

2018 年宿迁高新开发投资有限公司
公司债券 2018 年度履约情况
及偿债能力分析报告

发行人

宿迁高新开发投资有限公司

主承销商

中国民族证券有限责任公司

二〇一九年 6 月

重要声明

中国民族证券有限责任公司（以下简称“民族证券”）作为宿迁高新开发投资有限公司公司债券的主承销商，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）文件的有关规定出具本报告。

报告的内容及信息来自于宿迁高新开发投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《宿迁高新开发投资有限公司公司债券2018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及发行人向民族证券提供的其他资料。民族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民族证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券分两期发行，发行金额共计12亿元，基本要素如下：

（一）2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：18宿高01、18宿迁高新01

2、发行总额：人民币6亿元整

3、债券利率：6.97%

4、债券期限：本期债券期限为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

5、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

6、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分在中央国债登记公司登记托管。

7、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的7月20日为该计息年度的起息日。

9、计息期限：本期债券的计息期限为2018年7月20日至2025年7月19日止

10、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，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。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。

11、付息日：2019年至2025年每年的7月20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）。

12、兑付日：2021年至2025年每年的7月20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）。

13、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

14、承销方式：承销团余额包销。

15、承销团成员：本期债券主承销商为中国民族证券有限责任公司，副主承销商为万和证券股份有限公司，分销商为万联证券股份有限公司和广发证券股份有限公司。

16、债券担保：本期债券由宿迁产业发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

17、监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

18、信用级别：联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

（二）2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券

1、债券简称：18宿高02、18宿迁高新02

2、发行总额：人民币6亿元整

3、债券利率：6.49%

4、债券期限：本期债券期限为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

5、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

6、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分在中央国债登记公司登记托管。

7、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的10月17日为该计息年度的起息日。

9、计息期限：自2018年10月17日起至2025年10月16日。

10、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，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。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。

11、付息日：付息日为2019年至2025年每年的10月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的10月17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）。

13、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

14、承销方式：承销团余额包销。

15、承销团成员：本期债券主承销商为中国民族证券有限责任公司，副主承销商为万和证券股份有限公司，分销商为万联证券股份有限公司和广发证券股份有限公司。

16、债券担保：本期债券由宿迁产业发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

17、监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

18、信用级别：联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

二、发行人履约情况

1、办理上市或交易流通情况

宿迁高新开发投资有限公司已分别按照两期债券募集说明书的约定，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。2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券于2018年7月19日完成簿记建档发行，2018年7月26日在银行间市场上市，简称“18宿迁高新01”，债券代码为1880143.IB；2018年8月9日在上海证券交易所上市，简称“18宿高01”，证券代码为127833.SH。2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券于2018年10月16日完成簿记建档发行，2018年10月23日在银行间市场上市，简称“18宿迁高新02”，证券代码为1880206.IB；2018年11月29日在上海证券交易所上市，简称“18宿高02”，证券代码为127872.SH。

2、募集资金使用情况

本次债券分别于2018年7月19日及2018年10月16日发行，共募集资金12亿元，根据本次债券《募集说明书》约定，募集资金中8亿元用于宿迁高新技术产业开发区2016年棚户区改造工程项目，4亿元用于补充公司营运资金。截至2018年12月底，已使用募集资金7.39亿元，尚有4.61亿元募集资金未使用。

截至本报告出具之日，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

3、付息情况

“18宿高01”付息日为2019年至2025年每年的7月20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）；“18宿高02”付息日为

2019年至2025年每年的10月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。截至报告公告日，两期债券均未到付息兑付日。

4、信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）披露。已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	时间	披露单位
宿迁高新开发投资有限公司关于董事、监事发生变动、控股股东和实际控制人名称变更及审计机构发生变更的公告	2019.5.10	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司2018年年度财务报告及附注	2019.4.30	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司公司债券2018年年度报告及摘要	2019.4.30	中国债券信息网、上海证券交易所
联合资信评估有限公司关于宿迁高新开发投资有限公司董事长、总经理兼法定代表人和监事会监事变更的关注公告	2018.12.12	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司公司债券债权代理事务临时报告（2018年第二次）	2018.12.11	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司关于董事长、总经理兼法定代表人和监事会监事变更的公告	2018.12.6	中国债券信息网、上海证券交易所
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券主动评级报告	2018.11.28	中国债券信息网、上海证券交易所
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券募集说明书	2018.11.28	上海证券交易所
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券在上海证券交易所上市的公告	2018.11.28	上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司债权代理事务临时报告（2018年第一次）	2018.11.15	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告	2018.11.12	中国债券信息网、上海证券交易所
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券簿记建档发行结果公告	2018.10.17	中国债券信息网、上海证券交易所
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债	2018.10.9	中国债券信息网、

券发行文件		上海证券交易所
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券在上海证券交易所上市的公告	2018.8.8	上海证券交易所
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券主动评级报告	2018.8.8	中国债券信息网、 上海证券交易所
关于2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券上市的公告	2018.8.7	上海证券交易所
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券簿记建档发行结果公告	2018.7.20	中国债券信息网
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券申购文件	2018.7.18	中国债券信息网
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券募集说明书	2018.7.12	中国债券信息网、 上海证券交易所
2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券发行文件	2018.7.12	中国债券信息网、 上海证券交易所

三、发行人偿债能力

发行人2017年度财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；2018年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2017年度和2018年度经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的说明原因
1	总资产	843,670.15	678,428.51	24.36	-
2	总负债	308,072.70	155,418.44	98.22	本期新发行 18 宿迁高新 01、18 宿迁高新 02 两期债券合计 12 亿元，导致期末的应付债券增加所致
3	净资产	535,597.44	523,010.07	2.41	-
4	归属母公司股东的净资产	535,597.44	523,010.07	2.41	-
5	资产负债率 (%)	36.52	22.91	59.41	本期末应付债券的增加导致负债增加所致
6	流动比率	4.98	4.30	15.64	-
7	速动比率	3.29	2.11	56.06	本期末存货较上期末减少所致
8	期末现金及现金等价物余额	86,964.17	6,623.47	1,212.97	本期新发行 18 宿迁高新 01、18 宿迁高新 02 两期债券，导致取得借款收到的现金增加所致
9	营业总收入	84,645.22	70,593.06	19.91	-
10	营业总成本	66,467.86	54,928.08	21.01	-
11	利润总额	17,007.11	15,897.19	6.98	-
12	净利润	12,587.37	12,429.25	1.27	-
13	扣除非经常性损益后净利润	11,816.94	7,217.89	63.72	根据会计准则调整，将与经营活动相关的政府补贴计入其他收益但未纳入非经常性损益所致。

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的说明原因
14	归属母公司股东的净利润	12,587.37	12,429.25	1.27	-
15	息税折旧摊销前利润(EBITDA)(亿元)	20,776.69	20,600.00	0.86	-
16	EBITDA 利息倍数	5.28	4.70	12.34	-
17	EBITDA 全部债务比	0.09	0.27	-66.67	期末应付债券、长期借款和应付票据较期初增加所致
18	经营活动产生的现金流量净额	-56,439.81	-13,327.36	323.49	主要因为本期收到其他与经营活动有关的现金减少,支付其他与经营活动有关的现金增加。
19	投资活动产生的现金流量净额	-3,731.05	-2,957.14	26.17	-
20	筹资活动产生的现金流量净额	140,511.55	22,177.75	533.57	主要因为 12 亿元债券资金流入且偿还债务支付的现金减少
21	应收账款周转率	1.53	1.31	16.79	-
22	存货周转率	0.23	0.23	0	-
23	贷款偿还率(%)	100	100	0	-
24	利息偿付率(%)	100	100	0	-
25	利息保障倍数	6.14	4.67	31.48	主要因为本期利息费用减少所致

(二) 主要资产和负债变动情况

截止 2018 年 12 月 31 日, 公司主要资产和负债变动情况如下表情况:

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动资产:				
货币资金	114,354.17	6,623.47	1,626.50	因为期末银行存款及其他货币资金较期初大幅增加
应收票据及应收账款	64,389.68	46,499.43	38.47	主要因为期末应收宿豫区人民政府工程款增加
其他应收款	334,279.45	245,986.16	35.89	主要因为期末往来款较期初增加
存货	263,694.06	311,870.92	-15.45	-

资产项目	本期末余额	上年期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
非流动资产:				
可供出售金融资产	16,720.32	15,200.00	10.00	-
投资性房地产	43,687.67	45,402.32	-3.78	-
固定资产	4,507.06	4,956.35	-9.07	-
在建工程	1,598.34	1,556.52	2.69	-

单位: 万元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动负债:				
短期借款	43,400.00	52,000.00	-16.54	-
应付票据及应付账款	54,467.42	18,626.96	192.41	期末应付票据较期初大幅增加
应交税费	34,820.41	21,641.21	60.90	公司项目投资规模和营业收入不断增加, 导致应交税费提高
其他应付款	15,378.59	42,052.74	-63.43	因本年度支付部分其他应付款, 导致期末余额减少
一年内到期的非流动负债	8,050.00	7,625.04	5.57	-
非流动负债:				
长期借款	31,500.00	12,400.00	154.03	主要因为期末保证及质押借款较期初增加
应付债券	119,151.15	-	-	-

(三) 营收构成情况

发行人的收入主要由代建工程、房屋租赁和投资性房地产处置收入构成。最近两年, 发行人主营业务收入和成本构成如下表:

单位: 万元

项目	2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
代建工程	79,768.41	63,814.72	67,577.95	54,062.36
房屋租赁	2,420.39	-	2,137.18	-
投资性房地产处置	2,456.42	2,653.14	877.93	865.72
合计	84,645.22	66,467.86	70,593.06	54,928.08

2018 年公司共实现收入 84,645.22 万元，与去年同期相比增长 19.91%，各业务板块具体经营情况如下：

1、代建工程

2018 年度公司来自代建工程的收入为 79,768.41 万元，相比 2017 年度增长 18.04%，占总收入比例 94.24%，是业务收入的主要来源。毛利率为 20%，较为稳定。

2、房屋租赁

2018 年度公司来自房屋租赁的收入为 2,420.39 万元，相比 2017 年度增长 13.25%，占公司业务收入比例较少。

3、投资性房地产处置

2018 年度公司来自投资性房地产的收入为 2,456.42 万元，相比 2017 年增长 179.80%，毛利率有所下降，对公司收入和利润的贡献较小。

四、发行人最新债券发行情况

截至报告出具日，除本期债券外，发行人尚未发行其他债券。

五、担保人最新情况

本期债券由宿迁产业发展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。宿迁产业发展集团有限公司 2018 年的合并财务报表由中兴华会计师事务所（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，该审计报告的查阅地址详见：www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3540321667583204.pdf。下表引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元，%

项目	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	718.33	675.02
负债总计	299.91	279.90
所有者权益	418.41	395.12
资产负债率	41.75	41.47
营业收入	251.46	208.66
利润总额	110.52	93.62
净利润	83.11	70.79
经营活动产生的现金流量净额	73.40	83.16

截至 2018 年末，担保人的担保余额 83.59 亿元，净资产 418.41 亿元，占比 19.98%。担保人建立了风险管理架构和内部控制体系，制定了较为稳健的业务开展和资金运用相关管理办法。2018 年末，担保人总资产、净资产规模仍保持较高水平，资产负债率为 41.75%；2018 年度，担保人营业收入仍保持较高水平，担保人经营情况良好，履行担保责任的能力较强。

六、发行人其他重大事项情况

（一）董事、监事发生变动

1、人员变动的基本情况

因人员职务调整，宿迁高新开发投资有限公司（以下简称“公司”）对董事和监事进行了变更。根据 2019 年 3 月 18 日召开的《宿迁高新开发投资有限公司 2019 年第 1 次股东会议决议》，免去唐宏伟、赵轶董事职务，重新选举费宏远、施静为公司董事，任期三年，连选连任。免去费宏伟监事职务，重新选举刘威为公司监事，任期三年，连选连任。

上述事项，已于 2019 年 3 月 22 日完成工商变更登记相关手续（《公司准予变更登记通知书》（（13210205）公司变更[2019]第 03220006 号））。

2、变更影响分析

本次董事和监事变动属于公司运行过程中的正常事项，不对公司日常管理、生产经营及公司已发行债券的到期偿付产生不利影响。上述人事变动后，公司治理结构符合《公司法》的相关规定和公司章程的规定。

（二）控股股东和实际控制人名称变更

1、变更背景

本次公司控股股东和实际控制人名称发生变更不是基于交易行为而发生。根据中共宿迁市委办公室、宿迁市人民政府办公室 2019 年 1 月 26 日联合印发的《宿迁市宿豫区机构改革方案》，为优化区财政局职能，将在区财政局加挂牌子的区政府国有资产监督管理委员会更名为区政府国有资产监督管理办公室。自此，公司控股股东和实际控制人名

称由宿迁市宿豫区国有资产监督管理委员会变更为宿迁市宿豫区政府国有资产监督管理委员会。

上述事项，已于 2019 年 3 月 22 日完成工商变更登记相关手续（《宿迁市宿豫区市场监督管理局公司准予变更登记通知书》（13210205）公司变更[2019]第 03220006 号）。

2、变更影响分析

本次控股股东和实际控制人名称变更后，公司股权关系和各股东持股比例不变。控股股东和实际控制人名称变更对公司生产经营战略、业务模式、财务状况和偿债能力不产生重大影响。

（三）审计机构发生变更

1、变更情况概述

（1）变更的原因和变更生效时间

公司 2014-2016 年度财务报告和 2017 年度财务报告的审计机构为大信会计师事务所（特殊普通合伙）。因公司与大信会计师事务所（特殊普通合伙）的合作协议到期，公司决定聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告审计机构。截至 2019 年 4 月 30 日，公司与大信会计师事务所（特殊普通合伙）约定的审计事项已全部履行完毕。

（2）变更决策程序

此次审计机构变更根据内部决策流程选定，不存在违背公司章程的情形。根据公司已发行公司债券《2017 年宿迁高新开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》的约定，本次审计机构变更无需取得债券持有人会议同意。

2、变更影响分析

本次审计机构发生变更，为公司正常决策。对公司生产经营战略、业务模式、财务状况和偿债能力不产生重大影响。

综上所述，发行人短期偿债能力较强、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。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。

（本页无正文，为《2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券
2018年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

