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募集说明书摘要

发 行 人:温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司
主承销商:国信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺不承担地方政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本期债券募集说明书、《2020年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持有人会议规则》、《2020年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权代理协议》、《2020年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资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

(一)债券名称: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(简称"21温国控债01")。

(二)发行总额:10亿元人民币。

(三)债券期限和利率:7年期,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。本次债券采用固定利率形式,在债券存续期内前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点(或减发行人下调的基点),调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%),存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。

(四)发行人调整票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券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,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(五)投资者回售选择权: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后,债券持有人有权选择在公告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;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

(六)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

(七)发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

(八)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(九)债券担保:本期债券为无担保债券。

(十)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。

释 义

在本期债券募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司:指温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司。

本期债券:指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(简称"21温国控债01")。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

龙湾区政府、区政府:指龙湾区人民政府。

高新区(龙湾区):指温州国家高新区(龙湾区)。

主承销商、簿记管理人:指国信证券股份有限公司。

债权代理人:指兴业银行股份有限公司温州龙湾支行

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年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承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额,承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行:指兴业银行股份有限公司温州龙湾支行。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书、本期债券募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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募集说明书》。

《债权代理协议》:指债权代理人与发行人签署的《2020年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权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年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持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年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资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

《2881号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。

《1765号文》:指《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》(发改办财金〔2011〕1765号)。

《19号文》:指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。

《3451号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。

《43号文》:指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)。

《1327号文》:指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)。

《3127号文》:指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)。

《298号文》:指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)

元:指人民币元。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)。

《公司章程》:指《温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司章程》。

注:本期债券募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】209号文件注册通过公开发行。

本期债券经温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司董事会决议通过,申请公开发行。

本期债券经温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司股东审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司
住所:浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路565号1606室
法定代表人:王文博 联系人:陈桢
联系地址:浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路565号1606室
联系电话:0577-85600897 传真:0577-85600860 邮政编码:325024

二、承销团
(一)主承销商、簿记管理人:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如 联系人:林鹏、李莉、刘双
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮政编码:100033
(二)分销商:银河证券股份有限公司
住所:北京市西城区金融大街35号2-6层
法定代表人:陈共炎 联系人:权浩庆
联系地址:北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座2层
联系电话:010-66568415 传真:010-66568704 邮政编码:100000

三、债券托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
电话:010-88170745、88170731 传真:010-66168715 邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理:聂燕 联系人:袁璐
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话:021-58409894 传真:021-68875802-8248 邮政编码:200120

四、交易所交易流通场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蔡建春 联系人:黄婉如
联系地址:上海市浦东南路528号证券大厦
电话:021-68809228 传真:021-68807177 邮政编码:200120

五、审计机构:容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人:肖厚发 联系人:黄亚琼、汤小龙、陈同心
联系地址:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
电话:010-66001391 传真:010-66001392 邮政编码:100037

六、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人:朱荣恩 联系人:钟士芹
联系地址:上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
联系电话:021-63501349-675 传真:021-63610539 邮政编码:200001

七、发行人律师:浙江嘉瑞成律师事务所
住所:浙江省温州市温州大道1708号亨哈大厦11层西首
负责人:张红戈 联系人:张红戈
联系地址:浙江省温州市温州大道1708号亨哈大厦11层西首
电话:0577-86670890 传真:0577-88076500 邮政编码:325014

八、监管银行、债权代理人:兴业银行股份有限公司温州龙湾支行
营业场所:温州市龙湾区永强大道温州奥玛尔国际购物中心一层、四层
负责人:朱毅 联系人:朱妙苗
联系地址:温州市龙湾区永强大道温州奥玛尔国际购物中心一层、四层
联系电话:0577-86888227 传真:0577-86880030 邮政编码:325000

第三条 发行概要

一、发行人:温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司。

二、债券名称: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(简称"21温国控债01")。

三、发行总额:10亿元人民币。

四、债券期限和利率:7年期,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。本期债券采用固定利率形式,在债券存续期前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券在债券存续期前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面利率加上调基点(或减发行人下调的基点),调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%),存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

五、发行人调整票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券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,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、投资者回售选择权: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后,债券持有人有权选择在公告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;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

七、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

八、还本付息方式:每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

九、发行价格:本期债券面值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。

十、发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

十一、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十二、发行期限:本期债券的发行期限为4个工作日,自发行首日起至2021年3月8日。

十三、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年3月2日。

十四、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年3月3日。

十五、起息日:本期债券存续期内每年的3月8日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限:本期债券的计息期限为2021年3月8日至2028年3月7日;如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2021年3月8日至2026年3月7日。

十七、付息日:2022年至2028年每年的3月8日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月8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)。

十八、兑付日:本期债券的兑付日为2028年3月8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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年3月8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)。

十九、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

二十、认购与托管:实名制记账式企业债券,机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管,在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

二十一、承销方式:承销团余额包销。

二十二、承销团成员:主承销商为国信证券股份有限公司,分销商为中国银河证券股份有限公司。

二十三、信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。

二十四、债券担保:本期债券为无担保债券。

二十五、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十六、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下:

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易,则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意兴业银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债券的债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受兴业银行股份有限公司温州龙湾支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的3月8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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月8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)。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2028年3月8日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);若在投资者回售选择权行权年度末,发行人选择注销投资者回售的债券,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。

(二)本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司
住所:浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路565号1606室
统一社会信用代码:9133030305133625X4
成立日期:2012年08月09日
注册资本:10.00亿元
法定代表人:王文博
公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务;对授权经营范围内国有资产实行产权管理和经营。(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)

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司,原名"温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司",成立于2012年8月9日,业务范围主要涉及国有土地开发与整理、代建工程、安置房销售和租赁服务等,是温州市龙湾区重要的国有资产运营主体。

截至2019年12月31日,发行人资产总计为4,316,495.51万元,负债合计为2,532,442.54万元,所有者权益合计为1,784,052.97万元。2019年,发行人实现营业收入227,745.04万元,实现净利润39,323.85万元。

二、历史沿革

温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司成立于2012年8月9日,原名温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司,由温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部(2017年8月17日更名为温州市龙湾区水利建设办公室)投资设立,注册资本为500.00万元。

2012年12月25日,温州市龙湾区城市东片防洪工程建设指挥部对公司增资1,500.00万元,变更后公司注册资本增加至2,000.00万元。

2017年8月,根据温龙国资[2017]15号文件《关于温州市龙湾区东片防洪工程投资有限公司国有股权无偿划转的请示》及批复,公司100%股权及相关权益全部无偿划转给温州市龙湾区水利建设办公室。公司股东变更为温州市龙湾区水利建设办公室。

2018年12月,根据温州市龙湾区财政局文件《关于变更龙湾区相关国有企业登记信息的通知》,公司名称变更为"温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司",经营范围变更为"房地产开发、水利工程施工、水利工程管理、市场管理服务、投资咨询(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)、矿山整治开发运营、围垦建设服务、养殖设施建设服务;初级食用农产品种植、水产品养殖及销售(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)"。

2019年3月,公司股东温州市龙湾区水利建设办公室将公司100%股权无偿划转至温州高新技术产业开发区财政局,公司股东变更为温州高新技术产业开发区财政局。股权划转后,温州高新技术产业开发区财政局以货币出资98,000.00万元增加注册资本,将于2039年3月20日前到位。本次变更后,公司注册资本为100,000.00万元。

三、股东情况

发行人控股股东、实际控制人为温州高新技术产业开发区财政局(持股比例100%)。

截至本期债券募集说明书出具日,发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、公司治理和组织结构

发行人依法制定了《公司章程》。根据《公司章程》规定,发行人设有董事会、监事会和经营管理层等组织机构,并在《公司章程》中明确了董事会、监事会、经营管理层的职责和议事制度,规范和完善了公司的治理结构。发行人经营管理层下设办公室、财务部、投融资部和资产监管部等职能部门。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末,发行人纳入公司合并范围的子公司共计42家,其中一级子公司4家,二级子公司38家。

六、发行人主要子公司情况

(一)温州臻龙建设投资集团有限公司

截至2019年12月31日,该公司资产总计1,164,583.70万元,所有者权益合计409,630.58万元;2019年,该公司实现营业收入26,562.91万元,净利润6,481.85万元。

(二)温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

截至2019年12月31日,该公司资产总计1,628,055.03万元,所有者权益合计743,058.05万元;2019年,该公司实现营业收入58,342.00万元,净利润15,105.03万元。

(三)温州民科产业基地开发有限公司

截至2019年12月31日,该公司资产总计809,221.21万元,所有者权益合计470,564.53万元;2019年,该公司实现营业收入96,958.24万元,净利润8,371.02万元。

(四)温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司

截至2019年12月31日,该公司资产总计1,587,512.93万元,所有者权益合计118,402.57万元;2019年,该公司实现营业收入47,039.93万元,净利润2,301.51万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事

王文博,男,1985年7月出生,中共党员,本科学历,中级经济师。历任温州市龙湾区国有资产管理中心副主任、温州市龙湾区债务管理服务中心主任。2019年2月至今任公司董事长、总经理、职工代表董事。

陈卢温,男,1984年2月出生,硕士学历,曾任龙湾区人力资源和社会保证局主办会计、龙湾区人力资源和社会保障局计划财务科科长,现任公司董事、温州市龙湾区财政局经济建设科科长。

毛梅晓,女,1976年5月出生,本科学历,曾任文成县财政局国库支付会计中心会计、温州市第七中学会计、温州市龙湾区财政局预算执行局总会计,现任公司董事、温州市龙湾区国有资产管理中心副主任。

朱海,男,1988年2月出生,硕士学历,曾任温州市龙湾区财政局国有资产管理中心副主任、温州市龙湾区财政局财政项目预算审核中心副主任,现任公司董事、温州市龙湾区财政局财政项目预算审核中心主任。

张炎林,男,1973年11月出生,本科学历,曾任职于瓯海食品总公司、温州港城税务师事务所、温州市龙湾区国有资产监督管理办公室,现任公司职工代表董事、财务部副主任。

(二)监事

姜赛芬,女,1984年11月出生,本科学历,曾任职于温州市龙湾区沙城街道党政办,现任公司监事会主席、温州市龙湾区债务管理服务中心副主任。

白琼瑶,女,1983年12月出生,本科学历,曾任职于温州市龙湾区财政局经济建设科、温州市龙湾区财政局行政事业科,现任公司监事、温州市龙湾区财政项目预算审核中心副主任。

余晓群,女,1983年1月出生,本科学历,曾任职于浙江省粮油食品进出口公司温州分公司业务部、浙江康尔达新材料股份有限公司财务部、龙湾区会计核算中心,现任公司监事、温州市龙湾区财政局科员。

叶雅斯,女,1989年10月毕业,本科学历,曾任中国石油化工集团有限公司温州分公司会计、温州市三禾科技有限公司财务会计、温州乔治亚企业代理有限公司会计、温州市龙湾区龙腾新农村建设开发服务有限公司会计,现任公司职工代表监事、温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司会计。

周炯,男,1988年2月毕业,本科学历,曾任职于温州华明会计师事务所有限有限公司、温州臻龙建设投资集团有限公司,现任公司职工代表监事。

(三)高级管理人员

总经理王文博先生简历请参见董事情况介绍。

财务负责人张炎林先生简历请参见董事情况介绍。

发行人董事5名、监事5名、高级管理人员2名,符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定。

发行人董事、监事及高级管理人员任职均合法合规,均无国外居住权,均未持有公司股权或债券。

发行人部分董事、监事在政府任职,但不属于公务员编制,不存在从公司领取薪酬的情况,符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、《公务员法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程规定,对本次企业债发行无实质性影响。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人是温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、代建管理、租赁业务等。2017-2019年,发行人分别实现营业收入196,957.67万元、157,335.61万元和227,745.04万。

二、发行人主营业务经营模式

(一)土地开发与整理业务

该业务主要由发行人子公司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"高新投资")和温州民科产业基地开发有限公司(以下简称"温州民科")负责运营。其中,高新投资根据温州市龙湾区财政局出具的《关于温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司从事土地开发整理业务的函》开展土地开发与整理业务。温州民科根据温州市龙湾区人民政府出具的《关于同意授权温州民科产业基地开发有限公司土地开发和整理职能的批复》开展土地开发与整理业务。

(二)代建工程业务

该业务主要由子公司温州民科、温州臻龙建设投资集团有限公司(以下简称"臻龙集团")与高新投资负责运营。

温州民科与温州市龙湾区人民政府、温州空港新区管理委员会签订委托代建协议。臻龙集团与温州市龙湾区卫生健康局、温州市龙湾区住房和城乡建设局等龙湾区各单位签订委托代建协议,协议约定由臻龙集团进行龙湾区内基础设施工程项目的投资建设。高新投资与温州龙湾中心区开发建设管理委员会于2012年签署了《温州市龙湾城市中心区市政工程项目回购框架协议》,协议约定由高新投资总体负责龙湾城市中心区市政工程项目整体运作,具体开展区域内道路、公园、绿化、广场等基础设施的建设工作。

(三)安置房销售业务

发行人主要承担龙湾区的旧城改造、安置房建设等任务,主要由发行人子公司臻龙集团、高新投资、温州民科、温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司(以下简称"高新城建")负责运营。

(四)租赁费收入

发行人租赁业务主要由子公司温州民科、臻龙集团、高新投资、温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司(以下简称"标准厂房公司")、温州市龙湾交通运输有限公司(以下简称"龙湾运输")等运营。

(五)管理服务费收入

该业务运营主体为发行人下属子公司温州市龙湾区城市管理服务有限公司(以下简称"城市管理公司")。

三、发行人所在行业情况

(一)发行人所在行业现状和前景

1、土地开发与整理行业发展现状和前景

(1)温州市龙湾区土地开发与整理行业发展现状和前景

《龙湾区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出,海涂围垦和低效用地再开发是龙湾区"十三五"经济社会发展的依托空间,要把握住浙南科技城建设和城中村改造带来的城镇低效用地再开发机遇,以及大量沿海围垦土地可利用机遇,全面破解用地制约。提高集约用海和土地利用水平,坚持保护生态与合理开发利用相统一,加快实施重大围垦造地工程,力争未来五年新增3万亩围垦可用地空间;坚持围垦造地、规划设计、基础建设、招商引资、项目落地"五项并联",实行综合开发、统筹利用。积极挖掘存量土地潜力,全力推进约1万亩低效用地再开发,加快转而未供、供而未用土地开发建设,不断提高土地利用强度和效率。未来,土地开发与整理业务仍将具有广阔前景。

2、基础设施建设行业发展现状和前景

(1)温州市龙湾区基础设施建设行业的发展现状和前景

温州市是我国民营经济最活跃、最发达的地区之一,但市政基础设施相对滞后,与经济发展水平不匹配。为加快城市化进程,改善投资环境,完善配套基础设施,近年来温州市大力推进市政基础设施建设。

3、保障性住房行业的发展现状和前景

(1)温州市龙湾区保障性住房建设行业的发展现状和前景

2018年,龙湾区率全市之先创新特殊建筑集中安置模式,实施2018年整村(区块)拆迁8个,拆除旧房4,117户67万平方米,综合排名居全市首位。蒲州汤家桥等9个安置房项目建设启动,永中新联等5个安置房项目竣工,住房保障方面成果显著。未来,龙湾区人民政府仍将着力推进保障性住房建设发展,保障性住房行业具有较为广阔的前景。

(二)发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局出资组建的国有独资公司,根据出资人授权,对国有资产经营管理,是温州市龙湾区最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体。发行人的积极运作和实施对盘活国有资产、优化资源配置,提高国有资产运行效率以及确保国有资产保值增值目标起到了关键性作用。

2、发行人的主要竞争优势

(1)区域优势

温州市龙湾区是温州市区的东大门,又是浙南闽北的海陆空立体交通枢纽。良好的交通条件为当地经济的发展奠定了基础。

龙湾区经济基础较好,产业特色鲜明。经过多年发展,龙湾区已构建起以民营经济为特色的产业基础,形成了以阀门、合成革、不锈钢拉管、制笔等为代表的主导产业。

(2)政府支持优势

2017-2019年,发行人分别收到政府补助4,042.11万元、7,284.22万元和66,350.01万元。未来,随着发行人承担的建设任务不断加大,投融资规模快速增长,政府的支持力度也将不断加强,会进一步提高公司的整体实力和竞争力。此外,温州市龙湾区政府为发行人提供了土地资源方面的支持,充足的土地资源为公司的持续发展奠定了扎实的基础。

(3)资信水平良好

截至2020年9月末,发行人享有多家金融机构共1,780,880.00万元的授信额度,已使用额度1,282,990.00万元,尚可使用额度497,890.00万元。

四、发行人地域经济情况

温州市位于我国东南沿海,是我国首批对外开发的14个沿海城市之一。2017-2019年,温州市分别实现地区生产总值5,453.2亿元、6,006.2亿元和6,606.1亿元,分别同比增长8.4%、7.8%和8.2%;财政总收入分别为778.3亿元、895.3亿元和936.9亿元,分别同比增长7.5%、15.0%和8.6%;公共预算收入465.4亿元、547.6亿元和579.0亿元,分别同比增长7.2%、17.7%和12.5%。

温州市高新区(龙湾区)经济优势明显。2017-2019年,高新区(龙湾区)全区分别实现生产总值625.88亿元、681.90亿元和704.52亿元,按可比价格计算,分别同比增长8.8%、7.7%和8.2%;财政总收入分别为66.27亿元、76.66亿元和87.91亿元,分别同比增长11.5%、15.7%和15.3%;一般公共预算收入分别为39.08亿元、45.27亿元和52.57亿元,分别同比增长9.0%、15.9%和16.9%。

五、温州市高新区(龙湾区)其他城投类企业情况

除发行人本级外,温州市高新区(龙湾区)另外四家城投类企业分别为温州臻龙建设投资集团有限公司、温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司、温州民科产业基地开发有限公司及温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司,均为发行人全资子公司。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016-2018年度、2019年度的财务报告进行了审计,并分别出具了编号为"会审字[2019]7038号"、"容诚审字[2020]230Z3040号"的《审计报告》,审计报告意见类型为标准无保留。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均来自经审计的财务报告。

在阅读下文相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报告、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

单位:元

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	43,164,955,116.47	36,385,217,074.28	39,324,798,422.13
负债合计	25,324,425,431.59	20,209,837,759.66	24,204,662,918.78
归属于母公司所有者权益合计	17,840,584,927.79	16,178,292,306.03	15,122,569,808.43
所有者权益合计	17,840,529,684.88	16,175,379,314.62	15,120,135,503.35
营业收入	2,277,450,439.16	1,573,356,138.76	1,969,576,724.97
净利润	393,238,489.17	395,152,813.21	474,475,999.38
归属于母公司所有者的净利润	394,112,858.83	395,631,499.54	475,035,072.12
资产负债率	58.67%	55.54%	61.55%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本期债券募集说明书出具之日,发行人已发行尚未兑付债券情况如下:

单位:亿元

序号	债券简称	发行金额	债券余额	起始日	到期日	债券类型	票面利率
1	14温高新债01	6.00	1.20	2014-03-21	2021-03-21	企业债	7.95%
2	14温高新债02	12.00	2.40	2014-05-30	2021-05-30	企业债	7.30%
3	17民科债	12.00	9.60	2017-07-18	2024-07-18	企业债	6.44%
4	17温高新债	4.50	3.60	2017-09-18	2024-09-18	企业债	5.90%
5	19温州高新MTN001	3.00	3.00	2019-09-03	2022-09-03	中期票据	7.99%
6	20温州高新PPN001	7.50	7.50	2020-06-12	2023-06-12	定向债务融资工具	4.40%
7	20温国控债01	10.00	10.00	2020-09-10	2027-09-11	企业债	4.50%

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券共募集资金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。

本期债券募集资金投向具体分配情况如下:

单位:万元

	募集资金用途	项目总投资额	拟使用债券资金	资金使用比例
1	龙湾城市中心区城中村改造工程(永中单元A-34地块)	95,150.00	32,500.00	34.16%
2	蒲州街道汤家桥村(汤西)城中村改造工程	89,301.00	30,000.00	33.59%
3	补充流动资金	-	37,500.00	
	合计	**184,451.00**	**100,000.00**	

第十三条 偿债保证措施

本期债券为无担保债券,其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。

在本期债券的存续期,发行人将严格按照《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》(发改办财金〔2011〕1765号)履行相关义务,规范运作程序,及时诚信披露信息,合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人是由温州高新技术产业开发区财政局出资组建的国有独资企业,资产规模较大,负债水平适中,截至2019年12月31日,发行人资产总计为4,316,495.51万元,负债合计为2,532,442.54万元,资产负债率为58.67%,资产规模较大,财务结构稳健,具有较好的长期偿债能力。

作为温州市高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,发行人核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建、安置房销售等方面。2017-2019年,公司营业收入分别为196,957.67万元、157,335.61万元和227,745.04万元,经营情况良好。2017-2019年,发行人归属于母公司所有者的净利润分别为47,503.51万元、39,563.15万元和39,411.29万元。发行人盈利能力较强,为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

二、项目收益测算

本期债券共募集资金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。

本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现收入共计约253,675.65万元,扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为223,488.24万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

三、其他偿债保障措施

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额不超过10亿元人民币,为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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分预测未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户,专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度,并保证制度和人员的连贯性和稳定性,从而保证债券本息按时足额兑付。

(二)偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组,并指定专门人员具体负责债券相关事务,对当年本息兑付的资金来源提前做好安排,以保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益。

(三)设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在兴业银行股份有限公司温州龙湾支行建立偿债资金专户,偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金,保证按时还本付息。

(四)偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源,用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

(五)聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益,发行人为债券持有人聘请了兴业银行股份有限公司温州龙湾支行作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。

(六)地方政府的支持

作为温州市高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,发行人在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2017-2019年,发行人收到的财政补贴分别为4,042.11万元、7,284.22万元和66,350.01万元。温州市龙湾区人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

(七)优良的可变现资产

截至2019年末,发行人账面资产中包括货币资金189,216.05万元、存货中土地使用权71,435.16万元。在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人将有计划地出让可变现资产,以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

(八)优良的资信水平

发行人具有良好的信用水平,与多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,无任何逾期贷款。截至2020年3月末,发行人享有多家金融机构共1,469,100.00万元的授信额度,已使用额度1,167,040.07万元,尚可使用额度302,059.93万元。截至2020年9月末,发行人享有多家金融机构共1,780,880.00万元的授信额度,已使用额度1,282,990.00万元,尚可使用额度497,890.00万元。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应当仔细考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率有上升的可能,进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时,发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通,以提高本期债券的流动性,为投资者提供规避利率风险的便利。

(二)兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长,本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息;或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

(三)流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,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。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作,主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行,为投资者拓宽债券转让的渠道。另外,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位。

(五)违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重,核心业务涵盖土地开发与整理、代建工程、安置房销售等方面,是温州市高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,如遇到关系百姓民生的紧急建设任务,在债券资金使用上,可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《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》(发改办财金〔2011〕1765号)要求,根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金,安排专户管理、专款专用。发行人将在兴业银行股份有限公司温州龙湾支行开立本期债券募集资金使用专项账户,由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

(六)信用评级变化风险及对策

在本期债券存续期间内,资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好,偿债能力较强,但在本期债券存续期间内,若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项,评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别,都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

本期债券存续期内,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人进行持续跟踪评级,动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件,发行人将密切关注企业外部经营环境的变化,对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施;严格按照本期债券募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金;保证偿债基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还,确保发行人良好的资信评级水平。

二、与发行人相关的风险

(一)经营风险与对策

发行人作为国有企业,在追求经济效益的同时,承担着部分社会职能,经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与温州高新技术产业开发区财政局及其他关联方存在资金往来,资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大,资金需求量将大幅增加,投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商,争取获得持续稳定的政府支持,并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理、提高公司整体运营实力;进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,加快公司的市场化改制改革,提高运营效率;拓展公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口,发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本。

(二)盈利能力不确定的风险与对策

发行人是温州市高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,核心业务涵盖土地开发与整理业务、代建工程业务和安置房销售业务。由于土地出让易受政府政策及房地产市场波动等因素影响,公司未来土地平整收入存在一定的不确定性;代建工程项目建设周期相对较长,项目完工后需竣工审计才进入决算支付期,投资回收期长,项目前期建设资金主要由发行人垫付,资金压力较大,委托代建款项能否及时收回,主要取决于委托方的财务状况及高新区(龙湾区)未来的财政情况,公司未来委托代建收入存在一定的不确定性;而安置房销售业务则易受高新区(龙湾区)发展规划和区域房地产市场景气度影响,公司未来安置房销售计划存在一定的不确定性。

对于土地开发与整理业务,一方面,作为温州市高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,发行人将持续在该业务板块处于地区垄断地位,在业务开展过程中将更加注重政策信息的收集和分析研究,及时了解和判断政策的变化,调整自身的业务和发展战略,尽力降低土地市场波动带来的风险;同时,发行人将提高自身经营水平和管理能力,稳步提高公司收入规模和收入质量,降低运营成本,提高企业整体运营效率,提高企业的可持续发展能力。

对于代建工程业务,温州市高新区(龙湾区)经济保持较快的增长水平,政府综合财力稳步增长,具备按时支付代建项目工程款的能力。

对于安置房销售业务,发行人未来将积极关注并适应宏观政策的变化,加强对公司售房业务的监管,保证项目开发进度,在项目的地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面及时了解并应对消费者需求的变化,避免造成销售不畅、回款缓慢带来的销售压力和销售风险。

此外,发行人也将积极拓展其他业务收入来源,实现收入多元化,提高其子公司的盈利能力,进一步提高发行人的综合实力,降低未来盈利能力的不确定性。

(三)有息债务余额较大的风险与对策

截至2019年末,发行人有息负债余额为1,785,037.66万元,其中,短期借款81,200.00万元,一年内到期的非流动负债130,022.44万元,长期借款959,831.63万元,应付债券234,284.59万元,长期应付款379,699.00万元,占负债总额的比例为70.49%。发行人存在有息债务余额较大的风险。

发行人将与合作银行保持密切沟通,保证授信额度充足;此外,发行人计划发行本期债券,未来将不断提高直接融资比例,持续优化债务结构,降低对传统间接融资的依赖程度,提高抗击资金风险的能力。

(四)资产流动性较弱的风险与对策

发行人资产结构中存货占比较高,截至2019年末,公司存货为2,393,786.74万元,占总资产比例为55.46%,存货主要为工程项目,变现能力较弱,发行人存在资产流动性较弱的风险。

发行人将积极扩大自身资产规模,提高流动性资产比重,降低资产流动性较弱的风险。

(五)未来资本支出压力较大的风险与对策

截至2019年末,公司主要在建及拟建项目包括蒲州街道汤家桥村(双车头)城中村改造项目、蒲州街道屿田村城中村改造工程、海滨街道沙北城中村改造等,未来投资规模较大。发行人存在未来资本支出压力较大的风险。

发行人将对建设项目进行科学评估和论证,充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位,降低未来项目资本支出压力。此外,发行人将不断拓展融资渠道,优化债务结构,降低财务成本。

(六)经营性现金流持续为负的风险与对策

2017-2019年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,665.21万元、-175,164.53万元和-252,125.90万元。近年来随着发行人开发投入逐年增长,发行人经营活动产生的现金流量净额逐年下降,存在经营性现金流持续为负的风险。

发行人投资建设的保障房项目、代建工程项目目前尚在投入期,部分项目尚未竣工结算,因此,经营性现金流表现较弱。未来随着各业务板块项目的陆续竣工结算、确认收入,公司现金流情况将逐渐好转;此外发行人将积极参与市场化运作,不断增强自身运营能力,力争实现经营性现金流转负为正。

(七)政府补助不确定的风险与对策

2017-2019年,发行人分别收到政府补助4,042.11万元、7,284.22万元和66,350.01万元。政府补助为非经营性收入,存在不确定性。

发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设,随着发行人业务的不断开展,将减轻发行人对政府补贴的依赖,降低政府补助不确定的风险。

(八)募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现净收益221,494.76万元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,但由于项目的投资规模较大、建设周期长,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位。

(九)项目回款缓慢且存在较大不确定性的风险及对策

发行人投资建设的土地开发与整理、代建工程、安置房项目,其回款缓慢且受政府土地出让计划、区域房地产市场景气度等因素影响较大,存在较高的不确定性,若不能加快回款速度,可能对发行人经营活动现金流造成不利影响。

发行人将进一步拓宽公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(十)对外投资金额较大存在无法全部收回的风险

截至2019年末,发行人可供出售金融资产余额为424,974.28万元,占2019年末总资产的比例为9.85%,主要为对温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司、温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司等的股权投资,均为按成本计量的权益工具;截至2019年末,发行人其他非流动资产余额为109,323.95万元,占总投资的比例为2.53%,主要为对温州市域铁路龙湾段项目投资。发行人对外投资金额较大,存在无法全部收回的风险。

发行人将进一步加强投融资管理,关注被投资企业经营财务状况及收益状况,加强自有资金管控及对外投资项目管理。同时公司将进一步拓宽公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(十一)对外担保规模较大的风险

截至2020年9月末,发行人对外担保金额为256,100.00万元,占净资产的比例为14.22%,对外担保规模较大。发行人对外担保对象主要为国有企业,代偿风险较小,但受担保规模较大的影响,存在对外担保规模较大的风险。

发行人将进一步加强对外担保管理,严格履行对外担保程序,控制对外担保规模,并加强关注被担保企业经营财务状况。

(十二)未来股权划转不确定的风险

发行人近年涉及较多的股权划转,发行人划入的子公司均为当地国企,生产经营状况正常,信用良好。随着业务发展、股东拨款以及股权划转等政府支持措施,公司生产经营能力进一步提升,在当地基础设施建设、土地开发、安置房建设等业务上具有垄断地位。随着公司进一步整合发展的要求,未来仍存在股权划转不确定的风险。

发行人的核心业务涵盖土地开发与整理、委托代建工程、安置房销售、租赁业务等,是温州市龙湾区基础设施建设和经营领域的重要力量,得到了地方政府的大力支持,在当地相关领域具有垄断地位的优势。发行人将继续争取政府支持,加强股权架构管理,提升公司地位优势。

(十三)对外投资金额未能及时收回及承担差额补足义务的风险

截至2019年末,发行人可供出售金融资产余额为424,974.28万元,占2019年末总资产的比例为9.85%,其中40.00亿元为发行人子公司高新城建通过温州龙开棚改股权投资合伙企业(有限合伙)对温州市龙湾区千宸新农村建设有限公司、温州市龙湾一越新农村建设开发有限公司的股权投资。按照合伙协议的约定,高新城建作为劣后级有限合伙人出资8亿元,国开证券作为优先级有限合伙人出资32亿元,高新城建负有在国开证券未足额获得本金和收益时补足差额的义务。根据投资协议,项目公司虽然已与龙湾区政府签订《政府购买服务协议》,但仍存在高新城建的自有投资8亿未能及时收回及向国开证券承担差额补足义务的风险。

发行人将进一步加强投融资管理,关注被投资企业经营财务状况及收益状况,加强自有资金管控及对外投资项目管理。同时公司将进一步拓宽公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(十四)应收账款和其他应收款规模较大的风险

2017-2019年,应收账款余额分别为163,183.27万元、176,886.49万元和267,382.72万元,占总资产的比例分别为4.15%、4.86%和6.19%。2017-2019年,发行人其他应收款账面价值分别为1,133,587.30万元、464,390.10万元和734,974.53万元,占总资产的比例分别为28.83%、12.76%和17.03%。报告期内,发行人应收账款占比较小,但仍具一定规模;发行人其他应收款规模每年有较大波动,但整体而言规模和占比仍较大。发行人应收类款项为龙湾区政府部门及下属平台企业,回收风险较低,但存在一定的资金占用风险。

发行人将进一步加强资金管理,对应收款项进行有效风险控制,增强风险意识,制定防范措施,加强应收款项管理,按时足额收取应收款项。

三、政策风险

(一)产业政策风险与对策

在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。发行人所在行业受政策影响较大,国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

针对未来政策变动风险,发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商,注重政策信息的收集和分析研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时对可能产生的政策风险予以充分考虑,制定相应的应对策略,并在现有政策条件下加强综合经营管理能力,加快企业的市场化进程,提高企业整体运营效率,增加自身的积累,提升公司的可持续发展能力,尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

(二)经济周期风险与对策

发行人主要负责温州高新技术产业开发区的土地开发与整理、基础设施建设、安置房销售等业务,这些业务投资规模大,建设周期长,可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内,经济增长速度放缓、停滞或衰退,政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降,所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩,经营效益下降,现金流减少,从而影响本期债券的兑付。

近年来,我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展,在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时,发行人将充分利用区位优势,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化,降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪")综合评定,发行主体长期信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+,评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

(一)优势

外部环境良好。温州国家高新区(龙湾区)交通条件良好,民营经济活跃,产业特色鲜明,近年来地区经济保持平稳较快增长,经济发展水平较高;2018年2月,国务院批复温州国家高新区建设国家自主创新示范区,高新国控业务发展面临较好的外部环境。

政府支持力度大。高新国控是高新区(龙湾区)最大的城市基础设施建设和国有资产运营主体,平台地位重要,可获得政府大力支持;近年来公司持续获得政府资本注入,目前资本实力较强。

区域专营优势。高新国控主要负责高新区(龙湾区)土地整理、基础设施建设及安置房建设业务,主业具有较强的区域专营优势,业务持续性较好。

(二)风险

债务偿付压力。高新国控刚性债务扩张至较大规模,债务偿付依赖于项目结算及资金回笼进度,公司面临一定债务偿付压力。

投融资压力。高新国控安置房及基础设施等项目储备较多,后续建设资金需求较大,存在投融资压力。

资产流动性一般。以基础设施和安置房项目成本为主的存货及应收往来款在高新国控资产中的占比高,资产流动性受项目结算和资金回收进度影响大,公司资产流动性一般。

对子公司管控力度有待加强。高新国控由区属企业整合组建,目前整合时间尚短,对下属子公司的管控力度有待加强。

(三)跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,新世纪将对其进行跟踪评级。

二、发行人信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+,评级展望为稳定。

除上述评级报告外,发行人不存在其他主体评级,不存在与本次评级结果有差异的情况。

三、发行人银行授信情况

截至2020年9月末,发行人享有多家金融机构共1,780,880.00万元的授信额度,已使用额度1,282,990.00万元,尚可使用额度497,890.00万元。发行人将与合作银行保持密切沟通,保证授信额度充足;此外,发行人计划发行本期债券,未来将不断提高直接融资比例,持续优化债务结构,降低对传统间接融资的依赖程度,提高抗击资金风险的能力。

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平,与兴业银行、浙商银行、民生银行、农业银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。自成立以来,发行人无任何逾期贷款,无任何违约记录。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江嘉瑞成律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书,发行人律师认为:

一、发行人系依法设立且有效存续的有限责任公司,具有独立的法人资格,具备独立健全且运行良好的组织机构,具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人已取得发行本期债券现阶段所需合法、有效的批准和授权,发行人最近三年不存在违法及重大违规行为。

三、发行人编制的《募集说明书》对本法律意见书的内容引用适当,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、申请发行的本期债券已报有权部门注册,不存在法律障碍,符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、"1134号文"、"1327号文"等法律、法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

综上所述,发行人律师认为发行人具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》、"1134号文"、"1327号文"等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件;发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后,可以发行本期债券。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;

(二)《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募集说明书》;

(三)容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为发行人出具的2016-2018年审计报告、2019年审计报告及2020年三季度财务报表;

(四)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)浙江嘉瑞成律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)《2020年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权代理协议》;

(七)《2020年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持有人会议规则》;

(八)《2020年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资金账户与偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人:温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司
住所:浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路565号1606室
法定代表人:王文博
联系人:陈桢
联系地址:浙江省温州市龙湾区永中街道永宁西路565号1606室
联系电话:0577-85600897
传真:0577-85600860
邮编:325024

2、主承销商:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如
联系人:林鹏、李莉、刘双
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003
传真:010-88005099
邮编:100033

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn

2、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn

(三)如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021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发行网点表

公司名称	地址	联系人	联系电话
▲国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	纪远亮	010-88005083
银河证券股份有限公司	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座2层	方婷	010-66568421