

**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）
2022年度履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：

温州市洞头城市发展有限公司

主承销商：



（注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号）

2023 年 6 月

声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“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）（以下简称“20洞头债01”）、2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（以下简称“21洞头债01”）的主承销商，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源于温州市洞头城市发展有限公司对外公布的《温州市洞头城市发展有限公司公司债券2022年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

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浙商证券所作的承诺或声明。

一、债券基本要素

(一) 20洞头债01

1、**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）（简称：20洞头债01）。

2、**发行人**：温州市洞头城市发展有限公司。

3、**发行总额**：人民币5亿元。

4、**债券期限及利率**：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为5.50%，附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、**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。

6、**上市场所**：银行间市场、上海证券交易所。

7、**信用评级**：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA-。

8、**债券担保**：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。

(二) 21洞头债01

1、**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）（简称：21洞头债01）。

2、发行人：温州市洞头城市发展有限公司。

3、发行总额：人民币5亿元。

4、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为5.05%，附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、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。

6、上市场所：银行间市场、上海证券交易所。

7、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA-。

8、债券担保：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。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照20洞头债01募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2020年11月30日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“20洞头债01”，债券代码“2080366.IB”；于2020年12月3日在上海证券交易所上市交易，债券简称“20洞头01”，债券代码“152667.SH”。

发行人已按照21洞头债01募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2021年2月3日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“21洞头债01”，债券代码“2180022.IB”；于2021年2月8日在上海证券交易所上市交易，债券简称“21洞头01”，债券代码“152737.SH”。

（二）募集资金使用情况

根据《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》约定，20洞头债01募集资金5.0亿元，其中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），募投项目符合国家产业政策方向。

根据《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》约定，21洞头债01募集资金5.0亿元，其中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，募投项目符合国家产业政策方向。

根据《温州市洞头城市发展有限公司公司债券2022年年度报告》，截至2022年末，20洞头债01募集资金已使用完毕，其中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，募集

资金的使用与募集说明书约定用途一致。

截至2022年末，21洞头债01募集资金已使用完毕，其中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，募集资金的使用与募集说明书约定用途一致。

（三）付息情况

20洞头债01的付息日为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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了自2021年11月26日至2022年11月25日期间的应付利息2,750万元，不存在延迟支付本息的情况。

21洞头债01的付息日为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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了自2022年2月1日至2023年1月31日期间的应付利息2,525万元，不存在延迟支付本息的情况。

（四）信息披露情况

发行人于2022年7月14日披露了《温州市洞头城市发展有限公司关于总经理发生变动的公告》，于2022年8月31日披露了《温州市洞头城市发展有限公司公司债券2022年中期报告》，于2023年4月28日披露了《温州市洞头城市发展有限公司公司债券2022年年度报告》，于2023年5月15日披露了《温州市洞头城市发展有限公司对外提供重大担保的公告》。发行人2022年至本报告出具日，已按规定在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。

（五）跟踪评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司2023年6月13日出具的《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年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，20洞头债01、21洞头债01信用等级为AAA。

三、发行人偿债能力

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度的财务报告进行了审计，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。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2022年度经审计的财务报告及其附注。

发行人2021年和2022年经审计的主要财务数据及指标如下：

2021年和2022年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
其他应收款	292,640.77	279,760.10	4.60	
存货	902,954.25	838,454.47	7.69	
流动资产	1,322,152.56	1,242,829.09	6.38	
在建工程	380,440.34	311,564.57	22.11	
非流动资产	639,449.57	422,399.41	51.39	主要系在建工程和其他非流动资产增加
资产总额	1,961,602.12	1,665,228.49	17.80	
其他应付款	384,811.39	346,897.14	10.93	
流动负债	558,227.33	473,834.62	17.81	
长期借款	538,662.00	355,477.00	51.53	主要系公司融资需求增大，银行借款增加
非流动负债	681,628.53	533,522.89	27.76	
负债总额	1,239,855.86	1,007,357.51	23.08	
所有者权益	721,746.26	657,870.98	9.71	

2021年和2022年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
营业收入	32,165.90	29,326.80	9.68	
营业成本	27,639.25	24,968.22	10.70	
营业利润	-2,495.63	-1,107.77	-125.28	主要系管理费用和财务费用中的利息支出增加所致
利润总额	1,988.25	4,210.05	-52.77	主要系营业利润及营业外收入中的政府补助金额减少所致
净利润	1,733.22	4,101.96	-57.75	同上
归属于母公司所有者的净利润	1,637.39	3,991.35	-58.98	同上
其他收益	981.26	1,153.76	-14.95	
营业外收入	4,652.92	5,479.94	-15.09	

2021年和2022年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
经营活动现金流入小计	55,635.22	88,420.37	-37.08	主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致
经营活动现金流出小计	91,855.99	81,709.62	12.42	
经营活动产生的现金流量净额	-36,220.77	6,710.74	-639.74	主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
投资活动现金流入小计	185.79	337.89	-45.01	主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致
投资活动现金流出小计	204,632.92	82,815.41	147.10	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-204,447.13	-82,477.52	-147.88	同上

筹资活动现金流入小计	403,447.01	305,045.60	32.26	主要系取得借款收到的现金增加所致
筹资活动现金流出小计	162,833.27	194,261.92	-16.18	
筹资活动产生的现金流量净额	240,613.74	110,783.69	117.19	主要系取得借款收到的现金增加所致
现金及现金等价物净增加额	-54.16	35,016.91	-100.15	主要系投资活动产生的现金流量净额大额为负所致

2021年和2022年合并财务报表主要指标

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度
流动比率（倍）	2.37	2.62
速动比率（倍）	0.75	0.85
资产负债率（%）	63.21	60.49
EBITDA利息保障倍数	0.12	0.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下：

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）×100%

④EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）
/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

⑤贷款偿还率=（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）×100%

⑥利息偿还率=（实际支付利息/应付利息）×100%

（一）偿债能力财务指标分析

2021年末和2022年末，发行人流动比率分别为2.62倍和2.37倍，速动比率分别为0.85倍和0.75倍。发行人速动比率较低，主要系存货中有大量在建安置房、市政基础设施工程，但从流动比率来看，近两年发行人流动资产能较好地覆盖流动负债。

2021年末和2022年末，发行人负债总额分别为1,007,357.51万元和1,239,855.86万元。其中，流动负债分别为473,834.62万元和558,227.33万元，在总负债中占比分别为47.04%和45.02%；非流动负债分别为533,522.89万元和681,628.53万元，在总负债中占比分别为52.96%和54.98%。

2021年末和2022年末，发行人资产负债率分别为60.49%和63.21%，处于较为合理的水平。报告期内，发行人利息保障倍数较低，主要系发行人在建安置房、市政基础设施工程逐年增长，资本化利息费用增长较快所致。随着发行人在建安置房、市政基础设施工程的逐步完工结算，未来发行人利息保障倍数将得到一定幅度的提高。发行人资产负债结构较为合理，具备一定的长期偿债能力。

总体来看，负债结构较为合理，具备一定的偿债能力。

（二）盈利能力及现金流情况

2021年和2022年，发行人营业收入分别为29,326.80万元和32,165.90万元，净利润分别为4,101.96万元和1,733.22万元。2022年发行人的利润水平有所下降，主要系当年政府补助金额减少所致。

2021年和2022年，经营活动现金净流量分别为6,710.74万元和-36,220.77万元，2022年发行人经营活动现金净流量较上年减少较多，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金增长所致。近两年发行人投资活动现金净流量分别为-82,477.52万元和-204,447.13万元，近两年发行人投资活动现金净流量均为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多。近两年发行人筹资活动现金净流量分别为110,783.69万元和240,613.74万元，2022年发行人筹资活动现金净流量较上年增加较多，主要系发行人取得借款收到的现金增长所致。

从2021年和2022年平均水平来看，发行人的自身盈利能力尚可，且具有较强的融资能力。

（三）受限资产情况

截至2022年12月31日，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限部分账面价值	受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例	受限原因
存货	902,954.25	115,195.45	12.76	抵押
投资性房地产	17,773.80	108.53	0.61	抵押
合计	920,728.05	115,303.99	-	-

发行人长期借款中存在以下应收款项质押：《温州市洞头区2017年度棚户区分（北岙、东屏、大门）改造工程》项下收益权、洞头4A级景区中望海楼、仙叠岩、大沙岙、胜利岙、半屏山景区收费权、企业停车场收费权。截至2022年12月31日，该部分应收账款账面余额为0。

（四）对外担保情况

截至2022年12月31日，发行人对外担保余额为7,320.00万元，占期末净资产的比例为1.01%。情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保类型	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
温州市洞头城市发展有限公司	温州市洞头中普陀文化旅游产业有限公司	1,800.00	保证	2021/7/16	2026/9/16	否
温州市洞头旅游文化发展有限公司	温州市洞头中普陀文化旅游产业有限公司	1,800.00	保证	2021/7/16	2026/9/16	否
温州市洞头城建国有资产投资经营有限公司	温州大小门岛投资开发有限公司	3,720.00	保证	2020/1/2	2030/5/21	否
合计		7,320.00				

（五）授信情况

截至2022年末，发行人获得银行综合授信额度共计人民币74.71亿元，其中已使用授信41.34亿元，未使用授信33.37亿元，具体如下：

单位	授信总额	已使用授信	未使用授信
农商行洞头支行	4,000.00	4,000.00	-
远东租赁公司	20,000.00	12,000.00	8,000.00
中国农业银行洞头支行	8,000.00	5,000.00	3,000.00
	6,000.00	6,000.00	-
国开行	18,000.00	5,572.00	12,428.00
宁波银行温州分行	20,000.00	20,000.00	-
建设银行温州分行	21,800.00	10,900.00	10,900.00
建设银行洞头分行	11,800.00	10,500.00	1,300.00
	8,000.00	7,900.00	100.00
农业银行洞头支行	36,000.00	36,000.00	-
兴业银行	30,000.00	4,050.00	25,950.00
邮储银行	15,000.00	-	15,000.00
温州银行洞头支行	2,200.00	2,075.00	125.00
浙商银行温州分行	34,000.00	34,000.00	-
温州银行洞头支行	12,000.00	11,750.00	250.00
农发行温州市分行	6,856.00	6,856.00	-
龙湾农商灵昆支行	10,000.00	10,000.00	-
中国农业银行洞头支行	69,000.00	60,000.00	9,000.00
温州银行洞头支行	8,000.00	7,650.00	350.00
农发行温州银行	100,000.00	20,100.00	79,900.00
金华银行	20,000.00	20,000.00	-
农行瓯江口支行	80,000.00	30,000.00	50,000.00
建行洞头支行	40,000.00	10,000.00	30,000.00
农行洞头支行	80,000.00	40,000.00	40,000.00
光大银行温州分行	7,000.00	7,000.00	-
宁波银行温州分行	5,000.00	-	5,000.00
建行洞头支行	21,000.00	11,000.00	10,000.00
农行洞头支行	27,000.00	1,000.00	26,000.00
工行洞头支行	14,000.00	14,000.00	-
中行洞头中行	12,400.00	6,000.00	6,400.00
合计	747,056.00	413,353.00	333,703.00

四、发行人其他已发行尚未兑付的债券情况

发行人除20洞头债01、21洞头债01外，未发行其他债券。

五、债券担保情况

20洞头债01和21洞头债01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。担保人2021年和2022年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度
流动资产	661,226.20	624,438.23
非流动资产	6,185,860.06	5,892,583.03
资产总额	6,847,086.27	6,517,021.26
流动负债	700,722.18	439,519.68
非流动负债	4,023,100.20	3,890,358.71
负债总额	4,723,822.38	4,329,878.39
所有者权益	2,123,263.88	2,187,142.87
营业收入	369,471.79	323,550.32
营业成本	324,031.31	264,971.35
利润总额	-90,597.75	-54,671.02
净利润	-99,008.34	-72,233.26
经营活动产生的现金流量净额	103,130.94	123,746.04
投资活动产生的现金流量净额	-309,920.14	-288,637.78
筹资活动产生的现金流量净额	219,305.90	27,297.33
现金及现金等价物净增加额	12,405.79	-137,594.94

最近两年，担保人净利润为负。担保人新增的绕城高速公路项目、甬台温高速公路复线项目等尚处于运营初期，车流量和通行费收入还处于培育期，且由于多条高速公路转固后每年计提折旧较高，担保人未来可能面临持续亏损的风险。

发行人以其拥有的温州市洞头区状元南片05-04b-1地块、06-10a-1地块土地使用权为20洞头债01提供抵押担保。截至本报告出具日，20洞头债01担保情况无变化，担保物已于2020年11月2日完成抵押登记。北京大地盛业房地产土地评估有限公司已于2022年11月28日对抵押土地使用权进行年度评估，总价值为85,517.04万元，抵押比率大于1.5倍。

发行人以其拥有的温州市洞头区状元南片05-06b-1地块、06-11a-1地块、06-12b-1地块土地使用权为21洞头债01提供抵押担保。截至本报告出具日，21洞头债01担保情况无变化，担保物已于2021年1月7日完成抵押登记。北京大地盛业房地产土地评估有限公司已于2023年2月1日对抵押土地使用权进行年度评估，总价值为104,607.35万元，抵押比率大于1.5倍。

六、总结

综上所述，发行人负债结构较为合理，具备一定的偿债能力。发行人经营情况正常，盈利能力尚可，较强的融资能力为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对20洞头债01和21洞头债01本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《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)
2022 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

