

2022年淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司县城
新型城镇化建设专项企业债券2023年度履约情况及
偿债能力分析报告并债权代理事务报告

发行人：淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司

主承销商：开源证券股份有限公司

二〇二四年六月



开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）作为 2022 年淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券（以下简称“22 盱城债”）的主承销商和债权代理人，按照有关规定对淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司在 2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

本报告的内容及信息来自于淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司 2023 年审计报告》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开源证券提供的其他材料。开源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开源证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司

成立日期：2008-01-22

注册资本：200,000.00 万元人民币

法定代表人：杜威

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：盱眙县十里营大街 90 号（山水商务大厦 23 楼）

经营范围：房地产开发；根据政府授权，经营盱眙县城市有形

资产（国有土地、广场、道路、公园、桥梁、绿地、其它国有资产）以及由此衍生的无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权等）；农业基础设施建设和农业综合开发。（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：水产养殖（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：污水处理及其再生利用；水污染治理；水污染防治服务；酒店管理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农副产品销售；水产品批发；水产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务（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）

主体评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、本期债券基本情况

债券名称：2022年淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券；

1、债券简称：22盱城债/22盱城资债；

2、债券代码：184499.SH、2280327.IB；

3、发行首日：2022-07-26；

4、到期日：2029-07-27；

5、担保情况：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的连带责任保证担保；

6、主承销商、债权代理人：开源证券股份有限公司；

7、债券发行规模：9.30 亿元；

8、债券期限和利率：本期债券期限为 7 年，利率为 3.78%；

9、还本付息方式及支付金额：本期债券每年付息一次，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。截至报告日，本期债券已于 2023 年 7 月 27 日按时完成上年度利息偿付工作，下一付息日为 2024 年 7 月 27 日（节假日顺延）；

10、债券评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

经《国家发展改革委关于淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司发行县城新型城镇化建设专项企业债券注册的通知》（发改企业债券【2022】80 号）批准，本期债券已于 2022 年 7 月 27 日发行完毕，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成债权登记、托管等工作。债券于 2022 年 7 月 29 日上市。

（二）付息兑付情况

截至报告日，本期债券已于 2023 年 7 月 27 日按时完成上年度利息偿付工作，下一付息日为 2024 年 7 月 27 日（节假日顺延）。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 9.30 亿元人民币，其中 6.65 亿元用于全球龙

虾交易中心项目(扣除酒店建设部分), 2.65 亿元用于补充发行人营运资金。

截至本报告出具日, 发行人已将 6.65 亿元用于全球龙虾交易中心项目(扣除酒店建设部分), 2.65 亿元用于补充营运资金, 本期债券募集资金已使用完毕。

四、发行人信息披露情况

2023 年度, 发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露。已披露的相关文件及时间如下:

序号	公告名称	公告日期	公告类型
1	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司公司债券年度报告 (2022 年)	2023-4-28	定期报告
2	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司公司债券中期报告 (2023 年)	2023-8-31	定期报告
3	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司董事及信息披露事务负责人发生变动的公告	2023-3-28	临时报告
4	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司财务负责人发生变动的公告	2023-4-27	临时报告
5	2022 年淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券 2023 年付息公告	2023-7-18	付息公告

五、发行人偿债能力分析

利安达会计师事务所 (特殊普通合伙) 对发行人 2023 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【利安达

审字（2024）第 0464 号】。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	313.66	303.78
流动资产	283.05	275.76
负债总计	192.03	184.58
流动负债	72.85	76.97
所有者权益	121.63	119.21
资产负债率	61.22%	60.76%
流动比率（倍）	3.89	3.58
速动比率（倍）	2.17	2.02

注：资产负债率（%）=负债总额/资产总额*100%

流动比率（倍）=流动资产合计/流动负债合计

速动比率（倍）=（流动资产合计-存货净额）/流动负债合计

从短期偿债指标来看，2023 年末和 2022 年末，发行人流动比率分别为 3.89 和 3.58，速动比率分别为 2.17 和 2.02，流动比率和速动比率均处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2023 年末和 2022 年末，发行人资产负债率分别为 61.22%和 60.76%，资产负债率呈上升趋势，总体处于同行业合理水平，近几年公司负债规模相对稳定。

总体来看，发行人偿债能力财务指标合理水平。

（二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	17.03	17.01
营业利润	2.18	2.47
利润总额	2.25	2.28

归属于母公司股东的净利润	2.15	2.12
--------------	------	------

2023 年度，发行人实现营业收入 17.03 亿元，实现营业利润 2.18 万元，实现归属于母公司所有者的净利润为 2.15 亿元，发行人盈利能力保持平稳。

（三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-17.17	1.40
投资活动产生的现金流量净额	-0.7	-10.36
筹资活动产生的现金流量净额	16.10	1.49
期末现金及现金等价物余额	7.96	9.72

发行人 2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 18.57 亿元，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

发行人 2023 年度投资活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 9.66 亿元，但仍然为负，主要系发行人由于发行人处于业务快速发展时期，对外投资支付的现金较多所致。

发行人 2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 14.61 亿元，主要系发行人借款所收到的现金大幅增加所致。

总体来看，发行人现金流量指标波动较大，期末现金及现金等价物余额持续为正，处于合理水平。

（四）发行人已发行尚未兑付债券

截至报告日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
----	------	------	------	------	------	------	----

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 盱城债	2022-07-26	2029-07-27	7	9.30	3.78	9.30
2	22 盱眙 01	2022-06-27	2025-06-28	3	3.70	5.40	3.70
3	22 盱眙 02	2022-09-29	2025-09-29	3	3.00	4.80	3.00
4	23 盱眙 01	2023-03-01	2025-03-01	2	1.10	6.88	1.10
合计		-	-	-	17.10	-	17.10

(五) 发行人银行授信情况

截至 2024 年 3 月末，公司获得银行的授信额度为 332.43 亿元，已用授信额度为 176.17 亿元，剩余授信额度为 156.26 亿元。

公司授信情况如下表所示：

单位：亿元

授信银行名称	授信额度	已用额度	剩余额度
工商银行	15.33	10.89	4.44
光大银行	7.95	5.21	2.74
广发银行	10.77	0.70	10.07
海安农商行	0.50	0.30	0.20
恒丰银行	0.25	0.10	0.15
华夏银行	6.83	2.49	4.33
徽商银行	10.00	0.00	10.00
建设银行	13.13	8.34	4.79
江南农商行	0.88	0.88	0.00
江苏银行	40.78	12.33	28.45
江阴农商行	2.59	0.68	1.91
交通银行	0.39	0.09	0.30
金湖农商行	0.20	0.00	0.20
民生银行	7.36	5.13	2.23
南京银行	34.20	15.10	19.10
农发行	51.50	32.47	19.03
农业银行	35.14	25.09	10.04
浦发银行	8.96	1.81	7.15
苏州银行	9.85	4.95	4.90
苏宁银行	0.20	0.00	0.20
兴业银行	6.74	3.50	3.24
盱眙农商行	9.21	7.93	1.29
邮储银行	11.98	10.99	0.99
招商银行	2.00	0.00	2.00
浙商银行	0.60	0.30	0.30

中国银行	29.97	22.43	7.54
中信银行	14.47	4.28	10.19
珠江村镇银行	0.68	0.19	0.49
合计	332.43	176.17	156.26

（六）担保人情况

22 盱城债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的连带责任保证担保。经联合资信评定，江苏省信用再担保集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。截至报告出具日，本期债券担保效力正常。

六、公司债券持有人会议召开情况

截至报告出具日，本期债券未召开公司债券持有人会议。

七、公司债券债权代理人履职情况

开源证券作为本次债券债权代理人，已根据相关法律、法规和规则的规定以及债券债权代理协议的约定，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券债权代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

报告期内，债权代理人持续关注 and 调查了解发行人的经营状况、财务状况和资信状况。同时债权代理人持续督导发行人履行信息披露义务。

综上所述，债权代理人较好的履行职责，为保护本次债券全体债券持有人的利益发挥了积极作用。债权代理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

（以下无正文）

(此页无正文，为《2022年淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司县城新型城镇化建设专项企业债券2023年度履约情况及偿债能力分析报告并债权代理事务报告》之盖章页)

限公



主承销商/债权人：开源证券股份有限公司

2024年6月21日