

浙商证券股份有限公司
关于
温州市城市建设发展集团有限公司公司债券
受托管理事务报告
(2024 年度)

债券代码	债券简称
250638. SH	23 温城 01
250639. SH	23 温城 02
250928. SH	23 温城 03
250929. SH	23 温城 04
115664. SH	23 温城 05
115665. SH	23 温城 06

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二五年六月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“受托管理人”）根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的温州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“温州城发”“发行人”或“公司”）存续期公司债券募集说明书、受托管理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《温州市城市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》及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。

目录

重要声明	2
目录	3
第一章 公司债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	8
第三章 发行人的经营与财务状况	11
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	17
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	22
第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况	27
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	29
第八章 债券持有人会议的召开情况	35
第九章 发行人偿债意愿和能力分析	36
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	38
第十一章 其他事项	39

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）品种一	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）品种二	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）品种一	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）品种二	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种二
债券简称	23 温城 01	23 温城 02	23 温城 03	23 温城 04	23 温城 05	23 温城 06
批准文件和规模	2023 年 3 月 13 日，上交所签发《关于对温州市城市发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2023〕715 号），核准规模为不超过 30 亿元					2023 年 4 月 25 日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意温州市城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕965 号），核准规模为不超过 10 亿元。
债券期限（年）	5	3+2	5	3+2	5	3+2
发行规模	10 亿元	5 亿元	5 亿元	10 亿元	5 亿元	5 亿元
债券余额	10 亿元	5 亿元	5 亿元	10 亿元	5 亿元	5 亿元
债券利率	3.75%	3.40%	3.80%	3.35%	3.29%	2.99%
起息日	2023 年 4 月 13 日	2023 年 4 月 13 日	2023 年 4 月 27 日	2023 年 4 月 27 日	2023 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 15 日
付息日	付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。	付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 13 日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。	付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。	付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 27 日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。	付息日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 15 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。	付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 15 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至

		的第1个交易日，顺延期间不另计利息。		的第1个交易日，顺延期间不另计利息。		其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息。
本金兑付日	本期债券品种一的兑付日期为2028年4月13日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	本期债券品种二的兑付日期为2028年4月13日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2026年4月13日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	本期债券品种一的兑付日期为2028年4月27日。如遇投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2026年4月27日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	本期债券品种二的兑付日期为2028年4月27日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2026年4月27日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	本期债券品种一的兑付日期为2028年11月15日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。	本期债券品种二的兑付日期为2028年11月15日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2026年11月15日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。
含权条款	-	本期债券品种二设置发行人票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二后续计息期间的票面利率。本期债券品种二设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。	-	本期债券品种二设置发行人票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二后续计息期间的票面利率。本期债券品种二设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。	-	本期债券品种二设置发行人票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二后续计息期间的票面利率。本期债券品种二设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。
发行方式及发行对象	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式非公开发行。本期债券面向在登记公司开	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式非公开发行。本期债券面向在登记公司开	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式非公开发行。本期债券面向在登记公司开	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式公开发行。本期债券面向《公司债券发	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式公开发行。本期债券面向《公司债券发	本期债券发行仅采取网下面向专业机构投资者询价，根据簿记建档情况进行配售的方式公开发行。本期债券面向《公司债券发

	立合格证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）网下非公开发行，发行对象不超过 200 人。本期债券不安排向公司股东优先配售。		立合格证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）网下非公开发行，发行对象不超过 200 人。本期债券不安排向公司股东优先配售。		行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之规定且在登记公司开立合格证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。本期债券不安排向公司股东优先配售。	
担保方式	本期债券无担保。	本期债券无担保。	本期债券无担保。	本期债券无担保。	本期债券无担保。	本期债券无担保。
主承销商	浙商证券股份有限公司，财通证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司，财通证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司，财通证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司，财通证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司，平安证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
分销商	无	无	无	无	无	无
受托管理人	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司
募集资金用途	本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。		本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。		本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付公司债券本金。	

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

1、23 温城 01

2022 年 6 月 27 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《温州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪 1597 号），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

2、23 温城 02

2022 年 6 月 27 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《温州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪 1597 号），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

3、23 温城 03

2022 年 6 月 27 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《温州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪 1597 号），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

4、23 温城 04

2022 年 6 月 27 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《温州市城市建设发展集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2022]跟踪 1597 号），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

5、23 温城 05

2023 年 6 月 30 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《2023 年度温州市城市建设发展集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20231925M-01），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

6、23 温城 06

2023 年 6 月 30 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《2023 年度温州市城市建设发展集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20231925M-01），发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

（二）债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 7 日出具了《温州市城市建设发展集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪 0505 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。“23 温城 01”、“23 温城 02”、“23 温城 03”、“23 温城 04”、“23 温城 05”、“23 温城 06”无跟踪评级。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、受托管理协议的签订情况

2023年1月11日，发行人与浙商证券签署了《温州市城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券之受托管理协议》，对“23温城01”、“23温城02”、“23温城03”和“23温城04”公司债券的受托管理事项等进行了约定。

2023年10月31日，发行人与浙商证券签署了《温州市城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，对“23温城05”、“23温城06”公司债券的受托管理事项等进行了约定。

二、信息披露核查情况

浙商证券作为债券受托管理人，2024年内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2024年度，发行人已按规定在指定网站披露了《温州市城市建设发展集团有限公司公司债券2024年半年度报告》和《温州市城市建设发展集团有限公司2024年度报告》。发行人董事、高级管理人员已对年度报告签署书面意见。具体情况如下：

项目	发行人情况
发行人董事、高级管理人员是否对定期报告签署书面确认意见	是
签署书面确认意见的董事、高级管理人员与发行人定期报告批准报出目的董事、高级管理人员是否一致	是
发行人董事、高级管理人员是否存在无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者持有异议	否
发行人是否未准确披露董事、高级管理人员对定期报告的书面确认意见	否
发行人是否不配合受托管理人对定期报告的核查工作，可以通过列表的方式核查	否

发行人在2024年度内发生需要履行临时公告义务的事项详见本受托管理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施”之“四、报告期内发行人发生的重大事项”，发行人已就上述事项在指

定网站进行披露。受托管理人已督导发行人进行临时公告，并披露临时受托管理报告。

浙商证券于 2024 年 8 月 2 日就公司高级管理人员发生变动出具了临时受托管理事务报告，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告。

浙商证券于 2024 年 11 月 20 日就公司董事发生变动出具了临时受托管理事务报告，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告。

浙商证券于 2024 年 12 月 12 日就公司撤销监事会和监事出具了临时受托管理事务报告，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告。

三、募集资金核查情况

浙商证券作为“23 温城 01”、“23 温城 02”、“23 温城 03”、“23 温城 04”、“23 温城 05”和“23 温城 06”的债券受托管理人，对上述债券的募集资金使用情况进行了核查，募集资金具体使用情况详见本年度受托管理事务报告之“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

四、风险排查情况

受托管理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对受托管理的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、受托管理人现场核查情况

2024 年 8 月 26 日，受托管理人项目组成员前往发行人现场核查，了解发行人经营情况、募集资金使用、信息披露等情况。经现场检查，发行人日常经营情况良好，未发现对发行人偿债能力造成重大不良影响的事项，未发现其他违反法律法规及募集说明书约定的情况。

六、债券持有人会议召开情况

(一) “23 温城 01” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

(二) “23 温城 02” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

(三) “23 温城 03” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

(四) “23 温城 04” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

(五) “23 温城 05” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

(六) “23 温城 06” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本信息

中文名称:	温州市城市建设发展集团有限公司
英文名称:	Wenzhou City Construction Development Group Co., Ltd
法定代表人:	董庆标
注册资本:	800,000.00 万元人民币
实缴资本:	800,000.00 万元人民币
成立日期:	2009 年 10 月 16 日
注册地址:	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701, 1702, 1703, 1704 室
办公地址:	浙江省温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701, 1702, 1703, 1704 室
邮政编码:	325000
信息披露事务负责人	王健(总会计师)
财务负责人:	王健(总会计师)
公司电话:	0577-88568936
公司传真:	0577-88568963
所属行业:	综合业
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。

(二) 发行人主营业务

发行人的主营业务主要围绕市政基础设施建设、重点区域开发建设、保障性安居工程建设以及公用事业运营等业务板块展开。

(1) 行业地位

发行人是温州市经营规模最大的国有独资公司之一，是温州市政府重点扶持的资产运营实体，主要承担温州市城市基础设施、重点区域土地整理开发、

保障性安居工程建设和维护、公用事业基础设施的投资融资和建设营运等任务，在温州市基础设施建设、土地整理开发、保障性安居工程建设、公用事业基础设施的投资融资和建设营运领域具有重要地位。

（2）竞争优势

①区域经济优势

作为温州市滨江商务区、行政中心区、城市中央绿轴区公建配套项目的开发主体和保障性安居工程建设的实施主体，发行人在重点建设项目、财政资金、资产注入等方面均得到了重点支持，这为发行人的发展壮大提供了有力保障。

②融资渠道优势

发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。自成立以来，发行人注重银行信誉，无欠息、逾期、垫款的情况发生，所有贷款形态均为正常，在各金融机构中有着极高的诚信度。良好的融资能力及极高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

③垄断经营优势

发行人公用事业板块，如供水业务、燃气业务，属城市公用事业，在温州市区均具有垄断经营的优势。一方面，由于发行人供水业务、燃气业务均已取得特许经营权；另一方面由于供水业务、燃气业务的管网建设、水厂等工程建设等，需要根据政府的城市规划建设，水厂、燃气供气点等地理位置的布局和规模受国家严格控制，同一地区建设了一定规模的水厂、供气点后，一般不会再有其他的投资建设，同时重复建设也不符合经济效率原则，因此发行人业务板块所属行业均具有自然的垄断经营特性。随着城市化进程的加快和经济的发展，发行人能够进一步扩大服务范围，提高收入水平和盈利能力。

④人才优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理人员和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。自成立以来，不断完善公司治理结构，加强董事会、经营管理层的规范运作。发行人董事和高级管理人员大多为大学本科学历毕业，领导综合素质较高，为发行人未来持续稳定的发

展提供可靠的管理人员保障。

⑤综合实力优势

截至 2024 年末，发行人注册资本 80.00 亿元，在温州市各大国企中均处于领先地位。较强的综合实力，为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的物质基础和保障。

⑥区位优势

从自然区域优势看，温州为沿海港口城市，位于中国黄金海岸线中段，浙江东南部，东濒东海，瓯江下游，是我国第一批对外开放的 14 个沿海城市之一。公司地处我国经济最发达的地区之一，具有明显的区域优势。

二、发行人 2024 年度经营情况

最近两年，发行人营业收入分别为 130.80 亿元和 125.03 亿元。发行人主营业务收入主要由保障性安居住房销售、土地综合整理、供水供电供气等构成。发行人 2024 年度及 2023 年度主营业务收入情况如下：

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
保障性安居住房销售	32.97	24.55	34.30%	主要系受到整体行业景气度影响所致
土地综合整理	-	10.81	-100.00%	土地综合整理 2024 年项目尚未完成，未确认收入及成本
代建回购管理费	0.42	1.06	-60.38%	主要系相关代建项目 2024 年确认较少所致，具有一定的周期性
物业费	2.76	2.41	14.52%	不适用
砂石、道路施工	-	5.85	-100.00%	砂石、道路施工 2024 年经营该业务的子公司划出，导致本期无相关收入与成本
供水供电供气	45.90	44.01	4.29%	不适用

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
配套安装	12.07	9.79	23.29%	不适用
电梯维修保养	0.05	0.19	-73.68%	主要系该业务规模较小，变动幅度容易受到影响所致
劳务派遣	2.97	3.53	-15.86%	不适用
数据服务	0.10	0.16	-37.50%	主要系该业务规模较小，变动幅度容易受到影响所致
酒店	0.98	0.99	-1.01%	不适用
产品销售	13.04	14.17	-7.97%	不适用
自营施工	-	0.05	-100.00%	自营施工 2024 年经营该业务的子公司划出，导致本期无相关收入与成本
其他服务类	4.41	4.26	3.52%	不适用
其他业务	9.36	8.98	4.23%	不适用

三、发行人 2024 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	324.72	295.90	9.74%	不适用
存货	758.81	710.84	6.75%	不适用
固定资产	277.22	287.18	-3.47%	不适用
在建工程	257.01	220.33	16.65%	不适用

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	变动比例	变动比例超过30%的，说明原因
其他应付款	225.64	161.37	39.83%	主要系根据业务需要，往来款增加
长期借款	465.31	430.47	8.09%	不适用
长期应付款	242.22	314.17	-22.90%	不适用

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2024年度	2023年度	变动比例	变动比例超过30%的，说明原因
营业总收入	125.03	130.80	-4.41%	不适用
营业总成本	134.38	135.64	-0.93%	不适用
营业利润	-3.85	-0.44	775.00%	主要系资产折旧规模较大、营业收入较去年下降导致
利润总额	-3.95	-0.37	967.57%	主要系资产折旧规模较大、营业收入较去年下降导致
净利润	-5.74	-2.92	96.58%	主要系资产折旧规模较大、营业收入较去年下降导致
归属于母公司所有者的净利润	-2.57	-3.52	-26.99%	不适用

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2024年度	2023年度	变动比例	变动比例超过30%的，说明原因
经营活动现金流入小计	249.20	295.64	-15.71%	不适用
经营活动现金流出小计	263.40	286.02	-7.91%	不适用

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
经营活动产生的现金流净额	-14.21	9.62	-247.71%	主要系收到其他与经营活动有关的现金减少所致
投资活动现金流入小计	2.59	8.02	-67.71%	主要系收回投资收到的现金和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	59.10	111.22	-46.86%	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、投资支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	-56.51	-103.20	-45.24%	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、投资支付的现金减少所致
筹资活动现金流入小计	475.81	463.85	2.58%	不适用
筹资活动现金流出小计	403.24	367.08	9.85%	不适用
筹资活动产生的现金流净额	72.57	96.77	-25.01%	不适用

四、发行人授信情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人在金融机构的授信额度总额为 940.41 亿元，其中已使用授信额度 484.39 亿元，未使用额度 456.02 亿元。

报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、债券募集资金基本情况

(一) 募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

1、23 温城 01

浙商证券、发行人与上海银行股份有限公司温州分行、中国银行股份有限公司温州市分行及温州银行股份有限公司签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市发展集团有限公司	上海银行股份有限公司温州分行	03005032449
温州市城市发展集团有限公司	中国银行股份有限公司温州市分行	393581491644
温州市城市发展集团有限公司	温州银行股份有限公司营业部	733000120190031066

2、23 温城 02

浙商证券、发行人与上海银行股份有限公司温州分行、中国银行股份有限公司温州市分行及温州银行股份有限公司签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市发展集团有限公司	上海银行股份有限公司温州分行	03005032449
温州市城市发展集团有限公司	中国银行股份有限公司温州市分行	393581491644
温州市城市发展集团有限公司	温州银行股份有限公司营业部	733000120190031066

3、23 温城 03

浙商证券、发行人与上海银行股份有限公司温州分行、中信银行股份有限公司温州分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市发展集团有限公司	上海银行股份有限公司温州分行	03005343002
温州市城市发展集团有限公司	中信银行股份有限公司温州分行	8110801012802694954

4、23 温城 04

浙商证券、发行人与上海银行股份有限公司温州分行、中信银行股份有限公司温州分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市建设发展集团有限公司	上海银行股份有限公司温州分行	03005343002
温州市城市建设发展集团有限公司	中信银行股份有限公司温州分行	8110801012802694954

5、23 温城 05

浙商证券、发行人与平安银行股份有限公司温州分行及广发银行股份有限公司温州分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市建设发展集团有限公司	平安银行股份有限公司温州分行	15606588888833
温州市城市建设发展集团有限公司	广发银行股份有限公司温州瓯海支行	9550880075721600494

6、23 温城 06

浙商证券、发行人与平安银行股份有限公司温州分行及广发银行股份有限公司温州分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户，具体账号情况如下：

账户名称	银行名称	账号
温州市城市建设发展集团有限公司	平安银行股份有限公司温州分行	15606588888833
温州市城市建设发展集团有限公司	广发银行股份有限公司温州瓯海支行	9550880075721600494

(二) 募集说明书约定的用途及使用计划

1、23 温城 01

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

2、23 温城 02

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

3、23 温城 03

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

4、23 温城 04

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。

5、23 温城 05

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还行权回售、到期的公司债券本金。

6、23 温城 06

根据本期债券募集说明书约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还行权回售、到期的公司债券本金。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

1、23 温城 01

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

2、23 温城 02

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

3、23 温城 03

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

4、23 温城 04

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

5、23 温城 05

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

6、23 温城 06

报告期内未发生用途变更或使用计划调整的情况。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

1、23 温城 01

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 10 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还到期债务。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

2、23 温城 02

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 5 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还到期债务。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

3、23 温城 03

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 5 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还到期债务。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

4、23 温城 04

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 10 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿还到期债务。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

5、23 温城 05

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 5 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿付 20 名建 01 公司债券本金。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

6、23 温城 06

截至 2024 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金专项账户运作规范，募集资金总额为 5 亿元，募集资金余额为 0 亿元。本期公司债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，全部用于偿付 20 名建 01 公司债券本金。核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

三、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

(一) 报告期内是否发生募集资金使用或逐项账户运作不规范的情况

2024 年度，发行人未发生募集资金使用或逐项账户运作不规范的情况。

(二) 对前述问题的相应整改措施

2024 年度，发行人未发生募集资金使用或逐项账户运作不规范的情况。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

(一) 外部增信机制情况

1、23 温城 01

本期债券未设置外部增信机制。

2、23 温城 02

本期债券未设置外部增信机制。

3、23 温城 03

本期债券未设置外部增信机制。

4、23 温城 04

本期债券未设置外部增信机制。

5、23 温城 05

本期债券未设置外部增信机制。

6、23 温城 06

本期债券未设置外部增信机制。

(二) 内部增信机制情况

1、23 温城 01

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

2、23 温城 02

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3、23 温城 03

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

4、23 温城 04

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

5、23 温城 05

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

6、23 温城 06

本期债券偿债保障措施包括设立募集资金专项账户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

(三) 增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

1、23 温城 01

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

2、23 温城 02

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

3、23 温城 03

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

4、23 温城 04

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

5、23 温城 05

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

6、23 温城 06

本年度内，本期债券的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

1、23 温城 01

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

2、23 温城 02

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

3、23 温城 03

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

4、23 温城 04

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

5、23 温城 05

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

6、23 温城 06

本期债券未设置内外部增信机制，偿债保障措施报告期内仍然有效。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

1、“23 温城 01”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 4 月 13 日正式起息，发行人已于 2024 年 4 月 15 日支付自 2023 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 12 日期间的利息，已于 2025 年 4 月 14 日支付自 2024 年 4 月 13 日至 2025 年 4 月 12 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

2、“23 温城 02”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 4 月 13 日正式起息，发行人已于 2024 年 4 月 15 日支付自 2023 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 12 日期间的利息，已于 2025 年 4 月 14 日支付自 2024 年 4 月 13 日至 2025 年 4 月 12 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

3、“23 温城 03”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 4 月 27 日正式起息，发行人已于 2024 年 4 月 29 日支付自 2023 年 4 月 27 日至 2024 年 4 月 26 日期间的利息，已于 2025 年 4 月 28 日支付自 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

4、“23 温城 04”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 4 月 27 日正式起息，发行人已于 2024 年 4 月 29 日支付自 2023 年 4 月 27 日至 2024 年 4 月 26 日期间的利息，已于 2025 年 4 月 28 日支付自 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

5、“23 温城 05”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 11 月 15 日正式起息，发行人已于 2024 年 11 月 15 日支付自 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

6、“23 温城 06”本息偿付情况

本期公司债券于 2023 年 11 月 15 日正式起息，发行人已于 2024 年 11 月 15 日支付自 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日期间的利息。相关付息具体事宜均已按照本期公司债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券未到本金偿付日。

二、偿债保障措施的执行情况

23 温城 01、23 温城 02、23 温城 03、23 温城 04、23 温城 05、23 温城 06 的偿债保障措施包括设立募集资金专户和偿债专项账户；制定并严格执行资金管理计划；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务。

本年度内，上述偿债保障措施正常执行。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、“23 温城 01”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

（三）发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（四）发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

二、“23 温城 02”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

（三）发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（四）发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

三、“23 温城 03”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

（三）发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（四）发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

四、“23 温城 04”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

(三) 发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

(四) 发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

五、“23 温城 05”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“(一) 发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

(二) 发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

(三) 发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

(四) 发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说

明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

六、“23 温城 06”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

“（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

债券存续期内，在募集说明书约定的资金用途范围内调整募集资金使用计划的，发行人应当按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务。募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

（三）发行人承诺，本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政部，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（四）发行人承诺，严格按照公司内部决议和本期发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

第八章 债券持有人会议的召开情况

一、“23 温城 01” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

二、“23 温城 02” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

三、“23 温城 03” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

四、“23 温城 04” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

五、“23 温城 05” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

六、“23 温城 06” 债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人 2024 年度内经营正常，财务状况良好，具有较高的偿债意愿，将严格按照上述兑付兑息安排履行债券偿付义务。

二、发行人偿债能力分析

(一) 实际控制人和控股股东情况

发行人控股股东和实际控制人均为温州市人民政府国有资产监督管理委员会，2024 年度发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

(二) 主营业务及生产经营状况

2024 年度，发行人主营业务及主要财务数据详见本受托管理事务报告第三章 发行人经营与财务状况。

发行人主营业务收入保持平稳，盈利能力较强，债务结构较为合理，具有良好的偿债能力。

(三) 总体债务规模

截至 2024 年末发行人合并口径有息债务余额 912.18 亿元，上年末发行人有息债务余额为 805.57 亿元，有息债务余额较上年末增加 13.23%。

(四) 受限资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司受限资产合计 16.10 亿元，具体情况如下表：

单位：亿元

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
货币资金	74.89	4.29	5.72%	存单质押
固定资产	277.22	0.34	0.12%	贷款抵押
存货	758.81	8.22	1.08%	贷款抵押
投资性房地产	118.48	3.25	2.74 %	贷款抵押
合计	1,229.40	16.10	-	-

(五) 报告期内债券市场融资情况

2024 年度，发行人债券市场融资情况如下：

单位：亿元、%

证券代码	证券名称	起息日	当前余额	票面利率(当期)	到期日期
144784.SZ	温城发优	2024-12-05	6.14	2.45	2042-12-05
144867.SZ	温城发次	2024-12-05	0.36	0.00	2042-12-05
102481710.IB	24 温州城建 MTN002	2024-04-24	9.90	2.45	2029-04-24
102481372.IB	24 温州城建 MTN001	2024-04-10	10.00	2.70	2029-04-10

(六) 其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见本受托管理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施”。

综上，发行人授信情况良好，尚未使用的授信规模较为充裕，发行人具有较高的偿债意愿，偿债能力较强。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

本年度内，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 97.30 亿元，占净资产的比重为 15.01%。对外担保全部为向温州市国有企业提供的担保，被担保企业生产经营正常，无重大异常情况发生，不存在重大担保风险。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

2024 年度，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情情况。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2024 年度，发行人发生以下重大事项：

序号	重大事项明细	临时公告披露时间	对发行人经营情况和偿债能力的影响
1	高级管理人员发生变动	2024 年 6 月 18 日	无重大不利影响
2	董事发生变动	2024 年 11 月 18 日	无重大不利影响
3	撤销监事会和监事	2024 年 12 月 16 日	无重大不利影响

综上，2024 年度不存在影响发行人偿债能力的重大事项。

五、受托管理人采取的应对措施及相应成效

受托管理人将持续关注发行人的经营和财务状况，与发行人相关负责人保持定期沟通和联系，每月督促发行人自查并做好信息披露工作，通过日常监测和定期风险排查等措施来进一步防范相关风险。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

2024 年度，公司债券的债券受托管理人、信用评级机构及审计机构未发生变动。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

2024 年度，发行人的信息披露负责人、财务负责人未发生变动。

三、其他事项

无。

四、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：贾东霞

联系电话：010-65546320

(此页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于温州市城市建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页)

