

海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人
海宁市尖山新区开发有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券、2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券、2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券及 2021 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（以下分别简称“18 海宁新区债 01”、“18 海宁新区债 02”、“21 海宁新区债 01”及“21 海宁新区债 02”）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海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《海宁市尖山新区开发有限公司 2021 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国信证券提供的其他材料。国信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国信证券所作的承诺或声明。

一、债券基本要素

(一) “18 海宁新区债 01”债券基本要素

债券全称	2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：18 海宁新区债 01，1880180.IB 上海证券交易所：PR 尖山 01，127854.SH
发行人名称	海宁市尖山新区开发有限公司
债券期限	2018 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 10 日。还本付息方式为：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。到期利息随本金一起支付，本金自兑付日起不另计利息。
发行规模	7 亿元
债券存量	5.6 亿元
担保情况	海宁市资产经营公司为“18 海宁新区债 01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
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：2021 年 6 月 24 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

(二) “18 海宁新区债 02”债券基本要素

债券全称	2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：18 海宁新区债 02，1880240.IB 上海证券交易所：PR 尖山 02，152004.SH
发行人名称	海宁市尖山新区开发有限公司
债券期限	2018 年 11 月 16 日至 2025 年 11 月 16 日。还本付息方式为：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%、

	20%的比例偿还债券本金。到期利息随本金一起支付，本金自兑付日起不另计利息。
发行规模	7 亿元
债券存量	5.6 亿元
担保情况	海宁市资产经营公司为“18 海宁新区债 02”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
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：2021 年 6 月 24 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

（三）“21 海宁新区债 01”债券基本要素

债券全称	2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：21 海宁新区债 01，2180148.IB 上海证券交易所：21 尖山 01，152838.SH
发行人名称	海宁市尖山新区开发有限公司
债券期限	2021 年 4 月 25 日至 2028 年 4 月 25 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 4 月 25 日至 2026 年 4 月 25 日。还本付息方式为：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，本金自兑付日起不另计利息。
发行规模	10 亿元
债券存量	10 亿元
担保情况	海宁市资产经营公司为“21 海宁新区债 01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
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：2021 年 6 月 24 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

（四）“21 海宁新区债 02”债券基本要素

债券全称	2021 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
------	----------------------------

债券简称	银行间债券市场：21 海宁新区债 02，2180358.IB 上海证券交易所：21 尖山 02，184036.SH
发行人名称	海宁市尖山新区开发有限公司
债券期限	2021 年 9 月 6 日至 2028 年 9 月 6 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 9 月 6 日至 2026 年 9 月 6 日。还本付息方式为：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，本金自兑付日起不另计利息。
发行规模	8.5 亿元
债券存量	8.5 亿元
担保情况	海宁市资产经营公司为“21 海宁新区债 02”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
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：2021 年 7 月 19 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

二、2021 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据“18 海宁新区债 01”债券募集说明书，“18 海宁新区债 01”债券募集资金 7 亿元人民币，所募资金 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

根据“18 海宁新区债 02”债券募集说明书，“18 海宁新区债 02”债券募集资金 7 亿元人民币，所募资金 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

根据“21 海宁新区债 01”债券募集说明书，“21 海宁新区债 01”债券募集资金 10 亿元人民币，所募资金 3.69 亿元用于海宁市智慧港科技产

业园工程项目，2.31 亿元用于海宁智慧港科技产业园二期项目，4.00 亿用于补充公司营运资金。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

根据“21 海宁新区债 02”债券募集说明书，“21 海宁新区债 02”债券募集资金 8.50 亿元人民币，所募资金 5.10 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，3.40 亿元用于补充营运资金。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

（二）本息兑付情况

报告期内，发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了“18 海宁新区债 01”和“18 海宁新区债 02”2021 年的应付本息，“21 海宁新区债 01”和“21 海宁新区债 02”尚未到首个付息/兑付日，发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）选择权行使情况

截至本报告出具日，“21 海宁新区债 01”和“21 海宁新区债 02”尚未达到首个行权日。

（四）信息披露情况

报告期内，发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2021/10/14	海宁市尖山新区开发有限公司当年累积新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告
2	2021/05/27	海宁市尖山新区开发有限公司当年累积新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告
3	2021/04/29	海宁市尖山新区开发有限公司关于变更审计机构的公告
4	2021/2/5	海宁市尖山新区开发有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告

三、2021 年度发行人偿债能力

发行人 2021 年的合并财务报表由亚太（集团）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（亚会审字（2022）第 01110906）。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 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	3,627,215.81	2,512,873.57
其中：流动资产	2,826,262.10	2,326,073.17
其中：存货	2,065,943.61	1,842,799.91
非流动资产	800,953.71	186,800.40
负债合计	2,362,221.66	1,440,584.61
其中：流动负债	459,486.76	361,167.18
非流动负债	1,902,734.91	1,079,417.43
股东权益合计	1,264,994.14	1,072,288.96
流动比率（倍）	6.15	6.44
速动比率（倍）	1.65	1.34
资产负债率	65.12%	57.33%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2021 年末，发行人资产总计 3,627,215.81 万元，较 2020 年末增加 1,114,342.24 万元。2021 年末，发行人非流动资产 800,953.71 万元，占资产的 22.08%，较 2020 年末增加 614,153.31 万元。发行人流动资产 2,826,262.10 万元，占资产的 77.92%，较 2020 年末增加 500,188.93 万

元。

2021 年末，发行人负债合计 2,362,221.66 万元，较 2020 年末增加 921,637.05 万元。发行人负债以非流动负债为主，2021 年末，发行人非流动负债 1,902,734.91 万元，占负债的 80.55%，较 2020 年末增长 823,317.48 万元。2021 年末，发行人流动负债 459,486.76 万元，占负债的 19.45%，较 2020 年末增加 98,319.58 万元。

2021 年末，发行人流动、速动比率分别为 6.15 倍、1.65 倍，与 2020 年末相比发行人短期偿债能力变化不大；2021 年末，发行人资产负债率 65.12%，较 2020 年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	97,515.06	85,467.19
营业成本	88,160.21	77,924.67
利润总额	29,717.29	26,568.87
净利润	29,438.22	26,443.40
其中：归属于母公司所有者的净利润	25,639.32	28,336.39
经营活动产生的现金流量净额	-228,828.00	-330,771.89
投资活动产生的现金流量净额	-404,164.26	-48,801.89
筹资活动产生的现金流量净额	808,748.79	441,459.33

发行人营业收入主要是代建业务收入、贸易业务收入和其他业务收入等。2021 年，发行人实现营业收入 97,515.06 万元，较 2020 年有所上升，主要原因是发行人 2021 年贸易业务和其他业务营业收入大幅增长，主要系子公司海宁经开融诚供应链有限公司 2021 年度大力开拓市场，业务规模大幅提升和 2021 年度公司厂房陆续建成并对外出租运营，租赁业务收入和物业管理业务收入大幅提升所致。2021 年，发行人归属于

母公司所有者的净利润 25,639.32 万元，较 2020 年下降 9.52%。

2021 年，经营活动产生的现金流量净额为-228,828.00 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2020 年大幅上升，主要系销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2021 年，投资活动产生的现金流量净额为-404,164.26 万元，较 2020 年大幅下降。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 808,748.79 万元，与 2020 年相比大幅上升。

四、担保人相关情况

（一）担保人基本情况

担保人名称：海宁市资产经营公司

最新评级：AA+（2021 年 8 月 17 日）

评级机构：联合资信评估股份有限公司

（二）担保人财务情况

担保人 2021 年的合并财务报表由天健会计师事务所（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（天健审（2022）4617 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 2021 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	2021年末/度	2020年末/度
资产总计	11,543,541.78	10,253,576.03
股东权益合计	5,344,571.38	4,959,349.80
资产负债率	53.70%	51.63%
营业收入	1,235,579.10	883,787.53

项目	2021年末/度	2020年末/度
营业利润	94,484.95	42,616.47
利润总额	105,946.84	44,096.74
净利润	79,579.01	25,664.00
经营活动产生的现金流量净额	241,599.76	202,930.38

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2021 年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)



国信证券股份有限公司

2022年6月2日