2021年丽水市城市建设投资有限责任公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发 行 人：丽水市城市建设投资有限责任公司
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网网站（www.chinabond.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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。

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：指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：指主承销商为本次发行组织的，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：指每一基点指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务本息，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级别或债券信用级别，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）发行人财务风险详见本期债券《募集说明书》
（二）发行人经营风险详见本期债券《募集说明书》
（三）发行人管理风险详见本期债券《募集说明书》
（四）发行人政策风险详见本期债券《募集说明书》

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：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向专业投资者公开发行。

（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）承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）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）。

（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（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义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详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金管理制度详见本期债券《募集说明书》

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，自来水管道和污水管道的安装维修，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、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》
三、发行人股东情况详见本期债券《募集说明书》
四、发行人主要子公司及参股公司的基本情况详见本期债券《募集说明书》
五、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》
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	–	–	–	–	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	–	–	–	–	–	–	–	–	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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	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**

（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、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，发行人无土地开发整理业务收入确认。发行人报告期内土地开发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经济开发区财政局签订《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，南城区块的土地主要系工业用地等，拆迁平整成本较低，土地结算单价较低；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

发行人土地开发整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	
水阁工业区地块			
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和竣工结算的金额，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/㎡，政府部门确定的结算价为6,700元/㎡。

（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㎡

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
安居房公司	丽水市望城岭公寓	丽发改基综〔2017〕4号	39,314.00	39,155.00	12,320.00	–	是	是
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由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由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，市政工程建设项目由丽水城投承担代建责任，项目启动资金部分由市财政拨款，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㎡，总建筑面积91,755㎡，其中建设住宅43,147㎡（868套），其他用房24,118㎡，物管用房471㎡，公厕51㎡，地下车位及储藏间23,968㎡。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（大献河下游段）、前路闸闸前引水河段、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、排水、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。	32,186.45	2008年11月		31,842.18	
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。	13,776.72	2008年5月		11,887.09	
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等工程。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

会计处理方式为：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	浙发改农经〔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、项目可行性研究和项目咨询等前期工作，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详见本期债券《募集说明书》

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表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、发行人重要会计政策变更、会计估计变化的情况详见本期债券《募集说明书》
二、发行人近三年的财务报表范围变化情况详见本期债券《募集说明书》
三、发行人近三年财务报表详见本期债券《募集说明书》
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、发行人管理层分析与讨论详见本期债券《募集说明书》
六、发行人有息负债分析详见本期债券《募集说明书》
七、发行人关联交易详见本期债券《募集说明书》
八、发行人其他重要事项详见本期债券《募集说明书》
九、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》
十、本期债券发行后发行人的财务结构变化详见本期债券《募集说明书》

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》，发行人的主体信用级别为AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用级别为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内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

发行人及其重要子公司报告期内不存在被列入失信被执行人名单、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通过登记托管机构办理。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、偿债保证措施

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为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，发行人的资产规模和业务量将持续增强，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债券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供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12亿元，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，包括确定专项专人安排偿债资金、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。自成立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、债权代理人和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 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详见本期债券《募集说明书》
三、信息披露事务的管理与实施详见本期债券《募集说明书》

第十节 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，债券债权代理人将依据《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。如果债券债权代理人未按《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，经债权代理人书面通知，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）在本期债券存续期间内，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

发行人出现债券违约风险及违约事件后，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详见本期债券《募集说明书》
三、债券债权代理协议的主要条款详见本期债券《募集说明书》

第十一节 法律意见

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、本次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。

第十二节 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