

关于2018年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券

2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）作为2018年浙江武义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，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》（发改财金[2011]1756号）和《浙江省企业债券存续期监督工作指引》（浙发改财金[2012]1238号）文件的有关规定，对浙江武义城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）在2022年度履约情况以及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

一、本次债券基本情况

（一）第一期基本情况：

- 1、发行人：浙江武义城市建设投资集团有限公司。
- 2、债券名称：2018年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。
- 3、债券代码：127841（上海证券交易所）、1880149（银行间市场）。
- 4、上市地点：上海证券交易所、银行间市场。
- 5、发行总额：7.00亿元

6、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，债券票面利率为8.00%。

7、本息支付方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、债券余额（截至2022年末）：

4.20亿元人民币。

9、债券上市时间：

上市交易日：2018年8月27日（上交所）、2018年8月21日（银行间）

10、承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

11、担保方式：本期公司债券为无担保债券。

12、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

13、公司信息披露事务人：

姓名：范徐初

联系地址：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口

201 室

电话：0579-88893066

传真：0579-88893066

14、公司指定信息披露网站：中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）。

（二）第二期基本情况：

1、发行人：浙江武义城市建设投资集团有限公司。

2、债券名称：2018年第二期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。

3、债券代码：152064（上海证券交易所）、1880296（银行间市场）。

4、上市地点：上海证券交易所、银行间市场。

5、发行总额：8.00亿元

6、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，债券票面利率为8.00%。

7、本息支付方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、债券余额（截至2022年末）

4.80亿元人民币。

9、债券上市时间：

上市交易日：2019年1月4日（上交所）、2018年12月27日（银行间）

10、承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

11、担保方式：本期公司债券为无担保债券。

12、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

13、公司信息披露事务人：

姓名：范徐初

联系地址：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口
201 室

电话：0579-88893066

传真：0579-88893066

14、公司指定信息披露网站：中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）。

二、发行人的履约情况

（一）第一期履约情况：

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2018年8月27日在上海证券交易所市场上市流通，简

称“18武义01”，债券代码“127841”；于2018年8月21日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“18武义停车场专项债01”，债券代码“1880149”。

2、本期债券利息兑付情况

本期债券计息期限为2018年8月10日至2025年8月14日，按年计息，每年付息一次；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本期债券已于2022年8月10日完成第四次付息和第二次还本，付息金额为4,480万元，还本金额为14,000万元。

3、本期债券募集资金运用情况

本期债券共募集资金7亿元，扣除承销费后的募集资金净额为6.9524亿元，其中4.2亿元用于武义县城市综合停车场的投资建设，其余2.8亿元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定。截至2020年末，募集资金均已按规定使用完毕，2021-2022年未有资金使用情况。

4、募集资金使用专户及偿债资金专户情况

公司在中国建设银行股份有限公司武义支行为本次债券设立了募集资金及偿债资金专户。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

5、发行人信息披露情况

发行人与本次债券相关的信息均在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）。已披露的相关文件及时间如下：

1、上海证券交易所（www.sse.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.3.18	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于董事长、法定代表人和总经理发生变动的公告
2	2022.3.28	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第一次债权人临时报告
3	2022.4.7	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的公告
4	2022.4.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第二次债权人临时报告
5	2022.4.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年年度报告
6	2022.4.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年度财务报表及附注
7	2022.6.30	关于 2018 年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
8	2022.6.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司及其发行的 PR 武义 01 与 PR 武义 02 跟踪评级报告
9	2022.8.2	2018 年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年分期偿还本金公告
10	2022.8.2	2018 年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年付息公告
11	2022.8.3	2018 年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年分期偿还本金提示性公告
12	2022.8.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司董事、监事发生变动的公告
13	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）
14	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注

2、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.3.8	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于董事长、法定代表人和总经理发生变动的公告
2	2022.3.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一次债权人临时报告
3	2022.4.7	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的

		公告
4	2022.4.18	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第二次债权人临时报告
5	2022.4.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年年度报告
6	2022.6.30	关于 2018 年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
7	2022.6.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司及其发行的 PR 武义 01 与 PR 武义 02 跟踪评级报告
8	2022.8.2	2018 年第一期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年付息及部分兑付公告
9	2022.8.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司董事、监事发生变动的公告
10	2022.8.19	财通证券股份有限公司关于浙江武义城市建设投资集团有限公司董事监事发生变动的临时债权债务代理报告
11	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）

（二）第二期履约情况：

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2019年1月4日在上海证券交易所市场上市流通，简称“18武义02”，债券代码“152064”；于2018年12月27日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“18武义停车场专项债02”，债券代码“1880296”。

2、本期债券利息兑付情况

本期债券计息期限为2018年12月21日至2025年12月25日，按年计息，每年付息一次；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还

债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本期债券已于2022年12月21日完成第四次付息和第二次还本，付息金额为5,120万元，还本金额为16,000万元。

3、本期债券募集资金运用情况

本期债券共募集资金8亿元，扣除承销费后的募集资金净额为7.9456亿元，其中4.8亿元用于武义县城市综合停车场的投资建设，其余3.2亿元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定。截至2020年末，募集资金均已按规定使用完毕，2021-2022年未有资金使用情况。

4、募集资金使用专户及偿债资金专户情况

公司在中国建设银行股份有限公司武义支行为本期债券设立了募集资金及偿债资金专户。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

5、发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）。已披露的相关文件及时间如下：

1、上海证券交易所（www.sse.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.3.18	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于董事长、法定代表人和总经理发生变动的公告
2	2022.3.28	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第一次债权代理人临时报告
3	2022.4.7	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的公告
4	2022.4.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第二次债权代理

		人临时报告
5	2022.4.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年年度报告
6	2022.4.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年度财务报表及附注
7	2022.6.30	关于 2018 年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
8	2022.6.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司及其发行的 PR 武义 01 与 PR 武义 02 跟踪评级报告
9	2022.8.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司董事、监事发生变动的公告
10	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）
11	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注
12	2022.12.9	2018 年第二期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年分期偿还本金提示性公告
13	2022.12.9	2018 年第二期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年分期偿还本金公告
14	2022.12.9	2018 年第二期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年付息公告

2、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.3.8	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于董事长、法定代表人和总经理发生变动的公告
2	2022.3.29	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一次债权代理人临时报告
3	2022.4.7	浙江武义城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的公告
4	2022.4.18	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2022 年第二次债权代理人临时报告
5	2022.4.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司 2021 年年度报告
6	2022.6.30	关于 2018 年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
7	2022.6.30	浙江武义城市建设投资集团有限公司及其发行的 PR 武义 01 与 PR 武义 02 跟踪评级报告
8	2022.8.15	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司董事、监事发生变动的公告
9	2022.8.19	财通证券股份有限公司关于浙江武义城市建设投资集团有限公司董事监事发生变动的临时债权债务代理报告
10	2022.8.31	浙江武义城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）
11	2022.12.9	2018 年第二期浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场

三、发行人偿债能力

(一) 发行人基本情况

企业名称：浙江武义城市建设投资集团有限公司

注册地址：浙江省金华市武义县北岭新区温泉路与湖滨路交叉口

202 室

法定代表人：项跃

注册资本：人民币拾亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务(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：各类工程建设活动；房地产开发经营(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)。

2022 年末，公司注册资本和实收资本均为 10 亿元，未发生变更；2022 年 4 月 7 日，根据《武义县人民政府关于同意组建武义县国有资本控股集团有限公司的批复》，武义县人民政府决定将浙江武义城市建设投资集团有限公司的股东由武义县人民政府国有资产监督管理委员会变更为武义县国有资本控股集团有限公司，持有公司 100% 股权。实际控制人仍为武义县国有资产监督管理委员会办公室，未发生变更。

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务指标

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

发行人 2021-2022 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金	131,372.20	70,593.97
应收账款	49,105.02	28,655.41
预付款项	844.87	253.58
其他应收款	257,109.01	32,843.15
存货	1,459,153.99	1,113,701.04
合同资产	-	5,116.04
其他流动资产	7,938.85	8,175.60
长期股权投资	72.03	66.13
其他权益工具投资	1,792.00	1,792.00
投资性房地产	110,331.69	60,656.30
固定资产	47,251.36	2,285.45
在建工程	10,795.29	52,992.22
无形资产	82,809.68	84,930.50
长期待摊费用	162.55	156.31
递延所得税资产	610.27	433.61
其他非流动资产	11,779.66	-
资产总计	2,171,128.48	1,462,651.32
短期借款	96,610.53	30,044.31
应付账款	63,812.87	2,044.38
预收款项	226.60	886.62
合同负债	6,277.70	1,428.39
应付职工薪酬	1,043.57	985.88
应交税费	7,549.58	7,754.00
其他应付款	76,992.10	33,346.72
一年内到期的非流动负债	45,425.00	38,306.11
其他流动负债	0.52	493.84
长期借款	267,000.00	56,000.00
应付债券	209,677.89	199,433.04
长期应付款	355,961.76	433,176.78

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
递延收益	16,372.98	-
递延所得税负债	13,882.35	8,773.21
负债合计	1,160,833.44	812,673.29
实收资本	100,000.00	100,000.00
资本公积	795,452.11	437,953.98
其他综合收益	15,029.49	-
专项储备	-	15.93
盈余公积	4,035.22	4,035.22
未分配利润	95,626.43	107,972.90
归属于母公司所有者权益合计	1,010,143.25	649,978.03
少数股东权益	151.79	-
所有者权益合计	1,010,295.04	649,978.03
负债和所有者权益总计	2,171,128.48	1,462,651.32

发行人 2021-2022 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
营业收入	369,168.79	73,187.38
营业成本	392,565.01	72,349.59
利润总额	11,011.26	11,124.81
净利润	8,653.30	9,236.92

发行人 2021-2022 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-384,547.96	-9,059.13
投资活动产生的现金流量净额	-3,090.34	-16,442.17
筹资活动产生的现金流量净额	448,029.24	40,672.85
现金及现金等价物期末余额	60,390.94	15,171.55

发行人 2021-2022 年主要财务指标

项目	2022 年	2021 年
流动比率（倍）	6.40	10.92
速动比率（倍）	1.50	1.26
资产负债率（%）	53.47%	55.56%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	4.44	1.55

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

2、资产负债结构分析

截至2022年末，发行人总资产为 2,171,128.48万元，较2021年末增长48.44%。截至2022年末，发行人负债总额1,160,833.44万元，较2021年末增长42.84%。

3、盈利能力分析

2022年度，发行人营业收入为369,168.79万元，较2021年的增长了404.42%，主要系2022年度发行人保障房及安置房销售板块营业收入大幅增长（武义县城区棚户区改造溪南区块安置房建设项目和下王宅鸣阳区块安置房建设项目销售产生）；2022年净利润8,653.30万元，较2021年减少6.32%。

4、现金流量分析

2022年度，发行人经营活动现金流量净额为-384,547.96万元，较2021年度净流入降幅为4,144.87%，主要系2022年度发行人因业务扩张，购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金大幅增长所致。发行人投资活动现金流量净额为-3,090.34万元，相比于2021年的现金流量净额减少81.20%，主要系2022年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上一年度下降明显。公司筹资活动现金流量净额为448,029.24万元，相比于2021年增加1,001.54%，主要系2022年度发行人融资金额较上年度大幅增长，同时收到控股股东大额投资款。

5、偿债能力分析

截至2021年末和2022年末，发行人的流动比率分别为10.92和6.40。速动比率分别为1.26和1.50。总体看来，发行人目前流动比率保持较

好水平。

总体来看，发行人的经营情况良好，具有较强的还本付息能力。

四、总结

财通证券认为报告期内浙江武义城市建设投资集团有限公司各项财务指标运行稳定，有能力保证本次债券本息的按期、全额偿付；同时，公司再融资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；公司盈利能力稳定，政府对其有较大支持力度，可为本次债券本息偿还提供更为有力的保障。

特此公告。

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《关于 2018 年浙江武义城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

