

新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人
新沂经济开发区建设发展有限公司



(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

五矿证券有限公司（以下简称“五矿证券”）作为 2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券（品种一）、2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券（品种二）、2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券（品种三）（以下简称“22 沂发 01/22 新沂经开债 01、22 沂发 02/22 新沂经开债 02、22 沂发 03/22 新沂经开债 03”）的主承销商，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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于新沂经济开发区建设发展有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《新沂经济开发区建设发展有限公司 2022 年审计报告》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向五矿证券提供的其他材料。五矿证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期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五矿证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券 (品种一)
债券简称	银行间债券市场: 2280385.IB/22 新沂经开债 01 上海证券交易所: 184548.SH/22 沂发 01
发行人名称	新沂经济开发区建设发展有限公司
债券期限	本期债券期限为 7 年, 附设本金提前偿还条款, 在债券存续期的第 3 年至第 7 年分别偿还债券每百元本金值的 20%, 本期债券同时附加第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 即在本期债券存续期第 5 年末, 发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点 (含本数), 投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。
发行规模	8.00 亿元
债券存量	8.00 亿元
担保情况	本期债券品种一由中债信用增进投资股份有限公司 (以下简称“中债增”) 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
最新信用评级	评级机构: 联合资信评估股份有限公司 最新评级时间: 2023 年 6 月 20 日 债项 AAA, 主体 AA, 评级展望为稳定。

债券全称	2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券 (品种二)
债券简称	银行间债券市场: 2280386.IB/22 新沂经开债 02 上海证券交易所: 184552.SH/22 沂发 02
发行人名称	新沂经济开发区建设发展有限公司
债券期限	本期债券期限为 7 年, 附设本金提前偿还条款, 在债券存续期的第 3 年至第 7 年分别偿还债券每百元本金值的 20%, 本期债券同时附加第五年末发行人调整票面利率选

	择权及投资者回售选择权,即在本期债券存续期第 5 年末,发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点(含本数),投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。
发行规模	7.00
债券存量	7.00
担保情况	本期债券品种二由江苏省信用再担保集团有限公司(以下简称“江苏再担保”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
最新信用评级	评级机构:联合资信评估股份有限公司 最新评级时间:2023 年 6 月 20 日 债项 AAA,主体 AA,评级展望为稳定。

债券全称	2022 年新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券(品种三)
债券简称	银行间债券市场:2280387.IB/22 新沂经开债 03 上海证券交易所:184553.SH/22 沂发 03
发行人名称	新沂经济开发区建设发展有限公司
债券期限	本期债券期限为 7 年,附设本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3 年至第 7 年分别偿还债券每百元本金值的 20%,本期债券同时附加第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,即在本期债券存续期第 5 年末,发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率 0-300 个基点(含本数),投资者有权将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。
发行规模	5.00
债券存量	5.00
担保情况	本期债券品种三由中国投融资担保股份有限公司(以下简称“中投保”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

最新信用评级	评级机构：联合资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 20 日 债项 AAA，主体 AA，评级展望为稳定。
--------	--

二、2022 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

22 沂发 01:

根据本期债券募集说明书，本期债券品种一共募集资金 8.00 亿元人民币，其中 4.80 亿元用于新沂经济开发区滨河花园三期项目建设，3.20 亿元用于补充公司营运资金。截至 2023 年 4 月 30 日，募集资金共使用 7.90 亿元，其中 3.20 亿元用于补充营运资金，4.70 亿元用于临时补充营运资金。因新沂经济开发区滨河花园三期项目建设进度较为缓慢，截至 2023 年 4 月 30 日，本期用于募投项目的 4.80 亿元募集资金暂时处于闲置状态。根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申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）文件，为提高债券资金使用效率，对闲置的部分债券资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途。因发行人日常经营需要，因此将闲置募集资金中的 4.70 亿元用于补充公司营运资金。

22 沂发 02:

根据本期债券募集说明书，本期债券品种二共募集资金 7.00 亿元人民币，其中 4.20 亿元用于新沂经济开发区滨河花园三期项目建设，2.80 亿元用于补充公司营运资金。截至 2023 年 4 月 30 日，募集资金共使用 6.28 亿元，其中 2.80 亿元用于补充营运资金，3.48 亿元用于临时补充营运资金。因新沂经济开发区滨河花园三期项目建设进度较为缓慢，截至

2023 年 4 月 30 日，本期用于募投项目的 4.20 亿元募集资金暂时处于闲置状态。根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申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）文件，为提高债券资金使用效率，对闲置的部分债券资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途。因发行人日常经营需要，因此将闲置募集资金中的 3.48 亿元用于补充公司营运资金。

22 沂发 03:

根据本期债券募集说明书，本期债券品种三共募集资金 5.00 亿元人民币，其中 3.00 亿元用于新沂经济开发区滨河花园三期项目建设，2.00 亿元用于补充公司营运资金。截至 2023 年 4 月 30 日，募集资金共使用 4.29 亿元，其中 2.00 亿元用于补充营运资金，2.29 亿元用于临时补充营运资金。因新沂经济开发区滨河花园三期项目建设进度较为缓慢，截至 2023 年 4 月 30 日，本期用于募投项目的 3.00 亿元募集资金暂时处于闲置状态。根据《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申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）文件，为提高债券资金使用效率，对闲置的部分债券资金，发行人可在坚持财务稳健、审慎原则的前提下，将债券资金用于保本投资、补充营运资金或符合国家产业政策的其他用途。因发行人日常经营需要，因此将闲置募集资金中的 2.29 亿元用于补充公司营运资金。

（二）本息兑付情况

截止至批准报出日，22 沂发 01、22 沂发 02、22 沂发 03 均未到约定的首次本息兑付时间。

（三）信息披露情况

发行人针对本次债券重大事项、2022 年度财务报告、本次债券担保人 2022 年度财务报告、本次债券 2022 年度跟踪评级报告等事项在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)、上海证券交易所(www.sse.com.cn) 等媒体进行了披露。

三、2022 年度发行人偿债能力

发行人 2022 年的合并财务报表由中兴财光华会计师事务所（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（中兴财光华审会字（2023）第 304131 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

1、主要资产变动情况

单位：万元、%

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
流动资产：				
货币资金	222,088.38	172,618.55	28.66	系债务工具投资增加所致
交易性金融资产	4,800.00	3,300.00	45.45	
应收账款	196,083.85	192,256.55	1.99	
预付款项	62,211.70	79,210.09	-21.46	
其他应收款	464,373.67	404,503.93	14.80	
存货	1,216,959.34	927,735.55	31.18	系新建项目增加，开发成本随之增加所致
其他流动资产	8,922.17	46,289.75	-80.73	待抵扣增值税等减少所致
流动资产合计	2,175,439.10	1,825,914.41	19.14	
非流动资产：				
长期股权投资	11,089.04	11,463.24	-3.26	
其他非流动金融资产	31,100.74	39,794.00	-21.85	
投资性房地产	644,289.14	480,492.15	34.09	系将存货、其他非流

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
				动资产中房屋建筑物转入投资性房地产以公允价值模式计量所致。
固定资产	51,753.90	54,252.96	-4.61	
无形资产	14,656.75	15,352.49	-4.53	
递延所得税资产	2,604.31	1,996.27	30.46	系资产减值准备与可弥补亏损增加所致。
其他非流动资产	234,090.64	270,991.82	-13.62	
非流动资产合计	989,584.54	874,342.94	13.18	
资产总计	3,165,023.64	2,700,257.35	17.21	

2、主要负债情况

单位：万元、%

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
流动负债：				
短期借款	118,325.00	75,800.00	56.10	系新增短期保证借款等所致。
应付票据	94,550.00	87,990.00	7.46	
应付账款	70,153.82	42,700.30	64.29	系随项目开展,应付工程款增加所致。
合同负债	723.32	33.28	2,073.50	系苗木款增加所致。
应付职工薪酬	37.64	16.02	134.96	系短期薪酬增加所致。
应交税费	30,541.03	26,595.97	14.83	
其他应付款	146,243.66	134,254.70	8.93	
一年内到期的非流动负债	293,339.62	262,887.55	11.58	
其他流动负债	0.73	241.04	-99.70	系定向融资产品到期所致。
流动负债合计	753,914.81	630,518.86	19.57	
非流动负债：				
长期借款	554,663.91	497,125.00	11.57	
应付债券	435,086.05	274,281.09	58.63	系发行企业债券所致。
长期应付款	226,389.34	282,676.13	-19.91	
递延所得税负债	77,088.14	53,545.69	43.97	系投资性房地产评估增值所致。
其他非流动负债	0.00	1,742.00	-100.00	系定向融资产品到期所致。

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超过 30%)
非流动负债合计	1,293,227.45	1,109,369.91	16.57	
负债合计	2,047,142.27	1,739,888.77	17.66	

(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	137,362.96	123,485.24
营业成本	112,590.16	100,795.71
利润总额	48,176.95	32,321.65
净利润	38,263.86	30,011.84
其中：归属于母公司所有者的净利润	38,206.94	29,610.01
经营活动产生的现金流量净额	-147,779.84	-111,033.46
投资活动产生的现金流量净额	-5,194.99	-218,868.21
筹资活动产生的现金流量净额	188,407.67	307,577.87

发行人营业收入主要是建筑施工收入、苗木种植收入、货物销售和服务业收入等。2022 年，发行人实现营业收入 137,362.96 万元，较 2021 年有所上升，主要原因是发行人 2022 年建筑施工收入较 2021 年有一定上升。2022 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 38,206.94 万元，较 2021 年上升 29.03%。

2022 年，经营活动产生的现金流量净额为-147,779.84 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2021 年有所下降。2022 年，投资活动产生的现金流量净额为-5,194.99 万元，较 2021 年大幅上升，主要系收回投资收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 188,407.67 万元，与 2021 年相比大幅下降，主要系偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支

付的现金与支付其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。

（三）债券担保措施相关情况

1、担保人基本情况

22 沂发 01:

担保人名称：中债信用增进投资股份有限公司

最新评级：AAA（2023 年 6 月 14 日）

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

22 沂发 02:

担保人名称：江苏省信用再担保集团有限公司

最新评级：AAA（2023 年 6 月 26 日）

评级机构：联合资信评估股份有限公司

22 沂发 03:

担保人名称：中国投融资担保股份有限公司

最新评级：AAA（2023 年 6 月 17 日）

评级机构：联合资信评估股份有限公司

2、担保人财务情况

22 沂发 01:

担保人 2022 年的合并财务报表由信永中和会计师事务所（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（XYZH/2023TJAB1B0001）。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，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总计	1,474,632.21	1,620,804.28
股东权益合计	1,100,101.56	1,224,420.25
资产负债率	25.40%	24.46%
营业收入	137,465.94	130,148.62
营业利润	84,744.26	74,231.12
利润总额	84,744.26	74,236.22
净利润	70,815.08	61,174.55
经营活动产生的现金流量净额	43,022.55	39,291.37

22 浙发 02:

担保人 2022 年的合并财务报表由公证天业会计师事务所（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（苏公 W[2023]A799 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，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总计	3,333,261.75	2,648,329.49
股东权益合计	1,908,859.54	1,585,921.84
资产负债率	42.73%	40.12%
营业收入	277,084.35	226,244.88
营业利润	125,443.64	107,516.64
利润总额	125,822.37	108,000.86
净利润	94,466.36	72,253.27
经营活动产生的现金流量净额	-127,443.90	-35,286.98

22 浙发 03:

担保人 2022 年的合并财务报表由信永中和会计师事务所（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（XYZH/2023BJAB1B0276）。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，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总计	2,797,571.71	2,625,634.99
股东权益合计	1,094,153.91	1,113,483.53
资产负债率	60.89%	57.59%
营业收入	173,230.51	238,087.96
营业利润	57,963.64	103,237.46
利润总额	58,028.24	103,244.09
净利润	54,297.99	80,747.07
经营活动产生的现金流量净额	83,204.20	36,982.58

（四）债券偿债保障措施重大变动、有效性分析和执行情况分析

2022 年度，债券偿债保障措施运行有效，报告期内未发生重大变化，未触发偿债保障措施相关情形。

（五）发行人有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：138.72 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 161.82 亿元，有息债务同比变动 16.65%。2023 年内到期或回售的有息债务总额：44.20 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 47.29 亿元，占有息债务余额的 29.22%；银行贷款余额 71.99 亿元，占有息债务余额的 44.49%；非银行金融机构贷款 38.01 亿元，占有息债务余额的 23.49%；其他有息债务余额 4.54 亿元，占有息债务余额的 2.81%。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新沂经济开发区建设发展有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

