

债券代码：2280428.IB/184589.SH 债券简称：22 温高新债 01/22 温高 01
债券代码：2280471.IB/184625.SH 债券简称：22 温高新债 02/22 温高 02

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

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)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)的联席主承销商及债权代理人按照相关主管部门的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司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。

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。

一、发行人基本情况

公司名称	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年11月29日
住所地址	浙江省温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼
注册资本(万元)	150,000
实缴资本(万元)	107,000
法定代表人	黄玉增
信息披露负责人	项银洁/董事, 副总经理
邮政编码	325024
联系电话	0577-86960668
传真	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; 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)。
企业类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91330303669183275F

截至报告出具日,温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司持有发行人100.00%股权,为发行人的控股股东;发行人实际控制人为温州高新技术产业开发区财政局。报告期内,股权结构未发生变化。

二、本期债券基本情况

(一) 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)

1、发行人:温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司。

2、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)。

3、债券简称：22 温高新债 01/22 温高 01。

4、债券代码：2280428.IB/184589.SH。

5、发行总额：发行金额为 6.00 亿元。

6、债券期限：债券期限为 7 年（5+2）。

7、票面利率：票面利率为 3.47%。

8、增信措施：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。

9、起息日：债券的起息日为 2022 年 9 月 29 日。

10、计息期限：债券的计息期限为自 2022 年 9 月 29 日至 2029 年 9 月 29 日止。

11、付息日：2023 年至 2029 年每年的 9 月 29 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：2023 年至 2029 年每年的 9 月 29 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），若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 29 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

13、本息兑付方式：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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、发行时信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望：稳定，本期债券信用等级为 AA+。

18、牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

19、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

20、债权代理人：中信证券股份有限公司。

21、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

22、最新跟踪评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望：稳定，本期债券信用等级为 AA+。

(二) 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)

1、发行人：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司。

2、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(第二期)。

3、债券简称：22 温高新债 02/22 温高 02。

4、债券代码：2280471.IB/184625.SH。

5、发行总额：发行金额为 4.80 亿元。

6、债券期限：债券期限为 7 年（5+2）。

7、票面利率：票面利率为 4.80%。

8、增信措施：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。

9、起息日：债券的起息日为 2022 年 11 月 11 日。

10、计息期限：债券的计息期限为自 2022 年 11 月 11 日至 2029 年 11 月 11 日止。

11、付息日：2023 年至 2029 年每年的 11 月 11 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：2023 年至 2029 年每年的 11 月 11 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），若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 11 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

13、本息兑付方式：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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、发行时信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望：稳定，本期债券信用等级为 AA+。

18、牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

19、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

20、债权代理人：中信证券股份有限公司。

21、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

22、最新跟踪评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望：稳定，本期债券信用等级为 AA+。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通的情况

发行人已按照《2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第一期)募集说明书》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)募集说明书》的约定，在债券发行结束后，向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。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)已在银行间债券市场和上海证券交易所上市流通。其中，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)，在银行间债券市场简称“22 温高新债 01”、债券代码 2280428.IB，在上海证券交易所简称“22 温高 01”、债券代码 184589.SH。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)，在银行间债券市场简称“22 温高新债 02”、债券代码 2280471.IB，在上海证券交易所简称“22 温高 02”、债券代码 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)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)，

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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

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)于 2022 年 9 月 13 日完成发行，已于 2023 年 9 月 29 日兑付存续期第一年利息，未涉及本金偿付事宜。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)于 2022 年 11 月 11 日完成发行，已于 2023 年 11 月 11 日兑付存续期第一年利息，未涉及本金偿付事宜。

(三) 募集资金使用情况

1、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)

根据《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)》约定，本期募集资金总额为 6.00 亿元，约定 3.00 亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程（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域中村改造工程（瑶溪南单元 12-E-20 地块）项目建设。截至 2023 年末，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)募集资金按约定使用，截至报告期末募集资金余额为 0.18 亿元。发行人与中信银行签订《2021 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募集及偿债资金账户监管协议》专户运作正常管理有效。截至 2023 年末，募集资金使用与项目建设进度匹配。项目建设过程中未出现重大不利进展，本期债券未变更募投项目。由于截至 2023 年末项目尚未建设完成，暂未产生收益。

2、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)

根据《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)》约定,本期募集资金总额为4.80亿元,募集资金中0.85亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程(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域中村改造工程(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。截至2023年末,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)募集资金按约定使用,截至报告期末募集资金余额为0.00亿元。发行人与中信银行签订《2021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募集及偿债资金账户监管协议》专户运作正常管理有效。截至2023年末,募集资金使用与项目建设进度匹配。项目建设过程中未出现重大不利进展,本期债券未变更募投项目。由于截至2023年末项目尚未建设完成,暂未产生收益。

(四) 发行人信息披露情况

截至本报告出具日,发行人已按照相关规定在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站按时披露相关报告。

披露时间	文件名称
2023年4月28日	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(2022年)
2023年8月29日	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2023年中期报告
2023年9月22日	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)2023年付息公告
2023年11月6日	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年付息公告

四、发行人偿债能力

发行人偿债能力相关分析源自于发行人,2023年的财务数据(立信中联审字[2024]D-0815号审计报告)。立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)认为:发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了发行人2023年12月31日的合并及公司财务状况,2023年度合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：万元、%

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	3,167,535.28	2,674,314.70
流动资产	2,829,507.33	2,202,991.75
负债合计	2,047,232.14	1,733,564.96
流动负债	702,693.41	562,287.82
所有者权益合计	1,120,303.14	940,749.74
归属于母公司所有者权益合计	1,120,303.14	940,749.74
流动比率（倍）	4.03	3.92
速动比率（倍）	0.66	1.02
资产负债率	64.63	64.82

2022 年末及 2023 年末，发行人资产总额分别为 2,674,314.70 万元和 3,167,535.28 万元。报告期内发行人总资产增幅较大，主要系随着温州高新技术产业开发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 2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 3.92 和 4.03，速动比率分别为 1.02 和 0.66，发行人由于 2023 年将部分在建工程调整为存货导致发行人速动比率出现下降，整体来看流动资产对流动负债的覆盖能力尚可，具有短期偿债能力。

截至 2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 64.82%和 64.63%。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：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	89,011.68	88,915.29
营业成本	76,494.43	77,286.95
利润总额	16,200.92	18,949.87
净利润	15,974.77	15,067.20
归属于母公司所有者的净利润	15,974.77	15,067.20
经营活动产生的现金流量净额	-112,809.78	-103,465.77

投资活动产生的现金流量净额	-90,351.67	-79,476.02
筹资活动产生的现金流量净额	212,112.76	216,434.62
现金及现金等价物净增加额	8,951.31	33,492.83

2022 年度及 2023 年度，发行人营业收入分别为 88,915.29 万元和 89,011.68 万元。2023 年度营业收入相对稳定，主要系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。2022 年度和 2023 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 33,492.83 万元和 8,951.31 万元。总体来看，发行人现金及现金等价物较为充裕。

（三）发行人已发行未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行及其子公司已发行尚未兑付的境内债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 温州高新 PPN001	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2022-04-29	-	2025-04-29	3	1.50	3.80	1.50
2	23 温州高新 PPN001	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2023-03-16	-	2028-03-16	5	7.50	4.05	7.50
	23 温州高新 MTN001	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2023-12-19	-	2028-12-19	5	6.30	3.40	6.30
债务融资工具小计							15.30		15.30
1	17 温高新债	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2017-09-18	-	2024-09-18	7	4.50	5.90	0.90

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	22温高新债01	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2022-09-29	-	2029-09-29	7	6.00	3.47	6.00
3	22温高新债02	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2022-11-11	-	2029-11-11	7	4.80	3.50	4.80
企业债券小计							15.30		11.70
合计							30.60		27.00

(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)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无条件不可撤销连带责任保证担保。

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司2023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[2024]310Z0295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。

2023年主要财务数据情况表

单位:万元、%

项目	2023年度/末
资产总计	8,648,614.91
负债合计	5,709,097.50
所有者权益合计	2,939,517.40
营业收入	412,114.40
净利润	21,970.98
资产负债率	66.01

2023年度,温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司经营及财务状况未发生明显重大变化。

(五) 2023年度需偿还本金情况

根据《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)募集说明书》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)募集说明书》约定,发行人拟于债券存续期的第5、6、7年末分别按债券发行总额50%、30%、20%的比例偿还债券本金,2023年度不涉及偿还本金的情况。

(六) 发行人的偿付意愿和偿付能力

1、发行人偿债意愿情况

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)于2022年9月29日发行,发行人已于2023年09月29日进行债券存续期第一年的利息支付。截至本报告出具日,发行人未出现兑付兑息违约的情况,偿债意愿正常。

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)于2022年11月11日发行,发行人已于2023年11月11日进行债券存续期第一年的利息支付。截至本报告出具日,发行人未出现兑付兑息违约的情况,偿债意愿正常。

2、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标(合并口径)	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率(%)	64.63	64.82
流动比率	4.03	3.92
速动比率	0.66	1.02

从短期指标来看,2022年和2023年发行人流动比率分别为3.92倍和4.03倍,2022年和2023年发行人速动比率分别为1.02倍和0.66倍,发行人报告期内将部分在建工程调整至存货,导致发行人流动比率轻微提升,速动比率出现下降,综合考虑短期偿债能力尚可。

从长期指标来看,2022年末和2023年末发行人资产负债率分别为64.82%和64.63%,整体负债结构合理,较为稳定。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

综上所述，报告期内发行人财务情况未发生明显重大变化，具有偿债能力。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担保，报告期内担保人财务情况未发生明显重大变化。发行人已于 2023 年 9 月 29 日及 2023 年 11 月 11 日支付 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)债券存续期内第一年利息，发行人具有偿债意愿。

五、债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人不涉及需召开债券持有人会议的情况。

六、债权代理人履职情况

2023 年度，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)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)的债权代理人，严格按照《债权代理协议》的约定，对发行人资信情况、信息披露、募集资金使用、债券本息偿付情况进行持续跟踪，督促发行人履行募集说明中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，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)2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

