

**2020年丽水市莲都区国有资产投资经营
有限公司旅游产业专项债券
2021年度
履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

主承销商：



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

2022 年 6 月

声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2020年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券（以下简称“20莲专债”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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司对外公布的《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司公司债券2021年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

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

（二）发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。

（三）发行总额：人民币5亿元。

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

本次债券采用固定利率形式，票面利率为4.95%，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

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

（六）上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

（七）信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，

本次债券的信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA。

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

二、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 2020 年 12 月 1 日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“20 莲专债”，债券代码“2080367.IB”；于 2020 年 12 月 4 日在上海证券交易所上市交易，债券简称“20 莲专债”，债券代码“152666.SH”。

（二）募集资金使用情况

按照募集说明书的约定，本期债券募集资金为 5 亿元人民币，其中 1 亿元用于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目，3 亿元用于丽水莲都东西岩风景区提升工程项目，剩余 1 亿元用于补充营运资金。具体清单如下：

单位：万元

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

合计	128,420.29	50,000.00	-	100.00
----	------------	-----------	---	--------

根据《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司公司债券 2021 年年度报告》，截至 2021 年末，本期债券募集资金中 1 亿元已用于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目，3 亿元已用于丽水莲都东西岩风景区提升工程项目，剩余 1 亿元已用于补充营运资金，募集资金已全部使用完毕，且与募集说明书约定用途一致。

募投项目中的丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目已完成投资 3.74 亿元，占其项目总投资的比例为 53%，丽水莲都东西岩风景区提升工程项目本项目已完成投资 4.51 亿元，占其项目总投资的比例为 78%。

（三）付息情况

本次债券在存续期内每年付息1次。本次债券每年的付息日为存续期内当年的11月27日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2021年应付利息2,475万元，截至目前本期债券余额为5亿元，发行人不存在应付本息未付的情况。

（四）信息披露情况

发行人已按规定在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及时披露了 2021 年半年度报告、2021 年年度报告、2021 年付息公告等信息，相关信息的披露合法合规，不存在应披露未披露事项。

三、发行人偿债能力

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度

的财务报告进行了审计，并出具了中兴财光华审会字(2022)第321023号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度经审计的财务报告及其附注。

发行人2020年、2021年经审计的主要财务数据及指标如下：

合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目名称	2021年12月31日	2020年12月31日	变动	变动原因
货币资金	119,646.58	139,908.88	-14.48	
预付款项	16,001.61	59,528.50	-73.12	主要系预付丽水宝业现代房地产开发有限公司的安置房工程款因收到安置房销售的部分回款后冲回
存货	435,422.61	425,149.32	2.42	
在建工程	78,753.29	58,794.64	33.95	主要系莲都大厦等工程量的增加
无形资产	28,802.02	10,981.90	162.27	主要系子公司丽水市莲都区旅游投资发展有限公司购买了江滨休闲地块
短期借款	5,459.79	27,642.81	-80.25	主要系本期归还保证借款
合同负债	6,064.05	-	-	主要系执行新收入准则，将预收款项中的工程款和货款计入合同负债，且2021年预收工程款和货款增加较多
其他应付款	29,265.68	38,979.06	-24.92	
长期借款	60,161.11	51,335.18	17.19	
应付债券	49,759.24	49,676.69	0.17	
长期应付款	134,801.61	138,983.63	-3.01	

合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目名称	2021 年度	2020 年度	变动	变动原因
营业收入	42,308.21	15,424.96	174.28	主要系新增莲都区城乡区域的土地开发收入
营业成本	38,748.08	14,296.34	171.03	主要系新增莲都区城乡区域的土地开发成本
营业利润	8,861.97	9,588.10	-7.57	
利润总额	8,851.86	9,524.14	-7.06	
净利润	7,972.79	8,997.81	-11.39	
归属于母公司所有者的净利润	9,243.49	8,590.61	7.60	

合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目名称	2021 年度	2020 年度	变动	变动原因
经营活动现金流入	114,599.81	54,802.53	109.11	主要系收到其他与经营活动有关的往来款现金增加
经营活动现金流出	77,125.94	92,639.73	-16.75	
经营活动产生的现金流量净额	37,473.87	-37,837.20	199.04	主要系发行人销售商品、取得劳务收到现金及收到其他与经营活动有关的往来款现金增加
投资活动现金流入	2,269.16	985.29	130.3	主要系取得划拨子公司收到的现金及收回投资收到的现金增加
投资活动现金流出	39,664.15	25,032.28	58.45	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-37,394.99	-24,046.99	-55.51	主要系投资活动现金流出增加较多
筹资活动现金流入	52,565.44	220,779.17	-76.19	主要本期新增借款减少
筹资活动现金流出	72,907.66	83,794.18	-12.99	
筹资活动产生的现金流量净额	-20,342.21	136,984.99	-114.85	主要本期新增借款减少

2020 年至 2021 年合并财务报表主要指标

项目	2021年	2020年	变动比例	变动原因
流动比率（倍）	9.30	7.76	19.85	
速动比率（倍）	2.98	3.00	-0.67	
资产负债率（%）	36.95	38.44	-3.88	

EBITDA利息保障倍数	3.21	5.46	-41.22	主要系资本化利息支出增加
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

③资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%

④EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/
(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

⑤贷款偿还率=(实际贷款偿还额/应偿还贷款额)×100%

⑥利息偿还率=(实际支付利息/应付利息)×100%

(一) 偿债能力财务指标分析

2020年末及2021年末，发行人流动比率分别为7.76倍和9.30倍，速动比率分别为3.00倍和2.98倍，近两年发行人流动资产能较好地覆盖流动负债，发行人资产流动性较好，短期偿债能力较好。

2020年末及2021年末，发行人负债总额分别为329,321.70万元和314,977.47万元。其中，非流动负债是发行人总负债的主要组成部分，分别为239,995.50万元和246,161.05万元，在总负债中占比分别为72.88%和78.15%，占负债总额的比例较高。

2020年末及2021年末，发行人资产负债率分别为38.44%和36.95%，处于较为合理的水平。发行人资产负债结构较为合理，具备一定的长期偿债能力。

总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。

(二) 盈利能力及现金流情况

2020年度及2021年度，发行人营业收入分别为15,424.96万元和42,308.21万元，净利润分别为8,997.81万元和7,972.79万元，发行人的净利润略有减少，主要系2021年度其他收益减少，管理费用增加。

2020年度及2021年度，经营活动现金净流量分别为-37,837.20万

元和37,473.87万元，2021年度发行人经营活动现金净流量较2020年度增加较多，主要系2021年发行人销售商品、取得劳务收到现金及收到其他与经营活动有关的往来款现金较上年增加较多。近两年发行人投资活动现金净流量分别为-24,046.99万元和-37,394.99万元，2021年度发行人投资活动产生的现金流净额较2020年度减少较多，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。近两年筹资活动产生的现金流量净额分别为136,984.99万元和-20,342.21万元，2021年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2020年度减少较多，主要系2021年新增借款减少。

从2020年至2021年平均水平来看，发行人的自身盈利能力较好，且具有较强的融资能力。

（三）受限资产情况

截至2021年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产明细如下：

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	523.35	质押、ETC押金、旅游服务质量保证金
投资性房地产	158.26	抵押
固定资产	41,312.23	抵押
无形资产	4,437.07	抵押
合计	46,430.91	-

（四）对外担保情况

截至2021年末，发行人无对外担保情况。

（五）授信情况

截至2021年末，发行人所获银行授信情况如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
宁波银行	10,000.00	10,000.00	-

华夏银行	16,000.00	5,000.00	11,000.00
农商银行	25,500.00	11,257.00	14,243.00
中信银行	30,000.00	30,000.00	-
农业发展银行	125,000.00	46,369.48	78,630.52
工商银行	45,000.00	1,360.00	43,640.00
农业银行	50,000.00	5,600.00	44,400.00
建设银行	60,000.00	13,305.00	46,695.00
杭州银行	25,000.00	-	25,000.00
温州银行	20,000.00	-	20,000.00
光大银行	9,500.00	-	9,500.00
中国银行	900.00	-	900.00
合计	416,900.00	-	294,008.52

截至2021年末，发行人不存在已获批文尚未发行的情况。

四、发行人其他已公开发发行尚未兑付的债券发行情况

截至本报告出具日，发行人无其他已公开发发行尚未兑付的债券。

五、本期债券担保情况

发行人以其拥有的不动产权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为 53 套房地产（含对应的土地使用权）。

2020 年 10 月 19 日，抵押资产的抵押登记手续已办理完毕，债权代理人浙商证券股份有限公司已取得浙（2020）丽水市不动产证明第 0027117 号不动产登记证明。截至本报告出具日，抵押物资产状况良好。

2021 年 12 月 27 日，经具有从事证券服务业务资质的丽水经济资产评估有限公司（评估基准日：2021 年 11 月 27 日，报告编号：丽经评字[2021]514 号）评定，抵押物总价值为 81,613.43 万元，抵押率为 1.5553 倍（债券利率 4.95%），满足存续期内抵押比率不低于 1.5 倍的要求，足以覆盖本期债券本金及利息债券。

六、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平较低、负

债结构较为合理，抵押物资产状况良好，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

