

债券简称：PR 武义 01

债券代码：127841. SH

债券简称：PR 武义 02

债券代码：152064. SH

债券简称：18 武义停车场专项债 01

债券代码：1880149. IB

债券简称：18 武义停车场专项债 02

债券代码：1880296. IB

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
公司债券
2023年度债权代理事务报告

债权代理人：财通证券股份有限公司

二〇二四年六月

重要声明

财通证券股份有限公司(简称“财通证券”或“债权代理人”)编制本报告的内容及信息均来源于浙江武义城市建设投资集团有限公司(简称“发行人”或“公司”)对外披露的《浙江武义城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2023年)》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债权代理人出具的说明文件。

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作为债权代理人所作的承诺或声明。

目 录

重要声明	2
第一节 本次债券概要	4
第二节 发行人 2023 年度经营和财务状况	5
第三节 发行人募集资金使用情况	10
第四节 本次债券担保人情况	11
第五节 债券持有人会议召开情况	12
第六节 本次债券本息偿付情况	13
第七节 本次债券跟踪评级情况	14
第八节 发行人偿债保障措施执行情况	15
第九节 本次债券债权代理人履职情况	16
第十节 其他事项	17

第一节 本次债券概要

一、核准情况

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕369号文件核准公开发行。

二、债券基本情况

（一）第一期基本情况：

1、债券简称及代码

PR 武义 01(127841.SH)、18 武义停车场专项债 01(1880149.IB)

2、发行主体

浙江武义城市建设投资集团有限公司。

3、发行规模

7 亿元人民币。

4、债券期限

自 2018 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 10 日止。

5、债券利率

债券票面利率为 8.00%。7 年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，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。

6、债券还本付息的方式

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。

7、担保情况

无。

8、信用级别及资信评级机构

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

9、债券上市时间

2018 年 8 月 27 日（上交所）、2018 年 8 月 21 日（银行间）

10、债券上市地点

银行间市场及上海证券交易所。

11、债权代理人

财通证券股份有限公司。

12、债券余额（截至 2023 年末）

2.80 亿元人民币。

（二）第二期基本情况：

1、债券简称及代码

PR 武义 02(152064.SH)、18 武义停车场专项债 02(1880296.IB)

2、发行主体

浙江武义城市建设投资集团有限公司。

3、发行规模

8 亿元人民币。

4、债券期限

自 2018 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 21 日止。

5、债券利率

债券票面利率为 8.00%。7 年期固定利率债券，本期债券设置提

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。

6、债券还本付息的方式

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。

7、担保情况

无。

8、信用级别及资信评级机构

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

9、债券上市时间

2019 年 1 月 4 日（上交所）、2018 年 12 月 27 日（银行间）

10、债券上市地点

银行间市场及上海证券交易所。

11、债权代理人

财通证券股份有限公司。

12、债券余额（截至 2023 年末）

3.20 亿元人民币。

第二节 发行人 2023 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

公司名称：浙江武义城市建设投资集团有限公司

住所：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

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)。

公司信息披露联系人：范徐初

联系电话：0579-88893066

传真：0571-88778358

二、 发行人 2023 年主要业务经营情况

2023 年，发行人主营业务具体情况如下：

单位：万元、%

项目	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
受托代建工程	10,773.16	10,599.86	1.61	7.63
保障房及安置房销售	89,288.23	84,551.70	5.30	63.27
房屋出租	7,234.93	171.07	97.64	5.13
液化气销售	7,203.84	5,163.87	28.32	5.10
爆破器材销售	1,239.85	881.00	28.94	0.88
苗木销售	15.76	7.72	51.02	0.01

保安服务收入	5,735.25	5,354.25	6.64	4.06
劳务派遣收入	9,512.07	9,185.74	3.43	6.74
代建管理费服务收入	421.42	-	100.00	0.30
测绘费	2,492.17	708.42	71.57	1.77
设计、咨询、广告制作、文印	1,115.97	636.74	42.94	0.79
工程施工收入	1,362.92	875.41	35.77	0.97
伙食费收入	1,409.70	1,187.23	15.78	1.00
停车费收入	172.01	2,183.18	-1,169.22	0.12
商品销售收入	310.66	109.94	64.61	0.22
利息收入	98.58	-	100.00	0.07
物业管理	225.49	158.30	29.80	0.16
残料拆除	703.98	-	100.00	0.50
房产销售	1,235.74	831.55	32.71	0.88
其他	565.76	376.57	33.44	0.40
合计	141,117.49	122,982.53	12.85	100.00

保障房及安置房销售是发行人营业收入的主要来源。近两年，发行人保障房及安置房销售收入分别为 325,741.80 万元和 89,288.23 万元，占总收入比重分别为 88.24%和 63.27%，2023 年度保障房及安置房收入较 2022 年度下降较大，主要系因安置房建设交付周期原因，2022 年度发行人集中进行大规模安置与交付所致。

三、发行人 2023 年度财务情况

根据发行人的年度报告，发行人主要财务数据如下：

(1) 发行人资产负债状况

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	2,320,788.51	2,171,128.48
负债总额	1,298,910.13	1,160,833.44
所有者权益	1,021,878.38	1,010,295.04
归属母公司的所有者权益	1,021,649.30	1,010,143.25

(2) 发行人盈利能力

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	141,117.49	369,168.79
营业成本	122,982.53	392,565.01
利润总额	10,909.07	11,011.26
净利润	9,311.93	8,653.30

(3) 发行人现金流量状况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-182,324.78	-384,547.96
投资活动产生的现金流量净额	-2,482.23	-3,090.34
筹资活动产生的现金流量净额	133,494.64	448,029.24
现金及现金等价物净增加额	-51,312.37	60,390.94

第三节 发行人募集资金使用情况

第一期债券共募集资金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2.7524亿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，2021-2023年未有资金使用情况。

第二期债券共募集资金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3.1456亿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，2021-2023年未有资金使用情况。

第四节 本次债券担保人情况

本次公司债券为无担保债券。

第五节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 本次债券本息偿付情况

（一）第一期债券本息偿付情况：

PR武义01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2023年8月10日完成第五次付息和第三次还本，付息金额为3,360万元，还本金额为14,000万元。

（二）第二期债券本息偿付情况：

PR武义02计息期限为2018年12月21日至2025年12月21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2023年12月21日完成第五次付息和第三次还本，付息金额为3,840万元，还本金额为16,000万元。

第七节 本次债券跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 29 日出具的《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》(编号:新世纪跟踪【2023】100932 号),发行人主体长期信用等级为 AA 级,PR 武义 01 和 PR 武义 02 的信用等级为 AA 级。

第八节 发行人偿债保障措施执行情况

本次债券偿债保障措施按照本次债券募集说明书各项约定执行。

发行人在中国建设银行股份有限公司武义支行开设账户作为本次债券的偿债资金专户，专项用于支付本期债券的本息。上述银行作为本期债券的偿债资金账户监管人，严格按照约定监管上述账户，执行发行人的资金拨付指令，妥善保管与本期债券账户监管业务有关的交易记录，会计账册等文件和资料，以确保上述账户中的资金独立和安全。

第九节 本次债券债权人履职情况

报告期内，债权人财通证券股份有限公司按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

报告期内，债权人未发现发行人存在不能偿还债务或其他可能影响债券持有人利益的情况；债券持有人及发行人之间未出现谈判或诉讼事务。

第十节 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，公司不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或者停止上市风险情况

报告期内，本次债券不存在面临暂停上市或终止上市风险。

四、公司及其控股股东实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内债券代理人的变更

无。

(以上情况，特此公告)

（本页无正文，为《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公司债券 2023 年度债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：财通证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日