

债券代码：2280328.IB
/184496.SH

债券简称：22 蚌埠淮上债
/22 蚌淮上

蚌埠河北新区发展有限责任公司
公司债券
债权代理事务报告
(2022 年度)

债权人代理人
中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行

二〇二三年六月



重要声明

本报告根据蚌埠河北新区发展有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“淮上发展”）对外公布的《蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）》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提供的相关说明和资料文件等，由债权代理人中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行（以下简称“农业银行蚌埠新城支行”或“债权代理人”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为农业银行蚌埠新城支行所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

第一章本次债券概要

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已发行尚未兑付的公司债券如下：

一、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

- 1、核准文件和核准规模：本次债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券（2022）70 号”文核准，核准规模为不超过人民币 6 亿元。
- 2、债券名称：2022 年蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券
- 3、债券简称及代码：22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上；2280328.IB/184496.SH
- 4、发行主体：蚌埠河北新区发展有限责任公司
- 5、债券期限：7 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
- 6、发行规模：发行总额人民币 6.00 亿元
- 7、票面金额：100 元/张
- 8、发行价格：按面值平价发行
- 9、票面利率：5.00%
- 10、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 26 日。本期债券存续期内每年的 7 月 26 日为该计息年度的起息日。
- 11、本期债券每年付息一次，同时设置债券本金提前偿还条款，分别于 2025 年至 2029 年每年的 7 月 26 日，偿还本期债券发行总额的 20%，提前偿还的本金随当年应付利息一起兑付。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。
- 12、担保情况：本期债券由重庆兴农融资担保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。
- 13、发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AAA。
- 14、债权代理人：中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行
- 15、募集资金用途：全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。

第二章发行人 2022 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司的中文名称	蚌埠河北新区发展有限责任公司
公司的法定代表人	唐鹏凯
公司注册地址的	安徽省蚌埠市淮上大道 4555 号办公楼 601 室
公司注册地址的邮编	233000
公司办公地址	安徽省蚌埠市淮上大道 4555 号办公楼 601 室
注册资本	15,863 万元人民币
经营范围	房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理（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）一般项目：物业管理；企业管理；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；工程管理服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；工业工程设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产评估；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；土地使用权租赁；农副产品销售；建筑材料销售；集贸市场管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

二、发行人 2022 年度经营情况

1、主营业务收入情况

单位：万元

业务种类	2022 年度		2021 年度		同比增减 (%)
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	
主营业务小计	140,322.39	99.80	119,082.75	99.98	17.84
代建业务	129,706.85	92.25	113,873.22	95.61	13.90
租赁业务	6,223.31	4.43	5,209.53	4.37	19.46
安置房销售	4,392.23	3.12	-	-	100.00
其他业务小计	278.42	0.20	22.69	0.02	1,126.89

餐饮服务	278.25	0.20	-	-	100.00
其他	0.18	0.00	22.69	0.02	-99.22
合计	140,600.82	100.00	119,105.45	100.00	18.05

2、主营业务成本情况

单位：万元

业务种类	2022 年		2021 年		同比增减 (%)
	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)	
主营业务小计	129,168.81	99.80	110,349.83	99.99	17.05
代建业务	121,452.78	93.84	106,626.74	96.62	13.90
租赁业务	3,723.09	2.88	3,723.09	3.37	0.00
安置房销售	3,992.94	3.09	-	-	100.00
其他业务小计	255.84	0.20	9.94	0.01	2,473.31
餐饮服务	255.84	0.20	-	-	100.00
其他	-	-	9.94	0.01	-100.00
合计	129,424.65	100.00	110,359.77	100.00	17.28

发行人作为淮上区城市基础设施建设的主要实体，2022 年公司主营业务收入主要来源于代建业务、租赁业务以及安置房销售收入。公司的工程代建业务主要集中于淮上区基础设施建设和安置房建设板块。

公司本年度实现主营业务收入 140,322.39 万元，较 2021 年度增长 17.84%，公司本年度发生主营业务成本 129,168.81 万元，较 2021 年度增长 17.05%，主要系工程代建业务增加和新增安置房销售业务所致，安置房销售业务板块主要系发行人蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目部分竣工并进行销售，该项新增业务板块系发行人经营活动中因业务需要产生的正常合理变更。公司其他业务收入主要包括餐饮服务等其他业务，公司本年度实现其他业务收入 278.42 万元，占营业收入的 0.20%。

2022 年度，发行人租赁业务毛利率较上年同期增加 40.80%，主要系报告期内发行人子公司蚌埠市淮上教育发展投资有限公司确认及收到北大培文蚌埠实

验学校租金收入。该变动属于发行人日常经营活动中业务规模扩大导致的合理变动。

3、期间费用情况

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	同比增减（%）
管理费用	1,655.28	1,807.59	-8.43
财务费用	1,199.49	2,113.94	-43.26
合计	2,854.77	3,921.53	-27.20

2022 年度，发行人发生管理费用 1,655.28 万元，较上一年度减少 8.43%，发生财务费用 1,199.49 万元，较上一年度减少 43.26%，期间费用较上一年度均减少，主要是 2022 年度发行人办公费和利息支出费用化等下降幅度较大所致。

4、现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	325,816.25	179,706.20	81.30
经营活动现金流出小计	311,206.93	178,164.59	74.67
经营活动产生的现金流量净额	14,609.32	1,541.61	847.67
投资活动现金流入小计	2,000.00	-	100.00
投资活动现金流出小计	23,129.44	4,735.62	388.41
投资活动产生的现金流量净额	-21,129.44	-4,735.62	-346.18
筹资活动现金流入小计	193,272.98	198,333.14	-2.55
筹资活动现金流出小计	210,396.09	212,540.29	-1.01
筹资活动产生的现金流量净额	-17,123.10	-14,207.15	-20.52
现金及现金等价物净增加额	-23,643.22	-17,401.16	-35.87

2022 年度，公司经营活动产生的现金流净额较上年度增加 847.67%，主要是本年度发行人销售商品收到的现金以及往来资金等现金收入增长较大所致。2022

年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年度减少 346.18%，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金显著增加所致。2022 年度，公司筹资活动产生的现金流净额较上年度减少 20.52%，主要是本年度发行人取得借款收到的现金减少所致。

三、发行人 2022 年度财务情况

1、主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2022 年	2021 年	同比增减 (%)
总资产	1,475,674.39	1,108,984.97	33.07
归属于母公司股东的净资产	848,403.69	560,368.55	51.40
营业收入	140,600.82	119,105.45	18.05
归属于母公司股东的净利润	28,911.09	28,020.89	3.18
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	31,969.83	34,628.98	-7.68
经营活动产生的现金流量净额	14,609.32	1,541.61	847.67
投资活动产生的现金流量净额	-21,129.44	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-17,123.10	-14,207.15	20.52
期末现金及现金等价物余额	9,125.33	28,695.66	-68.20

2、主要财务指标

主要财务指标	2022 年	2021 年	同比增减 (%)
流动比率	3.72	3.43	8.45
速动比率	1.85	1.96	-5.61
资产负债率 (%)	42.51	49.47	-14.07
EBITDA 全部债务比	8.19	8.29	-1.21
利息保障倍数	0.78	0.90	-13.33
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.23	-26.83
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00

利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00
----------	--------	--------	------

注：①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

③EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

④贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑤利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三章发行人募集资金使用及专项账户运作情况与 核查情况

一、本次债券募集资金情况

公司经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕70 号”文件批准，拟公开发行公司债券总金额不超过 6 亿元，所筹资金全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。

二、本次债券募集资金实际使用情况

1、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

本期债券募集资金 6.00 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已使用 5.78 亿元，全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。募集资金实际使用情况及履行的程序与 22 蚌埠淮上债《募集说明书》及《募集资金专户监管协议》约定一致。

三、专项账户运作情况与核查情况

1、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

公司在监管银行中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行、合肥科技农村商业银行蚌埠分行和徽商银行股份有限公司蚌埠分行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。

自公司发行“22 蚌埠淮上债”，并在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向使用募集资金，实现了专款专用，资金监管银行于募集资金专项账户开设后定期向公司出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单。

2022 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第四章发行人偿债保障措施和偿债能力情况

一、本次债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）本次债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

同时，“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”由重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至报告期末，兴农担保经营情况稳定，资信情况良好，本次债券的增信机制、偿债保障措施可行有效。

（二）是否发生重大变化

截至2022年末，本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2022年度，发行人按照“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”募集说明书的约定有效执行了上述债券的相关偿债保障措施。

三、发行人偿债能力和意愿分析

根据发行人 2022 年末/度财务情况以及与发行人沟通情况综合分析，截至本报告出具日，发行人偿债能力和偿债意愿良好。

四、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施

截至报告期末，不存在可能影响发行人偿债能力和增信措施的其他情况。

第五章债券持有人会议召开情况

截至本报告出具之日，“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”未召开债券持有人会议。

第六章本次债券本息偿付情况

截至本报告出具日，“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”债券尚未到付息日，发行人不存在应付未付利息或本金的情况。

第七章本次债券跟踪评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 5 月 12 日出具了《蚌埠河北新区发展有限责任公司主体及“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0018 号），发行人主体长期信用等级为 AA-，评级展望为稳定，同时维持“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”信用等级为 AAA。

第八章负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”相关事务的专人未发生变动。

第九章 债权代理人职责履行情况

中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行作为“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”债权代理人，根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券持有人会议规则》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则的规定，以及债券债权代理协议的约定，公正履行了债权代理职责与义务。

报告期内，农业银行蚌埠新城支行通过查阅调取资料、访谈相关人员、现场走访、发送重大事项问询函、电话问询等方式，持续关注发行人的资信状况，监测发行人整体经营情况，掌握发行人债券还本付息、分期偿还等的资金安排，对发行人募集资金的接收、存储、划转、使用情况进行监督，提示发行人按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务，包括但不限于督促发行人按时履行偿付约定，履行信息披露义务等。

综上，农业银行蚌埠新城支行严格按要求履行了债权代理人职责，切实维护债券持有人的权益，落实投资者权益保护机制。

第十章其他情况

一、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用。

二、其他

2022年度，有关发行人重大事项发生情况汇总如下：

序号	项目	是否发生
1	发行人名称变更	否
2	发行人股权结构发生重大变化	否
3	发行人经营方针、经营范围发生重大变化	否
4	发行人生产经营状况或外部条件发生重大变化	否
5	发行人股权、经营权涉及被委托管理	否
6	发行人丧失对重要子公司的实际控制权	否
7	发行人转移债券清偿义务	否
8	发行人主体/债券信用评级发生变化	否
9	发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况	否
10	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
11	发行人进行债务重组	否
12	发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	否
13	发行人当年累计新增对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	是
14	发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十	否
15	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
16	发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十	否
17	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否
18	发行人依法进入破产程序、被责令关闭	否
19	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项	否
20	发行人受到重大行政处罚/行政监管措施/纪律处分	否
21	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更/重大变化（包括但不限于保证人的资信状况发生变化以及可能影响担保人履行保证责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件）	否
22	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件	否
23	公司债券暂停上市	否
24	公司债券恢复上市	否
25	公司债券终止上市	否
26	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施	否

序号	项目	是否发生
27	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员存在严重失信行为	否
28	发行人董事、监事、董事长或总经理或具有同等职责的人员发生变动	否
29	发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责	否
30	发行人募集资金使用情况与募集说明书约定用途不一致	否
31	募集说明书涉及的重大承诺事项存在重大变化	否
32	发行人拟变更募集说明书的约定	否
33	发行人预计不能按期支付前述债券本息	否
34	发行人抵押、质押、出售、转让报废、无偿划转资产	否
35	发行人重大投资或重大资产重组	否
36	控股股东或实际控制人变更	否
37	发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故	否
38	发行人涉及需要说明的市场传闻	否
39	发行人变更财务报告审计机构	否
40	发行人变更债券债权代理人或具有同等职责的机构	否
41	发行人变更信用评级机构	否
42	发生募集说明书约定或企业承诺的应当披露的事项	否
43	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项	否

2022年度，发行人重大事项的信息披露情况：

2021年末，蚌埠河北新区发展有限责任公司经审计合并层面净资产为60.32亿元。截至2022年末，公司合并口径对外担保余额为55.59亿元，与上年末合并对外担保余额相比，新增17.03亿元，新增部分占2021年末公司合并净资产的28.23%，其中不包括对关联方提供担保的情况。本次披露的新增对外担保符合相关法律法规的规定，属于公司正常经营活动范围，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。前述事项发行人已在上海证券交易所、中国债券信息网等网站公告。

（本页无正文，为《蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之签章页）

中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行



2023年6月9日