

2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资
有限公司公司债券

2023 年年度债权代理事务报告

债权人代理人

【中国民生银行股份有限公司温州分行】

二〇二四年六月

声 明

中国民生银行股份有限公司温州分行（以下简称“民生银行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2023 年度审计报告、温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司（以下简称“瓯海经投”、“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存意见，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民生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	3
第三章 发行人募集资金使用情况	5
第四章 本期债券本年度的本息偿付情况	6
第五章 债券持有人会议召开的情况	7
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	8
第七章 本期债券跟踪评级情况	9
第八章 发行人报告期内发生的重大事项	10
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	11
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	12
第十一章 募集说明书约定的其他事项	13

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

二、备案文件和备案规模

本次债券的发行经公司2017年8月17日召开董事会针对本期债券发行作出了相关决议，同意发行本期债券；公司出资人于2018年1月2日出具《关于同意温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司申请发行公司债券的批复》（温瓯国资发〔2018〕1号），批准公司发行本期债券。

2018年12月29日，中华人民共和国国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于浙江省温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2018〕218号），同意发行人发行不超过15亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）债券名称：2019年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券（简称“19瓯海经投债”）。

（二）发行总额：15亿元人民币。

（三）期限和还本付息方式：7年期固定利率债券，单利按年计息。本期债券最终发行票面年利率在发行前根据簿记建档结果确定。本期债券每年付息一次，分次还本，附设提前还本条款，即自债券存续期第3年起，逐年分别按照发行总额的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。

（四）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）协议发行。

（五）承销方式：本期债券由东方证券承销保荐有限公司担任主

承销商，以承销团余额包销方式承销。

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

（七）信用记录：中国人民银行征信中心提供的信用报告显示，我公司已结清和未结清信贷信息正常，无不良征信记录。

（八）债券形式：实名制记账式公司债券。

（九）担保情况：温州市城市建设发展集团有限公司（简称：保证人）提供不可撤销连带责任担保。

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开发整理和委托代建业务。截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,473,377.35 万元，负债总额 818,625.06 万元，所有者权益 654,752.29 万元，资产负债率 55.56%。2023 年实现营业收入 64,193.31 万元，净利润 9,270.89 万元，归属于母公司净利润为 9,270.89 万元。

二、发行人财务情况

(一) 合并资产负债表

单位：元			
项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减幅度
流动资产合计	12,211,945,471.93	11,202,834,962.48	9.01%
非流动资产合计	2,521,828,063.52	2,448,244,893.43	3.01%
资产总计	14,733,773,535.45	13,651,079,855.91	7.93%
流动负债合计	1,806,936,814.89	2,569,417,363.73	-29.68%
非流动负债合计	6,379,313,760.10	4,647,427,613.15	37.27%
负债合计	8,186,250,607.99	7,216,844,976.88	13.43%
股东权益合计	6,547,522,927.46	6,434,234,879.03	1.76%

(二) 合并利润表

单位：元			
项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减幅度
营业收入	641,933,144.47	746,866,625.08	-14.05%
营业成本	613,692,089.26	693,720,993.78	-11.54%
营业利润	-6,470,433.81	8,761,489.19	-173.85%
营业外收入	99,479,935.85	87,431,640.24	13.78%
利润总额	92,708,912.60	94,822,751.45	-2.23%
净利润	92,708,911.35	94,802,008.13	-2.21%

(三) 合并现金流量表

单位：元			
项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-812,835,071.39	3,444,348,951.36	-123.60%
投资活动产生的现金流量净额	-186,641,280.20	-1,628,889,605.93	-88.54%
筹资活动产生的现金	2,080,218,935.29	-1,715,615,375.35	221.25%

流量净额			
现金及现金等价物净增加额	1,080,725,583.70	99,843,970.08	982.41%

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

发行人经发改企业债券【2018】218 号文核准，于 2019 年 3 月 11 日公开发行人人民币 15 亿元的公司债券，扣除承销费用后的全部募集资金已于 2019 年 3 月 12 日划入发行人在中国民生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“2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券”募集说明书，本期债券发行所募集资金 12 亿元用于保障房建设项目，3 亿元用于补充公司流动性资金。

截至债权代理事务报告出具日，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

19 瓯海经投债（证券代码：152121.SH、1980067.IB）于 2024 年 3 月 11 日已完成利息偿付，以及发行总额 20%的本金偿还。

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

温州市城市建设投资集团有限公司为“PR 瓯经投”/“19 瓯海经投债”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的担保人。温州市城市建设投资集团有限公司的财务报告已在 <http://www.sse.com.cn/> 或 <http://www.chinabond.com.cn/>披露。

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国际信用评估有限公司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，东方金诚国际信用评估有限公司已出具 2023 年度跟踪评级报告。东方金诚国际信用评估有限公司出具跟踪评级报告已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

报告期内，发行人重大事项已在《温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司公司债券年度报告》（2023 年）进行披露。

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

根据 2023 年 7 月 25 日《温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司董事会决议》，解聘李仁爱总经理职务，重新聘叶衍晓为总经理。

根据 2023 年 7 月 25 日《温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司职工大会决议》，免去孙冰、马海风作为职工代表出任温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司董事会董事职务；重新选举孙冰、陈文强作为职工代表出任温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司董事会董事职务。

根据 2023 年 7 月 25 日《温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司股东决定》，免去陈爽爽、季赣权董事职务，增派王浩、陈仲闲为新董事成员，现董事会成员为李仁爱、王浩、陈仲闲、叶衍晓、叶芳佐、孙冰（职工代表）、陈文强（职工代表）

此次董事、总经理变动对发行人公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力不存在重大影响。

民生银行作为债券债权代理人，将持续关注上述事项的进展情况，并及时披露相关信息，提醒投资者注意相关风险。

以上事项已于 2023 年 8 月 3 日公告披露。

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，未发现对债券持有人权益有重大影响的其他事项情况的发生。

第十一章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，未发现有募集说明书中约定的其他重大事项情况的发生。

本页无正文，为《2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券 2023 年年度债权代理事务报告》之盖章页。

