

债券代码： 2180343.IB  
债券代码： 184018.SH

债券简称： 21 徐州新盛债 01  
债券简称： 21 新盛 01

## 2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）2022 年度债权代理事务报告并 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析 报告

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）作为2021年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的债权代理人。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。

本公司未对相关债券的投资价值做出任何评价，也未对相关债券的投资风险做出任何判断。投资者应自行判断和承担投资风险。

### 一、发行人基本情况

公司注册名称：	徐州市新盛投资控股集团有限公司
法定代表人：	王向阳
注册资本：	人民币 400,000.00 万元
设立日期：	2007 年 3 月 21 日
社会统一信用代码：	91320300799052396B
注册地址：	徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1 号办公楼 1201
邮政编码：	221006
信息披露事务负责人：	刘敏
电话：	0516-85588976
传真：	0516-85866598
经营范围：	城市建设项目投资、管理；非金融性资产受托管理服务；投资管理信息咨询服务；对房地产项目、商业项目、文化项目投资；房屋、电力管网租赁。（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）

### 二、债券基本情况

发行人：徐州市新盛投资控股集团有限公司。

债券名称：2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21 徐州新盛债 01”）。

**计划发行总额：**人民币 6 亿元。

**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款。

**债券利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

**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。

**发行价格：**本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

**发行期限：**发行期限为 2 个工作日，自 2021 年 9 月 3 日起，至 2021 年 9 月 6 日止。

**簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 9 月 2 日。

**发行首日：**本期债券发行的第一日，即 2021 年 9 月 3 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 9 月 6 日，以后本期债券存续期内每年的 9 月 6 日为该计息年度的起息日。

**计息期限：**自 2021 年 9 月 6 日起至 2028 年 9 月 5 日。

**付息日：**2022 年至 2028 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

**兑付日：**2024 年至 2028 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）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。

**本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**发行方式及对象：**本期债券通过承销团成员在银行间债券市场公开发行的部分，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；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资

者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记总托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中证登上海分公司登记分托管。

**承销方式：**本期债券由华泰联合证券有限责任公司和天风证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

**承销团成员：**本期债券承销团成员为牵头主承销商华泰联合证券有限责任公司和联席主承销商天风证券股份有限公司。

**债券担保：**本期债券无担保。

**信用级别：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人的主体长期信用等级为 AAA。

**债权代理人：**发行人聘请华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人。发行人与华泰联合证券有限责任公司签署了《债权代理协议》。华泰联合证券有限责任公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，华泰联合证券有限责任公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

**上市安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

**税务提示：**根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

徐州市新盛投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”）已按照《2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券全称为“2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）”，在银行间债券市场简称“21 徐州新盛债 01”、债券代码 2180343.IB，在上海证券交易所简称“21 新盛 01”、债券代码 184018.SH。

#### （二）债券付息及兑付情况

“21 徐州新盛债 01”已于 2022 年 9 月 6 日完成 2022 年度付息。

### （三） 资金募集使用情况

本期债券募集资金共 6 亿元，其中 3 亿元用于保障性安居工程项目；3 亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。截至 2022 年 12 月末，21 新盛 01 /21 徐州新盛债 01 募集资金 6 亿元，已使用 5.96 亿元，实际用于募投项目 2.98 亿元，用于补充营运资金 2.98 亿元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

### （四） 信息披露情况

2022 年度，发行人相关信息均在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露了年度报告、半年度报告、付息公告及跟踪评级报告。

## 四、 发行人的偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2023]第 250006 号）。以下所引用的 2022 年财务数据均引自上述审计报告。

### （一） 偿债能力财务指标分析

序号	项目	2022 年度/末	2021 年度/末
1	总资产（亿元）	1,033.37	1,062.71
2	总负债（亿元）	685.87	706.75
3	净资产（亿元）	347.50	355.95
4	归属母公司股东的净资产（亿元）	314.63	318.61
5	资产负债率（%）	66.37	66.50
6	流动比率	2.81	3.84
7	速动比率	0.47	1.18
8	EBITDA 利息倍数	0.47	0.56
9	贷款偿还率（%）	100.00	100.00
10	利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货-待摊费用)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出(其 EBITDA=利润总额+财务费用中的利息

支出+折旧+摊销，利息支出=财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

#### (1) 短期偿债能力

受流动负债增加的影响，2022 年末发行人流动比率和速动比率较 2021 年末有所下降，但是能保持在较高的水平。总体来看，发行人流动资产规模较大，且考虑到发行人货币资金相对充裕，发行人短期偿债能力良好。

#### (2) 长期偿债能力

2021-2022 年末，发行人资产负债率分别 66.50%和 66.37%，资产负债率呈下降态势，整体资产负债率处于行业正常水平。从债务构成来看，发行人负债以长期负债为主，债务期限结构较合理。

2021-2022 年度，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.56 和 0.47，均小于 1，主要系发行人项目投资较大，长期融资增加，利息支出余额逐年增加且资本化的利息支出余额较大所致，随着未来项目的逐步结算，发行人偿债能力有望继续提升。

同时，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债基金、制定管理措施、做好组织协调等，形成了一套确保安全兑付的保障措施。

### (二) 发行人盈利能力及现金流状况

序号	项目	2022 年度	2021 年度
1	营业总收入（亿元）	131.42	77.36
2	营业总成本（亿元）	127.90	73.41
3	利润总额（亿元）	6.58	5.74
4	净利润（亿元）	4.78	4.09
5	归属母公司股东的净利润（亿元）	5.31	3.80
6	经营活动产生的现金流净额（亿元）	-23.06	3.39
7	投资活动产生的现金流净额（亿元）	-1.80	-25.53
8	筹资活动产生的现金流净额（亿元）	-58.05	15.60

2022 年度，发行人收入主要来源于棚户区改造、定销房销售等业务。2022 年度，发行人实现营业收入 131.42 亿元，实现利润总额 6.58 亿元，净利润 4.78 亿元。

从现金流状况看，发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量净额-23.06 亿元，同比降幅达 780.36%，主要系发行人棚户区改造及定销房建设等项目大幅增

加，经营活动现金支出较大，这类项目具有建设周期长、投资余额高的特征多数项目尚处于建设期，暂无法通过销售回笼现金；投资活动产生的现金流量净额为-1.80 亿元，较上年有所增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额-58.05 亿元，较去年同期减少 73.65 亿元，主要系债务集中到期兑付，且发行人采用部分自有资金偿债所致，随着发行人不断拓宽融资渠道，发行人的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

发行人作为徐州市重要的基础设施投资、建设和运营主体，主要承担徐州市主城区的户棚区改造、保障性安居工程、水利基础设施建设等业务，行业地位突出且具有较强的区域专营优势，持续获得政府资本金注入及财政补贴，业务运行平稳。未来，发行人将在做好棚户区改造、保障性安居房业务的基础上，进一步拓宽经营性业务，发行人收入和盈利水平有望逐步提升。

综上所述，发行人资产负债率、流动性等指标均正常，本期债券的偿付可以得到保障；发行人行业地位突出且具有较强的区域专营优势，持续获得政府资本金注入及财政补贴，业务运行平稳，收入增长态势良好，发行人的盈利能力和偿债能力有望进一步增强。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2021 年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券（第一期）2022 年度债权代理事务报告并 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》的盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

