

16温城专项债01、16温城专项债02  
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

温州市城市建设发展集团有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二〇二二年七月

申万宏源  
骑缝

## 声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2016年温州市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”）的主承销商及债权代理人，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来自温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

## 一、发行人基本情况

发行人名称	温州市城市建设发展集团有限公司
成立日期	2009年10月16日
住所	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦1701、1702、1703、1704室
法定代表人	董庆标
注册资本	80亿元
经营范围	砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。（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）
控股股东	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	温州市人民政府国有资产监督管理委员会

## 二、本期债券基本要素

债券全称	2016年温州市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）
债券简称	16温城专项债01、PR温城01
债券代码	1680034.IB、123031.SH
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，计息期限为2016年1月25日至2023年1月24日。
发行规模	10亿元
债券余额	截至2021年末，本期债券余额4.00亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级	经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行时发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

	<p>大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。</p> <p>根据大公国际资信评估有限公司于2022年6月27日出具的《温州市城市建设发展集团有限公司主体与相关债项2022年度跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，本期债券信用等级维持AAA。</p>
--	--

债券全称	2016年温州市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）
债券简称	16温城专项债02、PR温城02
债券代码	1680212.IB、139097.SH
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，计息期限为2016年4月26日至2023年4月25日。
发行规模	30亿元
债券余额	截至2021年末，本期债券余额12亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级	<p>经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行时发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。</p> <p>大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。</p> <p>根据大公国际资信评估有限公司于2022年6月27日出具的《温州市城市建设发展集团有限公司主体与相关债项2022年度跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，本期债券信用等级维持AAA。</p>

### 三、2021年度发行人履约情况

#### （一）2016年温州市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）

##### 1、本息兑付情况

发行人已于2022年1月25日通过债券登记托管机构按时足额支付了上一



计息年度的利息0.162亿元，并提前偿还20%本金（2亿元）。发行人不存在应付本息未付的情况。

## 2、选择权行使情况

本期债券未设置选择权条款。

## 3、发行人信息披露情况

截至2021年末，发行人与企业债券相关信息已在中国债券信息网和证券交易所网站披露。

## 4、募集资金使用情况

根据募集说明书约定，本期债券发行总额为人民币10亿元，其中8.95亿元用于5个停车场项目的投资建设，其余1.05亿元用于补充公司营运资金。截至2021年末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

## 5、持有人会议召开情况

2021年度，发行人未召开债券持有人会议。

## **（二）2016年温州市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第二期）**

### 1、本息兑付情况

发行人已于2022年4月26日通过债券登记托管机构按时足额支付了上一计息年度的利息0.6亿元，并提前偿还20%本金（6亿元）。发行人不存在应付本息未付的情况。

### 2、选择权行使情况

本期债券未设置选择权条款。

### 3、发行人信息披露情况

截至2021年末，发行人与企业债券相关信息已在中国债券信息网和证

券交易所网站披露。

#### 4、募集资金使用情况

根据募集说明书约定，本期债券发行总额为人民币30 亿元，其中24.05 亿元用于13个停车场项目的投资建设，其余5.95 亿元用于补充公司营运资金。截至2021年末，本期债券募集已全部使用完毕。

#### 5、持有人会议召开情况

2021年度，发行人未召开债券持有人会议。

### 四、发行人偿债能力情况

发行人2021年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2022）000691号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）资产负债结构以及偿债指标情况

单位：亿元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	1,320.19	1,203.86
其中：流动资产	922.47	833.19
非流动资产	397.71	370.67
负债合计	892.56	785.63
其中：流动负债	303.16	262.41
非流动负债	589.40	523.23
股东权益合计	427.62	418.23
其中：归属于母公司所有	415.17	410.74

者的权益		
流动比率（倍）	3.04	3.18
速动比率（倍）	0.97	1.22
资产负债率（%）	67.61	65.26
EBITDA利息保障倍数	0.86	1.16

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	88.15	69.66
营业成本	68.03	54.10
利润总额	5.35	5.93
净利润	2.80	4.24
其中：归属于母公司所有者的净利润	2.44	4.06
经营活动产生的现金流量净额	49.21	34.16
投资活动产生的现金流量净额	-24.97	-11.52
筹资活动产生的现金流量净额	-26.89	-11.14
现金及现金等价物净增加额	25.27	27.92

## （三）发行人偿债能力分析

截至2021年末，发行人资产总计1320.19亿元，较上年末增长9.66%，资产规模稳步增加；资产负债率67.61%，较上年末增长3.60%。2021年度，发行人实现营业收入88.15亿元，净利润2.80亿元。现金流方面，

得益于主营业务稳健增长，最近两年发行人经营活动现金流量净额持续大额为正；受对外投资支付现金和偿还债务支付现金规模较大影响，发行人投资活动和筹资活动现金流量净额最近两年为负。

从偿债指标来看，最近两年发行人流动比率维持在较高水平，速动比率及EBITDA利息保障倍数同比下降，发行人盈利对利息的保障程度有所下降，但流动资产仍能对流动负债形成有效覆盖。

整体来看，发行人资产规模较大、业务经营稳健，具有较强的偿债能力。

#### （四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至2022年6月末，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模(亿元)	期限(年)	票面利率(%)
超短期融资债券	22温州城建SCP002	2022-04-28	3.00	0.73	2.40
超短期融资债券	22温州城建SCP001	2022-04-26	4.80	0.73	2.43
一般企业债	22温州城建债01	2022-04-26	10.00	10.00	4.28
超短期融资债券	21温州城建SCP004	2021-10-28	3.00	0.74	2.85
一般中期票据	21温州城建MTN002	2021-04-28	10.00	5.00	3.60
一般中期票据	21温州城建MTN001	2021-04-12	10.00	5.00	3.65
一般企业债	16温城专项债02/PR温城02	2016-04-26	30.00	7.00	5.00



一般企业 债	16温城专项 债01/PR温 城01	2016-01-25	10.00	7.00	4.05
-----------	--------------------------	------------	-------	------	------

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等，不含境外债。

**(五) 增信情况**

本次债券无担保。

(以下无正文)

（本页无正文，为《16温城专项债01、16温城专项债022021年  
度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

