

债券简称：21 徐新债

债券代码：2180484.IB/184140.SH

债券简称：22 徐新债

债券代码：2280193.IB/184364.SH

2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券
(品种一)

2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券
(品种二)

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

主承销商



2024 年 6 月

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为 2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种一)和 2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种二)（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券 2023 年年度报告》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东吴证券提供的其他材料。东吴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，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东吴证券所作的承诺或声明。

一、 发行人的基本情况

公司名称：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司

法定代表人：戴朝晖

设立日期：2006 年 9 月 1 日

注册资本：28,500.00 万元

实缴资本：28,500.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：徐州市徐州高新技术产业开发区管委会办公楼 505-510 室

经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；国有资产产（股）权交易；国有资产投资、租赁、收购；投资项目的招标、投标；经营管理授权范围内的集体资产；高新区的建设和管理；土地一级开发；市政基础设施建设；建筑材料销售；货运代理服务。（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：住房租赁（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、 本期债券基本要素

1、21 徐新债

发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司。

债券名称：2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券（品种一），简称“21 徐新债”。

发行总额：8 亿元。

债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息，本期债券票面年利率为 3.92%。

发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

发行安排：本期债券为实名制记账式，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公开发行业。

还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 11 月 26 日。

发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 11 月 29 日。

发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日 2021 年 11 月 29 日-2021 年 12 月 1 日。

起息日：本期债券存续期内每年的 12 月 1 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止。

计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

付息日：本期债券存续期内每年的 12 月 1 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 12 月 1 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）。

承销方式：本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商，并组织承销团以余额包销方式共同承销。

承销团：主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

债券担保：本期债券品种一由江苏省信用再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。

信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA。

监管银行：平安银行股份有限公司南京分行、徐州农村商业银行股份有限公

司。

2、22 徐新债

发行人：徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司。

债券名称：2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券（品种二），简称“22 徐新债”。

发行总额：发行规模为 1.8 亿元。

债券期限：本期债券期限为 7 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前第 20 个交易日，披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整的幅度的公告。

投资者回售选择权：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后，投资者可通过指定方式进行回售申报并有权决定将持有的全部或部分本期债券按照面值回售给发行人。若投资者在指定日期前未做登记，则视为继续持有本期债券。

债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券票面年利率为 3.79%。

发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

发行安排：本期债券为实名制记账式，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公开发售。

还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，投资者行使回售选择权后，自本期债券存续期第三年至第七年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托

管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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 22 日。

发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2022 年 4 月 25 日。

发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2022 年 4 月 25 日-2022 年 4 月 26 日。

起息日：本期债券存续期内每年的 4 月 26 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 4 月 26 日起至 2029 年 4 月 25 日止。

计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 26 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 26 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）。

承销方式：本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商，并组织承销团以余额包销方式共同承销。

承销团：主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

债券担保：本期债券品种二由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券品种二信用等级为 AA+。

监管银行：平安银行股份有限公司南京分行、徐州农村商业银行股份有限公司。

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。

三、 发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司已按照 2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种一)（以下简称“21 徐新债”、“本期债券”）募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或者交易流通的申请。托管在中央国债登记结算有限责任公司的 21 徐新债（证券代码：2180484.IB）于 2021 年 12 月 2 日在银行间市场交易，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的 21 徐新债（证券代码：184140.SH）于 2021 年 12 月 8 日在上海证券交易所交易。

徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司已按照 2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种二)(以下简称“22 徐新债”、“本期债券”）募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或者交易流通的申请。托管在中央国债登记结算有限责任公司的 22 徐新债（证券代码：2280193.IB）于 2022 年 4 月 28 日在银行间市场交易，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的 22 徐新债（证券代码：184364.SH）于 2022 年 5 月 9 日在上海证券交易所交易。

（二）本息兑付情况

21 徐新债和 22 徐新债每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。截至本报告出具日，21 徐新债已偿还本金 0.00%，已完成两次付息；22 徐新债已偿还本金 0.00%，已完成两次付息。

（三）募集资金使用情况

根据“21 徐新债”募集说明书约定，本期债券募集资金 8 亿元，拟使用 6 亿元用于生物医药产业园一期工程，2 亿元用于补充营运资金。截至 2023 年末，本期债券已使用募集资金 7.9 亿元，按照募集说明书约定使用。

根据“22 徐新债”募集说明书约定，本期债券募集资金 1.8 亿元，拟使用 1.8 亿元用于补充营运资金。截至 2023 年末，本期债券已使用募集资金 1.79 亿元，按照募集说明书约定使用。

（四）信息披露情况

发行人与本次债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。其中 2023 年度本次债券信息披露情况如下：

- 1、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司关于公司法定代表人、董事长、总经理发生变动的公告（2023-2-17）；
- 2、2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券（品种二）2023 年付息公告（2023-4-14）
- 3、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券 2022 年年度报告、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司 2022 年年度财务报告、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司 2022 年年度担保人财务报告（2023-4-28）
- 4、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司关于公司董事、监事、高级管理人员、公司章程和审计机构发生变更的公告（2023-4-28）
- 5、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司及其发行的 21 徐新债与 22 徐新债跟踪评级报告（2023-6-29）；
- 6、2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种一)2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2023-6-29）
- 7、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券 2023 年中期报告、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券 2023 年中期财务报表及附注（含担保人财务报表）（2023-8-31）
- 8、2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种一)2023 年付息公告（2023-11-20）
- 9、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司关于无偿划转资产的公告（2023-12-5）

四、 发行人偿债能力

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了天衡审字（2024）第 01525 号标准无保留意见的审计报告。下述所引用 2023 年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告及发行人披露的 2023 年年度报告，其中 2022 年数据引用 2023 年审计报告期初数据。

（一）偿债能力情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
总资产	4,519,252.96	3,268,783.41
其中：流动资产	3,131,173.74	2,438,571.23
总负债	2,677,242.00	1,787,949.61
其中：流动负债	1,086,675.20	387,593.71
净资产	1,842,010.96	1,480,833.80
流动比率	2.88	6.29
速动比率	1.30	2.48
资产负债率（%）	59.24	54.70

截至 2022 年末、2023 年末，公司总资产分别为 3,268,783.41 万元、4,519,252.96 万元，公司资产总额呈快速上升态势，主要系发行人存货、投资性房地产增加较多所致。

2023 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 2.88 倍和 1.30 倍，发行人短期偿债能力较 2022 年度有所下降；资产负债率为 59.24%，较 2022 年末小幅上升。

发行人在报告期内具有一定的偿债能力，经与发行人沟通，发行人偿债意愿较强。

（二）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	136,252.72	137,218.24
营业成本	115,611.30	118,720.46
利润总额	24,981.35	35,864.48
净利润	16,454.82	25,107.42
经营活动产生的现金流净额	-98,117.18	241,234.05
投资活动产生的现金流净额	-388,755.96	-206,158.14
筹资活动产生的现金流净额	488,708.31	-91,941.01
期末现金及现金等价物余额	23,777.94	21,933.26

2022 年度、2023 年度，发行人营业收入分别为 137,218.24 万元、136,252.72 万元，公司营业收入主要来自代建项目收入，不动产转让和资产租赁业务对公司营业收入形成一定补充。

2022 年度、2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 241,234.05 万元、-98,117.18 万元。2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金减少及购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量持续为负，投资活动资金缺口较大，主要系发行人增加购建长期资产，包括土地使用权、在建工程、长期股权投资等投入资金所致。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大，主要是发行人通过银行借款、发行债券等融资方式满足工程项目建设需要，使得发行人筹资活动现金流较大波动。

综上所述，发行人具有较强的外部融资能力，可以支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（三）发行人对外担保情况

截至 2024 年 3 月末，公司对合并范围外的非关联方担保余额为 276,726.33 万元，占当期末净资产的比重为 14.63%；对合并范围外的关联方担保金额为 669,903.00 万元，占当期末净资产的比重为 35.42%。

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

1、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具信息如下表所示：

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23徐新02	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2023/3/13	-	2025/3/15	2	3.00	4.30	3.00
2	21徐新01	徐州高新技术	2021/6/28	-	2024/6/29	3	11.00	4.38	11.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
		产业开发区国有资产经营有限公司							
公司债券小计		-	-	-	-	-	14.00	-	14.00
3	22徐新债	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/4/22	2025/4/26	2029/4/26	7（3+4）	1.80	3.79	1.80
4	21徐新债	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2021/11/26	-	2028/12/1	7	8.00	3.92	8.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	9.80	-	9.80
5	24徐州高新MTN001	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2024/1/16	-	2025/4/5	1.211	4.50	2.80	4.50
6	22徐州高新MTN003	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/10/13	-	2025/10/13	3	4.00	3.08	4.00
7	22徐州高新MTN002	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/8/17	-	2025/8/19	3	4.50	2.98	4.50
8	22徐州高新MTN001	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/6/15	-	2025/6/17	3	5.00	3.40	5.00
9	22徐州高新PPN002	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/1/18	-	2025/1/20	3	4.50	3.78	4.50
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	22.50	-	22.50
境内债合计		-	-	-	-	-		-	
10	徐州高新7.5%N20251129	徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2022/11/29	-	2025/11/29	3	1亿美元	7.50	1亿美元
境外债合计		-	-	-	-	-	1亿美元	-	1亿美元

除此之外，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、

中期票据、短期融资券或美元债等债券。

五、 担保人相关情况

21 徐新债由江苏省信用再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。经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（XYZH/2024NJAA2B0030），截至 2023 年末，担保人总资产 355.58 亿元，负债总额 146.26 亿元，净资产 209.31 亿元，2023 年度营业总收入 39.30 亿元，净利润 12.22 亿元。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，担保人主体评级为 AAA。

22 徐新债由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的审计报告（天衡苏审字（2024）00103 号），截至 2023 年末，担保人总资产 27.45 亿元，负债总额 10.54 亿元，净资产 16.91 亿元，2023 年度营业总收入为 15,850.55 万元，净利润为 9,861.29 万元。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，担保人主体评级为 AA+。

以上情况，特此公告。（以下无正文）

(本页无正文，为《2021 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种一)2022 年徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司公司债券(品种二)2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

