

2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券 2022年度 发行人履约情况及偿债能力分析报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“主承销商”）作为 2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券（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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于宿迁市城区开发投资有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《宿迁市城区开发投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》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中金公司提供的其他材料。

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中金公司所作的承诺或声明。

一、 发行人基本情况

公司名称：宿迁市城区开发投资有限公司

住所：宿迁市宿城经济开发区科工路 29 号

法定代表人：杨望

注册资本：200,000 万元人民币

实缴资本：200,000 万元人民币

成立日期：2002 年 10 月 24 日

统一社会信用代码：91321300743723453J

公司类型：有限责任公司

邮政编码：223800

联系电话：0527-82868578

办公地址：宿迁市宿城经济开发区科工路 29 号

信息披露事务负责人：石艳荣

信息披露事务负责人联系方式：0527-82868578

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：土地整理、房地产开发、销售；投资、建设城区基础设施项目；经营管理政府授权范围内的国有资产；电子配件组装；纸箱、纸盒、服装、帽子生产、销售；激光设备加工、销售；铜丝剪切加工、销售；房屋租赁、水电费代缴。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：人工智能双创服务平台；创业空间服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股权结构：宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司持有发行人 100%的股权，宿迁市宿城区国有资产管理中心为发行人的实际控制人。

二、债券基本情况

发行人：宿迁市城区开发投资有限公司

债券名称：2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券

债券简称：22 宿迁宿城债/22 宿城债

发行总额：人民币 8 亿元

债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券

债券利率：4.70%

发行方式：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

行
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

债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管

发行对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为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、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 11 月 25 日

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 11 月 28 日

发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2022 年 11 月 29 日止

起息日：2022 年 11 月 29 日

计息期限：自 2022 年 11 月 29 日起至 2029 年 11 月 28 日止

还本付息方式：本期债券单利按年计息，每年付息一次，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，每年分别偿付本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%，以上年度每年的应付利息随当年兑付的本金一并支付

付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 11 月 29 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）

兑付日：本期债券本金的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 11 月 29 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）

本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理

承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式承销

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：中国国际金融股份有限公司

联席主承销商：安信证券股份有限公司

担保方式：本期债券由江苏省信用再担保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

资金监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行

信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人的主体信用等级为 AA 级

上市或交易流通安排：本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

三、 发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已经按照《2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后 1 个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2022 年 11 月 30 日在银行间市场上市流通，简称“22 宿迁宿城债”，证券代码为“2280483.IB”；并于 2022 年 12 月 8 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 宿城债”，证券代码为“184635.SH”。

（二）债券付息及兑付情况

截至本报告出具日，本期债券未到兑付利息或本金的时间。

（三）募集资金使用情况

截至本报告出具之日，发行人已按照《2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，将募集资金中的 8 亿元全部用于新材料标准化厂房项目。

（四）账户及资金监管情况

发行人设立募集资金使用专户方便募集资金的管理、使用并对使用情况进行监督。报告期募集资金使用专户及偿债专户运作规范。

（五）发行人 2022 年度信息披露情况

发行人审计报告等相关信息已在中国债券信息网、上海证券交易所等媒体于本期债券项下披露。2022 年至今，相关信息披露情况如下：

发行人于 2023 年 3 月 23 日披露《宿迁市城区开发投资有限公司股权结构发生重大变化或控股股东发生变更的公告》。

发行人于 2023 年 6 月 6 日披露《宿迁市城区开发投资有限公司关于无偿划转资产的公告》。

四、 发行人偿债能力

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计	1,339,574.09	1,164,415.86
负债总计	731,752.76	573,296.74
所有者权益合计	607,821.33	591,119.13
资产负债率	54.63%	49.23%
流动比率（倍）	2.44	1.96
速动比率（倍）	1.50	1.03

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,339,574.09 万元，较 2021 年末增加 15.04%；所有者权益总额为 607,821.33 万元，较 2021 年末增加 2.83%。报告期内，发行人总资产无重大不利变化。

1、短期偿债能力分析

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人的流动比率和速动比率分别为 2.44 倍和 1.50 倍。

2、长期偿债能力分析

2022 年末发行人的资产负债率为 54.63%，较 2021 年末发行人资产负债率 49.23%增加 5.40%，处于行业合理水平。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动原因
营业总收入	76,190.17	75,289.05	1.20%	-
营业总成本	73,482.61	73,680.19	-0.27%	-
利润总额	9,722.26	12,425.90	-21.76%	政府补贴下降
净利润	7,673.84	12,412.90	-38.18%	政府补贴下降
归属于母公司所有者的净利润	7,398.22	12,685.94	-41.68%	政府补贴下降
经营活动产生的现金流量净额	-127,705.89	9,938.50	-1384.96%	往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-66,793.18	-31,053.50	115.09%	投资性房地产的增加
筹资活动产生的现金流量净额	185,556.71	35,801.19	418.30%	-
现金及现金等价物净增加额	-8,942.36	14,686.19	-160.89%	往来款及投资性房地产的增加

五、 发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人无其他债券发行。

六、担保人基本情况

（一）基本情况

注册名称：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

注册资本：人民币 1,156,055.8 万元

实缴资本：人民币 989,754.8991 万元

设立（工商注册）日期：2009 年 12 月 18 日

统一社会信用代码：91320000699325553L

住所（注册地）：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

邮政编码：210019

所属行业：现代服务（商务服务业）

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理
商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，
经相关部门批准后方可开展经营活动）

电话号码：025-83657383

传真号码：025-83657378

（二）财务状况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计	3,333,261.75	2,648,329.49
负债总计	1,424,402.22	1,062,407.65
所有者权益合计	1,723,062.16	1,455,873.77
营业收入	277,084.35	266,244.88
利润总额	125,822.37	108,000.86
净利润	94,466.36	72,253.27
资产负债率	42.73%	40.12%
流动比率（倍）	2.03	2.11
速动比率（倍）	1.27	1.46

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人资产总额为 3,333,261.75 万元，负债总额为 1,424,402.22 万元，所有者权益总额为 1,723,062.16 万元，营业收入为 277,084.35 万元，为净利润 94,466.36 万元。报告期内，担保人相关情况无重大不利变化。

（本页无正文，为《2022 年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

中国国际金融股份有限公司

