

2018 年宿迁高新开发投资有限公司
公司债券 2022 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

方正证券承销保荐有限责任公司

二〇二三年六月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（原名“中国民族证券有限责任公司”，以下简称“方正承销保荐”）作为2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）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2022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方正承销保荐提供的其他资料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次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方正承销保荐所作的承诺或声明。

一、本次债券基本要素

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：PR宿高01（127833.SH）、18宿迁高新01（1880143.IB）
- 2、发行总额：人民币6亿元
- 3、债券余额：人民币3.60亿元
- 4、债券利率：6.97%
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、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。

10、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。

11、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。

12、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）。

13、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）。

14、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。

15、监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

16、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AAA，评级展望为稳定。

（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：PR宿高02(127872.SH)、18宿迁高新02
(1880206.IB)

2、发行总额：人民币6亿元

3、债券余额：人民币3.60亿元

4、债券利率：6.49%

5、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。

6、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。

7、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。

8、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）公开发行人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。

9、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。

10、计息期限：自2018年10月17日起至2025年10月16日。

11、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。

12、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）。

13、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）。

14、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。

15、监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

16、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AAA，评级展望为稳定。

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”（债券简称现已变更为“PR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”（债券简称现已变更为“PR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2022年12月末，本次债券的募集资金扣除发行费用后，已使用12.00亿元，其中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，4亿元用于补充流动资金，尚有0亿元未使用。

3、兑付及付息情况

“PR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）；“PR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，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。截至本报告出具日，两期债券已按时完成2022年度付息工作，已于2022年度按时偿还本金的20%。

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公司债券年度报告（2022年）	2023-04-28	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2022年审计报告	2023-04-28	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2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022-10-10	中国债券信息网
2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022-10-10	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2022年付息公告	2022-10-10	上海证券交易所
宿迁高新开发投资有限公司公司债券中期报告（2022年）	2022-08-31	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2022年中期财务报表及附注	2022-08-31	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2022年付息公告	2022-07-13	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2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022-07-13	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2022年分期偿还本金兑付公告	2022-07-13	上海证券交易所
2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券年度债权代理事务报告(2021年度)	2022-06-30	中国债券信息网

宿迁高新开发投资有限公司 2022 年跟踪评级报告	2022-06-16	中国债券信息网、 上海证券交易所
2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022-06-07	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2021年度财务报告及附注	2022-04-29	上海证券交易所
宿迁产业发展集团有限公司 2021 年度审计报告（担保人）	2022-04-29	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2021年年度报告	2022-04-29	中国债券信息网、 上海证券交易所

三、发行人偿债能力

2021年度、2022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2021年度和2022年度经审计的财务报告及其附注。

注：本报告中，部分变动比例、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。

（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/本期	上年末/上年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的说明原因
1	总资产	1,622,550.78	1,211,287.97	33.95	主要系一年以内预付款项增加导致流动资产增加，递延所得税资产增加导致非流动负债增加所致
2	总负债	1,005,787.42	574,485.84	75.08	主要系业务发展需要，本年末长期借款、一年内到期的非流动负债较上年末增加所致
3	净资产	616,763.36	636,802.13	-3.15	-
4	归属母公司股东的净资产	616,763.36	636,802.13	-3.15	-
5	资产负债率（%）	61.99	47.43	30.70	主要系本年总资产增长幅度大于总负债增长幅度所致
6	流动比率	3.88	4.03	-3.72	-
7	速动比率	2.68	2.72	-1.47	-
8	期末现金及现金等价物余额	49,365.65	58,509.44	-15.63	-

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末/本期	上年末/上年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的说明原因
1	营业收入	73,295.08	63,673.33	15.11	-
2	营业成本	56,878.34	49,223.90	15.55	-
3	利润总额	15,501.26	13,547.31	14.42	-
4	净利润	11,578.25	11,806.06	-1.93	-
5	归属母公司股东的净利润	11,578.25	11,806.06	-1.93	-
6	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	23,652.84	14,198.47	66.59	主要系利润总额增加所致
7	经营活动产生的现金流净额	-292,693.68	-121,928.10	140.05	主要系本年购买商品、接受劳务支付的其他与经营活动有关的现金增加所致
8	投资活动产生的现金流净额	-21,063.51	-26,253.46	-19.77	-
9	筹资活动产生的现金流净额	304,613.40	152,733.27	99.44	主要系本年取得借款收到的现金较上年大幅增加所致

发行人 2022 年度息税折旧摊销前利润（EBITDA）较 2021 年度波动较大，息税折旧摊销前利润（EBITDA）为 23,652.84 万元，主要系利润总额增加所致。发行人 2022 年度经营活动产生的现金流净额较 2021 年度波动较大，经营活动产生的现金流量净额为-292,693.68 万元，主要系报告期内购买商品、接受劳务支付的现金较大同时支付其他与经营活动有关的现金大幅增加导致经营活动产生的现金流量净额为负。筹资活动产生的现金流量净额为 304,613.40 万元，主要系本年取得借款收到的现金较上年大幅增加所致。未来，若发行人现金流受内外部因素影响出现大幅波动，将可能对发行人偿债能力造成不利影响。但从总体看来，发行人经营活动现金流量净额的波动符合投入与产出存在较长时间差

并且不同项目资金回收期差别较大的行业特征。

（三）主要资产和负债变动情况

截至 2022 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
货币资金	67,276.52	88,309.44	-23.82	-
应收票据	530.04	12,250.00	-95.67	主要系本年应收商业承兑汇票减少所致
应收账款	169,523.72	146,110.16	16.02	-
预付款项	262,986.46	26,613.03	888.19	主要系本年工程预付款增加所致
其他应收款	485,538.40	406,993.98	19.30	-
存货	445,118.52	331,094.45	34.44	主要系本年代建项目投入较上年增加所致
其他流动资产	12,106.03	5,993.60	101.98	主要系本年末预缴税金较上年末大幅增加所致
其他权益工具投资	44,883.83	23,820.32	88.43	主要系本年被投资单位账面余额增加所致
投资性房地产	109,087.05	144,809.33	-24.67	-
固定资产	17,890.14	19,799.61	-9.64	-
在建工程	5,261.59	5,306.13	-0.84	-
无形资产	1,930.34	-	-	-
递延所得税资产	418.13	187.91	122.52	主要系本年投资性房地产公允价值变动所致

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
短期借款	46,840.00	55,890.00	-16.19	-
应付票据	21,711.62	20,000.00	8.56	-
应付账款	63,117.68	35,782.10	76.39	主要系本年应付工程款较上年大幅增加所致。
合同负债	1,383.24	555.05	149.21	主要系本年预收款项租赁费较上年大幅增加所致。
应交税费	76,852.34	67,729.80	13.47	-
其他应付款	70,948.70	20,162.27	251.89	主要系本年应付往来款较上年增加所致。
一年内到期的非流动负债	76,456.20	52,454.71	45.76	主要系一年内到期的长期应付款和一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	494,843.50	144,950.00	241.39	主要系公司长期融资需求增加，本年新增保证借款和保证+抵押借款所致
应付债券	117,309.29	141,309.29	-16.98	-
长期应付款	12,261.03	18,194.23	-32.61	主要系同江苏金融租赁股份有限公司和徽银金融租赁有限公司的长期应付款减少所致
递延收益	598.88	598.88	0.00	-
递延所得税负债	9,009.04	16,809.57	-46.41	主要系本年信用减值准备减少所致

（四）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	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
代建工程	71,097.92	56,878.34	61,529.88	49,223.90
房屋租赁	2,187.70	0.00	2,143.45	0.00
物业收入	9.46	0.00	-	-
合计	73,295.08	56,878.34	63,673.33	49,223.90

2022 年度公司共实现收入 73,295.08 万元，与去年同期相比增幅 15.11%，各业务板块具体经营情况如下：

1、代建工程

2022 年度公司来自代建工程的收入为 71,097.92 万元，相比 2021 年度增幅 15.55%，占总收入比例 97.00%，是业务收入的主要来源。毛利率为 20.00%，较为稳定。

2、房屋租赁

2022 年度公司来自房屋租赁的收入为 2,187.70 万元，占总收入比例 2.98%，相比 2021 年度增幅 2.06%，占公司业务收入比例少主要系租赁收入减少所致。

3.物业收入

2022 年度公司来自物业收入板块的营业收入为 9.46 万元，占总收入比例为 0.01%，是 2022 年新增业务板块。

四、发行人存续期其他债券情况

截至本报告出具日，除本次债券外，发行人发行的其他债券情况如下：

证券代码	证券简称	证券类别	起息日期	到期日期	发行期限	票面利率(%)	当前余额(亿元)	担保人
102101708.IB	21 宿迁高新 MTN001	一般中期票据	2021-08-27	2026-08-27	5 年	4.40	4.00	江苏省信用再担保集团有限公司
032101000.IB	21 宿迁高新 PPN001	定向工具	2021-07-09	2024-07-09	3 年	6.50	3.00	-

五、担保人最新情况

本次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 2022 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：

<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/rest/cm-s-security/dealPath?path=Jnw5ofpjlbe%253DuZ9TuHgZHBAAf1R6YB58X%252Bxch8KMHeTfZvVoNuyJWD9zIKhu6YJHeJMmIK%252FBE6PWx1FVz%252FYuzBFRCB8kUKDyFA%253D%253D&cp=cwbg&ut=BC3Vw6tQhURT42GS7GZYOQWHKcLnsCM0hbtKiRdsopIp0ksIBNLPyAri0P1nnp8%2BGa7d%2B/WU0H8T%0ABndSNbE2t3Ziu477xwKsljviPacoLvJjCQV1OGLKmlSUipsAr21HCQXJtzlypAuie8T3fPk0ZVZ0%0ADsXvvxDDfB%2By1jpkGwg=%0A&sign=Q/d8solfMh3GOoMI5WmGUaZA1ukiCpO5sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAphGIIEbpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

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 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
资产总计	921.23	873.37
负债总计	374.95	380.47
所有者权益	546.28	492.90
资产负债率（%）	40.70	43.56
营业收入	310.44	261.51
利润总额	129.13	105.83
净利润	97.00	80.62
经营活动产生的现金流量净额	209.46	142.74

截至 2022 年末，担保人的担保余额 103.39 亿元，净资产 546.28 亿元，占比 18.93%。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。2022 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 40.70%；2022 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。

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。总体上发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力，担保人有效提高了本次债券本息偿付的安全性。

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
2022年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

方正证券承销保荐有限责任公司

2023年6月15日

