

**2016 年浙江瓯海城市建设投资有限公司  
城市停车场建设专项债券  
2021 年年度债权代理事务报告**

**债权代理人**

**【华夏银行股份有限公司温州分行】**

**二〇二二年六月**

## 声 明

华夏银行股份有限公司温州分行（以下简称“华夏银行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的2021年度审计报告、浙江瓯海城市建设投资集团有限公司（原名称“浙江瓯海城市建设投资有限公司”，以下简称“瓯海城投”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华夏银行所作的承诺或声明。

## 目 录

声 明.....	II
第一章 本期债券概况.....	1
第二章 发行人的经营与财务状况.....	4
第三章 发行人募集资金使用情况.....	6
第四章 本期债券本年度的本息偿付情况.....	7
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	8
第六章 与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况..	9
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	10
第八章 发行人报告期内发生的重大事项.....	11
第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情 况.....	12
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	13
第十一章 募集说明书约定的其他事项.....	14

## 第一章 本期债券概况

### 一、发行人名称

浙江瓯海城市建设投资集团有限公司

### 二、备案文件和备案规模

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕3140号文件核准公开发行。发行规模17亿元。

### 三、本期债券的主要条款

(一) 发行人：浙江瓯海城市建设投资集团有限公司。

(二) 债券名称：2016年浙江瓯海城市建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“16瓯海专项债”）。

(三) 发行总额：本期债券的发行总额为17亿元。

(四) 债券期限：本期债券期限为7年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 债券形式：实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(七) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

(八) 发行范围及对象：本期债券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）均可购买。上海证券交易所发行的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）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在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；分次还本。从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十）发行价格：本期债券面值人民币100元，平价发行。

（十一）发行期限：本期债券的簿记建档日为2016年1月20日。本期债券的发行期限为2016年1月21日至2016年1月22日的2个工作日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2016年1月21日。

（十三）起息日：自2016年1月21日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月21日为该计息年度的起息日。

（十四）计息期限：本期债券计息期限为自2016年1月21日至2023年1月20日止。

（十五）付息日：2017年至2023年每年的1月21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）为上一个计息年度的付息日。

（十六）兑付日：2019年至2023年每年的1月21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）。

（十七）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

（十八）承销方式：承销团余额包销。

(十九) 承销团成员：由东方证券承销保荐有限公司担任本期债券主承销商，由平安证券有限责任公司和广发证券股份有限公司担任本期债券分销商。

(二十) 债券担保：本期债券无担保。

(二十一) 债券评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

(二十二) 流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(二十三) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第二章 发行人的经营与财务状况

### 一、发行人经营情况

发行人主营业务为土地整理收入和项目代建收入两个业务板块，为公司主要的收入和利润来源。截至2021年12月31日，公司资产总额9,940,926.21万元，负债总额6,071,199.27万元，所有者权益3,869,726.93万元，资产负债率61.07%。2021年实现营业收入143,357.36万元，净利润26,745.04万元，2021年归属于母公司净利润为26,743.97万元。

### 二、发行人财务情况

#### (一) 合并资产负债表

项目	2021年度/末	2020年度/末	增减幅度
流动资产合计	97,404,129,573.90	84,246,702,264.89	15.62%
非流动资产合计	2,005,132,502.01	1,591,763,487.53	25.97%
资产总计	99,409,262,075.91	85,838,465,752.42	15.81%
流动负债合计	18,462,255,924.38	12,454,798,573.37	48.23%
非流动负债合计	42,249,736,817.82	36,584,224,807.44	15.49%
负债合计	60,711,992,742.20	49,039,023,380.81	23.80%
股东权益合计	38,697,269,333.71	36,799,442,371.61	5.16%

#### (二) 合并利润表

项目	2021年度/末	2020年度/末	增减幅度
营业收入	1,433,573,646.05	1,766,632,935.67	-18.85%
营业成本	1,194,643,732.21	1,498,091,775.29	-20.26%
营业利润	148,735,479.61	207,636,989.44	-28.37%
营业外收入	144,132,296.53	160,892,275.37	-10.42%
利润总额	287,033,029.48	367,690,605.55	-21.94%
净利润	267,450,377.69	364,451,307.09	-26.62%

#### (三) 合并现金流量表

项目	2021年度/末	2020年度/末	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-699,973,820.93	1,624,600,538.59	-143.09%
投资活动产生的现金流量净额	-13,191,283,757.23	-9,576,138,889.88	37.75%

筹资活动产生的 现金流量净额	13,995,959,338.27	9,324,613,958.04	50.10%
现金及现金等价 物净增加额	104,701,760.11	1,373,075,606.75	-92.37%



### 第三章 发行人募集资金使用情况

#### 一、本期债券募集资金情况

发行人经国家发展和改革委员会发改财金〔2015〕3140号文件核准,于2016年1月21日公开发行人民币170,000万元的公司债券,扣除承销费用后的全部募集资金已于2016年1月22日划入发行人在华夏银行股份有限公司温州分行开立的债券募集资金专用账户。

#### 二、本期债券募集资金实际使用情况

根据“16瓯海专项债”募集说明书,本期债券发行所募集资金170,000万元(扣除费用后到账资金168,640万元)用于温州市瓯海区相关停车场建设项目,共10个停车场,其中独立停车场2个(含配套可租赁物业),安置房及商务楼配建停车场8个。

截至本债权代理报告出具日,发行人严格按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用,未出现变更募集资金用途的情况。

## 第四章 本期债券本年度的本息偿付情况

### 一、本期债券的本息偿付情况

16瓯海专项债（证券代码：1680031.IB、127388.SH）于2022年1月21日进行付息，在付息日前三个工作日，发行人已将2021年度应付利息及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

16瓯海专项债（证券代码：1680031.IB、127388.SH）于2022年1月21日进行20%本金的偿还，在兑付日前三个工作日，发行人已将2021年度应付20%本金及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

## 第五章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

## 第六章 与本期债券增信相关的主体或者实体发生的重大变化情况

无。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由东方金诚认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

截至本报告出具日，东方金诚维持浙江瓯海城市建设投资集团有限公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“16瓯海专项债/PR瓯专项”的债项信用等级为 AA+。东方金诚肯定了温州市瓯海区经济的快速增长、发行人从事的业务在温州市瓯海区具有很强的专营性、发行人得到实际控制人及相关各方有力支持。同时，东方金诚关注到发行人资本支出压力较大、资产流动性较差、经营性现金流对往来款依赖较大、短期偿债压力持续上升的问题。东方金诚出具跟踪评级报告后，将通过上海证券交易所业务专区向上海证券交易所报备。

## 第八章 发行人报告期内发生的重大事项

无。

## 第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内，控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员未发生变动。

## 第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至本报告出具日,无对债券持有人权益有重大影响的其他事项情况的存在。



## 第十一章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他重大事项情况的存在。



本页无正文，为《2016年浙江瓯海城市建设投资有限公司城市停车场建设专项债券2021年年度债权代理事务报告》之盖章页)

华夏银行股份有限公司温州分行



2022年6月20日