办公室的代垫款、暂借款。2020年末，发行人其他应收款余额较上年末减少0.89%，变动幅度较小。

报告期各期末发行人余额较大其他应收款明细列示如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	坏账准备	占其他应收款期末余额比例
2021年6月30日				
丽水市财政局	281,131.00	3年以上	2,811.31	54.15
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	2-3年	5.00	0.10
	128,286.00	3年以上	1,282.86	24.71
丽水经济技术开发区财政局	18,641.69	1年以内	186.42	3.59
	20,408.09	1-2年	204.08	3.93
	61.31	2-3年	0.61	0.01
丽水开发区城市建设投资有限公司	14,800.00	1年以内	148.00	2.85
丽水市交通投资发展有限公司	11,968.00	3年以上	119.68	2.31
合计	475,796.09		4,757.96	91.65
2020年12月31日				
丽水市财政局	283,555.00	3年以上	2,835.55	47.15
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	2-3年	5.00	0.11
	128,286.00	3年以上	1,282.86	27.39

丽水经济技术开发区财政局	31.31	1 年以内	0.31	0.01
	20,469.40	1-2 年	204.69	4.37
丽水市交通投资发展有限公司	11,968.00	3 年以上	119.68	2.56
丽水市国有资本运营有限公司	551.00	1 年以内	5.51	0.12
	4,950.00	1-2 年	49.50	1.06
合计	450,310.71		4,503.11	82.78
2019 年 12 月 31 日				
丽水市财政局	62,000.00	2-3 年	620.00	13.08
	226,535.00	3 年以上	2,265.35	47.81
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	1-2 年	5.00	0.11
	66,186.00	2-3 年	661.86	13.97
	62,100.00	3 年以上	621.00	13.11
丽水经济技术开发区财政局	61.31	1-2 年	0.61	0.01
	20,408.09	2-3 年	204.08	4.31
丽水市交通投资发展有限公司	5,968.00	2-3 年	59.68	1.26
丽水市发展和改革委员会 (丽水市建筑安装公司工程 公司改制指导小组)	4,475.22	3 年以上	44.75	0.94
合计	448,233.62		4,482.33	94.59
2018 年 12 月 31 日				
丽水市财政局	62,000.00	1-2 年	620.00	10.84
	226,535.00	3 年以上	2,265.35	39.62
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	1 年以内	5.00	0.09
	66,186.00	1-2 年	661.86	11.58
	62,100.00	3 年以上	621.00	10.86
丽水经济技术开发区财政局	70,469.40	1-2 年	704.69	12.33
丽水机场项目前期工作领导小组办公室	24,150.00	2-3 年	241.50	4.22
丽水市交通投资发展有限公司	17,134.00	1-2 年	171.34	3.00
合计	529,074.40		5,290.74	92.54

发行人对应收丽水市政府所属部门及其他所属国有企业款项按其余额的 1% 计提坏账准备。因涉及的项目为道路、安置房等，工期普遍较长，目前尚未结算，故部分款项截至 2021 年 6 月末账龄已达 3 年以上。随着项目建设进程的推进，预计 2021 年末其他应收款中账龄 3 年以上的部分可在未来 5 年内逐步收回。

近一年及一期，发行人其他应收款账面余额按经营性和非经营性款项分类如下：

单位：万元、%

类别	2021年6月30日		2020年12月31日	
	期末金额	占比	期末金额	占比
经营性款项	353,231.35	68.04	317,743.84	67.84
非经营性款项	165,896.69	31.96	150,615.15	32.16
合计	519,128.04	100.00	468,358.99	100.00

1) 经营性款项

发行人将其他应收款中与其他单位发生的有业务背景的款项归类于经营性其他应收款，包括与公司生产经营相关的代垫款和押金保证金等。

经营性其他应收款项主要系对丽水市财政局、丽水经济技术开发区财政局的代垫款，由工程项目建设投入产生，截至2020年12月末，发行人对丽水市财政局其他应收款所涉项目如下：

单位：万元

项目名称	代垫金额
丽水盆地易涝区防洪排涝工程好溪堰一阶段	46,410.00
东扩二期低丘缓坡工程	42,900.00
城区城市防洪工程（主城区）	35,525.00
丽水市大溪治理工程（市本级段）	33,600.00
城西三期	29,500.00
党校迁建项目	22,900.00
城区城市防洪工程（水东、水南片）	19,100.00
东扩三期低丘缓坡工程	15,000.00
丽水城区险段应急闭合工程	13,600.00
滨江景观带城市意象区	12,900.00
丽水市工人文化宫新建工程	10,700.00
丽水军分区民兵武器库迁建工程	6,400.00
合计	288,535.00

截至2020年12月末，发行人对丽水经济技术开发区财政局其他应收款所涉项目如下：

单位：万元

项目名称	代垫金额
南城南四路工程	9,309.40
南城南三路工程	8,370.00
南城北三路工程	2,790.00
合计	20,469.40

2) 非经营性款项

发行人将其他应收款中与其他单位发生的无业务往来背景的往来款项归类于非经营性其他应收款。报告期内，发行人主要非经营性往来款明细列示情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	坏账准备	占其他应收款 期末余额比例
2021年6月30日				
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	2-3年	5.00	0.10
	128,286.00	3年以上	1,282.86	24.71
丽水开发区城市建设投资有限公司	14,800.00	1年以内	148.00	2.85
丽水市交通投资发展有限公司	11,968.00	3年以上	119.68	2.31
小计	155,554.00		1,555.54	29.97
2020年12月31日				
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	2-3年	5.00	0.11
	128,286.00	3年以上	1,282.86	27.39
丽水市交通投资发展有限公司	11,968.00	3年以上	119.68	2.56
小计	140,754.00		1,407.54	30.06
2019年12月31日				
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	1-2年	5.00	0.11
	66,186.00	2-3年	661.86	13.97
	62,100.00	3年以上	621.00	13.11

丽水市交通投资发展有限公司	5,968.00	2-3 年	59.68	1.26
小计	134,754.00		1,347.54	28.45
2018 年 12 月 31 日				
丽水市林业建设发展有限公司	500.00	1 年以内	5.00	0.09
	66,186.00	1-2 年	661.86	11.58
	62,100.00	3 年以上	621.00	10.86
丽水市交通投资发展有限公司	17,134.00	1-2 年	171.34	3.00
小计	145,920.00		1,459.20	25.53

对丽水市林业建设发展有限公司等单位的非经营性其他应收款系市场化改革以前，由丽水市国资委统筹国资公司之间资金使用所形成。

3) 往来款决策机制

发行人往来款支付需参照《财务支出审批制度(试行)》履行内部审批手续，决策权限、决策程序机制如下：日常支付金额在 5,000 元（含）及以下时由财务分管领导审议及批准，金额在 5,000 元以上 10,000 元（含）以下时由公司总经理审议及批准，金额在 10,000 元以上 20,000 元（含）以下时由公司董事长审议及批准，金额超过 20,000 元由董事会集体审议及批准。

期末大额非经营性其他应收款系丽水市国资委出具资金调拨通知书后再由发行人履行内部审批流程并支付。

报告期内，发行人有关非经营性往来款或资金拆借的事项符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则》及其他现行法律、法规的规定，非经营性往来款或资金拆借已履行了相应的审批程序，根据金额由发行人各对应层级审批确认，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。

如有发生新增非经营性往来占款或资金拆出事项，发行人将做如下安排：

首先，对于本期债券募集资金，发行人承诺将严格按照本期发行《募集说明书》的约定将募集资金用于补充公司流动资金，不用于新增非经营性往来占款或资金拆出事项。

其次，如在债券存续期内，对发生新增较大金额的非经营性往来占款或资金拆出事项，发行人将严格按照公司相关制度的有关规定，认真履行公司内部决策程序。

再次，发行人将严格按照本期债券募集说明书、本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》等相关规定履行信息披露义务，及时、准确、完整地披露新增非经营性往来占款或资金拆出相关事项。

最后，发行人将积极要求资金借入方或上级机关督促资金占用拆入单位及时足额向发行人履行还款义务。

（4）存货

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人存货余额分别为650,859.45万元、2,493,404.72万元、3,282,862.22万元和3,557,834.54万元。公司的存货主要是开发成本和开发产品。存货中的土地主要是公司名下的存量土地。

表 发行人最近三年及一期公司存货明细

单位：万元、%

项目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	3,494,579.62	98.22	3,278,756.56	99.87	2,408,165.04	96.58	584,661.34	89.83
开发产品	61,853.04	1.74	3,760.06	0.11	85,239.68	3.42	66,198.11	10.17
库存商品	1,395.59	0.04	345.60	0.01	-	-	-	-
原材料	6.29	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,557,834.54	100.00	3,282,862.22	100.00	2,493,404.72	100.00	650,859.45	100.00

其中，开发成本主要是拆迁、安置房建设等工程项目发生的成本。2021年6月末，发行人存货项下土地使用权余额为382,623.12万元；开发产品主要为龙门岭拆迁安置房、联城经济适用房等安置房项目。

表 截至2021年6月末存货—开发产品明细：

单位：万元

项目名称	建设期间	期末数	项目公司	是否签订协议
丽水经济技术开发区项目	2002.1-2013.12	3,760.06	南城公司	是
东苑拆迁安置房	2003.12-2005.4	17.91	安居房公司	是

天和苑（天宁寺拆迁安置房）	2008.8-2010.12	1,462.85	安居房公司	是
龙门岭	2011.9-2015.1	34,716.19	安居房公司	是
联城经济适用房二期	2011.11-2015.12	13,792.43	安居房公司	是
联城经济适用房三期	2012.11-2016.1	7,555.09	安居房公司	是
大洋公寓（原花园公寓）	2014.1-2016.5	548.51	安居房公司	是
合计		61,853.04		

截至2021年6月末，发行人开发成本明细列示如下：

单位：万元、%

项目	2021年6月30日	
	账面价值	占比
拆迁安置项目	2,149,257.81	61.50
土地使用权	382,623.12	10.95
安置房开发成本	735,002.03	21.03
商品房开发成本	60,729.01	1.74
城中村改造项目	165,285.88	4.73
其他	1,681.77	0.05
合计	3,494,579.62	100.00

截至2021年6月30日发行人安置房开发成本明细列示如下：

单位：万平方米、万元、%

项目名称	建筑面积	预算总投	账面余额	项目进度	建设周期	项目公司	是否签订协议
联城农居新社区西地块C01	20.10	83,270.00	58,714.59	70.51	2019.10-2021.10	保障房公司	是
金周农居新社区南地块	38.99	167,134.00	112,053.77	67.04	2019.10-2021.10	保障房公司	是
金周农居新社区北地块	19.92	82,710.00	58,843.08	71.14	2019.10-2021.10	保障房公司	是
望城岭二期	24.26	102,065.00	52,219.52	51.16	2018.10-2021.09	保障房公司	是
水南公寓	17.74	72,411.00	58,618.13	80.95	2018.09-2021.09	保障房公司	是
岩泉公寓1#地块	19.60	80,898.00	43,803.59	54.15	2018.11-2021.10	保障房公司	是
水东公寓二期1#地块	13.53	57,321.00	36,241.65	63.23	2019.11-2021.11	保障房公司	是

好溪公寓	13.92	59,333.00	50,357.96	84.87	2018.12-2021.12	保障房公司	是
路湾公寓	21.80	91,683.00	61,876.83	67.49	2019.07-2022.02	保障房公司	是
城西安置房四期（白云变北侧地块）	12.89	55,188.00	51,023.45	92.45	2018.10-2021.10	保障房公司	是
城中公寓二期（南区）	6.72	39,177.00	29,799.16	76.06	2019.03-2021.08	保障房公司	是
联城农居新社区东地块 B30	9.36	38,786.00	26,499.04	68.32	2019.10-2021.10	保障房公司	是
城东公寓二期	16.59	69,735.00	54,871.53	78.69	2018.10-2021.10	保障房公司	是
常白农居新社区	6.92	27,364.00	15,484.30	56.59	2018.10-2021.10	保障房公司	是
丽东公寓	7.29	15,400.00	9,407.35	61.09	2020.3-2023.3	保障房公司	
江南公寓	16.59	80,440.00	5,245.42	6.52	2021.6-2023.12	保障房公司	
城北区块	2.56	7,751.00	9,942.66	100.00	2014.6-2017.1	安居房公司	
合计	268.78	1,130,666.00	735,002.03				

截至 2021 年 6 月 30 日发行人主要拆迁安置项目明细列示如下：

单位：亿元、万平方米

拆迁项目	项目总投资	资本金到位比例	已投资金额	拆迁面积	服务总价	是否签订协议
丽水市莲都区秋塘接七弄村等8个城中村改造项目	39.07	100.00%	15.27	15.72	52.20	是
丽水市莲都区城中公寓二期后甫村等4个城中村改造项目	40.02	14.00%	12.70	13.74	53.40	是
丽水市莲都区关下村等9个城中村改造项目	38.11	100.00%	14.43	22.62	50.90	是
丽水市莲都区九里弄和村等6个城中村改造项目	38.44	57.00%	16.92	14.11	51.30	是
丽水市莲都区大洋路小区等6个城中村改造项目	50.32	100.00%	23.50	16.30	67.10	是
丽水市莲都区武村等5个城中村改造项目	44.89	7.00%	18.47	22.49	59.90	是
其他项目	170.22	-	107.06	91.33	-	

发行人存货中项目均为依法承接，属于政府指导的市场化经营项目，且均签订了相关协议。

表 截至 2021 年 6 月末公司存货中土地使用权明细

单位：万平方米、万元、元/平方米

项目	土地使用权证号	面积	账面价值	单价	是否缴纳土地出让金
莲都区社后大桥东南侧 1 号地块	丽国用(2012)第2478号	9.59	79,134.32	8,251.75	否
莲都区纳爱斯西南侧 3 号地块	丽国用(2011)第6951号	9.13	71,251.45	7,804.10	否
莲都区白云花苑东侧地块	丽国用(2012)第406号	9.49	56,622.55	5,966.55	否
莲都区寿元路与寿尔福路交叉东南侧	丽国用(2011)第6949号	5.24	46,357.70	8,846.89	否
灵山变电所东侧	丽国用(2008)第5321号	4.98	24,654.76	4,950.76	否
莲都区塔下 1 号地块	丽国用(2011)第6944号	2.83	22,076.49	7,800.88	否
莲都区社后大桥东南侧 2 号地块	丽国用(2011)第6947号	2.65	21,884.11	8,258.15	否
莲都区塔下 2 号地块	丽国用(2011)第6945号	2.62	20,425.07	7,795.83	否
莲都区市气象科技中心西侧	丽国用(2011)第6950号	1.75	15,305.47	8,745.98	否
莲都区大洋路与城北路交叉西南侧	丽国用(2011)第6946号	1.70	14,831.80	8,724.59	否
莲都区万象山公园东侧地块	丽国用(2011)第6952号	1.15	10,079.40	8,764.70	否
合计		51.13	382,623.12		

续表

项目	产权所有单位	登记用途	土地类型	入账方式	抵押情况
莲都区社后大桥东南侧 1 号地块	丽水城投	商业用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区纳爱斯西南侧 3 号地块	丽水城投	商业用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区白云花苑东侧地块	丽水城投	商业用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区寿元路与寿尔福路交叉东南侧	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押
灵山变电所东侧	安居房公司	城镇混合住宅用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区塔下 1 号地块	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区社后大桥东南侧 2 号地块	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区塔下 2 号地块	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区市气象科技中心西侧	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押

莲都区大洋路与城北路交叉西南侧	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押
莲都区万象山公园东侧地块	城投公司	商住用地	出让	评估价值	未抵押

发行人所持有土地使用权均系 2012 年以前丽水市政府为提升发行人综合实力，确立发行人丽水市首要城市开发、投资和建设主体地位，由财政代国资委以实物出资的形式注入到发行人体内，按评估价值入账，发行人未缴纳土地出让金，土地出让金金额亦未从评估价值中扣除。期末无未办妥产权证书的土地使用权。目前丽水市主城区土地平均价格在 6,000-10,000 元/m²。

（5）其他流动资产

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人其他流动资产账面价值分别为487,183.42万元、438,100.38万元、472,983.82万元和419,269.67万元，占资产总额的比例分别为16.15%、8.93%、7.98%和6.70%。随着发行人业务规模的扩大，其他流动资产也快速增长。发行人的其他流动资产主要由代建经济适用房及农民公寓组成，占其他流动资产总额的88.65%。

表 公司主要其他流动资产结构表

单位：万元

科目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
代建经济适用房及农民公寓	371,684.49	430,676.35	418,201.92	482,871.55
留抵税款	47,516.28	42,238.57	19,829.56	4,163.90
待摊房租物业费	68.90	68.90	68.90	74.54
预缴房产税	-	-	-	73.43
其他非流动资产合计	419,269.67	472,983.82	438,100.38	487,183.42

发行人2019年末留抵进项税较2018年末增加15,665.66万元，主要系保障房公司并入后所增加的11,587.48万元留抵进项税，其余部分以安居房公司新增的3,869.74万元留抵进项税为主，系当年安置房项目建设投入所致。

2020年末留抵进项税较2019年末增加22,409.01万元，大规模增加同样系当期安置房项目投入所致。发行人大量安置房项目仍在建设阶段，未确认收入，因此留有大量进项税未抵扣。

截至2021年6月30日，发行人主要代建经济适用房及农民公寓明细列示如下：

单位：万平方米、万元

项目名称	建筑面积	预算总投	期末余额	项目进度	建设周期	业主单位	是否已签订协议
城西三期安置房	20.37	117,604.00	117,604.00	100.00%	2016.12-2019.10	安居房公司	有
水东公寓一期	12.09	47,376.00	47,076.00	99.37%	2016.4-2019.8	安居房公司	有
城南公寓	17.62	73,438.00	67,436.00	91.83%	2018.08-2022.01	安居房公司	有
接官亭农民公寓三期	9.40	41,450.00	41,450.00	100.00%	2015.9-2018.11	安居房公司	有
望城岭公寓	6.47	39,314.00	39,155.00	99.60%	2017.10-2021.10	安居房公司	有
城西一期公租房	6.75	26,992.00	25,863.00	95.82%	2016.5-2019.4	安居房公司	有
青林公寓	6.25	37,318.00	37,318.00	100.00%	2017.07-2021.7	安居房公司	有
城中公寓二期（北区）	6.55	23,360.00	23,360.00	100.00%	2013.3-2018.8	安居房公司	有
城东公寓一期	10.95	72,695.00	50,047.00	68.85%	2018.08-2021.06	安居房公司	有
东升公寓	2.70	16,563.00	16,563.00	100.00%	2017.12-2020.8	安居房公司	有
合计	99.15	496,110.00	465,872.00				

3、非流动资产分析

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人非流动资产的余额分别为1,150,011.57万元、1,200,931.47万元、1,284,434.22万元和1,332,103.19万元，基本保持稳定。上述会计期间，非流动资产占总资产的比例分别为38.13%、24.47%、21.67%和21.30%，占总资产比例整体呈先下降后趋稳的态势。

表 发行人各报告期末非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产：								
可供出售金融资产	44,515.20	3.34	44,015.20	3.43	27,625.20	2.30	27,138.68	2.36

长期股权投资	9,511.86	0.71	8,771.28	0.68	5,056.71	0.42	4,615.71	0.40
投资性房地产	811.93	0.06	-	-	30,047.00	2.50	-	-
固定资产	119,364.28	8.96	89,347.38	6.96	26,656.62	2.22	25,954.49	2.26
在建工程	12,591.74	0.95	12,331.37	0.96	11,084.44	0.92	26,339.42	2.29
无形资产	2,479.24	0.19	2,517.97	0.20	2,597.07	0.22	8,461.62	0.74
长期待摊费用	12.37	0.00	-	-	225.18	0.02	258.96	0.02
递延所得税资产	15.78	0.00	10.3	0.00	24.51	0.00	0.61	0.00
其他非流动资产	1,142,800.80	85.79	1,127,440.72	87.78	1,097,614.75	91.40	1,057,242.08	91.93
非流动资产合计	1,332,103.19	100.00	1,284,434.22	100.00	1,200,931.47	100.00	1,150,011.57	100.00

发行人的非流动资产主要由其他非流动资产组成，主要为代建代管资产。发行人其他非流动资产占非流动资产比例较高，主要原因是代建代管资产建设支出列其他非流动资产，而丽水南城公司和旧城改造公司主要业务为土地平整和代建代管资产建设。

（1）投资性房地产

截至2019年12月31日，发行人投资性房地产余额30,047.00万元，占资产总额比例为0.61%。截至2021年6月末，发行人投资性房地产余额811.93万元，占资产总额比例为0.01%。2018年末及2019年末，发行人均无投资性房地产。

表 发行人各报告期内投资性房地产明细

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
账面原值：				
房屋、建筑物	1,211.58	-	24,647.06	-
土地使用权	-	-	6,569.44	-
小计	1,211.58	-	31,216.49	-
累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	399.66	-	225.14	-
土地使用权	-	-	944.36	-
小计	399.66	-	1,169.50	-
账面价值				
房屋、建筑物	811.92	-	24,421.92	-
土地使用权	-	-	5,625.08	-
合计	811.93	-	30,047.00	-

发行人 2019 年末账面投资性房地产系子公司杭州括苍投资管理有限公司 2019 年新竣工房屋及相应土地使用权。由于 2020 年杭州括苍投资管理有限公司从发行人合并范围内剥离,故 2020 年发行人不再持有投资性房地产。2021 年末,发行人投资性房地产余额为 811.93 万元,主要系将部分固定资产转为投资性房地产并以成本法计量所致。

（2）固定资产

近三年及一期,发行人固定资产账面价值分别为 25,954.49 万元、26,656.62 万元、89,347.38 万元和 119,364.28 万元,报告期内增长较快,主要系政府划拨转入房屋及建筑物资产所致。

（3）其他非流动资产

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日,发行人其他非流动资产分别为1,057,242.08万元、1,097,614.75万元、1,127,440.72万元和1,142,800.80万元,占资产总额的比例分别为35.05%、22.37%、19.02%和18.27%。截至2021年6月末,发行人的其他非流动资产主要为代垫投资款和代建代管资产,账面价值合计分别为2,100.00万元和1,140,304.82万元。

表 发行人各报告期内其他非流动资产明细

单位: 万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
代垫投资款	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
代建代管资产	1,140,700.80	1,125,340.72	1,095,514.75	1,055,142.08
合计	1,142,800.80	1,127,440.72	1,097,614.75	1,057,242.08

代垫投资款系2005年发行人根据丽水市人民政府政函[2004]13号《关于丽水市正阳水电发展有限公司开发丽水市开潭水利枢纽项目有关问题的批复》以及发行人与丽水市正阳水电发展有限公司在2005年8月11日所签订协议,代丽水市正阳水电发展有限公司垫付的2,100.00万元开发建设开潭水利枢纽项目资本金,该笔垫款不占丽水市正阳水电发展有限公司股份,不参与项目分红。

发行人所持有其他非流动资产—代建代管资产即丽水市政府所委托基础设施代建项目资产,截至2021年6月30日,代建代管资产明细列示如下:

表 发行人截至 2021 年 6 月末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	余额
土地平整成本	291,063.12
市政房屋建筑物	93,325.28
市政道路	313,535.86
市政桥梁	2,175.90
水利防洪工程	246,910.00
其他	193,690.64
合计	1,140,700.80

发行人代建代管资产—土地使用权为市政基础设施建设项目的土地平整成本，未办理土地证。

表 发行人截至 2021 年 6 月末代建代管资产—土地使用权

单位：万元

序号	构成	账面价值
1	南城土地使用权	139,389.77
2	水利发展土地使用权	3,015.54
3	旧城改造土地使用权	148,657.81
	合计	291,063.12

表 发行人截至 2021 年 6 月末代建代管资产—市政道路

单位：万元

序号	构成	账面价值
1	水阁主干道项目	1,491.00
2	南城东七路及七百秧渠	7,249.00
3	南六路	60,966.00
4	东扩工业二期区	29,195.83
5	南城东扩其他道路	14,146.00
6	中心大道	4,407.00
7	西一路	3,640.00
8	东一路	2,952.00
9	东二路	1,148.00
10	中一路	889.00
11	进城连接线道路工程	2,093.00
12	中二路	930.00
13	中三路	360.00
14	北一路	485.00
15	北二路	496.00
16	北三路	990.00
17	南一路	345.00
18	南二路	298.00

19	南三路	337.00
20	物流区道路	2,200.00
21	水阁工业区D区块支路一道路工程	61.00
22	水阁商贸中心支路工程	60.00
23	水阁岑山东路道路工程	70.00
24	水阁安亭路支路工程	123.00
25	水阁遂松路道路改建工程	782.00
26	张村路	2,761.00
27	水阁至腊口公路工程	40,918.00
28	“两湖”公共服务设施工程明星湖部分	871.69
29	“两湖”公共服务设施工程寿元湖部分	3.13
30	330国道莲都段改建工程	7.68
31	常平路	0.03
32	常宅路	7.47
33	城东规划支一路	2.96
34	城东路（府前南-解放街）污水管网改造工程	0.14
35	城东区块规划支二路	466.62
36	城市风廊及配套设施（科技公园）	1.02
37	大溪南路（小水门大桥-南明山路）	2,521.86
38	大修厂规划支路一期	327.55
39	大修厂南侧支路	3.14
40	东地路（丽阳街-东港路）	21.78
41	东地路（水东路一新和路）	0.28
42	东地路北段二期（城北路-丽阳街）	3,859.70
43	东地路北延伸段（北环路-市场2号路）	2,389.53
44	东港菜市场南侧规划支路	0.03
45	东港路延伸段	3,245.34
46	东溪路道路及管网工程	4,331.00
47	东苑小区北侧支路	824.77
48	二中东侧道路（城北路至寿元路）	0.03
49	富岭高速连接线匝道工程	1.55
50	关下路	1,864.36
51	观音岩	0.37
52	广场南路延伸段	2,015.34
53	好溪路二期（望城路-市场一号路）	3.00
54	好溪路延伸段（灵山大桥引桥—丽阳街）	3,279.79
55	好溪路延伸段（市场一号路—灵山大桥引桥）	1.82
56	好溪路一期（关下路-望城路）	1,509.54
57	和平路（丽阳街—寿元路）	0.76
58	和平路（寿元路-丽青路）	8,122.84
59	河堤路（武平路-常平路）	0.03
60	河堤路（武平路--联武路）	39.61
61	河湾路（城北路—徐宅路）	2.80

62	河湾路（徐宅路—樟树路）	394.14
63	护士学校西侧道路	0.36
64	花园路中段东侧支路	2.77
65	继光街（中山街-城东路）污水管网改造工程	0.15
66	江南公寓南侧、西侧道路	0.03
67	教工路北延伸段	9,299.59
68	解放街（大众街—大洋路）	976.70
69	金丽温高速污水干管（城北连接线-西出路口连接线）	3.26
70	金龙路（环城南路—大溪南路）	0.09
71	经二路（纬四路--经一路）	3.50
72	经三路（绕城西路—纬五路）	0.80
73	经三路（纬一路-绕城西线）	4.00
74	经一路	0.40
75	括苍路（灯塔街—解放街）	4.53
76	丽华小区三期西侧道路	0.30
77	丽人木业东侧支路	0.51
78	丽水市滨水慢行系统样板段	1.02
79	丽水市江滨商务中心地块西北侧（与新建村之间）规划支路	0.03
80	丽水市中心城市大洋路与灯塔街东西南侧 DDDN-03 地块东侧规划道路	0.03
81	丽阳街东段管网改造二期	6,462.55
82	丽阳街东段污水管网改造一期工程（开发路-环城东路）	10,003.07
83	丽阳街延伸段拼宽工程	6,317.30
84	联城 5 号泵站及金丽温高速污水干管	2,553.63
85	联平路（联城路-平东路）	2,426.08
86	联武路	6.82
87	两湖绿化提升工程	6,297.13
88	两湖园区配套设施工程	1.41
89	卢镗街改造（大洋路-紫金路）工程	0.16
90	南明山路	2,225.11
91	平东路	2,520.38
92	平东路（常平路-联花路、联平路-联城路）	0.03
93	前村路	2,068.00
94	绕城西线污水干管（花街路-联城路）	221.16
95	人民路延伸段	2.64
96	市场 1 号路（330 复线路口---市场 1 号路）	40.55
97	市场 1 号路北延伸段	1,422.17
98	市场 1 号路南延伸段（寿元路--好溪路）	4,694.49
99	市场一号路东侧	4.69
100	市救助站西侧、南侧规划支路	0.03

101	寿元路（市场1号路—好溪路）	15.84
102	水东大桥东匝道	448.73
103	水东二桥（东港路-水东路）	4.99
104	水东公寓北侧支路	885.86
105	水上运动中心北侧、东侧规划道路	0.03
106	太平路（河堤路—平东路）	2.01
107	桃山路（环城南路—大溪南路）	0.16
108	天宁水厂南侧配套路延伸段	5.50
109	桐岭路道路工程	1,836.16
110	纬四路	22.04
111	纬五路（环城西路-花街路）	5,335.83
112	纬一路项目	10.18
113	下水南路（大溪南路--南环路）	1,452.00
114	香樟公园	2.70
115	欣苑街（括苍路-教工路）	588.85
116	欣苑街（中山街—括苍路）	2,447.07
117	徐宅路（城北路—河湾路）	564.05
118	学院路道路及延伸段污水干管工程	2,257.91
119	学院路南延伸段（城北路-金桥路）工程	925.51
120	雅坑溪北路（水东路-新和路）	0.03
121	银河路	0.03
122	站北路通道（穿铁路）	5.45
123	樟树路（桃碧线至城北路）	0.03
124	长岗背路	0.03
125	长虹路	839.75
126	长虹路（宇雷路—花园路）	0.07
127	长林路（东港路-开发路）	5,119.16
128	中东路改造	0.67
129	中梁悦湖雅苑北侧支路	2,573.51
130	中山街（景观小品等）提升改造工程	1,381.46
131	中山街步行街	115.48
132	中山街提升改造工程	2,087.69
133	中山街污水管网改造（人民路--大猷街）	11,527.08
	合计	313,535.86

表 发行人截至 2021 年 6 月末代建代管资产—水利工程

单位：万元

序号	构成	账面价值
1	丽水盆地易涝区防洪排涝工程好溪堰一阶段	48,142.00
2	城市城区防洪工程（主城区）	47,676.00
3	城区城市防洪工程（水东、水南片）	23,623.00
4	滨江景观带（生态景观区）	13,102.00
5	城区城市防洪工程（东西排工程）	13,297.00

6	丽水市太平港治理一期工程	6,614.00
7	城区城市防洪工程(古城排涝泵站)	5,465.00
8	厦河小区配套工程	6,361.00
9	丽水市大溪治理工程（市本级段）	39,785.00
10	丽水盆地易涝区防洪排涝工程好溪堰二阶段	10,335.00
11	丽水滩坑引水工程	15,295.00
12	大溪治理提升改造工程先行工程	17,215.00
	合计	246,910.00

发行人其他非流动资产中的代建代管资产均系市政基础设施，由丽水市政府授意发行人代为建设。发行人已就部分代建代管资产与丽水市人民政府签订代建协议，协议中明确代建款项支付安排或代建管理费支付安排，未签署代建协议资产也将由发行人与政府部门协商后续处理安排。

（二）负债结构分析

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人负债总额分别为1,951,133.87万元、2,976,107.82万元、3,336,348.07万元和3,551,092.79万元。

表 发行人最近三年及一期负债结构明细表

单位：万元、%

项目名称	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	75,097.85	2.11	40,057.17	1.20	10,015.10	0.34	22,743.40	1.17
应付账款	69,993.00	1.97	66,524.13	1.99	63,144.79	2.12	59,279.43	3.04
预收款项	166,131.19	4.68	124,440.44	3.73	137,284.96	4.61	134,593.57	6.90
应付职工薪酬	360.25	0.01	764.22	0.02	668.16	0.02	430.72	0.02
应交税费	27,057.72	0.76	28,229.71	0.85	23,402.36	0.79	25,532.84	1.31
其他应付款	785,066.79	22.11	852,259.21	25.54	647,010.31	21.74	625,566.63	32.06
一年内到期的非流动负债	313,392.96	8.83	244,542.88	7.33	148,499.12	4.99	46,646.89	2.39
流动负债合计	1,437,099.77	40.47	1,356,817.76	40.67	1,030,024.81	34.61	914,793.47	46.89
非流动负债：								
长期借款	840,649.58	23.67	953,447.49	28.58	958,454.34	32.20	151,863.76	7.78
应付债券	420,294.08	11.84	225,603.71	6.76	237,463.76	7.98	227,948.61	11.68
长期应付款	853,049.36	24.03	800,479.11	23.99	750,164.91	25.21	656,528.02	33.65

专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,113,993.02	59.53	1,979,530.31	59.33	1,946,083.02	65.39	1,036,340.39	53.11
负债合计	3,551,092.79	100.00	3,336,348.07	100.00	2,976,107.82	100.00	1,951,133.87	100.00

1、流动负债

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，流动负债分别为914,793.47万元、1,030,024.81万元、1,356,817.76万元和1,437,099.77万元，分别占负债总额的46.89%、34.61%、40.67%和40.47%。发行人流动负债主要由预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。

表 发行人最近三年及一期流动负债明细

单位：万元、%

报表科目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	75,097.85	5.23	40,057.17	2.95	10,015.10	0.97	22,743.40	2.49
应付账款	69,993.00	4.87	66,524.13	4.90	63,144.79	6.13	59,279.43	6.48
预收账款	166,131.19	11.56	124,440.44	9.17	137,284.96	13.33	134,593.57	14.71
应付职工薪酬	360.25	0.03	764.22	0.06	668.16	0.06	430.72	0.05
应交税费	27,057.72	1.88	28,229.71	2.08	23,402.36	2.27	25,532.84	2.79
其他应付款	785,066.79	54.63	852,259.21	62.81	647,010.31	62.82	625,566.63	68.38
一年内到期的非流动负债	313,392.96	21.81	244,542.88	18.02	148,499.12	14.42	46,646.89	5.10
流动负债合计	1,437,099.77	100.00	1,356,817.76	100.00	1,030,024.81	100.00	914,793.47	100.00

（1）预收账款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人预收款项金额分别为134,593.57万元、137,284.96万元、124,440.44万元和166,131.19万元，占流动负债的比例分别为14.71%、13.33%、9.17%和11.56%。主要系预收土地平整款和房款。

表 发行人报告期内预收款项明细

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
预收土地平整款	104,974.69	104,974.69	104,974.68	104,974.69
预收拆迁安置项目款	-	-	-	-
预收安置房房款	30,605.56	7,281.68	6,112.51	28,608.44

预收商品房房款	18,500.30	-	-	-
预收拆迁款	11,105.82	11,132.79	10,667.90	-
预收租金	936.31	1,047.99	1,082.31	1,010.44
预收收回投资款	-	-	14,447.56	-
其他	8.52	3.30	-	-
合计	166,131.20	124,440.44	137,284.96	134,593.57

（2）其他应付款

公司的其他应付款呈增长态势。最近三年及一期，发行人其他应付款净额分别为625,566.63万元、647,010.31万元、852,259.21万元和785,066.79万元，占发行人流动负债的比重分别为68.38%、62.82%、62.81%和54.63%。主要系发行人与其他国有单位的往来款。

表 发行人报告期各期末公司其他应付款余额前五大企业

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	占比（%）
2021年6月30日			
丽水南城新区投资发展有限公司	往来款	334,329.29	42.59
丽水市大花园旅游建设发展有限公司	往来款	100,204.54	12.76
丽水市交通建设开发有限公司	往来款	58,000.00	7.39
丽水市人民政府国有资产监督管理委员会	往来款	28,000.00	3.57
丽水市低丘缓坡综合开发有限公司	往来款	23,300.00	2.97
合计		543,833.83	69.28
2020年12月31日			
丽水南城新区投资发展有限公司	往来款	297,529.29	34.91%
丽水京城开发建设有限公司	工程借款	125,000.00	14.67%
丽水市旅游投资发展有限公司	往来款	100,204.54	11.76%
丽水市交通建设开发有限公司	往来款	58,000.00	6.81%
丽水市低丘缓坡综合开发有限公司	往来款	45,300.00	5.32%
合计		626,033.83	73.46%
2019年12月31日			
丽水南城新区投资发展有限公司	往来款	321,028.28	49.62
丽水市旅游投资发展有限公司	往来款	87,535.03	13.53
丽水市交通建设开发有限公司	往来款	58,000.00	8.96
丽水市低丘缓坡综合开发有限公司	往来款	45,300.00	7.00

单位名称	款项性质	金额	占比(%)
丽水市国有资本运营有限公司	往来款	11,624.00	1.80
合计		523,487.31	80.91
2018年12月31日			
丽水南城新区投资发展有限公司	往来款	337,046.94	53.88
丽水市交通建设开发有限公司	往来款	63,000.00	10.07
丽水市旅游投资发展有限公司	往来款	56,579.86	9.04
丽水市低丘缓坡综合开发有限公司	往来款	42,800.00	6.84
丽水市国有资本运营有限公司	往来款	28,649.00	4.58
合计		528,075.80	84.41

(3) 一年内到期的非流动负债

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人一年内到期非流动负债分别为46,646.89万元、148,499.12万元、244,542.88万元和313,392.96万元，占负债总额的比例分别为2.39%、4.99%、7.33%和8.83%。发行人一年内到期非流动负债主要为一年内将到期的长期借款及应付债券。

表 各期末发行人一年内到期非流动负债明细

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	188,783.49	158,217.70	124,300.78	25,949.18
一年内到期的应付债券	120,873.47	82,673.81	20,721.52	20,697.71
一年内到期的长期应付款	3,735.99	3,651.37	3,476.82	-
合计	313,392.95	244,542.88	148,499.12	46,646.89

表 发行人截至2021年6月末公司一年内到期的长期借款明细表

单位：万元

贷款银行	借款类型	借款起始日	借款到期日	期末余额
中国工商银行丽水分行	质押	2018/9/28	2021/8/21	8,011.60
中国工商银行丽水分行	质押	2018/10/26	2022/2/21	5,007.26
中国农业银行丽水分行	质押	2018/9/14	2021/8/25	12,017.42
中国农业银行丽水分行	质押	2018/9/14	2022/2/25	10,014.51
中国农业银行丽水分行	质押	2018/9/28	2021/8/21	1,001.45
中国农业银行丽水分行	质押	2018/9/28	2022/2/21	701.02
中国银行丽水分行	质押	2019/1/2	2021/8/25	3,755.44
中国银行丽水分行	质押	2019/1/2	2022/2/25	3,129.54
中国建设银行丽水分行	质押	2018/10/22	2021/8/25	5,407.84

贷款银行	借款类型	借款起始日	借款到期日	期末余额
中国建设银行丽水分行	质押	2018/10/22	2022/2/25	4,506.53
中国农业银行处州支行	质押	2018/10/19	2021/8/20	11,416.55
中国农业银行处州支行	质押	2018/9/28	2022/2/20	9,513.79
中国农业银行处州支行	质押	2018/12/12	2021/8/20	5,007.26
中信银行丽水分行	质押	2018/9/27	2021/8/20	10,575.33
中信银行丽水分行	质押	2018/9/27	2022/2/20	8,812.76
中国工商银行丽水分行	质押	2018/11/7	2021/8/20	5,808.42
中国工商银行丽水分行	质押	2018/11/13	2021/8/31	200.29
中国工商银行丽水分行	质押	2018/12/21	2022/2/20	12,418.00
中国工商银行丽水分行	质押	2018/12/21	2022/2/28	200.29
中国工商银行丽水分行	质押	2018/11/13	2021/8/21	1,051.52
中国工商银行丽水分行	质押	2018/11/13	2021/8/30	3,304.79
中国工商银行丽水分行	质押	2018/12/21	2022/2/21	8,962.99
中国工商银行丽水分行	质押	2018/12/21	2022/2/28	575.83
中国建设银行丽水分行	质押	2018/9/19	2021/8/20	10,815.68
中国建设银行丽水分行	质押	2018/9/19	2022/2/20	9,013.06
中国建设银行丽水分行	质押	2018/9/28	2021/8/25	5,407.84
中国建设银行丽水分行	质押	2019/4/28	2022/2/25	4,506.53
中国银行丽水分行	质押	2018/11/15	2021/8/25	9,513.79
中国银行丽水分行	质押	2018/11/15	2022/2/25	7,811.32
农业银行丽水莲都支行	质押	2018/9/28	2021/8/25	5,007.26
农业银行丽水莲都支行	质押	2018/9/28	2022/2/25	4,105.95
中国建设银行丽水分行	保证	2018/11/1	2022/5/10	1,201.63
合计	-	-	-	188,783.49

表 发行人截至 2021 年 6 月末公司一年内到期的应付债券情况表

单位：万元

债券名称	发行日期	期限	发行额	应计利息	期末数
17 丽水城投 PPN001	2017/4/25	3+2 年	120,000.00	873.47	120,873.47
合计			120,000.00	873.47	120,873.47

2、非流动负债

发行人债务结构中非流动负债占比较高。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人非流动负债总额分别为1,036,340.39万元、1,946,083.02万元、1,979,530.31万元和2,113,993.02万元，分别占总负债的53.11%、65.39%、59.33%和59.53%。公司的非流动负债以长期借款、应付债券、长期应付款为主。

表 发行人最近三年及一期非流动负债明细

单位：万元、%

报表科目	2021年6月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债：								
长期借款	840,649.58	39.77	953,447.49	48.17	958,454.34	49.25	151,863.76	14.65
应付债券	420,294.08	19.88	225,603.71	11.40	237,463.76	12.20	227,948.61	22.00
长期应付款	853,049.36	40.35	800,479.11	40.44	750,164.91	38.55	656,528.02	63.35
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,113,993.02	100.00	1,979,530.31	100.00	1,946,083.02	100.00	1,036,340.39	100.00

(1) 长期借款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人长期借款金额分别为151,863.76万元、958,454.34万元、953,447.49万元和840,649.58万元，占负债总额的比例分别为7.78%、32.20%、28.58%和23.67%。2019年多家住房公司划入发行人，导致合并口径长期借款余额大幅增加。

表 发行人最近三年及一期长期借款分类明细

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	100,000.00	100,166.88	75,125.17	7,011.86
保证借款	78,528.35	89,791.95	60,790.27	63,721.38
质押借款	409,911.45	495,846.86	659,751.86	-
抵押+保证借款	-	213,552.00	102,603.68	13,028.34
质押+保证借款	213,209.78	15,024.70	60,183.35	68,102.19
信用+抵押借款	39,000.00	39,065.09	-	-
合计	840,649.58	953,447.49	958,454.33	151,863.77

(2) 应付债券

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人应付债券金额分别为227,948.61万元、237,463.76万元、225,603.71万元和420,294.08万元，占负债总额的比例分别为11.68%、7.98%、6.76%和11.84%。

表 发行人2021年6月末应付债券明细

单位：万元

债券名称	发行日期	期限	发行金额	余额	账面余额
19 丽水城投 MTN001	2019/10/31	3+2 年	30,000.00	30,000.00	30,869.58
20 丽水城投 MTN001	2020/10/29	3+2 年	70,000.00	70,000.00	71,818.08
21 丽水城投 PPN001	2021/3/15	3+2 年	114,000.00	114,000.00	115,374.09
21 丽水 01	2021/3/25	3+2 年	200,000.00	200,000.00	202,232.33
合计	-	-	414,000.00	414,000.00	420,294.08

（3）长期应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 6 月 30 日，发行人长期应付款金额分别为 656,528.02 万元、750,164.91 万元、800,479.11 万元和 853,049.36 万元，占负债总额的比例分别为 33.65%、25.21%、23.99%和 24.02%。

发行人的长期应付款均为发行人本级及子公司因地方政府债务置换，解除对银行的债务，形成对当地财政局的债务，并挂长期应付款。

表 发行人近三年及一期长期应付款明细

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款				
其中：应付融资租赁款	3,865.30	5,757.82	9,409.19	12,886.01
政府置换债务	264,585.28	264,585.28	264,585.28	264,585.28
小计	268,450.59	270,343.10	273,994.47	277,471.29
专项应付款				
其中：代建工程	107,422.27	107,993.43	99,786.93	92,321.56
安置房工程	371,137.73	363,131.74	317,971.88	230,961.88
道路建设工程	53,848.01	6,693.93	5,655.22	2,781.25
水利专项经费	52,190.77	52,316.91	52,756.41	52,992.03
小计	584,598.78	530,136.00	476,170.44	379,056.72
合计	853,049.36	800,479.10	750,164.91	656,528.02

（三）所有者结构分析

公司的所有者权益三年及一期增长显著，主要系实收资本和资本公积增长所致，公司所有者权益中资本公积占比保持在 80%以上。截至 2021 年 6 月末，公司的所有者权益合计 2,703,015.57 万元，其中资本公积占 85.43%，未分配利润占 4.81%，实收资本占比 9.42%，盈余公积占比 0.23%。

表 发行人近三年及一期末所有者权益结构表

单位：万元、%

科目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	254,733.75	9.42	254,733.75	9.83	173,762.17	9.00	57,000.00	5.35
资本公积	2,309,269.83	85.43	2,199,120.27	84.90	1,637,928.66	84.83	904,236.79	84.89
盈余公积	6,194.41	0.23	6,194.41	0.24	5,151.23	0.27	3,692.66	0.35
未分配利润	130,054.31	4.81	128,447.40	4.96	112,036.48	5.80	98,130.56	9.21
少数股东权益	2,763.26	0.10	1,705.40	0.07	2,000.74	0.10	2,164.90	0.20
所有者权益合计	2,703,015.57	100.00	2,590,201.22	100.00	1,930,879.28	100.00	1,065,224.91	100.00

1、实收资本

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人实收资本金额分别为57,000.00万元、173,762.17万元、254,733.75万元和254,733.75万元。

表 截至2021年6月末公司实收资本构成情况

单位：万元

出资方式	金额	占比
资本公积转增	-	-
货币	75,000.00	29.44%
长期股权出资	115,000.00	45.15%
实物（房产）	7,733.75	3.04%
以前年度实收资本	57,000.00	22.38%
合计	254,733.75	100.00%

2、资本公积

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日，发行人资本公积余额分别为904,236.79万元、1,637,928.66万元、2,199,120.27万元和2,309,269.83万元。各报告期，发行人的资本公积变动如下：

表 发行人近三年及一期资本公积情况表

单位：万元

项目名称	2020.12.31	期间增加	期间减少	2021.06.30
资本溢价	1,037,792.51			1,037,792.51
其他资本公积	1,161,327.76	124,755.18	14,605.62	1,271,477.32
合计	2,199,120.27	124,755.18	14,605.62	2,309,269.83

(续)

项目名称	2019.12.31	期间增加	期间减少	2020.12.31
资本溢价	1,037,792.51	-	-	1,037,792.51
其他资本公积	600,136.15	601,555.39	40,363.79	1,161,327.76
合计	1,637,928.66	601,555.39	40,363.79	2,199,120.27

(续)

项目名称	2018.12.31	期间增加	期间减少	2019.12.31
资本溢价	182,060.24	855,732.27	-	1,037,792.51
其他资本公积	722,176.55	486.52	122,526.92	600,136.15
合计	904,236.79	856,218.79	122,526.92	1,637,928.66

2018 年度，发行人累计收到丽水市财政局所拨付丽水市大溪治理提升改造工程现行工程、联城 5 号泵站及金丽温高速污水干管工程项目资金本 2,248.25 万元，计入其他资本公积。

2018 年末，其他资本公积减少 28,821.19 万元，其中：1) 公司及子公司代管资产计提的折旧冲减项目资本金 24,576.60 万元；2) 已竣工代建代管资产专项借款利息冲减项目资本金 4,244.60 万元。

2019 年末，其他资本公积减少 122,526.92 万元，其中：

1) 根据南城公司 2016 年与丽水市财政局、丽水市经济开发区财政局签订的债券转贷协议解除对银行债务 50,000.00 万元，形成等额其他资本公积，后经协定，该笔债务解除后等额冲销南城公司对经济开发区财政局代垫款，冲回其他资本公积 50,000.00 万元；

2) 根据《丽水市人民政府办公室关于进一步加快推进市区城中村改造安置房项目融资建设相关工作意见的函》的要求，将水南公寓（A、B、C 地块）等 14 个城中村改造安置房项目资产无偿划转至丽水市保障性住房建设有限公司减少其他资本公积 43,595.84 万元；3) 公司及子公司代管资产计提的折旧冲减项目资本金 25,316.29 万元，代管资产资金支出冲减项目资本金 3,614.78 万元。

2020 年末，发行人其他资本公积增加 601,555.39 万元，主要系：

1) 根据丽水市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意丽水市规划建筑设计院公司制改制的批复和丽水市规划建筑设计院整体移交协议书,丽水市规划建筑设计院改制为国有全资的一人有限责任公司,出资人为本公司,增加资本公积 647.20 万元;

2) 丽水市城市住房投资有限责任公司、丽水市城市住房建设有限责任公司、丽水市城市住房经营有限责任公司本年度收到财政拨付的项目资本金 600,876.00 万元。

3、盈余公积

公司的盈余公积近年来保持平稳增长,为提取法定盈余公积所致。最近三年及一期末,发行人盈余公积余额分别为 3,692.66 万元、5,151.23 万元、6,194.41 万元和 6,194.41 万元。

4、未分配利润

公司的未分配利润持续增长,近三年及一期末分别为 98,130.56 万元、112,036.48 万元、128,447.40 万元和 130,054.31 万元,占所有者权益的比例为 9.21%、5.80%、4.96%和 4.81%。

(四) 现金流量分析

表发行人最近三年及一期现金流量数据

单位: 万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-218,742.34	-786,206.83	105,210.11	86,073.11
投资活动产生的现金流量净额	88,097.74	-15,386.81	40,586.36	-43,694.60
筹资活动产生的现金流量净额	123,794.70	887,339.67	-28,254.99	-21,272.41
现金及现金等价物净增加额	-6,856.77	85,699.71	117,550.85	21,104.34

1、经营活动现金流量分析

公司经营活动产生的现金流量净额近三年及一期的金额分别为 86,073.11 万元、105,210.11 万元、-786,206.83 万元和-218,742.34 万元。

近三年及一期,发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 126,634.90 万元、64,328.93 万元、145,884.25 万元和 83,636.03 万元,购买商品、接受劳务支

付的现金分别为 131,968.82 万元、103,314.08 万元、975,734.22 万元和 415,185.30 万元，收到的其他与经营活动有关的现金为 230,291.98 万元、303,551.74 万元、318,882.71 万元及 144,050.07 万元。2019 年发行人销售商品、提供劳务收到的现金较 2018 年大幅下降，主要原因系 2018 年，受主营业务中安置房销售激增的影响，公司销售商品、提供劳务而收到的现金增幅显著，而 2019 年度大部分安置房收入已于上年预收。2018 年购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，主要原因系安置房建设投入较大。收到其他与经营活动有关的现金（政府性回款）一直保持较好水平，主要系发行人收到的与丽水市财政局、丽水市林业建设发展有限公司等单位间的往来款和收到的政府补助款等。2019 年发行人收回丽水经济技术开发区财政局、丽水机场项目前期工作领导小组办公室拆借款，故当年收到其他与经营活动有关的现金有所增加。因此综合来看，2018 年度及 2019 年度，发行人经营性现金流净额持续为正。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，且净流出额较大，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金较 2019 年度增长 872,420.14 万元，导致经营活动现金流出大幅增长。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -43,694.60 万元、40,586.36 万元、-15,386.81 万元和 88,097.74 万元。其中，发行人投资活动现金流入分别为 12,005.53 万元、126,185.47 万元、58,215.47 万元及 116,829.96 万元，2019 年投资活动现金流入较 2018 年度增长 114,179.94 万元，主要是收到其他与投资活动有关的现金；投资活动现金流出分别为 55,700.13 万元、85,599.11 万元、73,602.28 万元及 28,732.22 万元，主要是购建固定资产、无形资产和其他非流动资产所致。发行人是丽水市重要的基础建设主体，承担了丽水市大量的基础设施建设任务，目前由于处于项目建设集中期，相关资本性支出维持在较高水平。投资活动现金流受发行人建设资金需求影响，表现为持续净流出状态，且规模较大。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额由正转负，且净流出额较大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产以及投资所支付的金额较大且收到其他与投资活动有关的现金较 2019 年度大幅减少所致。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-21,272.41万元、-28,254.99万元、887,339.67万元和123,794.70万元，主要系偿债现金流流出。2018年，公司主要依靠取得借款进行筹资，取得借款所收到的现金为11.41亿元。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务和分配股利、利润、偿付利息所支付的现金。2019年公司公开发行中期票据“19丽水城投MTN001”，发行金额为3.00亿元。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额由负转正，且净流入额较2019年度大幅上升，主要系2020年度发行人收到新增金融机构和非金融机构借款的对应现金所致。

（五）偿债能力分析

表 发行人最近三年及一期偿债能力指标

单位：万元、倍

项目	2021年6月30日 /2021年1-6月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
总资产	6,254,108.36	5,926,549.29	4,906,987.10	3,016,358.78
流动资产	4,922,005.16	4,642,115.08	3,706,055.64	1,866,347.21
总负债	3,551,092.79	3,336,348.07	2,976,107.82	1,951,133.87
流动负债	1,437,099.77	1,356,817.76	1,030,024.81	914,793.47
流动比率	3.42	3.42	3.60	2.04
速动比率	0.95	1.00	1.18	1.33
资产负债率(%)	56.78	56.29	60.65	64.69
EBITDA	7,251.12	37,740.43	30,768.22	31,895.38
EBITDA利息保障倍数	0.17	0.46	1.08	1.08

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看，发行人截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的流动比率分别为2.04、3.60、3.42和3.42；上述时点发行人的速动比率分别为1.33、1.18、1.00和0.95。最近三年及

一期末流动比率较高，反映出发行人的流动资产占比较高、短期偿债能力较强；最近三年及一期的速动比率保持平稳，但略有下降，是因为存货余额占流动资产比重较高，且存货资产余额上升较快。上述存货主要来自于发行人开发成本中的房产，整理周期长、投资金额高，符合城投公司的业务特点。

从长期偿债指标来看，发行人截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的资产负债率分别为64.69%、60.65%、56.29%和56.78%，总得来看最近三年及一期公司的资产负债率保持在合理水平并不断下降，有一定的长期偿债能力。

2018-2020年，公司EBITDA分别为31,895.38万元、30,768.22万元及37,740.43万元，主要由利润总额构成，EBITDA利息保障倍数分别为1.08、1.08及0.46，EBITDA对利息支出保障程度相对较弱，呈逐渐下降趋势，2020年EBITDA利息保障倍数下降较大主要是因为2020年度资本化利息较2019年度出现大幅上升。

总体上看，发行人短期偿债指标、长期偿债指标处于城投类企业的正常范围内，公司资产流动性较好、财务比率表现良好，体现出发行人具有较好的长短期偿债能力，能够支持本期债券本息的足额、按时偿还。

（六）盈利能力分析

表发行人报告期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
营业总成本	45,818.23	133,406.23	113,375.80	87,539.67
营业利润	1,842.43	24,544.56	20,446.74	19,127.55
利润总额	2,370.67	24,659.23	20,535.12	19,258.96
净利润	1,684.78	17,137.87	15,200.33	12,938.01
净资产收益率（权益净利率）	0.13%	0.76%	1.01%	1.21%

注：1、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月的净资产收益率（权益净利率）分别为1.21%、1.01%、0.76%和0.13%，总体呈波动趋势。报告期内，公司总资产与净资产均保持稳定增长，净资产收益率逐年下降主要系净利润增速小于净资产增速，因而净资产收益率与利润水平直接挂钩，反映发行人的

盈利能力具有下降趋势。

1、收入构成分析

根据经审计的 2018-2020 年合并财务报表及 2021 年 1-6 月未经审计的合并财务报表，发行人报告期内主营业务收入情况如下表：

表 发行人最近三年及一期收入、成本及毛利润明细

单位：万元、%

2021 年 1-6 月				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	-	-	-	-
安置房销售	40,338.82	32,507.52	7,831.30	19.41%
商品销售	3,870.60	3,807.25	63.35	1.64%
玉溪引水	436.38	206.34	230.04	52.72%
国有资产拆迁补偿	-	-	-	-
其他	1,252.52	1,537.93	-285.41	-22.79%
合计	45,898.33	38,059.04	7,839.28	17.08%
2020 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	47,619.05	44,091.71	3,527.34	7.41%
安置房销售	78,570.12	66,881.27	11,688.85	14.88%
玉溪引水	659.01	443.05	215.95	32.77%
国有资产拆迁补偿	-	-	-	-
其他收入	3,213.16	2,845.39	367.77	11.45%
合计	130,061.33	114,261.42	15,799.91	12.15%
2019 年度				
业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	16,295.25	10,480.23	5,815.02	35.69%
安置房销售	84,384.96	80,893.60	3,491.36	4.14%
玉溪引水	1,190.05	1,015.93	174.12	14.63%
国有资产拆迁补偿	10,583.63	2,652.44	7,931.19	74.94%
其他收入	1,824.40	1,930.78	-106.38	-5.83%
合计	114,278.29	96,972.98	17,305.31	15.14%
2018 年度				

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理	21,651.00	12,990.60	8,660.40	40.00%
安置房销售	54,617.87	36,282.49	18,335.38	33.57%
玉溪引水	568.05	779.84	-211.79	-37.28%
BT 工程项目	10,685.97	16,808.50	-6,122.53	-57.30%
国有资产拆迁补偿	5,573.27	1,917.44	3,655.83	65.60%
其他收入	984.94	941.08	43.86	4.45%
合计	94,081.10	69,719.95	24,361.14	25.89%

（1）土地整理业务

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，土地整理业务的营业收入分别为21,651.00万元、16,295.25万元、47,619.05万元和0.00万元。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月的土地整理业务明细请参见“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务基本情况”。

最近三年及一期，发行人的土地开发整理业务收入呈现逐年递减的趋势。2019年度该项收入较2018年度减少5,355.75万元，降幅为24.74%；2020年度该项收入较2019年度增加31,323.80万元，增幅为192.23%，系棚改项目收入合并至土地开发整理业务所致。2021年1-6月，发行人无土地平整收入确认。土地开发整理业务受政府供地计划、土地地理位置条件以及市场价格波动等因素影响，业务收入存在一定的波动。

（2）安置房销售业务

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，安置房销售业务的营业收入分别为54,617.87万元、84,384.96万元、78,570.12万元和40,338.82万元。最近三年及一期，发行人的安置房销售业务收入呈现波动的趋势。2019年度该项收入较2018年度增加29,767.09万元，涨幅为54.50%，系销售面积增加所致；2020年度该项收入较2019年度减少5,814.84万元，减幅为6.89%。2018年起，公司大量安置房建成销售，实现收入较高。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月的安置房销售明细请参见“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务基本情况”。

3) 玉溪引水业务

各报告期内，玉溪引水业务的营业收入分别为568.05万元、1,190.05万元、659.01万元和436.38万元。

最近三年及一期，发行人的玉溪引水业务收入呈现波动。2020年度该项收入较2019年度减少了531.05万元，减幅为44.62%；2019年度该项收入较2018年度增加了622.00万元，增幅为109.50%，增幅较大主要系2018年度引水量较小所致。报告期内玉溪引水业务收入存在大幅波动，主要系2020年以前，玉溪水资源公司按0.48元/吨（含代收代缴的水资源费0.2元/吨）的价格对城市供水进行收费，自2020年1月开始，每吨原水中的水资源费不再由公司代收代缴，原水价格调整为0.28元/吨。故2020年度玉溪饮水业务收入较2019年度减幅较大。

4) BT工程项目

2018年度，发行人确认了BT工程项目收入，该项业务收入来源于前期完成的BT工程项目回款。2018年度，BT工程项目收入10,685.97万元，成本为16,808.50万元，毛利润为-6,122.53万元。该项业务2018年度毛利润为负，对发行人整体盈利能力造成了一定影响。BT工程项目收入主要是发行人2012年以前与丽水市财政局签订的BT项目结转收入，每年的具体支付时间、金额根据丽水市人大常委会决议和丽水市政府的批复进行确定，而结转项目的成本为实际项目投入成本，若确认的收入小于结转的成本，则可能造成毛利润为负。2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人无BT工程项目收入。

5) 商品销售业务

2021年1-6月，发行人新增商品销售业务。2021年1-6月，发行人商品销售业务收入3,870.60万元，成本为3,807.25万元，毛利润为63.35万元。发行人商品销售业务主要为钢材、混凝土贸易，由发行人本体及子公司丽水市城投贸易有限公司负责运营。丽水市城投贸易有限公司销售品种主要为钢材及商品混凝土，主要贸易模式为批发销售。2021年1-6月，丽水市城投贸易有限公司钢材销售量为7,088.59吨，商品混凝土销售量为11,264.20立方，该业务整体毛利润较低，主要系商品贸易属性所致，且发行人采取薄利多销的经营模式。

2、利润情况分析

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人的净利润分别为12,938.01万元、15,200.33万元、17,137.87万元和1,684.78万元，2020年度净利润较2019年度增长1,937.54万元，涨幅为12.75%；2019年度净利润较2018年度增长2,262.32万元，涨幅为17.49%。

2018年、2019年和2020年度，发行人净利润分别为12,938.01万元、15,200.33万元和17,137.87万元。作为浙江省丽水市重要的基础设施建设开发主体，发行人的业务有较强的专属性，最近三年平均净利润达到15,092.07万元。公司净利润主要来源于公司主营业务及补贴收入。

2018年度、2019年度及2020年度，发行人其他收益分别为11,360.00万元、11,290.08万元和15,395.81万元，主要系政府补助资金。发行人作为丽水市城市建设的实施主体，承担了政府公用基础设施建设职能。为支持公司发展，市政府每年给予公司一定的财政补贴。发行人2018年、2019年及2020年所收国有资产管理经营专项财政补助均系丽水市国资委下拨给发行人的专项补贴资金。发行人作为丽水市最重要的基础设施建设平台，获得了丽水市政府的大力支持。

3、盈利指标分析

表 发行人报告期内主要盈利指标明细

单位：万元、%

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
营业总成本	45,818.23	133,406.23	113,375.80	87,539.67
营业利润	1,842.43	24,544.56	20,446.74	19,127.55
利润总额	2,370.67	24,659.23	20,535.12	19,258.96
净利润	1,684.78	17,137.87	15,200.33	12,938.01
净资产收益率（权益净利率）	0.13%	0.76%	1.01%	1.21%

注：1、销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、净利润率=净利润/营业收入

3、总资产收益率=净利/平均总资产

4、净资产收益率=净利润/平均净资产

发行人2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月的净资产收益率（权益

净利率）分别为1.21%、1.01%、0.76%和0.13%，总体呈波动趋势。报告期内，公司总资产与净资产均保持稳定增长，净资产收益率逐年下降主要系净利润增速小于净资产增速，因而净资产收益率与利润水平直接挂钩，反映发行人的盈利能力具有下降趋势。

（七）营运能力分析

表 发行人报告期内主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021年6月30日 /2021年1-6月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
总资产	6,254,108.36	5,926,549.29	4,906,987.10	3,016,358.78
流动资产	4,922,005.16	4,642,115.08	3,706,055.64	1,866,347.21
净资产	2,703,015.57	2,590,201.22	1,930,879.28	1,065,224.91
营业总收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
营业总成本	45,818.23	133,406.23	113,375.80	87,539.67
存货周转率（次/年）	0.02	0.04	0.07	0.13
流动资产周转率（次/年）	0.02	0.03	0.04	0.05
总资产周转率（次/年）	0.02	0.02	0.03	0.03

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人的存货周转率（次/年）分别为0.13、0.07、0.04和0.02；上述期间，发行人的流动资产周转率（次/年）分别为0.05、0.04、0.03和0.02；总资产周转率（次/年）分别为0.03、0.03、0.02和0.02。以上财务比率均处于较低水平，主要是由于发行人的资产总额中存货所占比重较大，存货余额始终保持较高水平。存货主要来自于发行人为开发成本中的土地使用权，整理周期长、投资金额高，符合城投公司的业务特点。

六、有息负债分析

截至2021年6月末，公司本部及下属子公司有息债务合计1,772,504.30万元，其中短期借款75,097.85万元，一年内到期的非流动负债313,392.95万元，

长期借款 840,649.58 万元，长期应付款 3,865.30 万元，其他应付款 119,204.54 万元及应付债券 420,294.08 万元。

（一）有息债务余额的情况

表 发行人 2021 年 6 月末有息债务余额一览表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	占比
短期借款	75,097.85	4.24
一年内到期的非流动负债	313,392.95	17.68
长期借款	840,649.58	47.43
长期应付款	3,865.30	0.22
其他应付款	119,204.54	6.73
应付债券	420,294.08	23.71
合计	1,772,504.30	100.00

（二）有息债务余额的担保结构情况

表 截至 2021 年 6 月末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	保证借款	信用借款	质押借款	保证及抵押	信用及抵押	总计
短期借款	55,070.07	20,027.78				75,097.85
一年内到期的非流动负债	1,201.63	124,609.46	187,581.86	-		313,392.96
长期借款	78,528.35	100,000.00	409,911.44	213,209.78	39,000.00	840,649.57
长期应付款	-	3,865.30		-		3,865.30
其他应付款	-	119,204.54		-		119,204.54
应付债券	-	420,294.08		-		420,294.08
合计	134,800.05	788,001.16	597,493.30	213,209.78	39,000.00	1,772,504.30

（三）有息债务余额的期限结构情况

表 截至 2021 年 6 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元

年限	2021 年 6 月末	占比
1 年以内	404,011.69	22.79
1-2 年	398,395.79	22.48
2-3 年	70,451.16	3.97
3 年及以上	899,645.67	50.76
总计	1,772,504.30	100.00

表 截至 2021 年 6 月末公司主要银行借款明细

单位：万元

借款单位	借款银行	借款起始日期	借款到期日期	2021 年 6 月末借款余额	担保方式	融资利率
丽水市城市建设投资有限责任公司	中国建设银行股份有限公司丽水分行	2021/2/1	2022/1/31	15,018.13	保证	4.35%
丽水市城市建设投资有限责任公司	中国农业银行丽水处州支行	2021/4/13	2022/4/12	10,012.08	保证	4.35%
丽水市城市建设投资有限责任公司	中国农业银行丽水处州支行	2021/4/14	2022/4/13	10,012.08	保证	4.35%
丽水市城市建设投资有限责任公司	温州银行丽水支行	2021/5/8	2021/8/8	20,027.78	保证	5.00%
丽水市城市建设投资有限责任公司	华夏银行丽水分行	2021/5/11	2022/5/11	10,013.89	信用	5.00%
丽水市城市建设投资有限责任公司	华夏银行丽水分行	2021/5/14	2022/5/14	10,013.89	信用	5.00%
丽水市城市建设投资有限责任公司	交通银行	2021/2/1	2032/2/1	4,005.22	保证	4.70%
丽水市城市建设投资有限责任公司	国家开发银行浙江省分行	2020/9/11	2050/9/10	8,010.89	质押	4.90%
丽水市城市建设投资有限责任公司	浙江丽水莲都农村商业银行	2020/11/23	2050/7/20	3,504.76	质押	4.90%
丽水市保障性住房建设有限公司	宁波银行	2019/6/25	2024/8/14	100,000.00	信用	5.46%
丽水市保障性住房建设有限公司	工行营业部	2019/9/3	2024/8/21	34,000.00	抵押及保证	5.23%
丽水市保障性住房建设有限公司	杭州银行	2019/10/11	2025/9/22	76,209.78	抵押及保证	5.46%
丽水市保障性住房建设有限公司	中信银行	2019/12/12	2024/12/12	77,000.00	抵押及保证	4.99%
丽水市保障性住房建设有限公司	中国银行	2019/12/27	2024/6/30	28,658.86	保证	5.46%
丽水市保障性住房建设有限公司	建设银行	2020/1/7	2025/9/20	39,000.00	保证	5.46%
丽水市保障性住房建设有限公司	农业银行	2020/1/1	2025/9/17	52,000.00	保证	5.46%
丽水市保障性住房建设有限公司	华夏银行	2020/3/30	2025/3/21	12,647.79	保证	5.46%

丽水市城市住房投资有限责任公司	中国工商银行丽水分行	2018/9/28	2023/1/21	40058.06	质押	5.23%
丽水市城市住房投资有限责任公司	中国农业银行丽水分行	2018/9/14	2023/1/21	81518.14	质押	5.23%
丽水市城市住房投资有限责任公司	中国银行丽水分行	2019/1/2	2023/2/25	23784.47	质押	5.23%
丽水市城市住房投资有限责任公司	中国建设银行丽水分行	2018/10/22	2023/2/25	34249.64	质押	5.23%
丽水市城市住房建设有限责任公司	中国农业银行处州支行	2018/10/19	2023/2/28	77,312.05	质押	5.23%
丽水市城市住房建设有限责任公司	中信银行丽水分行	2018/9/27	2023/2/28	66,977.07	质押	5.23%
丽水市城市住房建设有限责任公司	中国工商银行丽水分行	2018/10/18	2023/10/30	67,097.24	质押	5.23%
丽水市城市住房建设有限责任公司	中国建设银行丽水分行	2018/9/19	2023/2/28	68,499.28	质押	5.23%
丽水市城市住房经营有限责任公司	中国建设银行丽水分行	2018/9/28	2023/2/25	34,449.93	质押	5.23%
丽水市城市住房经营有限责任公司	中国银行丽水分行	2018/11/15	2023/2/25	59,986.94	质押	5.23%
丽水市城市住房经营有限责任公司	农业银行丽水莲都支行	2018/9/28	2023/2/25	32,044.85	质押	5.23%
丽水陆港国际物流有限责任公司	中国建设银行丽水分行	2017/9/11	2027/5/10	8,418.11	保证	4.90%
合计				1,104,530.93		

（四）发行人直接债务融资情况

表 截至募集说明书签署日存续期债券明细

单位：亿元、%

债券简称	发行金额	存续金额	期限	票面利率	发行日	到期日
17 丽水城投 PPN001	12.00	12.00	3+2	4.40	2017-4-25	2022-4-25
19 丽水城投 MTN001	3.00	3.00	3+2	4.39	2019-10-31	2024-10-31
20 丽水城投 MTN001	7.00	7.00	3+2	3.95	2020-11-2	2025-11-2
21 丽水城投 PPN001	11.40	11.40	3+2	4.19	2021-3-17	2026-3-17
21 丽水 01	20.00	20.00	3+2	4.20	2021-3-25	2026-3-25
合计	53.40	53.40	-	-	-	-

（五）债务偿还压力测算

发行人以截至 2020 年 12 月 31 日的有息负债为基础，并假设本期债券于 2021 年 1 月 1 日发行，对本期债券存续期内的债务偿还进行了重叠期偿债压力测试。发行人 2021-2027 年之间的有息债务的还本付息情况如下：

表 债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
（一）现存有息负债当年偿付总规模	645,221.48	234,992.91	74,501.72	420,578.48	213,609.64	56,563.43	25,163.43	1,670,631.09
1、银行借款本金偿还规模	585,130.00	75,000.00	-	323,530.88	95,985.55	-	-	1,079,646.43
银行借款利息偿还规模	55,333.16	26,107.61	23,672.61	23,672.61	6,365.49	1,163.43	1,163.43	137,478.34
2、融资租赁本金偿还规模	4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,000.00	-	-	-	14,000.00
融资租赁利息偿还规模	758.32	523.30	290.51	116.39	-	-	-	1,688.52
3、信托计划偿还本金规模	-	-	-	-	-	-	-	-
信托计划偿还利息规模	-	-	-	-	-	-	-	-
4、已发行债券本金偿还规模	-	120,000.00	-	30,000.00	70,000.00	31,400.00	-	251,400.00
已发行债券利息偿还规模	-	9,362.00	22,538.60	17,258.60	17,258.60	-	-	66,417.80
5、其他类型融资偿还本金规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他类型融资偿还利息规模	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）本期债券本金偿还规模	-	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	120,000.00
本期债券利息偿还规模	9,600.00	9,600.00	7,680.00	5,760.00	3,840.00	1,920.00	0.00	38,400.00

（按照 8.00%计算）								
合计	654,821.48	244,592.91	82,181.72	426,338.48	217,449.64	58,483.43	25,163.43	1,709,031.09

根据上表测算，本期债券发行后，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额为约 1,709,031.09 万元，其中银行借款合计需偿还本息约 1,217,124.77 万元，融资租赁借款合计需偿还本息约 15,688.52 万元，已发行债券合计需偿还本息约 317,817.80 万元，本期债券合计需偿还本息 158,400.00 万元。

本期债券存续期 7 年内，发行人平均每年需偿还约 244,147.30 万元。其中，有息债务的集中还款期为 2021 年及 2024 年，上述两年需偿还的有息债务分别为约 654,821.48 万元和 426,338.48 万元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

七、关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、控股股东、实际控制人

发行人股东为丽水市国资委，持有发行人 100% 股权。发行人的实际控制人为丽水市国资委。具体信息详见本募集书第四节“三、发行人股东情况”。

2、发行人全资及控股子公司、合营和联营企业

本公司全资及控股子公司、合营和联营企业的情况详见本募集书第四节“四、主要子公司及参股公司的基本情况”。

3、其他关联方情况

表 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

丽水京城开发建设有限公司	发行人子公司丽水市旧城改造有限责任公司的参股公司
--------------	--------------------------

（二）关联交易定价原则

公司与关联方发生的关联交易，以及与丽水市人民政府所属部门及其他所属国有企业发生的交易，其作价均按内部协商定价厘定。

（三）报告期内关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的主要关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
丽水玉溪水利枢纽有限责任公司	拆借资金利息	-	-	29.27	41.80
	拆借资金本金	35,000.00	125,000.00	-	-

2、关联方往来款项

表 金额较大的关联方往来款项

单位：万元

关联方名称	科目	2021年6月30日		2020年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
丽水市财政局	其他应收款	281,131.00	2,811.31	283,555.00	2,835.55
丽水市林业建设发展有限公司	其他应收款	128,786.00	1,287.86	128,786.00	1,287.86
丽水经济技术开发区实业发展集团有限公司	其他应收款	-	-	20,500.71	205.00
丽水经济技术开发区财政局	其他应收款	39,111.09	391.11	20,497.66	204.98
丽水市交通投资发展有限公司	其他应收款	11,968.00	119.68	11,968.00	119.68
丽水市国有资本运营有限公司	其他应收款	5,501.00	55.01	5,501.00	55.01
丽水市绿谷信息实业有限公司	其他应收款	3,050.00	30.50	-	-

丽水市城乡公共交通有限公司	其他应收款	500.00	5.00	-	-
丽水市公共交通有限公司	其他应收款	500.00	5.00	-	-
丽水市发展和改革委员会（丽水市建筑安装公司工程公司改制领导小组）	其他应收款	-	-	-	-
丽水机场项目前期工作领导小组办公室	其他应收款	-	-	-	-
丽水市城市建设发展有限公司	其他应收款	-	-	-	-
丽水南城新区投资发展有限公司	其他应付款	334,329.29	-	297,529.29	-
丽水市大花园旅游建设发展有限公司	其他应付款	100,204.54	-	100,204.54	-
丽水市旅游投资发展有限公司	其他应付款	-	-	-	-
丽水市交通建设开发有限公司	其他应付款	58,000	-	58,000	-
丽水市低丘缓坡综合开发有限公司	其他应付款	23,300.00	-	45,300.00	-
丽水市国有资本运营有限公司	其他应付款	-	-	-	-
丽水京城开发建设有限公司	其他应付款	25,000.00	-	125,000.00	-
丽水市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应付款	28,000.00	-	8,000.00	-
丽水南城新泓产业开发有限责任公司	其他应付款	19,885.00	-	-	-
丽水经济技术开发区实业发	其他应付款	18,610.38	-	-	-

展集团有限公司					
丽水市港航建设开发有限公司	其他应付款	11,050.00	-	-	-
丽水市数字经济发展有限公司	其他应付款	10,665.54	-	-	-

八、其他重要事项

（一）对外担保事项

截至2021年6月30日，发行人对外担保余额为340,035.50万元，占截至2021年6月30日的总资产比例为5.44%，占发行人净资产比例为12.58%，风险较为可控，发行人目前对外担保对象均为丽水市属国有企业，经营状况稳定、信誉良好。

表 发行人截至2021年6月末对外担保明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	借款金融机构	担保金额	债务期限
丽水市水利发展有限公司	丽水市城市建设发展有限公司	中国农业银行丽水分行	12,250.00	2016/12/1-2026/11/27
		中国农业银行丽水莲都支行	11,900.00	2016/12/1-2026/11/27
		杭州银行丽水分行	6,000.00	2016/7/6-2024/7/3
丽水南城建设有限公司	丽水南城新区投资发展有限公司	渤海国际信托股份有限公司	82,500.00	2016/4/22-2023/3/21
		永赢金融租赁有限公司	6,000.00	2019/3/15-2024/3/14
		杭州银行丽水分行	50,000.00	2020/3/23-2022/3/22
		中国农业发展银行丽水市分行	38,700.00	2019/9/27-2026/9/25
丽水市城市建设投资有限责任公司	丽水机场开发建设有限公司	中国工商银丽水莲都支行	43,500.00	2016/11/08-2026/12/31
	丽水南城新区投资发展有限公司	中国农业发展银行丽水市分行	3,500.00	2016/8/31-2026/8/28
		中国农业发展银行丽水市分行	5,750.00	2016/8/31-2026/8/28
	杭州括苍管理有限责任公司	中国建设银行杭州余杭支行	16,935.50	2018/5/30-2028/4/20
	丽水市文化旅游投资发展有限公司	国开行浙江省分行	63,000.00	2021/4/30-2041/4/29

	合计		340,035.50	
--	----	--	------------	--

（二）未决诉讼情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的未决诉讼。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的重大承诺。

（四）其他重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的其他重大事项。

九、受限资产情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人的所有权或使用权受到限制的资产余额为 856,839.79 万元，主要为发行人因融资需求而抵押的资产。

表 发行人所有权或使用权受到限制的资产明细

单位：万元

担保单位	被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		借款本金	借款最终到期日
				账面原值	账面净值		
丽水市水利发展有限公司	丽水市城市建设投资有限责任公司	水利防洪工程	平安国际融资租赁（天津）有限公司	22,434.82	22,434.82	8,000.00	2023/11/26
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	水南公寓土地及在建工程	中国工商银行	58,618.13	58,618.13	34,000.00	2024/8/14
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	金周农居新社区北地块土地	杭州银行丽水分行	14,245.30	14,245.30	54,737.75	2024/9/3
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	常白农民新社区土地	杭州银行丽水分行	5,466.45	5,466.45	11,472.04	2024/9/3
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	城中二期（南区）项目土地使用权及在建工程	杭州银行丽水分行	29,799.16	29,799.16	10,000.00	2025/9/22
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	金周农居新社区南地块土地	中信银行丽水分行	28,347.86	28,347.86	77,000.00	2024/12/12

丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	岩泉公寓项目土地使用权	中国建设银行丽水分行	3,959.43	3,959.43	39,000.00	2025/9/20
丽水市保障性住房建设有限公司	丽水市保障性住房建设有限公司	好溪公寓项目土地使用权及在建工程	中国农业银行丽水分行	50,357.96	50,357.96	26,000.00	2024/12/5
合计				213,229.11	213,229.11	260,209.79	

十、本期债券发行后发行人的财务结构变化

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

（一）财务数据的基准日为 2021 年 6 月 30 日；

（二）假设本期债券（发行总额人民币 12.00 亿元）在 2021 年 6 月 30 日完成发行。

表 本期债券发行后发行人的财务结构变化情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 30 日	变动额
	发行前	发行后（模拟）	
流动资产合计	4,922,005.16	5,042,005.16	120,000.00
资产合计	6,254,108.36	6,374,108.36	120,000.00
流动负债合计	1,437,099.77		-
非流动负债合计	2,113,993.02	2,233,993.02	120,000.00
负债合计	3,551,092.79	3,671,092.79	120,000.00
所有者权益合计	2,703,015.57		-
负债和所有者权益合计	6,254,108.36	6,374,108.36	120,000.00
资产负债率	56.78%	57.59%	

以截至 2021 年 6 月 30 日的财务数据为基准测算，本期债券发行后，公司流动资产从 4,922,005.16 万元增加至 5,042,005.16 万元，非流动负债由 2,113,993.02 万元增加至 2,233,993.02 万元，资产负债率将由 56.78% 上升至 57.59%，资产负债率有所上升，但仍处于平均水平。

第六节 企业信用状况

一、本期债券信用评级情况

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的资信情况进行评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2021年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+级。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

新世纪评定，发行人主体信用等级AA+，该级别反应反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面

（1）丽水市良好的生态经济发展环境。丽水市生态环境优越，自然资源丰富，经济实力较强并保持稳定增长，2020年，丽水市实现地区生产总值1,540.02亿元，同比增长3.4%，为公司的经营发展创造了良好的外部环境。

（2）重要的战略地位和股东的大力支持。公司是丽水市最重要的城市开发、投资和建设主体，在丽水市国有企业改革中，具有重要的战略地位。丽水市国资委持续通过资产或资金注入方面对公司进行支持，其中2020年无偿向公司注入资金、资产及股权合计8.16亿元。

（3）业务区域垄断性及可持续性较强。公司主要负责丽水市保障性住房建设销售和基础设施建设任务，随着四家公司的注入，公司新增棚户区拆迁改造业务且保障性住房建设销售业务范围进一步扩张，目前公司在建及拟建项目较为充足，业务的区域垄断性和可持续性进一步增强。

2、关注

（1）未来面临一定的投资压力。公司棚户区改造和保障性住房建设业务的在建及拟建项目投资额较大，未来面临一定的投资压力。

（2）资产流动性较弱。公司资产以存货、其他流动资产和其他非流动资产为主，截至2021年6月末，上述资产合计511.99亿元，占总资产比重的81.86%，主要系土地使用权和项目建设成本等，资产流动性较弱。

（3）部分基础设施建设项目资金平衡有待关注。公司之前年度部分基础设施建设项目由公司自筹进行建设，其资产的后续处理方式暂未确定，中诚信国际将持续关注公司基础设施建设项目的后续资金平衡情况。

3、未来展望

通过对丽水城投及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司AA+主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很强，并给予本期债券AA+的信用等级。

4、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事件进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、公司资信状况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人多年来与各大商业银行等金融机构保持着长期良好的合作关系，拥有优良的信用记录。截至2021年6月末，发行人获得多家金融机构授信额度合计3,034,450.00万元，其中已使用1,230,145.93万元，未使用1,804,304.07万元。发

行人严格遵守金融机构结算纪律，按时归还贷款本息。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%（核实），不存在逾期而未偿还的债务。截至 2021 年 6 月末，发行人及其子公司金融机构授信情况如下：

表 截至 2021 年 6 月末银行授信及使用情况

单位：万元

授信机构	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
工商银行	159,000.00	141,000.00	18,000.00
国家开发银行	40,000.00	6,000.00	34,000.00
杭州银行	225,000.00	76,209.28	148,790.72
华夏银行	48,800.00	32,647.79	16,152.21
建设银行	590,000.00	188,600.00	401,400.00
交通银行	6,000.00	4,000.00	2,000.00
宁波银行	201,000.00	100,000.00	101,000.00
农业银行	698,100.00	245,000.00	453,100.00
平安国际融资租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
中国银行	252,150.00	112,308.86	139,841.14
中信银行	728,400.00	300,880.00	427,520.00
农商行	16,000.00	3,500.00	12,500.00
浙商银行	50,000.00	0.00	50,000.00
合计	3,034,450.00	1,230,145.93	1,804,304.07

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及主要子公司无债务违约记录及有关情况。

（三）已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券明细如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行金额	存续金额	期限	票面利率	发行日	到期日
17 丽水城投 PPN001	12.00	12.00	3+2	4.40	2017-4-25	2022-4-25
19 丽水城投 MTN001	3.00	3.00	3+2	4.39	2019-10-31	2024-10-31
20 丽水城投 MTN001	7.00	7.00	3+2	3.95	2020-11-2	2025-11-2
21 丽水城投 PPN001	11.40	11.40	3+2	4.19	2021-3-17	2026-3-17
21 丽水 01	20.00	20.00	3+2	4.20	2021-3-25	2026-3-25
合计	53.40	53.40	-	-	-	-

（四）其他融资情况

高利融资为利率超过同时期同期限央行基准贷款利率2倍的融资工具。截至本募集说明书签署之日，发行人无高利融资。

（五）发行人失信行为记录

经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）、全国法院被执行人信息查询网（<http://zhixing.court.gov.cn/search>）、中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk>）、中华人民共和国应急管理部网站（<http://www.chinasafety.gov.cn>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn>）、中华人民共和国工业和信息化部网站（<http://www.miit.gov.cn>）、中华人民共和国商务部网站（<http://www.mofcom.gov.cn>）、中国商务信用平台（<http://www.bcpn.com>）、全国行业信用公共服务平台（<http://www.bcp12312.org.cn>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、中国银行保险监督管理委员会网站（<http://www.cbrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://shixin.csrc.gov.cn>）、中国盐业协会（<http://www.cnsalt.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、中国电力企业联合会网站（<http://www.cec.org.cn>）、中国电力建设企业信用信息体系建设平台（<http://credit.cepca.org.cn>）、国家能源局网站（<http://www.nea.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.saic.gov.cn>）、国家财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家农业农村部网站（<http://www.moa.gov.cn>）、中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn>）、中华人民共和国住房和城乡建设部（<http://www.mohurd.gov.cn>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn>）、全国资源公共交易平台（<http://www.ggzy.gov.cn>），发行人及其重要子公司不存在失信行为的记录。包括但不限于不存在：

- 1、发行人被列为失信被执行人的情形；
- 2、发行人被列为重大税收违法案件当事人的情形；
- 3、发行人被列为安全生产领域失信生产经营单位的情形；
- 4、发行人被列为环境保护领域失信生产经营单位的情形；
- 5、发行人被列为电子认证服务行业失信机构的情形；
- 6、发行人被列为涉金融严重失信人的情形；
- 7、发行人被列为食品药品生产经营严重失信者的情形；
- 8、发行人被列为盐业行业生产经营严重失信者的情形；
- 9、发行人被列为保险领域违法失信当事人；
- 10、发行人被列为统计领域严重失信企业的情形；
- 11、发行人被列为电力行业严重违法失信市场主体的情形；
- 12、发行人被列为国内贸易流通领域严重违法失信主体；
- 13、发行人被列为石油天然气行业严重违法失信主体；
- 14、发行人被列为严重质量违法失信市场主体的情形；
- 15、发行人被列为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的情形；
- 16、发行人被列为农资领域严重失信生产经营单位的情形；
- 17、发行人被列为海关失信企业的行为；
- 18、发行人被列为失信房地产企业的行为；
- 19、发行人被列为出入境检验检疫严重失信企业的情形。

综上，发行人及其重要子公司报告期内不存在被列入失信执行人名单、列入安全生产领域失信生产经营单位及列入环境保护领域失信生产经营单位等异常经营情况。

第七节 担保情况

本期债券无增信措施。

第八节 偿债计划及偿债保障措施

一、偿债计划

本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券的付息日为2022年至2028年每年的11月17日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

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

（二）本金的兑付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为2028年的11月17日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2026年的11月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券本金的兑付由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。

二、偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将凭借良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。本期债券偿债计划及保障措施足以满足本期债券到期还本付息的需求。

（一）发行人较强的自身偿付能力

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

表 发行人最近三年及一期营业收入及净利润情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	47,501.72	133,422.48	116,321.31	95,407.17
净利润	1,684.78	17,137.87	15,200.33	12,938.01
经营活动产生的现金流量净额	-218,742.34	-786,206.83	105,210.11	86,073.11

发行人业务较为稳定，经营状况良好。2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月，发行人的营业收入分别95,407.17万元、116,321.31万元、133,422.48万元和47,501.72万元，净利润分别为12,938.01万元、15,200.33万元、17,137.87万元和1,684.78万元，经营活动产生的现金流量净额分别为86,073.11万元、105,210.11万元、-786,206.83万元和-218,742.34万元。

发行人最近三年净利润的平均值为15,092.07万元，足以保障本期债券本息按期足额偿付。截至2021年6月30日，发行人资产负债率为56.78%，处于行业平均水平。未来，随着城市基础设施投入的不断加大，发行人的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。

（二）募投项目良好稳定的收益是本期债券按期偿付的保障

本期债券拟募集资金12.00亿元。其中，1.35亿元将用于丽水市望城岭公寓项目，1.35亿元将用于丽水市青林公寓项目，4.30亿元将用于丽水市城东公寓项目，剩余5.00亿元将用于补充营运资金。

本期债券的三个募投项目在本次存续期内的预计净收益合计为162,533.12万元，能够覆盖本期债券用于项目部分的本金70,000.00万元及利息39,200.00万元，覆盖倍数为1.49倍；同时，在运营期内，三个募投项目产生的净收益也能够覆盖总投资149,326.69万元，覆盖倍数为1.09倍，为本期债券的偿付提供了坚实保障。综上所述，本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，上述募投项目的收益可完全覆盖其债券本息，项目经济效益良好，为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

（三）本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券拟发行规模为 10 亿元，期限为 7 年，采用固定利率，每年付息一次，在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、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。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

4、专项资金账户的监管

为保证债券持有人利益，发行人聘请多家银行担任本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户监管人，由监管银行对本期债券存续期内的募集资金和偿债资金的划拨和使用情况进行监管。

发行人、债权代理人 and 监管银行三方签订了《资金及账户监管协议》，其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金余额小于当年应付利息/本息时，监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。

5、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与之签订本期债券债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，海通证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

6、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规定约定的其他权利。

（四）本期债券偿债保障措施

1、发行人拥有的优质资产为本期债券本息偿付提供支撑

发行人拥有大量优质的土地资产，2021年6月末，发行人存货项下土地使用权余额为382,623.12万元。上述可变现的土地资产权属清晰，地理位置优越，市场流通性较强，在必要时可以用于本期债券本息的偿付，显著增强了本期债券的偿债保障能力。

2、发行人自身偿付能力良好，持续的盈利能力及稳定的现金流是本期债券按期偿付的基础

丽水市城市建设投资有限责任公司盈利水平良好，所经营的资产具有长期稳定的收益。发行人2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-6月分别实现净利润12,938.01万元、15,200.33万元、17,137.87万元和1,684.78万元，2018-2020年度平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。

此外，报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额持续为正、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 86,073.11 万元、105,210.11 万元、-786,206.83 万元和-218,742.34 万元。近些年发行人的经营性现金净流量较稳定。未来随着丽水市的不断发展以及发行人业务的稳步推进，盈利能力也将稳步提高，发行人的利润将进一步上升，为本期债券到期还本付息提供了根本性保障。

3、发行人具有良好的资信和较强的融资能力，为本期债券按期支付本息提供了有力补充

发行人多年来与中国农业银行、建设银行、交通银行和中信银行等多家金融机构均保持着长期而稳定的合作关系。发行人具备优良的信用记录。截至 2021 年 6 月末，发行人获得多家金融机构授信额度合计 303.45 亿元，其中已使用 123.01 亿元，未使用 180.43 亿元。充足的银行授信为公司生产经营提供流动性资金支持。若在本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，公司可以通过向银行申请临时资金予以解决。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

第九节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年5月1日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后36个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债

券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第十节 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及本期债券上市流通的证券交易场所的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露事务管理制度的制定

（一）融资部为负责本公司信息披露的常设机构，为信息披露事务管理部门。本管理制度由董事会制定并按照中国证监会、交易所相关信息披露规则予以披露。

（二）本管理制度适用于如下人员和机构：

- 1、信息披露事务负责人、董事会办公室及信息披露事务管理部门；
- 2、公司董事和董事会；
- 3、公司监事和监事会；
- 4、公司高级管理人员；
- 5、各部门及各子公司的负责人；
- 6、公司控股股东或实际控制人、持股 5%以上的股东；
- 7、其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

以上人员和机构统称“信息披露义务人”。上述相关人员对所知悉的董事会、监事会会议内容和文件以及公司未披露的其他信息，负有保密义务。在该等信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息。

（三）发行人及其他信息披露义务人应当按照中国证监会及证券自律组织的相关规定履行信息披露义务。公司应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站。

公司在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期信息披露形式代替应当履行的非定期信息披露义务。

（四）公司信息披露的范围主要包括：

- 1、发行公告、募集说明书等发行文件；
- 2、在公司债券存续期内，及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的重大事项；

（五）公司及其全体董事或具有同等职责的人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。个别董事或具有同等职责的人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整、及时或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

二、信息披露事务管理的内容

（一）在公司债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力的重大事项时，应当通过交易所认可的网站及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

- 1、公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌转让/上市条件；
- 12、公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

（二）公司在下列事项发生之日起两个工作日内，应当履行重大事项信息披露义务，且披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时；
- 4、收到相关主管部门决定或通知时。

（三）公司披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当在上述进展或者变化出现之日起两个工作日内披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

（四）公司披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计、募集资金用途或公司债券发行计划的，应当及时披露相关变更公告，公告至少包括以下内容：

- 1、变更原因、变更前后相关信息及其变化；
- 2、变更事项符合国家法律法规和政策规定并经公司有权决策机构同意的说明；
- 3、变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响；
- 4、相关中介机构对变更事项出具的专业意见；
- 5、与变更事项有关且对投资者判断公司债券投资价值和投资风险有重要影响的其它信息。

（五）公司更正已披露财务信息差错，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

- 1、更正未经审计财务信息的，同时披露变更后的财务信息；

2、更正经审计财务报告的，同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计，且于公告发布之日起三十个工作日内披露相关审计报告；

（六）公司变更公司债券募集资金用途，应当至少于变更前五个工作日披露变更公告。

（七）公司变更公司债券发行计划，应当至少于原发行计划到期日前五个工作日披露变更公告。

（八）公司变更已披露信息的，变更前已公开披露的文件应在原披露网站予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

三、信息披露事务的管理与实施

（一）公司的对外信息披露由公司董事会统一领导和管理，公司董事长是信息披露管理的最终责任人，信息披露事务负责人负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜。

公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本规定所包括的信息披露范围内的任何信息。

（二）融资部为公司信息披露事务管理部门，由信息披露事务负责人直接领导并协助信息披露事务负责人完成信息披露工作。公司相关职能部门及公司控股子公司应密切配合信息披露事务负责人及融资部，确保公司定期信息披露和非定期信息披露的信息披露工作及时进行。

（三）信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。信息披露事务负责人有权参加股东会议、董事会会议、监事会会议和公司相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（四）信息披露事务负责人负责实施公司的对外信息披露。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经

董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

（五）信息披露事务负责人在对外信息披露前有权就披露信息有关内容提出修改意见，并根据公司债券偿债能力的变化和本公司经营情况的需要，取消或暂时停止该信息披露，但不得违反信息披露的相关规定。

（六）属于交易所要求应该披露的信息，由信息披露事务负责人审核批准披露时间和披露方式，公司其他高级管理人员和负责对外业务宣传的单位和个人应以信息披露事务负责人协调的统一口径对外宣传或发布。

（七）信息披露事务负责人因事外出，不能履行签发批准对外信息披露文件职责时，由公司董事长或其委托人代行其职责。

（八）公司信息披露事务负责人应严格按照《公司债券发行与交易管理办法》及相关规定处理公司信息披露事务。

（九）公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、非定期信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（十）公司的股东、实际控制人发生以下事件时，应当主动告知公司董事会，并配合公司履行信息披露义务。

1、持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化；

2、法院裁决禁止控股股东转让其所持股份，任一股东所持公司 5%以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权；

3、拟对公司进行重大资产或者业务重组；

4、交易所规定的其他情形。

应当披露的信息依法披露前，相关信息已在媒体上传播或者债券及其衍生品种出现交易异常情况的，股东或者实际控制人应当及时、准确地向公司作出书面报告，并配合公司及时、准确地公告。

（十一）公司总部各部门及各子公司的负责人是本部门及子公司的信息披露第一责任人，同时总部各部门以及各子公司应当指定专人作为指定联络人，负责向公司融资部或信息披露事务负责人报告信息。

公司总部各部门、各子公司的负责人应当督促本部门或子公司严格执行信息披露事务管理制度，确保本部门或子公司发生应予披露的重大信息及时通报给公司融资部或信息披露事务负责人；公司掌握财务信息、重大经营信息、资产重组信息的部门，有义务配合公司融资部做好定期信息披露、非定期信息披露的披露工作。

（十二）公司应当向主承销商报送信息披露公告文稿和相关文件，并通过交易所认可的网站公布披露，并确保资料的真实、准确、完整，不得拒绝、隐匿、谎报。

（十三）公司信息披露文件、资料的档案管理工作由公司融资部负责。公司控股股东、董事会、监事会的会议文件及对外信息披露的文件（包括定期信息披露和非定期信息披露）要分类设立专卷存档，董事、监事、高级管理人员的履行责任的情况要及时更新和记录并妥善保管。

第十一节 投资人保护

一、发行人违约情形及违约责任

（一）违约责任及违约情形

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券债权人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券债权代理人的违约责任。

1、违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务；

（4）除上述第（1）至（3）项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在《债权代理协议》项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债权人书面通知，或者经单独或合计持有10%以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（5）发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；

（6）在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；

（7）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（8）在本期债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

（二）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（三）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

（3）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

（2）发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定等要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

（五）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（六）争议解决方式

本期债券履约所发生的一切争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和进行过裁判。当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本期债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。本期债券《债券持有人会议规则》主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》约定的方案，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改修改本规则；

3、决定变更本期债券的债权代理人或《债权代理协议》的主要内容；

4、发行人未能按期、足额支付本期债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本期债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5、当发生影响发行人偿债能力或本期债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债权代理人以及督促发行人、担保人制定本期债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

6、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

7、当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本期债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

8、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形或抵/质押资产发生重大损失、灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形时，变更本期债券的担保人或者担保方式；

9、当发生包括但不限于如下对本期债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
 - (2) 债券信用评级发生变化；
 - (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
 - (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
 - (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
 - (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
 - (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
 - (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
 - (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
 - (10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
 - (11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 10、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时，决定需要依法采取行动；
- 11、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；
- 12、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本期债券债权代理协议规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权代理人应及时召开债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有

人会议审议的除外；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）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，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施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带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生重大不利影响的，债权代理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、在本期债券存续期间内，当出现本期债券债权代理协议第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权人不同意召开会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期债券中本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、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。

债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期债券中本次未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券中本次未偿还债券本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本期债券中本次未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

- （5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第1个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第1个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期债券中本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或债权代理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担场地费用，若有）。

（三）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期债券中本次未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第7个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临

时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本期债券债权代理协议第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）代理人的权限，是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有

人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者有以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本期债券中本次未偿还债券总额且有表决权的 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

3、债券持有人会议应由债权人代表担任会议主席并主持。如债权人代表未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期债券中本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项再次作出决议。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、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。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券中本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券中本期债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本期债券中本期债券张数不计入有表决权的本期债券中本期债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为本期债券担保人或其关联方；
- （3）债券持有人为本期债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；
- （4）债券持有人为本期债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

(5) 债券持有人持有的本期债券中的本期债券属于如下情形之一：**a)** 已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；**(b)** 不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，表决结果以会议决议公告为准。

7、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每期债券未偿还债券总额且有表决权的 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更本期债券债权代理协议的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

9、债券持有人会议的有效决议对本期债券中本期债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。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。

10、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券中本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结

果和通过的各项决议的内容。

11、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券中本次未偿还债券张数；

（2）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券中本次未偿还债券本金总额，占发行人本期债券中本次未偿还债券本金总额的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）会议主席姓名、会议议程；

（5）召集人及监票人；

（6）各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

（7）每一表决事项的表决结果；

（8）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（9）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

12、债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由债权代理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满2年之日止。法律、行政法规和中国证监会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。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

（六）附则

1、权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关

决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、本期债券债权代理协议项下的公告方式为：以交易场所或主管机关认可的方式予以披露。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过，本期债券债权代理协议不得变更。

6、本期债券债权代理协议所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、本期债券债权代理协议由发行人及债权代理人共同制订，自双方加盖公章之日起成立，并在首期债券发行截止日生效。投资者认购本期债券，视为同意本期债券债权代理协议有关约定。

三、债券债权代理协议的主要条款

（一）债权代理人的权利与义务

1、监督和报告。

（1）债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据《债权代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

（2）债权代理人在本期债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

（3）债权人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

（4）发布债权代理事务报告。债权人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

2、召集和通知。

（1）召集债券持有人会议。债权人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（2）债权代理人在得知《债权代理协议》4.9款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表全体债券持有人。

（1）代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议和相应监管协议（如需）。

（2）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（3）为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

（4）债权人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：

i）参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；

ii）向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施；

iii)做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务表示；

iv)为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

(5) 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

(6) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他。

(1) 即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可

得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

（2）债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

（3）免责声明。债权代理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权代理人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

（4）就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

（二）发行人的权利与义务

1、发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债权代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权代理人。发行人有权根据《债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

4、发行人有权对债权代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本期债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。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2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

（1）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

（3）发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

（5）发行人生产经营外部条件发生重大变化；

（6）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（7）发行人发生未能清偿到期债务的情形；

（8）发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

（9）发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

（10）发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过5,000万元，且占其最近一期经审计净资产10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（11）发行人拟申请发行新的债券；

（12）发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（13）政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形：

i）发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

ii）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

iii）发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

iv）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

（14）发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

（15）担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

（16）担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（17）担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定；

（18）发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

（19）发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

（20）发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定；

（21）抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

（22）发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产；

（23）发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式；

（24）发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；

（25）发行人拟变更本期债券募集资金用途；

（26）发行人拟变更或解聘债权代理人；

（27）发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化；

（28）本期债券被暂停转让交易；

（29）其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

（30）法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（13）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下，发行人如上述第（25）项之情形拟变更本期债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还本期债券本金总额 10%及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项

进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报国家发展改革委员会）备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

（1）发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

（4）发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本期债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

（5）其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本期债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见第4.9条），发行人应根据债券持有人会议的决议，在6个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

12、加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（6）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人

承继；

（4）发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

（5）本期债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见第 4.9 条）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

（6）根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

（1）协助债权代理人履行报告和公告义务；

（2）在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第 6.2 款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

（1）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

（2）发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

（三）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本期债券相关的发行人的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

6、债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

（四）费用及报酬

1、费用的承担。

（1）债权人依据《债权代理协议》履行债权代理职责而发生的各项费用由债权人自行承担。

（2）债权代理人在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼等费用），从处置资产所得中提前支付。

（3）与债券持有人会议相关的合理费用及律师见证费用等（但债券持有人和 / 或代理人、债权代理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由甲方承担。

2、报酬。

（1）发行人应按照债权代理人履行本协议项下约定的债权代理职责和义务向债权代理人支付报酬。债权代理报酬为每年贰拾万元整（¥200,000）。

（2）本期债券存续期内第 1 个计息年度的债权代理报酬由债权代理人在本期债券募集款项中扣除收取；本期债券存续期内第 N 年（N>1）的债权代理报酬由甲方于第 N-1 个计息年度的付息日划入债权代理人账户。

（3）债权代理人账户信息：

账户名：海通证券股份有限公司

账号：310066726018150002272

开户银行：交通银行上海分行第一支行

汇入地点：上海市

汇款用途：2021 年丽水城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理服务
费

现代化支付系统行号：301290050037

汇款方式：通过现代化支付系统支付

（4）债权代理人取得上述债权代理报酬后，向发行人出具同等金额的有效发票。

（五）债权代理人的变更

1、解聘。发生如下情形时，单独或合并持有 10%以上有表决权的本期债券的债券持有人（债券持有人持有的本期债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

- (1) 债权人代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；
- (2) 债权人代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；
- (3) 债权人代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

债权人代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权人代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权人代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权人代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权人代理人，并通知全体债券持有人。

2、辞职。债权人代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权人代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权人代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权人代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权人代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权人代理人只有在新的债权人代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权人代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权人代理人并尽快聘任一家符合《债权代理协议》7.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权人代理人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权人代理人的聘任应立即自动终止：

- (1) 债权人代理人丧失行为能力；
- (2) 债权人代理人资不抵债或被申请破产；
- (3) 债权人代理人主动提出破产申请；
- (4) 有权机关对债权人代理人的停业或解散做出决议或命令；

（5）有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；

（6）有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权代理人以替代原债权代理人履行《债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第1款、第2款及第3款重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：

（1）新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；

（2）新聘任的债权代理人须认可并遵守《债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；

（3）新聘任的债权代理人无其他不适合担任本期债券债权代理人之职的情形。

5、重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

（1）债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债权代理协议》提出辞职之日或《债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

（2）发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债权代理协议》项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

6、文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债权代

理协议》保存的与本期债券有关的全部文档资料。

（六）债权代理协议的修改、权利义务转移、终止及违约责任

1、对本协议的修改。发行人与债权人可以对本协议进行修改或补充，但应经债券持有人会议审议通过。但是，发行人及债权人出于如下原因而对本协议进行局部调整或对本协议非实质性权利义务条款的修改，无须取得任何债券持有人的同意：

- （1）以澄清有歧义的条款；
- （2）校正或补充本协议中的瑕疵条款或与本协议其他条款相冲突的条款；
- （3）根据相关法律法规或主管部门的要求对本协议条款进行适当修改或补充。

2、本协议项下权利义务的转移。除本协议明确约定之情形外，任何一方不得将其在本协议项下的任何权利或义务转移给任何第三方。

发行人发生合并、分立、撤销等发行人主体变更的情形，且发行人向债券持有人还本付息的义务转由其他主体承担时，本协议项下应由发行人履行的权利义务亦同时转由承继本期债券还本付息义务的相关主体继续履行。

债权人依据本协议的规定转移其权利义务相关事宜应符合本协议第七条的相关约定。

3、本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

- （1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；
- （2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；
- （3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；
- （4）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与债权人签订新的债券债权代理协议以替代本协议；
- （5）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

4、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致债权人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产

生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债权代理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债权代理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债权代理人在本款下的义务在债权代理人发生主体变更的情形后由债权代理人权利义务的承继人承担。

第十二节 法律意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》、国家发展和改革委员会《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）、《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）、《企业债券审核工作手册》、《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）以及《对发改办财金〔2015〕1327号文件的补充说明》等法律、法规和规范性文件的有关规定，浙江天册律师事务所（以下简称“天册律所”）接受发行人的委托，作为本期债券的特聘法律顾问，指派熊琦、赵龙廷律师，就本期债券发行所涉及的有关事项出具法律意见书：

1、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

2、发行人已取得向国家发展和改革委员会提交正式发行申请前应获得的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

3、发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等法律、法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

4、本期债券募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

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

6、参与本期债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

7、发行人为本期债券签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等相关法律文件合法、有效。

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

第十三节 其他应说明的事项

一、上市安排

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

二、税务说明

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

第十四节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：丽水市城市建设投资有限责任公司

住所：浙江省丽水市莲都区中山街北 126 号丽水日报社大楼 15-17 层

法定代表人：吴小华

经办人：张肖肖、吕伟芳

联系地址：浙江省丽水市莲都区中山街北 126 号丽水日报社大楼 15-17 层

联系电话：0578-2183766

传真：0578-2126909

邮政编码：323000

二、主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人：吴斌、胡承昊、汪旭、蒋雨昂

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

三、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

负责人：李金才

经办人员：舒国平、陈春波

联系地址：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区 10 层

联系电话：022-23733333

传真：022-23718888

邮政编码：300191

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

法定代表人：闫衍

经办人：李建克、李傲颜

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

五、发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座8楼、11楼

负责人：章靖忠

经办人：熊琦

联系地址：浙江省温州市鹿城区市府路丽景花苑1幢601室

联系电话：0571-87901111、0571-87901506

传真：0571-87902008

邮政编码：310007

六、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：戴文桂

经办人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

九、账户及资金监管人

（一）中信银行股份有限公司丽水分行

营业场所：浙江省丽水市莲都区紫金路1号

负责人：姜娟芬

经办人：魏玥

办公地址：浙江省丽水市莲都区紫金路1号

联系电话：13666566719

邮政编码：323000

（二）浙商银行股份有限公司丽水分行

营业场所：丽水市丽阳街651号

负责人：汤华勇

经办人：陈凯

办公地址：丽水市丽阳街651号

联系电话：0578-2227278

传真：0578-2226885

邮政编码：323000

（三）杭州银行股份有限公司丽水分行

营业场所：丽水市莲都区丽青路206号

负责人：金旭旻

经办人：胡茜丹

办公地址：丽水市莲都区丽青路206号

联系电话：0578-2668519

传真：0578-2668571

邮政编码：323000

（四）中国邮政储蓄银行股份有限公司丽水市分行

营业场所：丽水市莲都区寿尔福路 445 号

负责人：陈铁中

经办人：林小倩

办公地址：丽水市莲都区寿尔福路 445 号

联系电话：0578-2681633

邮政编码：323000

发行人与本期发行有关中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

本期发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务，及其他经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十五节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人 2018-2020 年经审计的财务报告及审计报告，2021 年 1-6 月未经审计的财务报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江天册律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- （六）本期债券账户及资金监管协议；
- （七）本期债券持有人会议规则。

二、查询地址

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

1、丽水市城市建设投资有限责任公司

住所：浙江省丽水市莲都区中山街北 126 号丽水日报社大楼 15-17 层

法定代表人：吴小华

经办人：张肖肖、吕伟芳

联系地址：浙江省丽水市莲都区中山街北 126 号丽水日报社大楼 15-17 层

联系电话：0578-2183766

传真：0578-2126909

邮政编码：323000

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、胡承昊、汪旭、蒋雨昂

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路 5 号 天圆祥泰大厦 15 层	傅璇	021-23212348

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：

吴天

丽水市城市建设投资有限责任公司

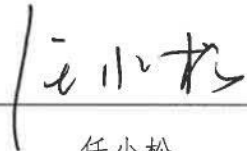


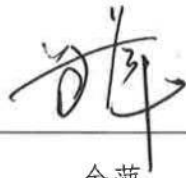
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


吴小华


任小松


金萍


徐旭红

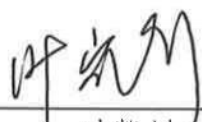
丽水市城市建设投资有限责任公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签名：


叶凯川


陈晶晶


周麟妮


刘俊夫


李建飞

丽水市城市建设投资有限责任公司



2021年11月9日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

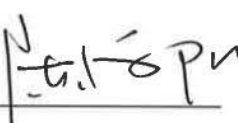
公司全体高级管理人员签名：



练志明



王爱华



陈向阳



施波

丽水市城市建设投资有限责任公司



主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



胡承昊

法定代表人签名：



周杰

主承销商：海通证券股份有限公司



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（立信中联审字[2020]D-0646号、立信中联审字[2020]D-0485号、立信中联审字[2021]D-0550号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）： 董顶立
董顶立

谢凯迪
谢凯迪

舒国平
舒国平

陈春波
陈春波

会计师事务所负责人（签字）： 李金才
李金才

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

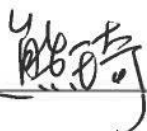


2021年11月9日

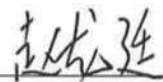
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：



熊 琦



赵龙廷

负责人签名：



章靖忠



2021年 11月 9日

资信评级业务机构声明

本机构及签字的信用评级人员（或资产评估人员）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员（或资产评估人员）对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签名）：

米玉元

孙静

米玉元

孙静

资信评级机构负责人（签名）：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



2021年11月9日

（本页无正文，为《2021 年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》之盖章页）

丽水市城市建设投资有限责任公司

