

债券简称：2280428.IB/184589.SH

债券代码：22 温高新债 01/22 温高 01

债券简称：2280471.IB/184625.SH

债券代码：22 温高新债 02/22 温高 02

温州高新技术产业开发区建设发展集团有限公司
企业债券年度债权代理事务报告
(2024年度)

发行人

温州高新技术产业开发区建设发展集团有限公司

(浙江省温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼)

债权代理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

2025 年 6 月

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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)、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)的债权代理人，出具本报告。

本报告的内容及信息源于发行人相关信息披露文件以及发行人向中信证券提供的其他材料。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明中信证券对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

中信证券未对相关债券的投资价值做出任何评价，也未对相关债券的投资风险做出任何判断。投资者应自行判断和承担投资风险。

目 录

第一部分 发行人基本情况	1
第二部分 本期债券基本情况	2
第三部分 发行人履约情况	5
第四部分 发行人偿债能力分析	7
第五部分 债权代理人履职情况	10

第一部分 发行人基本情况

一、发行人基本情况

截至报告出具日，发行人基本情况如下：

中文名称	温州高新技术产业开发区建设发展集团有限公司
中文简称	温州高新建发
英文名称（如有）	Wenzhou High Tech Industrial Development Zone Construction and Development Group Co., Ltd.
英文简称（如有）	-
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	127,000
成立日期	2007 年 11 月 29 日
统一社会信用代码	91330303669183275F
住所	浙江省温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼
办公地址	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	毛建忠
信息披露事务负责人	项银洁
电话号码	0577-86960668
所属行业	建筑业-土木工程建筑业
经营范围	许可项目：建设工程施工（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；土地整治服务；停车场服务；城乡市容管理；自然生态系统保护管理；水环境污染防治服务（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）。

二、发行人控股股东、实际控制人及其变化情况

2024 年 11 月 29 日，根据根据温龙国资[2024]17 号《关于同意温州市温州湾新区经济发展集团有限公司组建方案的批复》文件，发行人实际控制人由温州高新技术产业开发区财政局，变更为温州湾新区（高新区、经开区）财政局。本次发行人实际控制人变更系新设温州湾新区（高新区、经开区），并由温州湾新区（高新区、经开区）财政局代为履行原温州高新技术产业开发区财政局的出资人职责所致，未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大不利影响。

第二部分 本期债券基本情况

截至报告期末，中信证券作为债权代理的企业债券基本情况如下：

单位：亿元；币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 温高新债 01/22 温高 01
债券代码	2280428.IB/184589.SH
发行规模	6.00
起息日	2022 年 9 月 29 日
债券期限	债券期限为 7 年（5+2）
债券利率	3.47%
含权事项	<p>调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>回售选择权：面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。</p>
还本付息方式	每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 50%、30%、20%比例偿还债券本金，提前还

	本年度的应付利息随当年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。
债券担保	本次债券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。
发行时信用评级	AA/AA+
最新跟踪评级	AA/AA+
牵头主承销商	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	中信证券股份有限公司
债权代理人	中信证券股份有限公司

单位：亿元；币种：人民币

债券名称	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(第二期)
债券简称	22 温高新债 02/22 温高 02
债券代码	2280471.IB/184625.SH。
发行规模	4.80
起息日	2022 年 11 月 11 日
债券期限	7 年（5+2）
债券利率	3.50%
含权事项	<p>调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>回售选择权：面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻</p>

	<p>结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。</p>
还本付息方式	<p>每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 50%、30%、20%比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年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。</p>
债券担保	<p>本次债券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。</p>
发行时信用评级	AA/AA+
最新跟踪评级	AA/AA+
牵头主承销商	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	中信证券股份有限公司
债权代理人	中信证券股份有限公司

第三部分 发行人履约情况

一、办理上市或交易流通的情况

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)已按照募集说明书约定在上海证券交易所和银行间债券市场办理上市及交易流通,其中,在银行间债券市场简称 22 温高新债 01、22 温高新债 02;债券代码 2280428.IB、2280471.IB,在上海证券交易所简称 22 温高 01、22 温高 02;债券代码 184589.SH、/184625.SH。

二、债券付息及兑付情况

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),已于 2024 年 9 月 29 日支付 2024 年应付利息,截至本报告披露日不存在应付未付本息的情况。

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),已于 2024 年 11 月 11 日支付 2024 年应付利息,截至本报告披露日不存在应付未付本息的情况。

三、募集资金使用情况

报告期内,中信证券对 22 温高 01/22 温高新债 01 及 22 温高 02/22 温高新债 02 的募集资金使用进行了核查,未发现上述债券募集资金使用存在与募集说明书约定不一致的情况,具体情况如下:

债券简称	募集资金总额(亿元)	募集说明书约定用途	报告期内募集资金实际使用情况	截至报告期末募集资金剩余金额(亿元)
22 温高 01/22 温高新债 01	6.00	募集资金中 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	0.18 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	0.00

债券简称	募集资金总额（亿元）	募集说明书约定用途	报告期内募集资金实际使用情况	截至报告期末募集资金剩余金额（亿元）
		块)项目建设.		
22 温高 02/22 温高新债 02	4.80	募集资金中 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。	募集资金已于报告期前使用完毕	0.00

四、发行人信息披露情况

报告期内,发行人已在上海证券交易所和银行间债券市场披露的公告情况如下:

序号	报告披露时间	报告名称	公告场所
1	2024-02-27	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司关于审计机构发生变更的公告	上海证券交易所和银行间债券市场
2	2024-04-26	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年度报告(2023 年)	上海证券交易所和银行间债券市场
3	2024-08-21	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中期报告(2024 年)	上海证券交易所和银行间债券市场
4	2024-09-18	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)2024 年付息公告	上海证券交易所和银行间债券市场
5	2024-10-31	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)2024 年付息公告	上海证券交易所和银行间债券市场
6	2024-12-02	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司关于实际控制人变更的公告	上海证券交易所和银行间债券市场

经核查,报告期内,发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务,未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第四部分 发行人偿债能力分析

2025 年 4 月，发行人聘请的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司审计报告》（立信中联审字[2025]D-0964 号），发行人披露了温州高新技术产业开发区建设发展集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)，根据上述报告披露的发行人财务数据对发行人偿债能力进行分析，具体情况如下：

一、发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末
资产总计	350.15	316.75
流动资产	300.86	282.95
负债合计	219.42	204.72
流动负债	97.95	70.27
所有者权益合计	130.74	112.03
归属于母公司所有者权益合计	130.74	112.03
流动比率（倍）	3.07	4.03
速动比率（倍）	0.37	0.66
资产负债率（%）	62.66	64.63

2023 年末及 2024 年末，发行人资产总额分别为 316.75 亿元和 350.15 亿元。报告期内发行人总资产增幅较大，主要系随着温州湾新区（高新区、经开区）的发展和基础设施建设需求的不断增多，发行人业务规模不断扩大，资产规模随之持续稳定增长。

截至 2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 4.03 和 3.07，速动比率分别为 0.66 和 0.37，发行人逐步减少部分项目贷使用，导致流动及速动比率有所下降，整体覆盖能力尚可，具有短期偿债能力。

截至 2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 64.63%和 62.66%。发行人为满足日常经营和项目建设的需要，支持各项业务的稳步增长，通过多种方式筹集项目建设资金，资产负债率仍维持在行业合理水平，长期偿债能力较好。

二、发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	10.37	8.90
营业成本	9.50	7.65
利润总额	1.59	1.62
净利润	1.59	1.60
归属于母公司所有者的净利润	1.59	1.60
经营活动产生的现金流量净额	-1.44	-11.28
投资活动产生的现金流量净额	-10.18	-9.04
筹资活动产生的现金流量净额	5.78	21.21
现金及现金等价物净增加额	-5.84	0.90

2023 年度及 2024 年度,发行人营业收入分别为 8.90 亿元和 10.37 亿元。2024 年度发行人营业收入相对稳定,主要系安置房收入、土地整理收入及代建回购收入。

近两年发行人经营活动净现金流持续为负,主要系发行人主营业务具有前期资金投入较大,持续周期较长的特征,同时项目委托方实际支付工程款的时间点与确认收入时间点相比有一定滞后,成本支出与营业收入的现金流不能反映在同一会计年度,造成发行人报告期内经营活动现金流净额持续为负。未来随着相关项目的完工结算,发行人经营活动产生的现金流量净额有望改善。

三、发行人存续债券情况

截至本报告出具日,发行人境内存续债券余额为 26.10 亿元,无境外存续债券。报告期内,发行人存续债券付息兑付情况正常,发行人偿债能力良好,具有偿还能力,不存在偿债违约相关事项。发行人存续债券具体情况如下:

债券简称	债券品种	起息日	到期日	期限	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)
22 温高新债 01	企业债	2022-09-29	2029-09-29	7	6.00	3.47	6.00
22 温高新债 02	企业债	2022-11-11	2029-11-11	7	4.80	3.50	4.80
23 温州高新 PPN001	PPN	2023-03-16	2028-03-16	5	7.50	4.05	7.50
23 温州高新 MTN001	MTN	2023-12-19	2028-12-19	5	6.30	3.40	6.30
25 温州高新 MTN001	MTN	2025-04-10	2030-04-10	5	1.50	2.15	1.50
合计					26.10		26.10

四、担保人情况

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)均由温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。根据中诚信国际出具的评级报告，担保人评级为 AA+，与发行时无差异。

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司 2024 年度财务报告经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，并出具了标准无保留意见审计报告(容诚审字[2025]310Z0074 号)。本报告中温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司的财务数据均来源于经审计的财务报告。

2024 年主要财务数据情况表

单位：亿元、%

项目	2024 年度/末
资产总计	979.84
负债合计	660.36
所有者权益合计	319.48
营业收入	45.11
净利润	1.55
资产负债率	67.39

担保人报告期内经营情况、财务情况未出现重大不利变化。

第五部分 债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》和交易场所相关法律、法规、规范性文件的规定以及《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之债权代理协议》（以下简称《债权代理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行企业债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，债权代理人持续关注发行人资信状况，定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，债权代理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了 2 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，债权代理人根据相关法律、法规等监管规定及《债权代理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露债权代理事务报告

报告期内，债权代理人正常履职，于 2024 年 2 月 29 日就发行人审计机构变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司审计机构发生变更的债权代理事务临时报告》。

报告期内，债权代理人正常履职，于 2024 年 6 月 19 日在上海证券交易所和银行间债券市场公告了《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）2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

报告期内，债权代理人正常履职，于 2024 年 12 月 6 日就发行人实际控制人变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司实际控制人变更的债权代理事务临时报告》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，债权代理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

债权代理人持续关注公司债券增信机构温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司的资信状况，通过查询公开资料、获取温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司定期报告、监测温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司重大事项等方式，了解温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司财务状况和偿债能力。报告期内，未发现温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司偿付能力存在重大不利变化的情况。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

债权代理人按照《2022年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司债券之债权代理协议》、《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债券持有人会议规则》约定履行债权代理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现2280428.IB/184589.SH及2280471.IB/184625.SH发行人存在触发召开持有人会议的情形，2280428.IB/184589.SH及2280471.IB/184625.SH不涉及召开持有人会议事项。

六、督促发行人按时履约

报告期内，债权代理人已督促2280428.IB/184589.SH及2280471.IB/184625.SH按期足额付息，债权代理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

(本页无正文，系《温州高新技术产业开发区建设发展集团有限公司企业债券年度
度债权代理事务报告（2024年度）》之盖章页)

债权代理人：中信证券股份有限公司

