

温州市城市建设发展集团有限公司公司债券
之
2022 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



2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2022 年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券（第一期）的主承销商，按照相关存续期监管规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对相关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中信建投所作的承诺或声明。

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	2009-10-16
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	800000 万元
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。
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、债券基本要素

债券全称	2022 年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场：22 温州城建债 01 上海证券交易所：22 温城 01
债券代码	银行间债券市场：2280125.IB 上海证券交易所：184298.SH
债券期限	10 年
发行规模	10 亿元
债券存量	10 亿元
担保情况	无
最新信用评级	评级机构：中诚信国际 最新评级时间：2023-6-26 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

2022 年内，发行人未到第一次本金/利息兑付时点，发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，22 温州城建债 01 募集资金全部用于补充流动资金，最终用于置换存量流动资金贷款及超短期融资券。

（五）持有人会议召开情况

2022 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 2022 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（2023）001461 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 2022 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分析

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
资产总计	14,505,225.97	13,201,851.48
其中：流动资产	10,257,518.93	9,224,725.12
非流动资产	4,247,707.04	3,977,126.36
负债合计	10,142,125.80	8,925,606.72
其中：流动负债	3,804,948.19	3,031,559.04
非流动负债	6,337,177.61	5,894,047.68
股东权益合计	4,363,100.16	4,276,244.77
其中：归属于母公司所有者的权益	4,230,665.17	4,151,665.81
流动比率（倍）	2.70	3.04
速动比率（倍）	0.96	0.97
资产负债率	69.92%	67.61%
EBITDA利息保障倍数	0.92	0.97

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：万元

项目	2022年度	2021年度
营业收入	1,107,950.92	881,467.51
营业成本	928,291.19	680,277.73
利润总额	43,238.18	53,546.89
净利润	22,027.88	27,971.25
其中：归属于母公司所有者的净利润	14,994.63	24,361.50
经营活动产生的现金流量净额	123,418.13	492,062.40
投资活动产生的现金流量净额	-351,778.02	-249,667.49
筹资活动产生的现金流量净额	393,808.46	-268,890.50
现金及现金等价物净增加额	165,448.57	-26,495.59

（三）发行人偿债能力分析

1、业务经营情况

发行人近两年业务经营情况如下：

单位：亿元

项目	2022 年		2021 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入：保障性安居住房销售	26.26	23.99	27.23	23.03
土地综合整理	11.52	7.12	14.60	9.05
砂石、道路施工	5.69	5.21	3.43	3.20
供水供电供气	28.34	24.26	22.83	18.30
产品销售	13.52	12.13	2.93	2.56
其他	17.25	14.84	12.03	8.98
其他业务收入	8.22	5.28	5.10	2.90
合计	110.80	92.83	88.15	68.03

发行人业务范围涵盖温州市保障性安居住房建设销售、土地综合整理、供水供电供气等业务开发运营。发行人营业收入及毛利润主要来源于上述业务产生的保障性安居住房销售、供水供电供气及土地综合整理等板块。近两年，发行人主营业务保持了较为稳定的态势，经营情况正常，可以为发行人的偿债提供较为稳定的收入及现金流。

2、盈利情况

发行人近两年盈利情况如下：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
营业收入	1,107,950.92	881,467.51
营业成本	928,291.19	680,277.73
利润总额	43,238.18	53,546.89
净利润	22,027.88	27,971.25
其中：归属于母公司所有者的净利润	14,994.63	24,361.50

近两年，发行人净利润分别为 27,971.25 万元及 22,027.88 万元，较为稳定。随着发行人主营业务的不断扩大，预计未来发行人的营业收入

将保持较为稳健的态势，可以为发行人的偿债提供较好的保障。

3、股东支持

发行人控股股东及实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人作为温州市最重要的投资开发主体，经营领域涵盖了保障性安居住房建设销售、土地综合整理、供水供电供气等重点行业，在业务及政府补贴等方面得到了当地政府的有力支持。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，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：

证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	票面利率 (%)	当前余额 (亿元)	债项评级	担保人
22 温州城建债 01	一般企业债	2022-04-22	8.8356	4.28	10.00	AAA	-
23 温城 04	私募债	2023-04-24	2.8329+2	3.35	10.00	-	-
23 温城 03	私募债	2023-04-24	4.8356	3.80	5.00	-	-
23 温城 02	私募债	2023-04-10	2.7945+2	3.40	5.00	-	-
23 温城 01	私募债	2023-04-10	4.7973	3.75	10.00	-	-
22 温城 03	私募债	2022-08-31	2.1918+2	2.82	10.00	-	-
22 温城 02	私募债	2022-08-01	2.1014+2	2.85	10.00	AAA	-
21 温州城建 MTN002	一般中期票据	2021-04-26	0.8356+2	3.60	10.00	AAA	-
21 温州城建 MTN001	一般中期票据	2021-04-08	0.7918+2	3.65	10.00	AAA	-
23 温州城建 SCP004	超短期融资债券	2023-03-03	0.4356	2.78	2.00	-	-
23 温州城建 SCP003	超短期融资债券	2023-02-28	0.4164	2.76	4.00	-	-
23 温州城建 SCP002	超短期融资债券	2023-02-15	0.3808	2.77	4.80	-	-

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。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《温州市城市建设发展集团有限公司公司债券之 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

中信建投证券股份有限公司

2023 年 6 月 30 日

