

债券代码：2280477.IB

债券简称：22 东港控股债

债券代码：184647.SH

债券简称：22 东港债

## 新东港控股集团有限公司 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告

浙商证券股份有限公司（以下简称“主承销商”或“浙商证券”）作为 2022 年第一期新东港控股集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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）的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于新东港控股集团有限公司（以下简称“发行人”）相关信息披露文件以及发行人向浙商证券提供的其他材料。浙商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浙商证券所作的承诺或声明，本次债券投资者应自行判断和承担投资风险。

## 一、债券基本情况

债券名称	2022年第一期新东港控股集团有限公司公司债券
债券简称	22东港控股债/22东港债
注册文件和注册规模	发改企业债券〔2022〕205号文，7.10亿元
债券期限	7年
发行规模	7.10亿元
债券利率	5.50%
起息日	2022年12月21日
付息日	付息日为2023年至2029年每年的12月21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）。
到期日	2029年12月21日
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，本金自兑付日期不另计息。
还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
发行方式及发行对象	本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、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向机构投资者公开发售。 1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。 2、承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
担保方式	本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
发行时主体和债券信用评级	AA/AAA
牵头主承销	浙商证券股份有限公司

商、债券受托 管理人	
联席主承销商	五矿证券有限公司
承销方式	余额包销
募集资金用途	本期债券募集资金共计 7.10 亿元，其中 4.31 亿元用于日照智慧康养医养康复中心项目，2.79 亿元用于补充营运资金。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流动情况

发行人已按照 2022 年第一期新东港控股集团有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本次债券已在全国银行间债券市场上市，简称和代码分别为“22 东港控股债”、2280477.IB。同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称和代码分别为“22 东港债”、代码为 184647.SH。

### （二）还本付息情况

1、“22 东港控股债”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，本金自兑付日期不另计息。本期债券的起息日为 2022 年 12 月 21 日，本期债券存续期限内每年的 12 月 21 日为该计息年度的起息日。本期债券每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人

民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

报告期内，22 东港控股债/22 东港债已进行过一次付息，支付 2022 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日期间的利息。

### （三）募集资金使用情况

本次债券募集资金 7.10 亿元人民币，其中 4.31 亿元用于日照智慧康养医养康复中心项目，2.79 亿元用于补充营运资金。截至本报告出具之日，本期债券募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的约定和相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

### （四）发行人信息披露情况

本期债券发行后，发行人积极配合主承销商按相关规定和募集说明书约定按期进行本期债券的相关信息披露工作，不存在超期或逾期履行信息披露责任的情形。发行人已于 2023 年 4 月公告《新东港控股集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》，2023 年 8 月公告《新东港控股集团有限公司公司债券 2023 年半年度报告》，2024 年 4 月公告《新东港控股集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》。

本期债券至今发行人需要披露的重大事项如下：

序号	公告文件名称	事项	公告时间	是否按时披露
1	新东港控股集团有限公司关于董事、总经理、信息披露事务负责人及股东变动的公告	董事、总经理、信息披露事务负责人及股东变动	2023-6	是
2	新东港控股集团有限公司关于变更会计师事务所的公告	变更会计师事务所	2024-4	是

同时，发行人将继续严格按照相关法律法规及本期债券募集说明书约定及时进行信息披露工作。

### （五）发行人最新债券发行情况

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

表：发行人存续债务融资工具明细

证券名称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
22 东港控股债/22 东港债	2022-12-16	2029-12-21	7.10	7.10	5.50	一般企业债

发行人信用状况良好，不存在延迟支付利息或本金的情况。

### （六）募投项目建设情况

截至 2023 年 12 月末，日照智慧康养医养康复中心项目尚在建设中，尚未产生运营效益。

## 三、发行人偿债能力分析

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（中审亚太审字(2024)003589 号），以下财务数据均引自上述审计。

### （一）主要资产、负债情况及其变动原因

#### 1、主要资产情况

单位：亿元

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	1.92	7.69	-75.10%	主要系业务支出增加, 银行存款下降
应收账款	61.66	54.36	13.42%	-
预付款项	1.08	0.61	77.91%	主要系对中交一公局集团有限公司的预付款
其他应收款	40.85	34.56	18.21%	-
存货	136.84	147.07	-6.95%	-
其他流动资产	4.43	2.01	120.75%	主要系定期存单增加所致
其他债权投资	1.03	3.63	-71.77%	主要系定期存款减少所致
长期股权投资	5.64	5.62	0.39%	-
其他权益工具投资	0.86	0.87	-1.22%	-
其他非流动金融投资	0.11	0.11	-0.02%	-
投资性房地产	0.01	0.02	-6.50%	-
固定资产	1.22	3.19	-61.80%	主要系划出子公司, 导致部分房屋及建筑物减少所致
在建工程	20.85	24.84	-16.03%	-
使用权资产	0.01	0.38	-97.96%	主要系划出子公司, 导致部分房屋及建筑物减少所致
无形资产	3.28	4.36	-24.72%	-
长期待摊费用	0.08	0.58	-85.92%	主要系装修改造费减少所致
递延所得税资产	0.16	0.13	24.28%	-
其他非流动资产	0.04	1.24	-96.38%	主要系预付工程款减少所致

## 2、主要负债情况

单位：亿元

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
------	-------	-----------	----------	-------------------

短期借款	8.12	6.13	32.4	主要系随着项目开展，增加借款所致
应付票据	1.19	1.19	0.39	-
应付账款	9.73	15.61	-37.69	主要系支付应付工程款
预收款项	0.01	0.01	-33.27	预收款项金额占比较小
合同负债	9.87	11.24	-12.16	-
应付职工薪酬	0.13	0.16	-19.42	-
应交税费	2.05	0.67	206.29	主要系应缴增值税增加所致
其他应付款	59.72	50.93	17.25	-
一年内到期的非流动负债	12.69	21.22	-40.21	偿还了部分一年内到期的非流动负债所致
其他流动负债	0.9	6.28	-85.61	主要系背书票据减少所致
长期借款	29.84	34.18	-12.7	-
应付债券	6.76	6.66	1.48	-
租赁负债	0	0.32	-98.44	主要系租赁付款额减少所致
长期应付款	55.82	59.3	-5.87	-
递延收益	0	0	-12.9	-
其他非流动负债	10.2	6.42	58.87	棚改资金增加所致

## （二）有息负债情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人有息借款总额 113.21 亿元。

表：发行人有息借款情况

单位：亿元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	6.76	6.76	5.97%

银行贷款	-	10.35	4.95	29.84	45.14	39.87%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	0.79	4.7	55.82	61.31	54.16%
合计	-	11.13	9.65	92.42	113.21	—

### （三）对外担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人对外担保的余额 61.19 亿元，占净资产的 83.77%，对外担保对象大部分为区域内国有企业。

### （四）银行授信情况

截至 2023 年末，发行人在各家银行授信总额度为 151.18 亿元，其中已使用授信额 100.53 亿元，未使用授信额度 50.65 亿元。发行人未使用的银行授信额度较多，为债券的履约和偿债提供保障。

### （五）重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

### （六）偿债能力分析

表：发行人截至 2022-2023 年末主要偿债能力指标

项目	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日
流动比率（次）	2.36	2.22
速动比率（次）	1.05	0.93
资产负债率（%）	73.92%	74.17%

截至 2022 年末和 2023 年末，发行人流动比率分别为 2.22、2.36，

速动比率分别为 0.93、1.05。报告期内流动比率和速动比率呈现一定的波动趋势，主要是由于流动资产规模增加的同时，公司债务增多。报告期内流动比率和速动比率较高，流动资产能够比较充足的覆盖流动负债，体现了发行人较强的短期偿债能力。

从长期负债能力看，截至 2022 年末、2023 年末发行人资产负债率分别为 74.17%、73.92%，呈下降趋势。

总体来说，公司目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。

#### （七）营运能力分析

表：发行人 2022-2023 年度主要营运能力指标

项目	2023 年度	2022 年度
存货周转天数（天）	1,153.18	2,424.24
应收账款周转天数（天）	665.80	585.37

发行人资产周转能力一般，主要是由发行人业务性质决定的，发行人工程建设业务回款周期较长，应收款项规模较大，同时存货主要由建设工程项目构成，变现能力稍差。

#### （八）盈利能力分析

表：发行人 2022-2023 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	248,482.21	290,488.68

营业成本	179,743.37	279,749.00
营业利润	17,287.53	12,979.58
利润总额	17,293.17	12,973.08
净利润	9,797.36	8,793.12
销售毛利率	27.66%	27.04%
销售净利率	3.94%	3.03%
净资产收益率	1.31%	1.44%

发行人 2022-2023 年的营业收入分别为 290,488.68 万元和 248,482.21 万元，从发行人及其下属公司的经营情况来看，发行人的主营业务主要为保障性房地产开发和公有资产经营。保障性房地产开发主要通过项目代建、项目开发取得建设项目收入，公有资产经营主要通过出租海域使用权取得租赁收入。2023 年营业收入相较于 2022 年下降 14.46%，主要系 2023 年度工程建设项目交付较 2022 年度减少所致。

2022-2023 年发行人营业利润分别为 12,973.08 万元和 17,287.53 万元。随着 2023 年基础设施建设的开发，发行人营业利润率有所上升。

利润方面，2022-2023 年发行人分别实现净利润 8,793.12 万元和 9,797.36 万元，净资产收益率分别为 1.44%和 1.31%，由于公司所处行业主营业务主要为基础设施建设，受工程建设的行业特点限制，发行人的净资产收益率偏低，整体处于下降趋势。

综上，发行人自身经营状况稳定，盈利能力较强。

## （九）现金流量分析

表：发行人 2022-2023 年主要营运能力指标

单位：万元

项目		2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流	现金流入	566,704.87	401,056.85
	现金流出	470,112.84	333,973.92
	<b>净额</b>	<b>96,592.03</b>	<b>67,082.93</b>
投资活动产生的现金流	现金流入	5,984.58	16,942.16
	现金流出	20,185.97	98,338.52
	<b>净额</b>	<b>-14,201.39</b>	<b>-81,396.36</b>
筹资活动产生的现金流	现金流入	310,267.30	303,432.39
	现金流出	436,867.19	275,020.76
	<b>净额</b>	<b>-126,599.89</b>	<b>28,411.64</b>

在经营活动方面，发行人 2022-2023 年经营活动产生的现金流量净额分别为 67,082.93 万元和 96,592.03 万元，呈净流入状态。

在投资活动方面，2022-2023 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-81,396.36 万元和-14,201.39 万元。报告期内，公司投资活动现金流呈持续净流出状态，主要是发行人对东港区产业园配套设施工程项目和其他工程持续投资所致。

在筹资活动方面，发行人 2022-2023 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 28,411.64 万元和-126,599.89 万元。报告期内，公司筹资活动现金流净额呈波动状态。

## （十）资产受限情况

截至 2023 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产合计 82.82 亿元，占净资产的比例为 113.39%，主要系存货因借款抵押所致。

## 四、担保人情况

### （一）担保人基本情况

担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：人民币 450,000 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

### （二）担保人业务情况

中投保于 1998 年加入世界三大担保和信用保险联盟之一的“泛美担保协会”，是我国两岸三地唯一的会员；于 2004 年 3 月正式成为美国保险监督官协会(NAIC)会员；于 2006 年 12 月成为美国保证和忠诚保证协会会员。中投保成功主办了五届“中国担保论坛”国际研讨会，

于 2001 年发起了旨在加强担保行业自律及业务交流与合作的“中国担保业联盟”。该公司凭借雄厚的实力、卓越的业绩及自创办以来无一笔违约的诚信品牌，在国内外业界享有良好的信誉、较高的知名度和影响力。

金融产品担保是中投保担保业务的重要组成部分，多年来该公司组织专门力量对金融产品担保业务进行广泛和深入研究、开发和项目试点，范围涵盖保本基金、企业年金、债券、信托计划、理财产品等担保品种。中投保已经建立起了国内一流的专业化团队从事金融产品担保业务操作，针对金融产品担保在国内处于初期发展阶段的特点，建立和不断完善涉及产品设计、尽职调查、法律文本制订、项目执行监管、资产处理等一系列操作流程规范和风险管理体系。

此外，中投保与国外知名债券担保公司建立了密切联系，积极加强业务交流，以获得更多技术支撑和提升管理水平。随着与其他专业机构合作探讨联合担保、分保等渠道和模式，该公司从事此类担保业务的持续能力和整体偿付资源会得到进一步提升。

### （三）担保人财务情况

#### 担保人 2023 年主要财务数据和指标

单位：人民币万元

项目	2023 年度/末
总资产	2,754,742.50
总负债	1,645,483.52
净资产	1,109,258.98
营业收入	165,453.05
净利润	57,084.96

综合来看,发行人的资金周转情况正常,较好的保持了资金平衡,各项财务指标正常,符合行业特点。总体上,发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。以上情况,特此公告。

(本页以下无正文)

（此页无正文，为《新东港控股集团有限公司 2023 年度履约情况及  
偿债能力分析报告》盖章页）

