

2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券上市公告书

证券简称：14 温高 02
证券代码：124773
发行总额：人民币 12 亿元
上市时间：2014 年 6 月 17 日
上 市 地：上海证券交易所
上市推荐机构：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

主承销商

摩根士丹利华鑫证券
MORGAN STANLEY HUAXIN SECURITIES

2014 年 6 月

第一节 绪言

重要提示：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会已批准该上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对 2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）上市申请及相关事项的审查，均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券评级为 AA 级；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 55.17 亿元（截至 2013 年 12 月 31 日合并报表中所有者的权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.71 亿元（2011 年、2012 年及 2013 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、 发行人基本信息

名称：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

住所：温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼

法定代表人：胡中海

注册资本：8,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；建筑材料（不含危险化学品）销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局和温州市龙湾区财政局共同出资，对温州高新技术产业开发区国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有资产运营平台，主要从事开发区内国有资产的经营管理、基础设施建设、项目配套经营管理、土地开发整理等业务，以实现国有资产保值增值、规范开发区城市建设投资管理体系等目标。

温州高新技术产业开发区于2012年8月经国务院国函[2012]110号文批准升级为国家级高新技术产业开发区；2012年10月，温州市委专题会议决定“龙湾区、温州国家高新区实行政区合一管理体制”，对外同时挂“温州市龙湾区人民政府、温州国家高新技术产业开发区管委会牌子，党政班子交叉任职，两者边界统一、一致”。温州高新技术产业开发区位于温州城市东部，已建成国家级创业服务中心、留学生创业园等创新创业基地。2012以来，区内3.5万平方米的温州国际激光与光电孵化器已投入使用；温州博纳激光科技有限公司等5家高端激光与光电产业项目和中科院上海技术转移中心温州分中心等国字号科研机构，相继入驻高新区，同时，温州金融综合改革试验区、温州“人才特区”也已落户高新区。国家级高新技术产业开发区的目标定位，有利于探索经济发展新模式，培育和发展战略性新兴产业，推进传统产业转型升级，使之成为温州市今后的创新高地和科技新城。

根据发行人经审计的财务报告，截至2013年末，发行人资产总计727,699.59万元，负债合计176,018.37万元，所有者权益合计551,681.21万元，资产负债率24.19%。2012年度，发行人实现营业收入59,304.00万元，归属于母公司所有者的净利润28,975.07万元。

二、 发行人历史沿革

2007年11月29日，经温州市龙湾区人民政府同意，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部出资设立了温州市龙湾城市中心区开发服务有限公司，注册资本292万元，以货币缴纳。本次出资经温州浙南会计师事务所温浙南会龙字[2007]第369号验资报告验资。

2011年11月11日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币方式对发行人增资，实收资本增至3,000万元人民币。本次增资经温州浙南会计师事务所有限公司温浙南会龙验变字[2011]第026号验资报告验资。

2012年5月11日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币方式对发行人增资，实收资本至8,000万元人民币。本次增资经温州诚达会计师事务所（普通合伙）温诚达验字[2012]第026号验资报告验资。

2012年5月31日，为促进和配合温州高新技术产业开发区的开发建设，加快龙湾经济的发展，做大做强国有企业，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部将所持有的全部温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司股权无偿划转给温州高新技术产业开发区财政局和温州市龙湾区财政局，二者持2007年11月29日，经温州市龙湾区人民政府同意，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部出资设立了温州市龙湾城市中心区开发服务有限公司，注册资本292万元，以货币缴纳。本次出资经温州浙南会计师事务所温浙南会龙字[2007]第369号验资报告验资。

2011年11月11日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币方式对发行人增资，实收资本增至3,000万元人民币。本次增资经温州浙南会计师事务所有限公司温浙南会龙验变字[2011]第026号验资报告验资。

2012年5月11日，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币方式对发行人增资，实收资本至8,000万元人民币。本次增资经温州诚达会计师事务所（普通合伙）温诚达验字[2012]第026号验资报告验资。

2012年5月31日，为促进和配合温州高新技术产业开发区的开发建设，加快龙湾经济的发展，做大做强国有企业，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部将所持有的全部温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司股权无偿划转给温州高新技术产业开发区财政局和温州市龙湾区财政局，二者持股比例分别为51%和49%。

2012年11月29日，温州市龙湾城市中心区开发服务有限公司变更名称为温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司。

三、与发行人行业相关的风险及对策

（一）募集资金投资项目可能存在的风险与对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目

投资规模大、建设工期长、建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本。在项目的实施过程中，发行人将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，确保工程按时按质完成，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（二）内部管理风险与对策

尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（三）地方民间借贷和联保风险和对策

发行人所在的温州市民间资本活跃，民间借贷和联保涉及面广，部分企业如经营困难或陷入高利贷漩涡中易于对当地经济形成冲击，并且影响当地的财政收入水平。

对策：发行人为温州高新技术产业开发区财政局和温州市龙湾区财政局共同持股的国有独资公司，主要承担了温州高新区内土地开发整理和基础设施建设的职能。发行人受政府相关部门严格监控，严禁进行民间借贷，同时，温州市龙湾区人民政府制定并执行了《偿债准备金管理办法》、《政府性债务管理暂行办法》、

《国资监管企业负责人经营业绩考核办法》、《国资监管企业薪酬管理办法》、《国有资本经营预算管理暂行办法》、《国有资本收益收缴管理暂行办法》等一系列管理办法，严控发行人业务风险。

（四）地方财政风险与对策

发行人业务收入较大比例来自于政府财政及相应收入，政府财政对发行人收入和现金流影响较大；温州高新区财政支出规模较大，财政收入水平如出现波动，将对发行人造成较大影响。

对策：温州高新区2012年末地方一般预算本级收入20.17亿元、综合财力43.55亿元。随着2012年8月温州高新区获批国家级高新技术开发区，温州高新区将获得的政策支持及上级财政支撑更为充分。可以预见，随着实体经济的蓬勃发展，经济实力的日益增强，温州高新区将面临的城市发展风险较低。同时，发行人将与温州市龙湾区政府保持灵活、畅通的沟通机制，有利于发行人及时把握国家宏观调控的最新动态，以降低政策变化可能给发行人带来的不利影响。

（五）经营风险与对策

发行人目前主营业务为土地整理收入和项目代建管理收入，其中土地整理收入占比较大。土地整理业务一首政府政策、当地房地产市场波动和土地出让进度影响，未来土地整理业务盈利水平存在不确定性。

对策：随着温州高新区国民经济的快速增长，温州高新区对土地、城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人土地整理业务预计将持续实现规模增长；同时发行人密切关注国家对土地市场与房地产调控政策而择机出让土地，发行人盈利水平也将随之提高。

（六）财务风险与对策

发行人在建的工程项目投资规模较大，工程项目建设业务前期投入资金量大且建设周期较长，发行人可能存在较大资金压力，如在建项目结转为固定资产计提折旧将在一定程度上削弱公司盈利能力。

对策：发行人在建的工程项目均与龙湾区人民政府相关部门签订代建协议，

项目未来收益具有保障；在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按照工程建设程序完善项目管理制度，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证工程如期按质竣工并投入运营。

第三节 债券发行概要

一、发行人：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司。

二、债券名称：2014年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券（简称“14温高02”）。

三、发行总额：12亿元。

四、债券期限与利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，本期债券最终发行利率为7.30%。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为2.90%，即簿记建档区间上限为7.90%。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、发行价格：本期债券面值100元，按债券面值平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

六、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管；通过协议方式认购在上证所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、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证所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、发行对象：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和持有中国证券登记公司上海分公司A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、发行期限：自发行首日起2个工作日。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年5月29日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年5月30日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的5月30日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为自2014年5月30日至2021年5月29日止。

十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，自债券发行后第3年起，分5年等额偿还债券本金，即后5年每年偿还债券本金的20%，后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

十五、付息日：本期债券的付息日为2015年至2021年每年的5月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2017年至2021年每年的5月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：本期债券主承销商为摩根士丹利华鑫证券有限责任公司，

分销商为华英证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

二十、监管银行/账户监管人/债权代理人：中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行人长期主体信用等级为AA。

二十三、流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司温州分行承诺在每次付息和本金兑付首日前10个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付暂时资金流动性不足。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、回购交易安排：经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二十六、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、经上证所同意，2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债将于 2014 年 6 月 17 日起在上证所挂牌交易，本期债券简称为“14 温高 02”，上市代码为“124773”。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司登记托管的相关规定，本期债券已

按照中国证券登记结算有限责任公司相关登记托管手续。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2011 年、2012 年和 2013 年的合并财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了大信审字[2014]第 5-00198 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2011 年、2012 年和 2013 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当同时查阅发行人 2011 年、2012 年和 2013 年审计报告全文。

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产总计	727,699.59	622,612.73	381,563.49
流动资产	521,815.72	521,713.21	344,094.31
非流动资产	205,883.87	100,899.52	37,469.19
负债合计	176,018.37	97,775.03	28,820.89
流动负债	126,018.38	51,275.03	28,820.89
非流动负债	50,000.00	46,500.00	-
归属于母公司所有者权益合计	551,681.21	524,837.71	352,742.60

发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	59,304.00	49,216.62	52,640.42
营业总成本	19,588.93	15,251.54	16,988.17
利润总额	38,197.25	33,948.93	35,652.25
净利润	28,975.07	25,459.71	26,736.51
归属于母公司所有者的净利润	28,975.07	25,459.71	26,736.51

发行人合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	36,634.94	11,367.47	27,327.30

投资活动产生的现金流量净额	-86,542.40	-58,288.95	-28,891.26
筹资活动产生的现金流量净额	47,361.10	51,450.00	2,708.00
现金及现金等价物净增加额	-2,546.36	4,528.52	1,144.04

发行人有关财务指标

项目	2013 年	2012 年	2011 年
流动比率（倍）	4.14	10.17	11.94
速动比率（倍）	1.02	2.23	3.54
资产负债率(%)	24.19%	15.70%	7.55%
应收账款周转率（次/年）	1.43	1.27	1.69
存货周转率（次/年）	0.05	0.05	0.09
总资产周转率（次/年）	0.09	0.10	0.17
净资产收益率(%)	5.38%	5.80%	9.28%

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债合计

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款年平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货年平均余额

6、总资产周转率=营业收入/资产总额年平均余额

7、净资产收益率=净利润/股东权益年平均余额×100%

8、2010年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额均取2010年年末数据计算。

第六节 本期债券的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 12 亿元，为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即后 5 年每年偿还债券本金的 20%，后 5 年利息随本金的兑付一起支付。本期债券偿付本息时间和支付金额明确，有利于发行人提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人

的利益，发行人将在资本支出项目上始终坚持量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策和审批程序，并为本期债券的按时、足额偿付制定了包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等一系列工作计划，努力形成一套确保本期债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

发行人已与中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行签订了《资金账户监管协议》。发行人计划于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行开设唯一的偿债专户，用于管理本期债券偿债资金。偿债资金来源于发行人日常经营所产生的现金流。偿债专户内的资金专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，在每次还本付息前 1 个月内，监管银行将对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在本期债券还本付息日前 5 个工作日，如资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前 3 个工作日通知债券的债权代理人。

（三）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，已提供充分、可靠的资金来源用于还本付息并根据实际情况进行调整。

（四）偿债计划的人员安排

发行人将安排计划财务部牵头成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。该工作小组自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人良好的外部经营环境是按时偿本付息的基础

温州高新技术产业开发区于 2012 年 8 月经国务院批准升级为国家级高新技术产业开发区；后于 2012 年 10 月经温州市委专题会议决定龙湾区、温州国家高新区实行政区合一管理体制，党政班子交叉任职，两者边界统一。温州高新技术产业

开发区位于温州城市东部，是温州市区的东大门，机场大道、温州大道、瓯海大道横穿全区，将高新区与温州市中心紧密联系起来。高新区又是浙南闽北的海陆空立体交通枢纽，区内有温州永强机场、温州港万吨级码头、金温铁路货运终点站等，同时甬台温高速公路和规划中的沿海高速公路纵贯其中，交通位置十分重要，是温州半岛工程的重要组成部分。高新区已建成国家级创业服务中心、留学生创业园等创新创业基地，同时温州金融综合改革试验区、温州“人才特区”也已落户高新区。国家级高新技术产业开发区的目标定位，有利于探索经济发展新模式，培育和发展战略性新兴产业，推进传统产业转型升级，使之成为温州市今后的创新高地和科技新城。

（二）较强的盈利能力是本期债券按时还本付息的基础

发行人经营情况良好，2011-2013 年营业收入分别为 52,640.42 万元、49,216.62 万元和 59,304.00 万元，归属于母公司的净利润分别为 26,736.51 万元、25,459.71 万元和 28,975.07 万元。发行人将通过发挥自身优势，利用温州高新技术产业开发区升级为国家级开发区的政策优势，抓住我国经济快速发展和国家推动城市化建设的有利时机，增加收入，控制运营成本，提高管理效率，确保实现可持续发展。本期债券募集资金主要用于旧城改造安置房、道路工程等类项目。上述项目建成后，不但可以改善当地城乡的住房条件，同时也可以改变原有城区旧貌，美化、整洁开发区环境，有利改善温州高新区人居环境，有助于提升未来周边地块升值空间，通过持续的开发经营，未来发行人盈利能力将进一步提升，为本期债券的本息偿付奠定坚实的基础。

（三）本期债券募集资金拟投入项目的未来收益是本期债券还本付息的重要资金来源

本期债券募集资金计划全部用于城市中心区旧城改造安置房及配套项目、人才公寓和温州大道东延工程等三个固定资产投资项目。本期债券募投项目其自身产生的收益及财政的支持较强，有效的保障了本期债券本期的偿付。具体情况如下：

1、龙湾城市中心区旧城改造安置房及配套（永强北片奥林匹克单元 B01 地块）工程项目：在债券存续期内项目预计产生补差款和增购款形成的资金回收收入 6.70 亿元、商业门面出售收入 3.26 亿元、车位租金收入 0.25 亿元和地方财政配套资金 0.7 亿元。在债券存续期内项目预计产生 10.91 亿元的资金回流，高

于 9.75 亿元的项目总投资。

2、龙湾区保障性住房（人才公寓）建设工程项目：在债券存续期内项目预计产生公寓租金收入 0.30 亿元、车位租金收入 0.16 亿元和项目回购收入 5.66 亿元。在债券存续期内项目预计产生 6.12 亿元的资金回流，高于 4.72 亿元的项目总投资。

3、温州市温州大道东延（温强路—海滨围垦）工程项目：在债券存续期内项目预计获得附属土地出让金返还收入 21.01 亿元，高于 19.31 亿元的项目总投资。

（四）优良的资信和较强的融资能力为本期债券按期偿付提供有力的保障

发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，在日常经营活动中，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，并遵守结算纪律，按时归还本息，树立了良好的企业信用形象，实现了灵活高效调度运用资金，具有较强的间接融资能力。随着发行人资产规模的进一步壮大、综合实力的不断提升，未来可借贷的空间较大，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行借贷资金予以解决。发行人优良的资信和较强的融资能力将为本期债券按期偿付提供有力的保障。

（五）公司资产变现能力较强

公司具有大量包括货币资金、应收账款、预付账款和存货在内的高流动性优良资产，资产变现能力强。公司 2011 年末、2012 年末、2013 年末的流动资产总额分别为 344,093.43 万元、521,713.21 万元和 521,815.72 万元；其中货币资金分别为 4,053.53 万元、8,582.06 万元和 6,035.69 万元，应收账款分别为 36,036.62 万元、41,453.24 万元和 41,453.24 万元，预付账款分别为 42,883.02 万元、54,187.75 万元和 50,562.94 万元，存货 242,146.83 万元、407,625.22 万元和 392,990.70 万元。

总体来说，公司流动资产较大，能为本期债券提供有效支撑，本次债券发行后，公司有足够的资金应对偿债的资金缺口。如出现货币资金不足以应对偿债资金缺口的情形，公司有足够的流动资产可供变现。

（六）中国工商银行股份有限公司温州分行的流动性支持增强了发行人控制流动性风险的能力

根据发行人与中国工商银行股份有限公司温州分行签订的《流动性支持贷

款协议》，在本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司温州分行承诺在每次付息和本金兑付首日前 10 个工作日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款（具体金额依据每次付息和本金兑付的偿债资金缺口为准），该流动性支持贷款仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付暂时资金流动性不足。该流动性支持贷款，极大地增强了发行人控制流动性风险的能力，为本期债券还本付息增加了多一重的保障。

（七）建立债券受托管理人和债券持有人会议规则制度将充分保障债券持有人的利益

公司与中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行签订了《债权代理协议》，中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债权代理人，将从债券持有人根本利益出发，充分行使债权代理人的权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与公司之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。投资者认购或以其他方式取得本期债券即被视为同意并接受上述安排。

（八）设立偿债资金专项账户归集债券本息有效的提高了本期债券偿债资金的监管能力

公司与中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行签订了《资金账户监管协议》，公司将在中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行开立本期债券偿债资金专项账户，进行专户管理。中国工商银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债券的资金监管人，将监督发行人经营状况和募集资金使用情况。在本期债券存续期间内，公司将于每年付息日前将当年应付债券利息归集在偿债资金专项账户中，同时，提前安排还本资金，确保应付本息的按时兑付。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司跟踪评级制度，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，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。在跟踪评级过程中，鹏元资信评估有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信评估有限公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信评估有限公司将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金总额为 12 亿元，全部用于龙湾城市中心区旧城改造安置房及配套（永强北片奥林匹克单元 B01 地块）工程、龙湾区保障性住房（人才公寓）建设工程和温州市温州大道东延（温强路—海滨围垦）三个固定资产投资项目。

募集资金使用情况表

	项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用本期债券 募集资金 (万元)	债券资金占项 目总投资比例
固定资产 投资项目	龙湾城市中心区旧城改造安置房及配套(永强北片奥林匹克单元 B01 地块) 工程	97,488	40,000	41.03%
	龙湾区保障性住房（人才公寓）建设工程	47,193	20,000	42.38%

	温州市温州大道东延(温强路— 海滨围垦)工程	193,119	60,000	31.07%
合计		337,800	120,000	35.52%

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的还本付息产生重大影响的重要事项。

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

住所：温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼

法定代表人：胡中海

联系人：王良波

联系地址：温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼

联系电话：0577-86968223

传真：0577-86968200

邮政编码：325024

二、承销团

（一）主承销商：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼 75T30 室

法定代表人：王文学

联系人：谢荣、张楠、高祗、谭静远、盛超、罗琨、耿琳、杨婕、王佳杰

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 层

联系电话：021-20336000

传真：021-20336040

邮政编码：200120

（二）分销商：

1、华英证券有限责任公司

住所：无锡市新区高浪东路 19 号 15 层 01-11 单元

法定代表人：雷建辉

联系人：陈彬霞

联系地址：上海市浦东新区源深路 1088 号葛洲坝大厦 22 楼

联系电话：021-38991668-8095

传真：021-38571365

邮政编码：200122

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：张慎祥、郭严

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

联系电话：010-85130207、010-85130466

传真：010-85130542

邮政编码：100010

3、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、

17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：张娜、王梓濛

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 18 层

联系电话：010-63211166-861、850

传真：010-63134085

邮政编码：100032

三、监管银行、账户监管人、债权代理人：中国工商银行股份有限公司温州龙

湾支行

营业场所：温州市龙湾区永强路 32 号

负责人：叶笃林

联系人：叶笃林

联系地址：温州市龙湾区永强路 32 号

联系电话：0577-86889001

传真：0577-86371663

邮政编码：325000

四、托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2. 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：王迪彬

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮编：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

法定代表人：吴卫星

联系人：雷超

联系地址：深圳市福田区八卦一路五十号鹏基商务时空大厦 17F

联系电话：0755-23996596

传真：0755-23996562

邮政编码：518029

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：姚伟、祝超

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 428 号由由世纪广场 3 号楼 3C

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200127

七、发行人律师：国浩律师（上海）事务所

住所：上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 45-46 层

法定代表人：倪俊骥

联系人：徐俊一、叶晓红

联系地址：上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 45 层

联系电话：021-52341668

传真：021-52341670

邮政编码：200041

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

（一）国家有权部门对本期债券的批准文件；

（二）2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券募集说明书及摘要；

（三）发行人 2011 年、2012 年和 2013 年审计报告（连审）；

（四）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（五）国浩律师（上海）事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）发行人董事会关于发行债券的决议及股东同意发债的批复。

投资者可到前述发行人或主承销商住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）



温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

2014 年 6 月 5 日

（本页无正文，为《2014 年第二期温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

摩根士丹利华鑫证券有限责任公司



2014年6月5日