

2017 年温州民科产业基地开发有限公司公司债券

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

温州东部新城建设投资集团有限公司

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 2017 年温州民科产业基地开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于温州东部新城建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《温州东部新城建设投资集团有限公司 2023 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、本期债券基本要素

债券全称	2017年温州民科产业基地开发有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：17温州民科债 上海证券交易所：PR民科债
发行人名称	温州东部新城建设投资集团有限公司
债券期限	7年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第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。
发行规模	12.00亿元
债券存量	2.40亿元
担保情况	本期债券无担保。
最新信用评级	评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司 最新评级时间：2024年6月17日 债项AA，主体AA，评级展望为稳定。

二、2023年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金12亿元人民币，其中10亿元用于温州民营经济科技产业基地永兴园区标准厂房工程项目和温州市空港新区天城围垦标准厂房（标准厂房二期）工程项目，2亿元用于补充公司营运资金。截至2023年12月31日，募集资金余额0亿元。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）信息披露情况

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。

三、2023年度发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（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（容诚审字[2024]310Z0409 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 2023 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	2023年末	2022年末
资产总计	1,112,850.15	1,071,566.25
其中：流动资产	1,006,587.80	960,318.86
其中：存货	391,725.38	391,162.72
非流动资产	106,262.35	111,247.38
负债合计	617,286.22	581,724.82
其中：流动负债	327,900.95	305,219.30
非流动负债	289,385.27	276,505.52
股东权益合计	495,563.93	489,841.42
流动比率（倍）	3.07	3.15
速动比率（倍）	1.88	1.86
资产负债率	55.47%	54.29%

注1：本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

注2：1、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

2023 年末，发行人资产总计 1,112,850.15 万元，较 2022 年末增加 41,283.91 万元。2023 年末，发行人非流动资产 106,262.35 万元，占资产的 9.55%，较 2022 年末减少 4,985.03 万元。2023 年末，发行人流动资产 1,006,587.80 万元，占资产的 90.45%，较 2022 年末增加 46,268.94 万元。

2023 年末，发行人负债合计 617,286.22 万元，较 2022 年末增加 35,561.40 万元。2023 年末，发行人非流动负债 289,385.27 万元，占负债的 46.88%，较 2022 年末增加 12,879.75 万元。2023 年末，发行人流动负债 327,900.95 万元，占负债的 53.12%，较 2022 年末增加 22,681.65 万元。

2023 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.07 倍、1.88 倍，与 2022 年末相比变化不大；2023 年末，发行人资产负债率 55.47%，长期偿债能力较 2022 年末有所升高。

（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	89,800.08	99,247.24
营业成本	73,061.54	81,254.99
利润总额	7,711.43	8,161.15
净利润	7,569.92	7,853.99
其中：归属于母公司所有者的净利润	7,569.92	7,853.99
经营活动产生的现金流量净额	57,382.46	-32,726.69
投资活动产生的现金流量净额	-268.40	-3,226.54
筹资活动产生的现金流量净额	-59,310.90	27,958.47

发行人营业收入主要是工程代建收入、土地租赁收入、保安服务收

入和土地开发与整理收入等。2023 年，发行人实现营业收入 89,800.08 万元，较 2022 年有所下降。2023 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 7,569.92 万元，较 2022 年减少 3.62%。

2023 年，经营活动产生的现金流量净额为 57,382.46 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2022 年由负转正，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅上升，及购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降所致。2023 年，投资活动产生的现金流量净额为-268.40 万元，较 2022 年有所上升，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅减少所致。2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额-59,310.90 万元，与 2022 年相比大幅下降，主要系偿还债务支付的现金大幅增加所致。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2017年温州民科产业基地开发有限公司公司债券2023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

2024年6月28日