

债券代码：2080366.IB

债券代码：152667.SH

债券代码：2180022.IB

债券代码：152737.SH

债券简称：20 洞头债 01

债券简称：20 洞头 01

债券简称：21 洞头债 01

债券简称：21 洞头 01

## 浙商证券股份有限公司

### 关于

**2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券  
(第一期)**

**2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券  
(第一期)**

**2023 年第一次临时债权代理事务报告**

(关于公司对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十  
的事项)

债券债权人



(住所：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二三年五月

## 重要声明

本报告依据《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《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）（以下简称《通知》）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（以下简称《规则》）、《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》、《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2017年温州市洞头城市发展有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定及其它相关信息披露文件、温州市洞头城市发展有限公司（以下简称“洞头城发”，“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本期公司债券债权人浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制。浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于温州市洞头城市发展有限公司提供的资料或说明。

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浙商证券所做承诺或声明。

## 一、债权代理债券的基本情况

### (一) 2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券名称	2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
债券简称	银行间：20洞头债01，上交所：20洞头01
核准文件和核准规模	发改企业债券[2020]166号，10亿元
债券期限	7年
发行规模	5亿元
债券利率	5.50%
起息日	本期债券存续期限内每年的11月26日为该计息年度的起息日
付息日	2021年至2027年每年的11月26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）
到期日	2027年11月26日
计息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
还本付息方式	本期债券每年付息一次；本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2023年至2027年每年的11月26日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%；最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付；年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
计息期限	自2020年11月26日至2027年11月25日止
发行方式及发行对象	本期债券采用簿记建档、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）公开发行人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）公开发行；本期债券承销团成员设置的发行网点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合格机构投资者（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）
担保方式	本期债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，同时发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保
发行时主体和债券信用级别	AA-/AAA
主承销商、债券债权人	浙商证券股份有限公司

副主承销商	五矿证券有限公司
分销商	华安证券股份有限公司
承销方式	承销团余额包销
募集资金用途	6,400 万元用于新城一期 03-02 地块安置房项目的建设、4,100 万元用于新城一期 02-06 地块安置房项目的建设、5,500 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、14,000 万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余 20,000 万元用于补充发行人营运资金（其中部分资金用于采购防疫物资设备，支付相应费用）

(二) 2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券名称	2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
债券简称	银行间：21 洞头债 01，上交所：21 洞头 01
核准文件和核准规模	发改企业债券[2020]166 号，10 亿元
债券期限	7 年
发行规模	5 亿元
债券利率	5.05%
起息日	本期债券存续期限内每年的 2 月 1 日为该计息年度的起息日
付息日	2022 年至 2028 年每年的 2 月 1 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）
到期日	2028 年 2 月 1 日
计息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息
还本付息方式	本期债券每年付息一次；本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于 2024 年至 2028 年每年的 2 月 1 日分别偿付债券本金的 20%、20%、20%、20%和 20%；最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付；年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
计息期限	自 2021 年 2 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日止
发行方式及发行对象	本期债券采用簿记建档、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机构投资者公开发售；本期债券承销团成员设置的发行网点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合格机构投资者（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）

担保方式	本期债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，同时发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保
发行时主体和债券信用评级	AA-/AAA
主承销商、债券债权代理人	浙商证券股份有限公司
副主承销商	五矿证券有限公司
分销商	华安证券股份有限公司
承销方式	承销团余额包销
募集资金用途	9,200 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、29,700 万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余 11,100 万元用于补充发行人营运资金

## 二、重大事项

浙商证券作为 2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（银行间债券简称为“20 洞头债 01”，债券代码为“2080366”；上交所债券简称为“20 洞头 01”，债券代码为“152667”）、2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（银行间债券简称为“21 洞头债 01”，债券代码为“2180022”；上交所债券简称为“21 洞头 01”，债券代码为“152737”）的债券债权代理人，代表上述债券全体持有人，持续密切关注本次债券对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《证券法》、《通知》、《规则》等规定及《募集说明书》、《债权代理协议》的约定，现就本次债券重大事项报告如下：

### （一）公司对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的事项

#### 1、一个自然年度内新增对外担保余额

（1）截至 2023 年 5 月 12 日，公司对外担保金额为 23.73 亿元，较上年末对外担保金额 0.73 亿元累计净增加 23 亿元，新增对外担保金额占 2022 年年末净资产比例为 31.87%。新增 23 亿元担保金额为最高额保证金额，截至 2023 年 5 月 12 日，实际担保余额为 1.23 亿元，较上年末实际担保余额 0.73 亿元新增 0.50 亿元，新增对外担保余额占 2022 年年末净资产比例为 0.69%。

(2) 截至 2023 年 5 月 12 日, 公司本年新增对关联方的对外担保金额为 23 亿元, 占 2022 年年末净资产比例为 31.87%。新增对关联方 23 亿元担保金额为最高额保证金额, 截至 2023 年 5 月 12 日, 对关联方实际担保余额为 1.23 亿元, 本年新增 0.50 亿元。

## 2、对同一被担保人提供大额担保

截至 2023 年 5 月 12 日, 公司对温州市洞头国有资源开发建设有限公司一个自然年度内新增担保金额为 23 亿元, 超过公司上年末净资产的 20%。

### (1) 被担保人情况

温州市洞头国有资源开发建设有限公司为国有独资有限责任公司, 注册地址为浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路 38 号 5 楼, 注册资本为 20,000 万元, 实缴资本为 1,150 万元, 法定代表人为吴为立。企业经营范围包括: 一般项目: 海洋服务; 停车场服务; 建筑材料销售; 金属材料销售; 园林绿化工程施工; 农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营; 自有资金投资的资产管理服务; 酒店管理; 餐饮管理; 园区管理服务; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 广告设计、代理; 养老服务; 股权投资(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: 建设工程施工; 住宿服务; 道路旅客运输经营; 旅游业务(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, 具体经营项目以审批结果为准)。

浙江瓯江会计师事务所有限公司对温州市洞头国有资源开发建设有限公司 2022 年度财务报表进行了审计, 并出具了浙瓯江会审(2023)101 号标准无保留意见的审计报告。截至 2022 年末, 温州市洞头国有资源开发建设有限公司资产总额 2,516.01 万元, 其中货币资金 1,305.68 万元, 负债总额 1,367.15 万元, 其中流动负债 1,367.15 万元。2022 年度, 温州市洞头国有资源开发建设有限公司营业收入为 0, 净利润为-1.03 万元, 经营活动现金流量净额为 803.03 万元, 投资活动现金流量净额为 0, 筹资活动现金流量净额为 500.00 万元。

温州市洞头国有资源开发建设有限公司资信情况良好, 无违约或不良记录。温州市洞头国有资源开发建设有限公司为公司关联方, 同受温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室控制。

## （2）累计被担保债权总金额

截至 2023 年 5 月 12 日，公司对温州市洞头国有资源开发建设有限公司累计担保金额为 23 亿元，实际担保余额为 0.50 亿元。

### 3、同一担保人提供大额担保

截至 2023 年 5 月 12 日，公司本级一个自然年度内新增对外担保金额为 23 亿元，超过公司上年末净资产的 20%。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对温州市洞头城市发展有限公司 2022 年度财务报表进行了审计，并出具了中兴财光华审会字（2023）第 318063 号标准无保留意见的审计报告。截至 2022 年末，母公司资产总额 1,240,723.97 万元，其中货币资金 17,403.15 万元，母公司负债总额 735,014.49 万元，其中流动负债 531,487.11 万元。2022 年度，母公司营业收入为 4,852.31 万元，净利润为 2,790.35 万元，经营活动现金流量净额为 77,149.48 万元，投资活动现金流量净额为-113,611.45 万元，筹资活动现金流量净额为 35,966.79 万元。

截至 2023 年 5 月 12 日，公司本级累计对外担保金额为 23.18 亿元，占母公司 2022 年年末净资产的比例为 45.84%。23.18 亿元担保金额为最高额保证金额，截至 2023 年 5 月 12 日，公司本级累计实际担保余额为 0.68 亿元，占母公司 2022 年年末净资产的比例为 1.34%。

公司对外担保经内部有权决策机构决议，后续将对被担保企业偿债能力进行持续跟踪。

本次新增单笔对外担保，担保金额为 23 亿元，担保责任承担期间为 2023 年 5 月 12 日至 2046 年 5 月 11 日，截至 2023 年 5 月 12 日债权金额为 0.50 亿元，债权到期时间为 2046 年 5 月 11 日。

## （二）公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

公司对外担保经内部有权决策机构决议，不存在违规对外担保。公司对外担保不会对公司的生产经营、财务状况或偿债能力造成重大不利影响。截至本报告出具日，被担保企业经营情况稳定，公司后续将对被担保企业偿债能力进行持续

跟踪，如发现不利变化将提前采取风险措施。

公司承诺所披露信息的真实、准确、完整、及时，并将按照上海证券交易所相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

浙商证券作为本期债券债权代理人，根据《证券法》、《通知》、《规则》、《募集说明书》及《债权代理协议》要求出具本债权代理事务临时报告，并提醒投资者注意相关风险。

### 三、债券债权代理人联系方式

有关债券债权代理人的具体履职情况，请咨询债券债权代理人指定联系人。

联系人：仇慧俐

联系电话：0571-87001127

（以下无正文）

（本页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于 2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）、2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）2023 年第一次临时债权代理事务报告（关于公司对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的事项）》之签章页）

