

债券简称：21 淮安 02
债券简称：22 淮安 01
债券简称：22 淮安 04
债券简称：23 淮安 02

债券代码：188539.SH
债券代码：185605.SH
债券代码：137824.SH
债券代码：138861.SH

淮安开发控股有限公司

2023 年公司债券定期受托管理事务报告

发行人



淮安开发控股有限公司
HUAI'AN DEVELOPMENT HOLDINGS CO.,LTD.

淮安开发控股有限公司

（江苏省淮安市经济技术开发区富誉路 3 号）

债券受托管理人



国信证券
GUOSEN SECURITIES

（深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

重点声明

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《淮安开发控股有限公司 2020 年公开发行公司债券之受托管理协议》、《淮安开发控股有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)募集说明书》、《淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)募集说明书》、《淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)募集说明书》、《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)（品种二）募集说明书》等相关规定和约定，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源，编制本定期受托管理事务报告。

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国信证券所作的承诺或声明。

目录

重点声明.....	2
目录	3
释义	4
第一章 本次债券概况.....	5
第二章 受托管理人履职情况.....	7
第三章 发行人经营与财务状况.....	8
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第七章 增信措施的有效性分析.....	16
第八章 债券本息偿付情况.....	17
第九章 债券持有人会议召开情况.....	18
第十章 其他事项.....	19

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	淮安开发控股有限公司
国信证券/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
21 淮安 02	指	淮安开发控股有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
22 淮安 01	指	淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
22 淮安 04	指	淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)
23 淮安 02	指	淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)(品种二)
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

注：报告中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：淮安开发控股有限公司

英文名称：Huai'an Development Holdings Co.,Ltd.

二、债券基本情况

（一）21 淮安 02

1、债券名称：淮安开发控股有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)。

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“21 淮安 02”，代码为“188539.SH”。

3、发行规模及利率：人民币 6.60 亿元，发行利率为 5.40%。

4、债券余额：人民币 6.60 万元，本年度利率为 5.40%。

5、债券期限：本期债券为 3 年期。

6、起息日：2021 年 08 月 12 日。

7、债券担保情况：本期发行的公司债券无担保。

（二）22 淮安 01

1、债券名称：淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)。

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“22 淮安 01”，代码为“185605.SH”。

3、发行规模及利率：人民币 6.60 亿元，发行利率为 4.50%。

4、债券余额：人民币 6.60 万元，本年度利率为 4.50%。

5、债券期限：本期债券为 3 年期。

6、起息日：2022 年 04 月 14 日。

7、债券担保情况：本期发行的公司债券无担保。

（三）22 淮安 04

1、债券名称：淮安开发控股有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)。

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“22 淮安 04”，代码为“137824.SH”。

3、发行规模及利率：人民币 5.00 亿元，发行利率为 4.00%。

4、债券余额：人民币 5.00 万元，本年度利率为 4.00%。

5、债券期限：本期债券为 3 年期。

6、起息日：2022 年 09 月 16 日。

7、债券担保情况：本期发行的公司债券无担保。

（四）23 淮安 02

1、债券名称：淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)(品种二)。

2、债券简称及代码：上海证券交易所，简称为“23 淮安 02”，代码为“138861.SH”。

3、发行规模及利率：人民币 10.00 亿元，发行利率为 5.00%。

4、债券余额：人民币 0.60 万元，本年度利率为 5.00%。

5、债券期限：本期债券为 2 年期，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、起息日：2023 年 02 月 03 日。

7、债券担保情况：本期发行的公司债券无担保。

第二章 受托管理人履职情况

国信证券作为本期债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及债券受托管理协议的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。

（一）持续关注发行人资信情况、提示并督促发行人进行信息披露

报告期内，国信证券持续关注发行人资信状况，定期监测发行人是否发生重大事项，持续关注发行人各项信息资料，并督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

（二）监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，国信证券持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，提示发行人合法合规使用募集资金。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：淮安开发控股有限公司

办公地址：江苏省淮安市经济技术开发区富誉路 3 号

经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；电子元器件与机电组件设备制造；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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）

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）公司业务情况

公司主要业务模块包括以下部分：工程建设业务、土地开发业务、房产销售、资产租赁、物业管理业务、酒店服务业务、金融服务、汽车销售业务等。其中工程建设业务主要由发行人本部、子公司淮安科教产业投资控股有限公司、子公司盱眙经发市政建设有限公司负责。土地开发业务、房地产开发销售业务由发行人本部负责运营。资产租赁业务主要由本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房及管网设备。其他业务模块由子公司运营。

（二）公司主要经营情况

单位：万元、%

项目	2023 年年度				2022 年年度			
业务板块	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
工程建设	322,261.12	279,510.31	13.27	73.84	263,931.95	238,244.65	9.73	68.48
资产租赁	45,148.08	24,649.09	45.40	10.35	40,051.03	11,979.15	70.09	10.39
土地开发	29,009.98	25,022.19	13.75	6.65	11,430.74	10,284.80	10.03	2.97
销售服务	16,062.10	15,499.48	3.50	3.68	14,995.88	14,316.99	4.53	3.89
金融服务	9,418.4	1,297.6	86.22	2.16	9,906.8	1,864.0	81.18	2.57

	7	4			0	4		
其他	6,064.40	8,449.93	-39.34	1.39	14,904.87	16,720.04	-12.18	3.87
房产销售	5,979.48	4,549.89	23.91	1.37	25,657.81	15,204.36	40.74	6.66
物业管理	1,749.45	1,635.68	6.50	0.40	3,747.63	2,223.76	40.66	0.97
酒店服务	721.67	980.79	-35.91	0.17	775.66	660.38	14.86	0.20
合计	436,414.76	361,594.98	17.14	100.00	385,402.36	311,498.18	19.18	100.00

三、发行人 2023 年度财务情况

（一）发行人 2023 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	同比变动（%）
总资产	10,439,719.37	10,251,650.11	1.83%
流动资产合计	9,226,150.80	9,314,892.60	-0.95%
非流动资产合计	1,213,568.56	936,757.51	29.55%
总负债	5,852,099.46	5,792,555.75	1.03%
流动负债合计	2,892,776.53	2,757,646.83	4.90%
非流动负债合计	2,959,322.94	3,034,908.92	-2.49%
所有者权益合计	4,587,619.90	4,459,094.36	2.88%
归属母公司股东的净资产	4,496,437.67	4,372,670.92	2.83%
营业总收入	436,414.76	385,402.36	13.24%
营业总成本	401,641.60	351,559.42	16.08%
归属母公司股东的净利润	46,093.70	57,114.58	-19.30%
经营活动产生的现金流量净额	14,044.18	15,434.69	-9.01%
投资活动产生的现金流量净额	160,846.58	60,040.89	167.90%
筹资活动产生的现金流量净额	-31,519.78	-384,559.95	-108.20%
期末现金及现金等价物余额	327,609.20	184,174.98	77.88%

（二）发行人 2023 年度主要财务指标

单位：%

主要财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动（%）
流动比率	3.19	3.38	-5.58%
速动比率	1.79	1.95	-8.19%
资产负债率	56.06%	56.50%	-0.79%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：上述财务指标计算方法如下：
1、流动比率=流动资产/流动负债；
2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
3、资产负债率=负债总额/资产总额；

- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）21 淮安 02

发行人发行了 21 淮安 02，发行规模为人民币 6.60 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用于偿还公司债券。

（二）22 淮安 01

发行人发行了 22 淮安 01，发行规模为人民币 6.60 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用于偿还公司债券。

（三）22 淮安 04

发行人发行了 22 淮安 04，发行规模为人民币 5.00 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用于偿还公司债券。

（四）23 淮安 02

发行人发行了 23 淮安 02，发行规模为人民币 10.00 亿元。

根据发行人披露的本次公司债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金拟用于偿还到期公司债券。

二、募集资金用途变更调整情况

（一）21 淮安 02

21 淮安 02 募集资金用途未变更。

（二）22 淮安 01

22 淮安 01 募集资金用途未变更。

（三）22 淮安 04

22 淮安 04 募集资金用途未变更。

（四）23 淮安 02

23 淮安 02 募集资金用途未变更。

三、临时补流情况

不适用。

四、公司债券募集资金实际使用情况

（一）21 淮安 02

截至 2023 年末，本期债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

（二）22 淮安 01

截至 2023 年末，本期债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

（三）22 淮安 04

截至 2023 年末，本期债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

（四）23 淮安 02

截至 2023 年末，本期债券的募集资金余额为 0 亿元。

发行人已将募集资金用于偿还公司债券。使用情况与募集说明书的约定一致。

五、募集资金专项账户运作情况

（一）21 淮安 02

发行人已在苏州银行股份有限公司淮安分行、江苏银行股份有限公司淮安新区支行、江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行、北京银行股份有限公司南京草场门大街支行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（二）22 淮安 01

发行人已在浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行、南京银行股份有限公司淮安分行、首都银行（中国）有限公司南京分行和苏州银行股份有

限公司淮安分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（三）22 淮安 04

发行人已在北京银行股份有限公司南京草场门大街支行和浙商银行淮安分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

（四）23 淮安 02

发行人已在交通银行淮安分行、中信银行股份有限公司淮安分行、浙商银行股份有限公司淮安分行、苏州银行股份有限公司淮安分行、南京银行股份有限公司淮安分行、江苏江南农村商业银行股份有限公司淮安分行设立了募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

报告期内，发行人的募集资金专项账户运行不存在异常。

六、募集资金使用披露情况

报告期内，发行人已于 2022 年年度报告、2023 年半年度报告等定期报告中披露了公司债券募集资金使用情况。

七、募投项目建设及运营核查情况

不适用。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期披露

发行人已按时披露 2022 年年度报告、2023 年年中期报告等相关公告，受托管理人已对相关公告进行审阅。

二、临时披露

报告期内，发行人披露了以下临时公告，受托管理人已出具相应临时受托管理事务报告。

序号	披露主体	披露时间	披露内容
1	发行人	2023-4-13	淮安开发控股有限公司关于董事发生变动的公告
2	受托管理人	2023-4-20	关于淮安开发控股有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告

三、付息兑付

报告期内，发行人已按时披露付息兑付相关公告。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告披露之日，发行人不存在债务违约及延迟支付债务本息的情况。2022 年度及 2023 度，发行人贷款偿还率及利息偿付率均为 100%。

二、发行人偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下：

各期发行人主要偿债指标

项目	2023 年末	2022 年末
资产负债率（%）	56.06	56.50
流动比率	3.19	3.38
速动比率	1.79	1.95

各期末，发行人资产负债率分别为 56.50%和 56.06%，呈下降态势，发行人负债规模总体可控。

各期末，发行人流动比率分别为 3.38 和 3.19，速动比率分别为 1.95 和 1.79，发行人存货占流动资产比例较大，且保持增长，故导致发行人速动比率出现一定程度的下降，但发行人流动比率和速动比率总体仍保持在较好的水平，体现了发行人流动资产对流动负债较强的覆盖能力。

第七章 增信措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制变更、执行情况及有效性

（一）21 淮安 02

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

（二）22 淮安 01

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

（三）22 淮安 04

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

（四）23 淮安 02

本期债券为无担保债券，无信用增进安排。

二、本次债券偿债保障措施的变更、执行情况及有效性

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第八章 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，22 淮安 04、22 淮安 01、21 淮安 02 已完成 2023 年付息工作，发行人按时支付应付付息资金。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，相关债券不存在召开持有人会议的情况。

第十章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

报告期内，发行人未发生应披露事项，不存在可能影响发行人偿债能力的重大事项。

二、受托管理人采取的应对措施及相应成效

不适用。

（以下无正文）

（本页无正文，为《淮安开发控股有限公司 2023 年公司债券定期受托管理事务报告》之盖章页）

