

2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股
集团有限公司公司债券、

2021 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股
集团有限公司公司债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人



主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司债券（以下简称“20 温国控债”）、2021 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司债券（以下简称“21 温国控债”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 2022 年审计报告》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国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，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，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

| | |
|--------|---|
| 债券全称 | 2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间债券市场： 20 温国控债 01 上海证券交易所： 20 温控 01 |
| 发行人名称 | 温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 |
| 债券期限 | 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿付条案，即在债券存续期的第 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 |
| 发行规模 | 10 亿元人民币 |
| 债券存量 | 10 亿元人民币 |
| 担保情况 | 无担保 |
| 最新信用评级 | 评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定 |

| | |
|--------|---|
| 债券全称 | 2021 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券 |
| 债券简称 | 银行间债券市场： 21 温国控债 01 上海证券交易所： 21 温控 01 |
| 发行人名称 | 温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 |
| 债券期限 | 7 年期固定利率债券，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权 |
| 发行规模 | 10 亿元人民币 |
| 债券存量 | 10 亿元人民币 |
| 担保情况 | 无担保 |
| 最新信用评级 | 评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 28 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定 |

二、2022 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据《2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》，20 温国控债 01 募集资金 10 亿元人民币，其中 3.25 亿元用于龙湾城市中心区域城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目，3.00 亿元用于蒲州街道汤家桥村（汤西）城中村改造工程项目，3.75 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金余额 0 亿元。

根据《2021 年第一期温州高新技术基产业开发区国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》，21 温国控债 01 募集资金 10 亿元人民币，其中 3.25 亿元用于龙湾城市中信区域城中村改造工程（永中单元 A-34 地块）项目，3.00 亿元用于蒲州街道汤家村（汤西）城中村改造工程项目，3.75 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金余额 0 亿元。

（二）本息兑付情况

2022 年度，发行人已通过债券登记托管按时足额支付了 20 温国控债 01、21 温国控债 01 的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）选择权行使情况

截至本报告出具之日，21 温国控债 01 尚未至行权日。

（四）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告。

三、2022 年度发行人偿债能力

发行人 2022 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了容诚审字[2023]310Z0382 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

| 项 目 | 2022年末 | 2021年末 |
|---------|--------------|--------------|
| 资产总计 | 7,539,516.48 | 6,460,811.11 |
| 其中：流动资产 | 6,816,919.17 | 5,877,892.70 |
| 其中：存货 | 4,312,454.18 | 3,631,010.15 |
| 非流动资产 | 722,597.30 | 582,918.41 |
| 负债合计 | 4,963,084.67 | 4,089,692.70 |
| 其中：流动负债 | 1,738,275.30 | 1,318,968.77 |
| 非流动负债 | 3,224,809.36 | 2,770,723.94 |
| 股东权益合计 | 2,576,431.81 | 2,371,118.41 |
| 流动比率（倍） | 3.92 | 4.46 |
| 速动比率（倍） | 1.42 | 1.70 |
| 资产负债率 | 65.83% | 63.30% |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2022 年末，发行人资产总计 7,539,516.48 万元，较 2021 年末增加 1,078,705.37 万元。2022 年末，发行人非流动资产 722,597.30 万元，占

资产的 9.58%，较 2021 年末增加 139,678.89 万元。2022 年末，发行人流动资产 6,816,919.17 万元，占资产的 90.42%，较 2021 年末增加 939,026.47 万元，主要系建设项目持续投资导致存货规模持续增长以及业务款项期末未完成结算导致应收款增加所致。

2022 年末，发行人负债合计 4,963,084.67 万元，较 2021 年末增加 873,391.97 万元。发行人负债以非流动负债为主，2022 年末，发行人非流动负债 3,224,809.36 万元，占负债的 64.98%，较 2021 年末增长 454,085.42 万元，主要系业务经营、项目建设需要外部融资规模增加所致。2022 年末，发行人流动负债 1,738,275.30 万元，占负债的 35.02%，较 2021 年末增加 419,306.53 万元，主要系部分长期债务临近到期或分期还款转入一年内到期的非流动负债核算所致。

2022 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.92 倍、1.44 倍，与 2021 年末相比发行人短期偿债能力略有下降；2022 年末，发行人资产负债率 65.83%。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

| 项 目 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------------|-------------|-------------|
| 营业收入 | 395,699.08 | 314,713.79 |
| 营业成本 | 349,663.80 | 252,379.81 |
| 利润总额 | 35,533.48 | 42,284.58 |
| 净利润 | 30,382.88 | 40,887.68 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 30,490.84 | 40,996.51 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -569,742.67 | -678,846.79 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -128,157.49 | 310,980.39 |

| | | |
|---------------|------------|------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 711,103.79 | 589,069.33 |
|---------------|------------|------------|

发行人营业收入主要是安置房销售、代建工程、土地开发整理以及租赁费收入、管理服务费收入、保安服务收入等。2022 年，发行人实现营业收入 395,699.08 万元，较 2021 年增加 80,985.29 万元。2022 年，发行人营业成本 349,663.80 万元，较 2021 年增加 97,283.99 万元。2022 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 30,490.84 万元，较 2021 年下降 10,505.67 万元，主要系 2022 年结算的安置房项目毛利率相对较低所致。

2022 年，经营活动产生的现金流量净额为-569,742.67 万元，为负，净流出规模较 2021 年减少 109,104.12 万元。2022 年，投资活动产生的现金流量净额为-128,157.49 万元，较 2021 年由正转负，主要系 2021 年收回投资取得现金流 400,000 万元，2022 年度无此项现金流入所致。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 711,103.79 万元，较 2021 年度增长 122,034.46 万元。截至 2022 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 592,985.86 万元，在手现金较为充裕。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券、2021 年第一期温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

