

**2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券  
2021年发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

丽水市文化旅游投资发展有限公司  
(原名：丽水市城市建设发展有限公司)

主承销商



中国中金财富证券有限公司

(原名：中国中投证券有限责任公司)

(住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元)

签署日期：2022 年 6 月

## 重要提示

中国中金财富证券有限公司作为 2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券（以下简称“15 丽水债”或“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，主承销商与丽水市文化旅游投资发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事项进行了必要的调查。本报告依据主承销商对有关情况的调查、发行人出具的证明文件等进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

## 一、发行人基本情况

(一) 公司名称：丽水市文化旅游投资发展有限公司

(二) 公司法定代表人：何炯伟

(三) 公司注册地址：浙江省丽水市 莲都区水木清华苑 48 幢 201 室

(四) 公司办公地址：浙江省丽水市 莲都区清远街 133 号

(五) 邮政编码：323000

(六) 电子信箱：lswl201@163.com

(七) 公司经营范围：文化、旅游项目开发管理；市政设施管理；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；体育竞赛组织；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；广告制作；机构养老服务(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：房地产开发经营；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)。

(八) 公司信息披露事务负责人：王荷

联系地址：丽水市莲都区水木清华苑 48 幢 201 室

电话：0578-2073323

传真：0578-2073300

电子信箱：lswl201@163.com

(九) 公司登载年度报告的交易场所网站的网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；  
[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

(十) 年度报告备置地：浙江省丽水市莲都区清远街 133 号

(十一) 公司原控股股东、实际控制人均为丽水市人民政府国有资产监督管理委员会，丽水市人民政府国有资产监督管理委员会持股比例为 100%。2020 年 12 月 30 日经工商变更登记为丽水市国有资本运营有限公司持股 90%，浙江省财务开发有限责任公司持股 10%，变更后公司控股股东为丽水市国有资本运营有限公司，实际控制人仍为丽水市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员变更为如下情况：

发行人董事长：何炯伟

发行人的其他董事：季泉泉、王荷、王泽锋、叶伟林

发行人的监事：朱丽红、陈晶晶、张立衡、吴益鹏、吴清清

发行人的总经理：何炯伟

发行人的财务负责人：王荷

发行人的其他高级管理人员：无

截至目前，公司董事、监事及高级管理人员中，发行人的监事朱丽红、陈晶晶和张立衡在丽水市文化旅游投资发展有限公司任职但不领薪，为丽水市国资委指派的专职监事。

## 二、本期债券基本要素

1、债券名称：2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券。

2、证券简称：“15丽水债”（银行间）；“PR 丽水债”（交易所）。

3、证券代码：1580201（银行间市场）；127249（交易所）。

4、发行首日：2015年8月12日。

5、债券发行总额：人民币6亿元。

6、债券期限：7年期，本期债券设置提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

7、债券利率：本期债券票面年利率为5.67%，在债券存续期内固定不变，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、担保方式：无。

9、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人主体长期信用等级为AA级。截至目前为止，该评级无变化。2020年6月3日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2015年丽水市城市建设发展有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告》，维持公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，维持本期债券信用等级为AA，评级展望为“稳定”。

10、上市或转让的交易场所：全国银行间债券市场，上海证券交易所。

11、投资者适当性原则：面向合格投资者公开发行。

12、付息兑付情况：截止本报告出具日，“15丽水债”已成功完成6次付息兑付。详情如下：

“15 丽水债”本息支付情况表

单位:万元

兑付首日	票面利率	兑付本金	兑付利息	本金余额
2016 年 8 月 13 日	5.67%	0.00	3,402.00	60,000.00
2017 年 8 月 13 日	5.67%	0.00	3,402.00	60,000.00
2018 年 8 月 13 日	5.67%	12,000.00	3,402.00	48,000.00
2019 年 8 月 13 日	5.67%	12,000.00	2,721.60	36,000.00
2020 年 8 月 13 日	5.67%	12,000.00	2,041.20	24,000.00
2021 年 8 月 13 日	5.67%	12,000.00	1,360.80	12,000.00

### 三、发行人履约情况

#### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2015 年 8 月 18 日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“15 丽水债”，债券代码“1580201.IB”；于 2015 年 12 月 2 日在上海证券交易所上市，债券简称“PR 丽水债”，债券代码“127249.SH”

#### (二) 募集资金使用情况

本期债券募集资金 6 亿元，全部用于丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目、丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目。截至本报告出具日，丽水南城小叶、桥亭区块低丘缓坡开发利用工程项目已建设完成，丽水市低丘缓坡配套路网及管网工程项目正在进行主体工程的施工建设。截至本报告出具日，“15 丽水债”的募集资金已全部使用完毕。募集资金实际使用情况与募集说明书约定一致，不存在挪用或违规使用情况。

募集资金使用履行程序：发行人严格依照本期债券募集说明书，以及与上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行签署的《募集资金监管及偿债资金监管协议》的有关约定，将募集资金监管账户内的资金划付至国家发改委核准的投向工程。

募集资金专项账户运作情况：依据发行人与上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行签署的《募集资金监管与偿债资金监管协议》的有关约定，发行人在上海浦东发展银行股份有限公司丽水支行开立了帐号为 39010155260000863

的偿债账户，专项用于偿付本期债券本息。截至本报告出具日，发行人均按照协议约定，在本期债券年度付息日/兑付日前三个工作日确保偿债账户内资金余额足够偿还当期债券应付本息。并在每年的本息兑付日前三个工作日将当期债券应付本息从偿债资金专户划付至债券登记机构指定的银行账户。

### （三）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 8 月 13 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）。截至目前为止，发行人已经按时支付了本期债券每年应付利息与本金，不存在兑息兑付违约。

### （四）信息披露情况

发行人审计报告、跟踪评级报告等相关信息已在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。

## 四、2021 年度发行人偿债能力

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度财务报告进行了审计，出具了众环审字（2022）0310155 号标准无保留意见的《审计报告》。本节所引用财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

### （一）报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

#### 1、主要会计数据

单位：万元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）
1	总资产	2,017,672.36	1,737,783.15	16.11%
2	总负债	1,042,484.99	849,575.87	22.71%
3	净资产	975,187.36	888,207.28	9.79%
4	归属母公司股东的净资产	975,187.35	888,205.80	9.79%
5	资产负债率（%）	51.67%	48.89%	5.68%
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	51.67%	48.89%	5.68%
7	流动比率	9.38	6.74	39.17%
8	速动比率	5.06	3.30	53.33%
9	期末现金及现金等价物余额	57,382.46	43,614.68	31.57%
-				
-				

发行人 2021 年资产负债率约为 51.67%，连续两年维持在较低水平。

#### 2、主要财务指标

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)
1	营业收入	69,970.56	55,102.63	26.98%
2	营业成本	74,319.17	60,478.18	22.89%
3	利润总额	13,104.58	10,831.11	20.99%
4	净利润	9,181.36	7,184.06	27.80%
5	扣除非经常性损益后净利润	9,180.36	7,161.52	28.19%
6	归属母公司股东的净利润	9,182.83	7,184.07	27.82%
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	21,424.18	19,792.17	8.25%
8	经营活动产生的现金流净额	27,240.71	-75,072.30	-136.29%
9	投资活动产生的现金流净额	-97,430.97	19,167.93	-608.30%
10	筹资活动产生的现金流净额	83,958.04	37,814.26	122.03%
11	应收账款周转率	0.35	0.30	16.67%
12	存货周转率	0.09	0.08	12.50%
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00%
14	利息保障倍数	5.20	14.21	-63.41%
15	现金利息保障倍数	8.40	-75.15	-111.18%
16	EBITDA 利息倍数	6.83	23.91	-71.43%
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00%
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00%

注：

- 全部债务=（应付票据+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）+（长期借款+应付债券）
- EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 流动比率=流动资产/流动负债
- 速动比率=（流动资产－存货净额）/流动负债
- 资产负债率=总负债/总资产
- EBITDA 全部债务比 = EBITDA÷全部债务
- 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 现金利息保障倍数=经营活动产生的现金流量净额÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 贷款偿还率=实际贷款偿还额÷应偿还贷款额
- 利息偿付率=实际支付利息÷应付利息

### （1）短期偿债能力分析

2021年末，发行人流动比率和速动比率分别为9.38和5.06，较上年末流动比率和速动比率有所上升，显示出发行人短期偿债能力得到改善。

### （2）长期偿债能力分析

2021年末，发行人的资产负债率为51.67%，较上年末略有增长，但资产负债率仍然处于较低水平，长期偿债能力比较稳定。

### （3）发行人盈利能力及现金流情况分析

2021年公司营业总收入为69,970.56万元，利润总额13,104.58万元，净利润9,181.36万元。发行人盈利情况较上年稳步增长。归属于母公司净利润也增长27.82%至9,182.83万元。

公司2021年经营活动产生的现金流量净额27,240.71万元，与去年相比由负转正获得显著增长。2021年发行人因未如上年处置子公司致使投资活动净现金流收入减少，并最终下滑至-97,430.97万元。公司2021年公司筹资活动产生的现金流量净额为83,958.04万元，较上年增加122.03%，主要系2021年末发生收到借款有所增加。

## （二）主要资产及负债变动情况

截至2021年12月31日和2020年12月31日，本公司资产的构成情况如下：

### 1、主要资产情况

单位：万元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	57,382.46	2.84	43,614.68	31.57
预付款项	55,587.18	2.76	28,152.77	97.45
可供出售金融资产	0.00	0.00	30,131.35	-100.00
长期股权投资	24,001.79	1.19	647.16	3,608.82
投资性房地产	79,562.41	3.94	33,244.11	139.33
在建工程	164,300.05	8.14	418.02	39,204.74
长期待摊费用	242.23	0.01	131.58	84.09
递延所得税资产	2.99	0.00	9.43	-68.32

发行人资产变动比例超30%项目发生原因如下：

货币资金较上年末增长31.57%，主要系当年发行债券募集资金导致留存货币资金增加所致；

预付款项较上年末增长97.45%，主要系增加了海潮河老旧小区、刘祠堂背北区块、高井弄区块等改造款所致；

可供出售金融资产较上年末减少100%，主要系执行新金融工具准则，期末调整至其他权益工具投资科目列报所致；

长期股权投资较上年末增长3608.82%，主要系发行人对浙江崔上红文旅开发有限公司、丽水市浙启项目管理有限公司追加了投资所致；

投资性房地产较上年末增长139.33%，主要系发行人注入投资性房地产及部分投资性房地产评估增值所致；

在建工程较上年末增长39204.74%，主要系发行人增加水东综合客运枢纽、丽水市海潮河老旧小区改造暨历史街区改造、大众街64-1号危房改造、丽水花园邻里中心及停车场建设项目、2021年公交候车亭新建改造、清远街港湾式停靠站项目所致；长期待摊费用较上年末增长84.09%，主要系办公室改造费，同时因总额绝对值较小对变动敏感所致；递

延所得税资产较上年末减少68.32%，主要系资产减值准备减少，同时因总额绝对值较小对变动敏感所致。

## 2、主要负债情况

单位：万元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
预收款项	110.36	0.01	1,695.65	-93.49
其他应付款	66,529.19	6.38	48,967.61	35.86
一年内到期的非流动负债	43,660.22	4.19	127,910.00	-65.87
应付债券	345,000.00	33.09	206,841.93	66.79
长期应付款	155,874.06	14.95	69,208.69	125.22

发行人负债变动比例超30%项目发生原因如下：

预收款项较上年末减少93.49%，主要系执行新收入准则，部分预收账款分类至合同负债所致；

其他应付款较上年末增长35.86%，主要系增加政府部门、关联方往来款所致；一年内到期的非流动负债较上年末减少65.87%，主要系发行人有长期借款、PPN及理财融资发生偿付所致；

应付债券较上年末增长66.79%，主要系发行人新发行一单PPN及一单21管廊债所致；

长期应付款较上年末增长125.22%，主要系发行人增加对平安国际融资租赁有限公司的长期应付款及增加多笔项目相关专项应付款所致。

### 3、受限资产情况

截至本报告期末，公司受限资产账面价值总额 6.65 亿元。具体情况如下：

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	66,532.08	66,532.08	66,532.08	83.62
合计	66,532.08	66,532.08	—	—

截至本报告期末，本公司及子公司、联营企业、合营企业无股权质押情况。

### 4、公司担保和新增借款情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保的余额 5.21 亿元。公司报告期对外担保的余额较上年减少了 2.79 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司有息借款总额 78.33 亿元，较上年末有息借款增加 9.75 亿元，增加部分全部为银行借款。

### 5、其他债券和债务融资工具的兑息兑付情况

截至 2022 年半年度末，公司发行的债券尚未到兑付期，不存在违约或延迟支付本息的情况。

### 5、银行授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截止2021年12月31日，发行人共获得各银行授信额度共计人民币90.24亿元，已使用50.21亿元。发行人公司获得的银行授信情况如下所示：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	65,739.56	33,739.56	32,000.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	31,672.12	31,672.12	0.00
中国银行	55,000.00	0.00	55,000.00
邮储银行	5,083.13	5,083.13	0.00
国家开发银行	367,945.19	255,345.19	112,600.00
中信银行	71,600.00	61,600.00	10,000.00
华夏银行	21,000.00	20,720.00	280.00
浙商银行	39,500.00	14,000.00	25,500.00
宁波银行	40,000.00	12,000.00	28,000.00
杭州银行	18,500.00	18,500.00	0.00
温州银行	150,000.00	25,000.00	125,000.00
莲都农商银行	16,400.00	4,395.00	12,005.00
平安租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
合计	902,440.00	502,055.00	400,385.00

报告期内，公司取得的各项银行借款不存在违约或延迟支付本息的情况。

（本页以下无正文，为《2015 年丽水市城市建设发展有限公司公司债券 2021 年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

