

**2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

主承销商



二〇二一年六月

上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）作为 2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本期债券”）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》（发改办财经[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于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“公司”或“发行人”）对外公布的《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 2020 年年度报告》、《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 2020 年财务报告及附注》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上海证券提供的其他材料。上海证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为上海证券所做的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券基本要素如下：

- 1、债券简称：17 温高新债/PR 温高新。
- 2、发行总额：人民币 4.50 亿元。
- 3、债券余额：人民币 3.60 亿元。
- 4、债券利率：5.90%。
- 5、债券期限：本期债券为 7 年期，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。
- 6、发行价格：本期债券的面值为 100 元，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。
- 7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式城市停车场建设专项债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算公司上海分公司登记托管。
- 8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 18 日为该计息年度的起息日。
- 9、计息期限：2017 年 9 月 18 日至 2024 年 9 月 17 日。
- 10、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期内的第三年末起于每年的 9 月 18 日分别按债券发行总额 20% 的比例逐年偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日终在托管机构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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。

11、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 9 月 18 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）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 18 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）。

13、债券担保：无担保。

14、监管银行：中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行。

15、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，展望为稳定，本期债券信用等级为 AA。

## 二、发行人履约情况

### (一) 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，在本期债券发行结束后，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。本期债券于 2017 年 9 月 21 日在银行间市场上市流通，简称“17 温高新债”，证券代码为 1780288；2017 年 10 月 31 日在上海证券交易所上市，简称“17 温高新”（2020 年第一次本金兑付后债券简称改为“PR 温高新”），证券代码 127654。

### (二) 募集资金使用情况

根据《2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》，本期债券发行规模为 4.5 亿元，其中 4 亿元用于龙湾城市中心区 F 地块大型地下停车场及其配套工程，剩余资金用于补充公司运营资金。截至 2020 年末，本期债券资金已全部使用完毕。

### (三) 本息兑付情况

本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 9 月 18 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），本金兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 18 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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的应付利息及应付本金，不存在应付本息未及时、足额偿付的情况。

### (四) 信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）及中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露。2020 年至本报告出具日，已披露的同本期债券相关文件及时间如下：

文件名称	时间	披露场所
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告	2021/6/18	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2020 年年度报告	2021/4/23	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2020 年年度报告摘要	2021/4/23	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2020 年财务报告及附注	2021/4/23	中国债券信息网、上海证券交易所
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告	2020/12/15	中国债券信息网、上海证券交易所
2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券分期偿还本金的公告	2020/9/10	上海证券交易所
2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券 2020 年付息公告	2020/9/10	上海证券交易所
2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券 2020 年付息及分期偿还本金兑付公告	2020/9/9	中国债券信息网
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 2020 年半年度报告	2020/8/26	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2020 年半年度报告摘要	2020/8/26	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2020 年半年度财务报告	2020/8/26	中国债券信息网、上海证券交易所
2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2020/6/29	中国债券信息网
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告	2020/6/28 、 2020/6/24	中国债券信息网、上海证券交易所
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司董事长、总经理发生变动的公告	2020/6/5	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2019 年年度报告	2020/4/29	中国债券信息网、上海证券交易所
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 2019 年年度报告摘要	2020/4/29	中国债券信息网、上海证券交易所
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司 2019 年度审计报告	2020/4/29	中国债券信息网、上海证券交易所

### 三、发行人偿债能力分析

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2020]001410 号、大华审字[2021]000392 号）。非经特别说明，以下所引用的财务数据，均引自发行人经审计的财务报告及其附注。

#### （一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

序号	项目	本年末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,935,739.86	1,628,055.03	18.90	-
2	总负债	1,139,158.03	884,996.98	28.72	-
3	净资产	796,581.84	743,058.05	7.20	-
4	归属母公司股东的净资产	761,143.71	707,623.44	7.56	-
5	资产负债率 (%)	58.85	54.36	8.26	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	58.85	54.36	8.26	-
7	流动比率	4.48	7.04	-36.38	公司短期借款、一年内到期的非流动负债等大幅增加所致
8	速动比率	1.66	2.72	-38.74	公司短期借款、一年内到期的非流动负债等大幅增加所致
9	期末现金及现金等价物余额	41,412.04	10,747.70	285.31	公司本期新增借款大幅增加所致

单位：万元

序号	项目	本年度	上年度	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	70,090.04	58,342.00	20.14	-
2	营业成本	56,897.12	46,111.78	23.39	-
3	利润总额	20,779.25	20,290.66	2.41	-
4	净利润	15,520.26	15,105.03	2.75	-
5	扣除非经常性损益后净利润	8,294.41	7,665.80	8.20	-

序号	项目	本年度	上年度	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
6	归属母公司股东的净利润	15,520.26	15,105.03	2.75	-
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	21,412.29	21,803.92	-1.80	-
8	经营活动产生的现金流净额	-166,353.52	-41,408.06	301.74	本期购买商品、接受劳务支付的现金同比大幅增加, 致使经营活动产生的现金流净额为负且负数金额进一步增加
9	投资活动产生的现金流净额	-7,233.76	-15,165.70	-52.30	本期收回部分投资款, 故本期投资活动产生的现金流净额较上期缩小负数金额
10	筹资活动产生的现金流净额	204,251.62	60,833.25	235.76	本期取得借款收到的现金同比大幅增加
11	应收账款周转率	11.8532	8.9877	31.88	本期营业收入同比增加, 且应收账款回款较好
12	存货周转率	0.0638	0.0627	1.75	-
13	EBITDA 全部债务比	0.0263	0.0351	-25.04	-
14	利息保障倍数	42.19	36.93	14.24	-
15	现金利息保障倍数	-3.6137	0.017	-21,257.06	经营活动产生的现金流量净额呈现大幅不利变动, 使得该指标出现不利变动。
16	EBITDA 利息倍数	0.5942	0.5196	14.34	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	-

## (二) 主要资产和负债变动情况

截至 2020 年末, 公司主要资产和负债变动情况如下:

单位: 万元

资产项目	本年末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	41,652.04	10,987.70	279.08	公司本年度新增借款金额较大
应收账款	7,791.67	4,034.65	93.12	公司本年末应收账款未及时回款所致

资产项目	本年末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	533,942.77	478,328.08	11.63	-
存货	993,171.47	789,635.77	25.78	-
其他流动资产	4,305.09	3,118.60	38.05	待认证进项税额金额同比大幅增加所致
投资性房地产	38,925.92	39,761.26	-2.1	-
在建工程	315,106.98	265,971.92	18.47	-

单位：万元

负债项目	本年末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	43,600.00	28,300.00	54.06	因经营业务投资需要，增加了短期借款
预收款项	6,962.80	4,643.42	49.95	公司预收货款须按照工程进度进行结算
应交税费	71,493.17	68,879.50	3.79	-
其他应付款	133,524.55	76,818.13	73.82	往来占款增加所致
一年内到期的非流动负债	97,166.73	3,925.00	2,375.59	部分长期借款、应付债券及长期应付款重分类至一年内到期所致
长期借款	496,239.09	359,755.00	37.94	因业务发展需要，本期新借入长期借款
应付债券	131,593.26	174,799.65	-24.72	-
长期应付款	158,240.51	167,707.20	-5.64	-

### (三) 营业收入构成情况

发行人作为温州市龙湾区中心城区地位最重要的城市基础建设主体和国有资产运营平台，主要承担区域内的土地整理开发、工程建设、政策性住房建设以及国有资产经营管理等工作。最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元

业务板块	2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本
土地整理	36,285.71	27,940.00	31,244.03	24,017.24
代建回购	20,000.00	19,440.00	20,000.00	19,440.00
安置房销售	4,257.75	4,667.12	44.21	40.67
停车泊位	3,063.34	2,987.14	1,549.42	1,397.32

业务板块	2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本
公路养护	287.83	344.69	102.8	88.6
文化宣传	136.21	24.1	166.28	29.42
垃圾清运处置	465.95	322.77	132.17	206.82
公园清洁保洁	161.35	142.97	75	71.11
市政维养服务	43.25	58.69	18.52	42.56
渣土管理	99.69	20.69	3.54	20.2
其他业务	5,288.95	948.96	5,006.03	757.83
合计	<b>70,090.04</b>	<b>56,897.12</b>	<b>58,342.00</b>	<b>46,111.78</b>

2020 年度，公司业务收入规模、成本同比增加 20.14%、23.39%。公司核心业务为土地整理及代建回购，这类业务营业收入、营业成本、毛利率不存在大幅变动的情况。公司目前大力开拓市政服务业务，仍处于开发培育阶段，市场容量较小，该类业务绝对数量的变动容易导致比例变动较大，对发行人整体盈利能力影响较小。

#### (四) 现金流变动情况

2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 -166,353.52 万元，同比下降 124,945.46 万元，公司经营活动产生的现金流缺口进一步扩大，主要系 2020 年度购买商品、接受劳务支付的现金同比增加 196,159.71 万元所致。

2020 年度，公司投资活动产生的现金流净额为 -7,233.76 万元，同比增加 7,931.94 万元，公司投资活动产生的现金流有所改善，主要系 2020 年度收回投资收到的现金同比增加 36,000.00 万元。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流净额 204,251.62 万元，同比增加 143,418.37 万元，公司筹资活动产生的现金流大幅增加，主要系当年取得借款收到的现金大幅增加 10.691.00 万元所致。

2020 年末，公司期末现金及现金等价物余额为 41,412.04 万元，同比增加 30,664.34 万元，公司现金对本期债券的偿债保障进一步增强。

#### (五) 对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保为 15.51 亿元，占发行人 2020 年末总资产的比重为 8.01%，占净资产的比重为 19.47%。发行人对外担保主要为对地方融资平台的担保，总体信用风险较低，上述担保对发行人偿债能力影响较小。

#### （六）受限资产

截至 2020 年末，发行人受限资产为 2.55 亿元，主要为贷款保证金、贷款抵押的土地及在建工程。上述受限资产金额占发行人 2020 年末总资产的比重为 1.32%，占净资产的比重为 3.20%，占比较低，对发行人偿债能力影响较小。

#### 四、发行人最新债券发行情况

截至报告出具日，除本期债券外，发行人已发行未兑付的公司信用类债券如下表所示：

序号	证券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	债券品种	起息日	到期日
1	19 温州高新 MTN001	3.00	3.00	中期票据	2019/9/3	2022/9/3
2	20 温州高新 PPN001	7.50	7.50	定向工具	2020/6/12	2023/6/12
3	21 温州高新 PPN001	6.00	6.00	定向工具	2021/1/8	2024/1/8

截至本报告出具日，上述债券均按时付息，不涉及违约。

综上所述，发行人资产负债结构合理，偿债能力较强。发行人良好的业务发展前景和盈利能力为其债务偿还提供了良好保障。总体而言，发行人偿付能力较好。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页为无正文，为《2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》  
签章页)



上海证券有限责任公司

2021 年 6 月 24 日