

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

之

2022 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

 中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投”)作为2022年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(第一期)及2022年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(第二期)的主承销商,按照相关存续期监管规定出具本报告。

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“发行人”)对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析,均不表明其对相关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中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

| | |
|-------|--|
| 发行人名称 | 温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司 |
| 成立日期 | 2007-11-29 |
| 住所 | 浙江省温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼 |
| 法定代表人 | 黄玉增 |
| 注册资本 | 150000 万元 |
| 经营范围 | 许可项目:建设工程施工;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)。一般项目:市政设施管理;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;建筑材料销售;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)。 |
| 控股股东 | 温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 |
| 实际控制人 | 温州高新技术产业开发区财政局 |

二、债券基本要素

| | | |
|------|---|---|
| 债券全称 | 2022 年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(第一期) | 2022 年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(第二期) |
| 债券简称 | 银行间债券市场: 22 温高新债 01 上海证券交易所: 22 温高 01 | 银行间债券市场: 22 温高新债 02 上海证券交易所: 22 温高 02 |
| 债券代码 | 银行间债券市场: 2280428.IB 上海证券交易所: 184589.SH | 银行间债券市场: 2280471.IB 上海证券交易所: 184625.SH |
| 债券期限 | 5+2 年, 附第五年末回售选择权及票面利率调整选择权 | 5+2 年, 附第五年末回售选择权及票面利率调整选择权 |
| 发行规模 | 6 亿元 | 4.8 亿元 |
| 债券存量 | 6 亿元 | 4.8 亿元 |
| 担保情况 | 由温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司提供全额不可撤销连带责任担保 | 由温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司提供全额不可撤销连带责任担保 |

| | | |
|--------|--|--|
| 最新信用评级 | 评级机构: 中诚信国际 最新评级时间: 2023-6-28 债项 AA+, 主体 AA, 评级展望为稳定 | 评级机构: 中诚信国际 最新评级时间: 2023-6-28 债项 AA+, 主体 AA, 评级展望为稳定 |
|--------|--|--|

三、2022 年度发行人履约情况

(一) 本息兑付情况

以上债券尚未到第一次本金/利息兑付时点, 发行人不存在应付本息未付的情况。

(二) 选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

(三) 发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

(四) 募投项目建设情况

根据募集说明书约定, 22 温高 01 债券募集资金用途为 3.00 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元 A-19 地块)项目建设, 3.00 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程(瑶溪南单元 12-E-20 地块)项目建设。22 温高 02 债券募集资金用途为 0.85 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元 A-19 地块)项目建设, 0.85 亿元用于龙湾城市中心区城中村改造工程(瑶溪南单元 12-E-20 地块)项目建设, 3.10 亿元用于补充流动资金。

截止 2022 年末, 以上两只债券募集说明书约定募投项目施工进度处于正常推进阶段, 与预期无明显差异。

(五) 持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2023]000233 号）。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 | 2,671,343.61 | 2,219,011.43 |
| 其中：流动资产 | 2,200,116.03 | 1,830,962.45 |
| 非流动资产 | 471,227.58 | 388,048.98 |
| 负债合计 | 1,732,838.84 | 1,374,216.17 |
| 其中：流动负债 | 561,661.70 | 389,922.66 |
| 非流动负债 | 1,171,177.14 | 984,293.51 |
| 股东权益合计 | 938,504.76 | 844,795.25 |
| 其中：归属于母公司所有者的权益 | 938,504.76 | 844,795.25 |
| 流动比率（倍） | 3.92 | 4.70 |
| 速动比率（倍） | 1.02 | 1.36 |
| 资产负债率 | 64.87% | 61.93% |
| EBITDA利息保障倍数 | 0.49 | 0.54 |

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

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出 = EBITDA/（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）；

(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 | 84,606.78 | 81,967.19 |
| 营业成本 | 73,796.36 | 65,133.08 |
| 利润总额 | 18,590.40 | 23,219.47 |
| 净利润 | 14,809.79 | 17,353.72 |
| 其中: 归属于母公司所有者的净利润 | 14,809.79 | 17,353.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -137,050.30 | -146,562.03 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -81,616.67 | 977.81 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 252,232.77 | 155,765.25 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 33,565.79 | 10,181.03 |

(三) 发行人偿债能力分析

1、业务经营情况

发行人近两年业务经营情况如下:

单位: 亿元

| 项目 | 2022年 | | 2021年 | |
|------|-------|------|-------|------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 土地整理 | 3.24 | 2.49 | 2.86 | 2.20 |
| 代建回购 | 3.50 | 3.40 | 3.00 | 2.92 |
| 服务费 | 1.04 | 1.03 | 0.67 | 0.68 |
| 其他 | 0.68 | 0.46 | 1.67 | 0.71 |
| 合计 | 8.46 | 7.38 | 8.20 | 6.51 |

发行人业务范围涵盖温州高新技术产业开发区的土地整理、代建回购等。发行人营业收入及毛利润主要来源于上述业务产生的土地整理收入、代建回购收入及服务费等板块。近两年，发行人主营业务保持了较为稳定的态势，经营情况正常，可以为发行人的偿债提供较为稳定的收入及现金流。

2、盈利情况

发行人近两年盈利情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 84,606.78 | 81,967.19 |
| 营业成本 | 73,796.36 | 65,133.08 |
| 利润总额 | 18,590.40 | 23,219.47 |
| 净利润 | 14,809.79 | 17,353.72 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 14,809.79 | 17,353.72 |

近两年，发行人净利润分别为 17,353.72 万元及 14,809.79 万元，较为稳定。随着发行人主营业务的稳步推进，预计未来发行人的营业收入将保持较为稳健的态势，可以为发行人的偿债提供较好的保障。

3、股东支持

发行人控股股东为温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司，实际控制人为温州高新技术产业开发区财政局。发行人作为温州高新技术产业开发区重要的投资开发主体，经营领域涵盖了基础设施建设、安置房建设等重点行业，在业务及政府补贴等方面得到了当地政府的有力支持。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

| 证券简称 | 证券类别 | 发行日期 | 剩余期限 | 票面利率(%) | 当前余额(亿元) | 债项评级 | 担保人 |
|------------|-------|------------|----------|---------|----------|------|-----------------------|
| 22 温高新债 02 | 一般企业债 | 2022-11-09 | 4.3753+2 | 3.50 | 4.80 | AA+ | 温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 |
| 22 温高新债 01 | 一般企业债 | 2022-09-27 | 4.2575+2 | 3.47 | 6.00 | AA+ | 温州高新技术产业开发区国有控股 |

| | | | | | | | |
|----------------|-------|------------|----------|------|------|----|-----------------------|
| | | | | | | | 集团有限公司 |
| 17 温高新债 | 一般企业债 | 2017-09-15 | 1.23 | 5.90 | 1.80 | AA | - |
| 23 温州高新 PPN001 | 定向工具 | 2023-03-14 | 2.7178+2 | 4.05 | 7.50 | - | 温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 |
| 22 温州高新 PPN001 | 定向工具 | 2022-04-27 | 1.84 | 3.80 | 1.50 | - | - |
| 21 温州高新 PPN001 | 定向工具 | 2021-01-07 | 0.53 | 5.00 | 6.00 | - | - |

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《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之 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

