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

发　行　人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
主承销商：浙商证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

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

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

五、律师事务所勤勉尽职声明

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

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

八、本次债券的基本要素

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

（二）发行总额：人民币5亿元（RMB500,000,000元）。

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

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为《2020年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

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

（六）发行对象：本次债券承销团成员设置的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

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

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

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

（十一）增信方式：本次债券以发行人自有不动产抵押增信。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。

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

本次发行：指本次债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人：指浙商证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

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

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

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

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一条　债券发行依据

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

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

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
住所：浙江省丽水市莲都区括苍路536号
法定代表人：吴玉贞　　联系人：吕东红
联系地址：浙江省丽水市莲都区括苍路536号
电话：0578-2116097　　传真：0578-2119220　　邮编：323000

二、承销团
（一）主承销商
浙商证券股份有限公司
住所：杭州市江干区五星路201号
法定代表人：吴承根　　联系人：徐鹏、江沈苗
联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6F
电话：0571-87903232　　传真：0571-87902508　　邮编：310007
（二）分销商
五矿证券有限公司
住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人：黄海洲　　联系人：叶芳青
联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
电话：0755-82545517　　传真：0755-82545500　　邮编：518033

三、托管人
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆　　经办人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010-88170745、010-88170731　　传真：010-66061875　　邮编：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
负责人：聂燕　　联系人：王博
联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
电话：021-68870172　　传真：021-68875802-8245　　邮编：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
负责人：姚庚春　　联系人：李留庆
联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界A座24F
电话：010-52805600　　传真：010-52805600　　邮编：100037

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人：张剑文　　联系人：李佳
联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
电话：0755-82872333　　传真：0755-82872090　　邮编：518040

六、律师事务所：浙江博翔律师事务所
住所：浙江省丽水市万地财富国际大厦A座6层
负责人：王健　　联系人：张丽红
联系地址：浙江省丽水市万地财富国际大厦A座6层
电话：0578-2186729　　传真：0578-2128500　　邮编：323000

七、债权代理人：浙商证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市江干区五星路201号
法定代表人：吴承根　　联系人：徐鹏、江沈苗
联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6F
电话：0571-87903232　　传真：0571-87902508　　邮编：310007

八、监管银行：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司
住所：浙江省丽水市莲都区解放街438号
负责人：宋武龙　　联系人：黄平
联系地址：浙江省丽水市莲都区解放街438号
电话：0578-2174550　　传真：0578-2273079　　邮编：323000

第三条　发行概要

一、发行人：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司。

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

三、发行总额：人民币5亿元（RMB500,000,000元）。

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

五、债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为《2020年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

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

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

八、发行对象：本次债券承销团成员设置的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行价格：本次债券的面值为100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十、发行期限：自2020年11月26日起，至2020年11月27日止。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2020年11月25日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2020年11月26日。

十三、计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

十五、计息期限：自2020年11月27日至2027年11月26日止。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为自2020年11月27日至2024年11月26日。

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

十七、付息日：2021年至2027年每年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、兑付日：2027年11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，其回售部分债券的兑付日为2024年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

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

二十二、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十三、账户监管人：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司。

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

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

二十六、增信方式：本次债券以发行人自有不动产抵押增信。

二十七、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条　认购与托管

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

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

二、本次债券通过承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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

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

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

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

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

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

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

二、本次债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条　认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本次债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息1次。本次债券每年的付息日为存续期内当年的11月27日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本次债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

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

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

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

（二）发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内按照回售实施办法进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本次债券并接受上述调整，同意继续持有本次债券。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
成立日期：1997年11月07日
住所：浙江省丽水市莲都区括苍路536号
法定代表人：吴玉贞
注册资本：人民币叁亿叁仟零玖万陆仟陆佰元（RMB 330,096,600.00元）
实收资本：人民币叁亿叁仟零玖万陆仟陆佰元（RMB 330,096,600.00元）
公司类型：有限责任公司（国有控股）

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

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

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

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

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

（二）发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（三）发行人法定代表人的变更
1、第一次法定代表人变更
2003年12月5日，发行人法定代表人由陈小毛变更为邹培书。
2、第二次法定代表人变更
2004年5月12日，发行人法定代表人由邹培书变更为叶欣华。
3、第三次法定代表人变更
2005年12月15日，发行人法定代表人由叶欣华变更为骆斌华。
4、第四次法定代表人变更
2013年9月27日，发行人法定代表人由骆斌华变更为齐焕友。
5、第五次法定代表人变更
2014年12月12日，发行人法定代表人由齐焕友变更为叶丽勇。
6、第六次法定代表人变更
2017年2月15日，发行人法定代表人由叶丽勇变更为王荷。
7、第七次法定代表人变更
2020年4月27日，发行人法定代表人由王荷变更为吴玉贞。

（四）发行人经营范围的变更

2014年6月25日，发行人将经营范围由"国有资产投资经营管理"变更为"国有资产投资经营管理，城（乡）基础设施建设项目，土地开发整理，交通基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）"。

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

（五）发行人经营期限的变更

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

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

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

（六）发行人股东的变更

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

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

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

三、股东及实际控制人情况

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

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

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

（二）公司组织结构

发行人内设办公室、财务管理部、经营安保部和战略投资部四个职能部门。

五、发行人与子公司投资关系

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

序号	公司名称	主营业务	公司性质	取得方式	子公司级别	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	浙江丽水古堰画乡旅游投资有限公司	负责古堰画乡景区的基础设施建设，文化旅游项目开发、经营、投资管理，实业投资，室内水路客船运输，水上漂流	国有控股有限公司	划转	1	50,000.00	60
2	丽水市粮食总公司	一般经营项目：饲料、五金交电、日用批发、零售；丽水市粮油副食品批发市场设施租赁、物业管理；粮食仓储；国家准许的货物与技术的自由进出业务；浙西南粮食物流铁路仓储配送中心设施租赁、物业管理	国有独资有限公司	划转	1	700.00	100
3	丽水市工业经济开发有限责任公司	工业产品投资开发、工业原辅料余缺调剂、企业经济技术服务	国有独资有限公司	新设	1	80.00	100
4	浙江省丽水市莲都区雅溪二级电站	发电	国有独资有限公司	划转	1	617.00	100
5	丽水市莲都城镇建设发展有限公司	莲都区范围内的城镇基础设施项目建设、城镇开发建设、土地开发、房地产经营开发、自有物业租售	国有独资有限公司	划转	1	3,150.00	100
6	丽水市莲都区城乡建设投资有限公司	交通、水利、房建、市政、社会公共事业项目建设开发（含代建）、资产经营和投资综合发展；土地和房地产的开发经营，物业管理；文化、广告、教育、养身养老、体育休闲产业投资开发；矿产资源开发；城乡供排水建设与经营管理；房屋征收和补偿；经报备允许投资的其它产业开发	国有独资有限公司	划转	1	20,000	100
7	丽水市莲都区旅游投资发展有限公司	旅游开发；景区和旅游设施投资、建设、经营及综合发展；园林规划、设计及施工；景区内旅游客运及相关配套服务；	国有独资有限公司	划转	1	20,000.00	100
其中	浙江丽水东西岩旅游开发有限公司	旅游开发，餐饮服务，住宿服务，户外拓展活动组织、策划；青瓷、工艺品、食用农产品(不含蔬菜、冷鲜肉、水产品和豆制品(不含豆浆))批发、零售。卷烟、雪茄烟零售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	国有独资有限公司	划转	2	2,800.00	100
8	丽水市莲都区水利水电有限公司	水利、水电工程项目投资、开发、经营管理；水利水电工程运行维护、技术咨询；经济信息咨询；河道保洁	国有独资有限公司	划转	1	60.00	100
9	丽水市莲都区粮食国有资产投资经营有限公司	资产投资经营管理服务	国有独资有限公司	划转	1	50.00	100
10	丽水市莲都区郎奇电站	发电、供电、农田灌溉	国有独资有限公司	划转	1	30.00	100
11	丽水市莲都区莲城体育发展有限公司	体育场馆设施的经营、管理、利用、维护	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
12	丽水市莲城影视文化传媒有限公司	电影院管理	国有独资有限公司	划转	1	20.00	100
13	丽水市莲都区雅溪一级电站	水力发电	国有独资有限公司	划转	1	1,282.00	100
14	丽水市雷博劳动事务代理有限公司	劳务派遣业务；劳务外包服务；劳动保障政策、就业信息、职业技能培训信息咨询；劳动保障事务代理；劳务中介服务	国有独资有限公司	划转	1	200.00	100

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

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

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

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

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

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

（二）监事

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

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

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

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

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

（三）高级管理人员
陈杰，总经理（具体介绍见其董事任职内容）。
朱文卿，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。
叶永杰，副总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

七、发行人公务人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事以及高级管理人员无公务员兼职情况。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

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

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

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币万元

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

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
工程施工收入	-	-	-	-
粮食销售	4,245.26	4,298.36	-53.10	-1.25
旅游收入	2,201.12	2,175.72	25.40	1.15
电力收入	725.86	373.37	352.50	48.56
租金及管理费等	915.62	1,180.31	-264.69	-28.91
合计	**8,087.86**	**8,027.75**	**60.10**	**0.74**

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：人民币万元

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

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

二、发行人主营业务模式

（一）工程施工业务

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

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

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

（二）粮食销售业务

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

截至2019年末公司粮食仓储及价格情况

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

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

（三）其他业务

其他业务主要包括旅游业务、电力、租金及管理费等。

1.旅游业务

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

2.电力业务

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

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

3.租金及管理费

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

第十条　发行人财务情况

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

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

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

单位：人民币万元

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

（二）2017-2019年经审计的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

单位：人民币万元

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

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

单位：人民币万元

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

（四）主要财务指标

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

注：2017-2019年资本化利息分别为2,553.86万元、2,094.72万元和1,561.71万元；

上述财务指标计算方法如下：
（1）流动比率＝流动资产/流动负债；
（2）速动比率＝(流动资产－存货)/流动负债；
（3）资产负债率＝负债总额/资产总额；
（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
（5）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；
（6）总资产周转率＝主营业务收入/总资产平均余额；
（7）利息保障倍数＝(利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+利息支出)；
（8）净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

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

第十二条　募集资金的用途

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

本次债券募集资金投资项目的投资总规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：人民币万元

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目

（一）项目行业地位

丽水莲都古堰画乡景区历史文化积淀深厚，氛围浓厚，自然条件十分优越，是丽水市莲都区的两大4A级景区之一。2005年以来，在丽水市委、市政府着力打造"艺术之乡、浪漫之都、休闲胜地"的大背景下，古堰画乡用"生态"、"文化"、"休闲"三大特色全力打造美术写生基地、创作基地、商品油画生产基地和生态度假中心。2015年6月，古堰画乡被浙江省首批通过列为37个特色小镇之一，同时跻身全省首批3个服务业特色小镇创新试点行列，被评为全国首批20家乡村旅游创客示范基地。

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

（二）项目建设内容

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

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

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

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

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

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

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

（三）项目合规性情况

1、项目批文权证情况

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程用地的预审意见	丽土资莲预字[2016]28号	丽水市国土资源局莲都区分局	2016.4.28
2	项目登记备案通知书	莲发改备案[2016]35号	丽水市莲都区发展和改革局	2016.6.23
3	关于丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目环境影响报告表的审批意见	莲环建[2016]53号	丽水市环境环保局莲都区分局办公室	2016.5.10
4	建设工程规划许可证	莲大建字第（2016）公005号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.8.8
5	建设项目选址意见书	莲大选字第（2016）公003号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.4.11
6	建设用地规划许可证	莲大地字第（2016）公006号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局	2016.7.12
7	固定资产投资项目节能登记表	-	丽水市莲都区经济商务局	2016.5.18
8	重大决策社会稳定风险评估简化程序表	-	中共丽水市莲都区委维护稳定工作领导小组	2016.5.27

2、项目建设主体

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

（四）项目建设及投资进度

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

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

（五）项目收益测算

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

1、收益测算明细

丽水莲都古堰画乡景区提升工程项目收益测算明细表

单位：人民币万元

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

2、财务效益分析及结论

（1）项目各项经济指标良好

经项目编制的《现金流量表》测算分析，本项目各项经济指标良好。
税前财务内部收益率：9.85%
税前财务净现值（i=8%）：10,973万元
税前投资回收期（含建设期2年）：10.95年
税后财务内部收益率：8.06%
税后财务净现值（i=8%）：358万元
税后投资回收期（含建设期2年）：11.94年

（2）建设期借款偿还有保证

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

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

二、丽水莲都东西岩风景区提升工程项目

（一）项目行业地位

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

（二）项目建设内容

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

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

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

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

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

（三）项目合规性情况

1、项目批文权证情况

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于丽水莲都东西岩风景区提升工程用地的预审意见	丽土资莲预字[2016]29号	丽水市国土资源局莲都区分局	2016.7.19
2	项目登记备案通知书	莲发改备案[2016]58号	丽水市莲都区发展和改革局	2016.12.23
3	关于丽水莲都东西岩风景区提升工程项目环境影响报告表的审批意见	莲环建[2016]54号	丽水市环境环保局莲都区分局办公室	2016.8.4
4	建设工程规划许可证	莲竹建字第（2017）（公）04号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2017.2.13
5	建设项目选址意见书	莲竹选字第（2016）（公）03号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2016.7.11
6	建设用地规划许可证	莲竹地字第（2017）（公）01号	丽水市住房和城乡建设局（城乡规划局）莲都区分局（老竹）	2017.1.9
7	固定资产投资项目节能登记表	-	丽水市莲都区经济商务局	2016.9.9
8	重大决策社会稳定风险评估简化程序表	-	中共丽水市莲都区委维护稳定工作领导小组	2016.8.26

2、项目建设主体

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

（四）项目建设及投资进度

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

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

（五）项目收益测算

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

1、收益测算明细

丽水莲都区东西岩风景区提升工程收益测算明细表

单位：人民币万元

序号	明细	债券存续期							债券存续期合计	运营期合计
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
1	**总收入**		**5,669.65**	**6,754.38**	**8,084.84**	**9,582.43**	**11,393.24**	**13,382.15**	**54,866.69**	**250,749.33**
1.1	游客接待中心收入		1,249.00	1,311.45	1,377.02	1,445.87	1,518.17	1,594.08	8,495.59	27,744.05
1.2	停车场收入		91.25	95.81	100.60	105.63	110.91	116.46	620.67	2,026.94
1.3	特产购物中心收入		90.00	94.50	99.23	104.19	109.40	114.87	612.17	1,999.17
1.4	索道缆车收入		1,127.50	1,396.97	1,730.85	2,108.17	2,567.76	3,073.60	12,004.86	58,239.14
1.5	民俗婚嫁文化园收入		2,029.50	2,514.55	3,115.53	3,794.71	4,621.96	5,532.49	21,608.74	104,830.45
1.6	现代科技体验馆收入		1,082.40	1,341.09	1,661.61	2,023.85	2,465.05	2,950.66	11,524.66	55,909.58
2	**运营成本**		**1,327.69**	**1,452.43**	**1,601.46**	**1,767.18**	**1,963.78**	**2,178.15**	**10,290.68**	**49,570.70**
2.1	住宿物料成本		75.92	79.72	83.70	87.89	92.28	96.90	516.40	1,686.41
2.2	餐厅场地租赁成本		2.40	2.52	2.65	2.78	2.92	3.06	16.32	53.31
2.3	特产商场租赁成本		0.72	0.76	0.79	0.83	0.88	0.92	4.90	15.99
2.4	婚嫁文化园物料成本		142.07	176.02	218.09	265.63	323.54	387.27	1,512.61	7,338.13
2.5	科技体验馆成本		64.94	80.47	99.70	121.43	147.90	177.04	691.48	3,354.57
2.6	人员工资福利费		769.50	788.74	808.46	828.67	849.38	870.62	4,915.36	16,055.41
2.7	能源(水电燃油)费		56.70	67.54	80.85	95.82	113.93	133.82	548.67	2,507.49
2.8	管理及其他费用		45.36	54.04	64.68	76.66	91.15	107.06	438.93	2,005.99
2.9	维修保养费		170.09	202.63	242.55	287.47	341.80	401.46	1,646.00	16,553.38
3	**税金及附加**		**362.88**	**432.30**	**517.46**	**613.31**	**729.20**	**856.50**	**3,511.64**	**16,048.76**
3.1	增值税		320.96	382.37	457.68	542.46	644.97	757.56	3,106.00	14,194.92
3.2	城市维护建设税		22.47	26.77	32.04	37.97	45.15	53.03	217.42	993.64
3.3	教育费附加		16.05	19.12	22.88	27.12	32.25	37.88	155.30	709.75
3.4	水利建设基金		3.40	4.05	4.85	5.75	6.84	8.03	32.92	150.45
4	**净收益**		**3,979.08**	**4,869.65**	**5,965.93**	**7,201.93**	**8,700.26**	**10,347.50**	**41,064.37**	**185,129.88**

2、财务效益分析及结论

（1）项目各项经济指标良好

经项目编制的《现金流量表》测算分析，本项目各项经济指标良好。
税前财务内部收益率：13.19%
税前财务净现值（i=10%）：14,423万元
税前投资回收期（含建设期2年）：9.43年
税后财务内部收益率：11.36%
税后财务净现值（i=10%）：5,622万元
税后投资回收期（含建设期）：9.84年

（2）建设期债券资金偿还情况

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

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

（3）本息缺口偿还来源安排

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

1、以较好的盈利能力为本息缺口偿还提供重要补充

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

2、以良好的信用记录与较强的融资能力为本息缺口偿付提供保障

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

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

3、以自有不动产抵押担保为本次债券的偿付提供保障

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

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

第十三条　偿债保证措施

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

一、本次债券的偿债计划

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

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将按照约定的金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

二、本次债券的偿债保障措施

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

（一）聘请债权代理人

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

（二）债券持有人会议

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

（三）以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2017-2019年度，公司营业收入三年平均为25,074.90万元，公司合并报表中净利润三年平均为6,143.54万元，三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息，未来随着公司各项业务的逐步推进，发行人将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益，逐步提高发行人的盈利水平和偿债能力。发行人良好的经营水平与偿债能力是本次债券按期偿付的基础。

（四）以良好的经济发展趋势为经济基础

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

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

（五）良好的募投项目收益为本次债券到期偿还提供了有力支持

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

1、丽水莲都古堰画乡景区提升工程预期收益测算情况如下表所示：

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

2、丽水莲都东西岩风景区提升工程预期收益测算情况如下表所示：

科目	金额（万元）
项目预期收入	54,866.69
减：运营成本	10,290.68
减：项目预期缴纳税金	3,511.64
项目预期收益	**41,064.37**

（六）良好的信用记录与较强的融资能力为本次债券的本息偿付提供有力的保障

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

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

（七）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》保障债权人的利益

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

（八）以自有不动产抵押担保

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

1、抵押资产概况

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

序号	权证编号/名称	建筑物名称	位置	对应土地	建筑面积（m^2）	评估价值（元）
1	丽房权证莲都区字第01238068号	商业用房	莲都区中山街488号(1-4层)	丽国用（2014）3711号	901.69	17,908,500.00
2	丽房权证莲都区字第01238087号	商业用房	莲都区中山街525号(1-3/3层)	丽国用（2014）3713号	2717.71	53,976,400.00
3	丽房权证莲都区字第01238085号	商业用房	莲都区中山街525号(1/1层)	丽国用（2014）3713号	32.71	1,521,900.00
4	丽房权证莲都区字第01238086号	商业用房	莲都区中山街525号(1/1层)	丽国用（2014）3713号	49.69	2,311,900.00
5	丽房权证莲都区字第01238088号	商业用房	莲都区中山街525号(1-2/2层)	丽国用（2014）3713号	230.69	10,527,300.00
6	丽房权证莲都区字第01238084号	商业用房	莲都区解放街90号(1-3/3层)	丽国用（2014）3705号	454.74	9,031,600.00
7	丽房权证莲都区字第01238083号	商业用房	莲都区解放街88号	丽国用（2014）3705号	2549.81	50,641,800.00
8	丽房权证莲都区字第01238067号	商业用房	莲都区解放街207号(1-3/7层)	丽国用（2014）3700号	823.05	16,346,600.00
9	丽房权证莲都区字第01238066号	商业用房	莲都区括苍路199号	丽国用（2014）3699号	202.63 223.01	4,024,400.00 4,429,200.00
10	丽房权证莲都区字第01238065号	商业用房	莲都区括苍路199号	丽国用（2014）3699号	1035.78 269.07	16,845,900.00 4,342,300.00
11	浙（2018）丽水市不动产权第0019069号	商业用房	莲都区大洋路286号	丽国用（2014）3702号	177.68	6,509,800.00
12	浙（2018）丽水市不动产权第0021069号	商业用房	莲都区大洋路286号	丽国用（2014）3702号	364.39	5,926,400.00
13	浙（2018）丽水市不动产权第0019071号	商业用房	莲都区大洋路286号	丽国用（2014）3702号	37.7	1,381,300.00
14	浙（2018）丽水市不动产权第0019070号	商业用房	莲都区大洋路286号	丽国用（2014）3702号	70.25	2,573,800.00
15	丽房权证莲都区字第01238073号	商业用房	莲都区大洋路286号	丽国用（2014）3702号	1923.4	38,200,600.00
16	丽房权证莲都区字第01238070号	商业用房	莲都区城东路33号(1-2/6层)	丽国用（2014）3703号	451.67 405.67	21,014,400.00 6,062,300.00
17	丽房权证莲都区字第01238082号	商业用房	莲都区中山街613号(1-6/6层)	丽国用（2014）3709号	1386.13	20,737,900.00
18	丽房权证莲都区字第01238081号	商业用房	莲都区中山街613号(1-2/2层)	丽国用（2014）3709号	690.73	10,334,000.00
19	丽房权证莲都区字第01238080号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	490.5	7,338,400.00
20	丽房权证莲都区字第01238079号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	199.36	7,304,200.00
21	丽房权证莲都区字第01238078号	商业用房	莲都区中山街613号	丽国用（2014）3709号	1040	16,914,600.00
22	丽房权证莲都区字第01238077号	商业用房	莲都区解放街71号	丽国用（2014）3698号	2398.79	47,642,400.00
23	丽房权证莲都区字第01238076号	商业用房	莲都区解放街71号	丽国用（2014）3708号	166.19 96.38	6,088,900.00 3,531,200.00
24	丽房权证莲都区字第01238069号	商业用房	莲都区解放街199号	丽国用（2014）3712号	1104	17,955,500.00
25	丽房权证莲都区字第01244523号	其他用房(办公配套)	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6190号	63.92	2,341,900.00
26	丽房权证莲都区字第01244528号	其他用房(办公配套)	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	85.67	1,306,100.00
27	丽房权证莲都区字第01244524号	其他用房(办公配套)	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	106.68	4,963,400.00
28	丽房权证莲都区字第01244525号	其他用房(办公配套)	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	9.22	140,600.00
29	丽房权证莲都区字第01244535号	办公用房	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	477.4	7,278,400.00
30	丽房权证莲都区字第01244536号	办公用房	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	885	13,492,700.00
31	丽房权证莲都区字第01244526号	住宅	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	246.46	5,160,600.00
32	丽房权证莲都区字第01244527号	住宅	莲都区高岭弄8号	丽国用2014第6106号	133.82	2,802,100.00
33	丽房权证莲都区字第21005624号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	4337.35	64,891,100.00
34	丽房权证莲都区字第21005623号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	262.87	5,289,500.00
35	丽房权证莲都区字第21005625号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	5063.24	75,751,100.00
36	丽房权证莲都区字第21005622号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	1246.33	19,001,500.00
37	丽房权证莲都区字第21005621号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	93.7	4,359,500.00
38	丽房权证莲都区字第21005620号	商业用房	莲都区丽青路25号	丽国用2015第799号	674.29	10,280,200.00
39	丽房权证莲都区字第21004037号	商业用房	莲都区解放街288号二至五层	丽国用2015第822号	3998.04	60,954,100.00
40	丽房权证莲都区字第21005402号	商业用房	莲都区丽阳街1490号	丽国用2015第802号	3604.25	54,950,400.00
41	丽房权证莲都区字第21005403号	商业用房	莲都区丽阳街1490号	丽国用2015第802号	2458.93	27,591,000.00
42	丽房权证莲都区字第21005404号	商业用房	莲都区丽阳街1490号	丽国用2015第802号	29.52	1,081,600.00
43	丽房权证莲都区字第01243631号	住宅	莲都区碧湖镇新民巷15号	丽国用2014第5941号	1116.36	6,612,200.00
44	丽房权证莲都区字第01243641号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	2143.38	12,695,200.00
45	丽房权证莲都区字第01243640号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	45.33	278,600.00
46	丽房权证莲都区字第01243639号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	392.07	2,322,200.00
47	丽房权证莲都区字第01243636号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	1741.04	10,312,200.00
48	丽房权证莲都区字第01243635号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	15.21	93,500.00
49	丽房权证莲都区字第01243634号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	1280.64	7,585,200.00
50	丽房权证莲都区字第01243633号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	16.38	100,700.00
51	丽房权证莲都区字第01243629号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	15.99	98,300.00
52	丽房权证莲都区字第01243630号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	14.62	89,900.00
53	丽房权证莲都区字第01243632号	住宅	莲都区碧湖镇大井头	丽国用2014第5956号	30.4	186,800.00
合计					**51,081.53**	**813,434,100.00**

2、抵押资产有关的法律手续

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

3、抵押资产的监管

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

在本次债券存续期间，发行人应聘请经债权代理人认可的具有相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告，年度评估报告评估基准日为付息日首日，年度评估报告的出具时间应不迟于本次债券当年付息日后的三十个工作日。在本次债券存续期间，在发生下列情形时抵押资产监管人应及时要求发行人对抵押资产的价值进行重新评估：（1）抵押资产已经发生重大毁损；（2）抵押资产市场价值显著下降，或其他可能导致抵押资产市场价值显著下降的情形；（3）债券持有人会议通过决议要求对本次债券的抵押资产价值重新评估。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的，应当向发行人发出书面通知。发行人应当在收到抵押资产监管人书面通知后，在20个工作日内完成对抵押资产评估工作，并在评估结束后的五个工作日内，将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

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

4、抵押资产的追加、释放及置换

（1）抵押资产的追加

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

（2）抵押资产的释放

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

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

（3）抵押资产的置换

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