

**2023 年淮安市国有联合投资发展集团有限公司公
司债券(第一期)**

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：淮安市国有联合投资发展集团有限公司

主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2023 年淮安市国有联合投资发展集团有限公司公司债券(第一期)（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。

中信建投编制本报告所引用的财务数据，引自经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度审计报告和淮安市国有联合投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”）出具的淮安市国有联合投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年），本报告的其他内容及信息源于发行人对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，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中信建投所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、发行人基本情况

发行人名称	淮安市国有联合投资发展集团有限公司
成立日期	1996 年 9 月 24 日
住所	淮安市淮海北路 31 号书城大厦 18 楼
法定代表人	王伟
注册资本	3,074,021.55 万元人民币
经营范围	市政府授权经营的城市国有及国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；园林绿化工程施工；市政基础设施建设；建筑材料、汽车配件、电器产品、日用百货销售；仓储服务；软件开发；软件科技咨询服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；建设工程设计；城市配送运输服务（不含危险货物）；矿产资源（非煤矿山）开采（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：工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；市政设施管理；机动车驾驶员培训；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；安防设备制造；安防设备销售；物业管理；大数据服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；合同能源管理；创业投资（限投资未上市企业）；股权投资；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务（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）
控股股东	淮安市人民政府
实际控制人	淮安市人民政府

二、本期债券基本要素

债券全称	2023 年淮安市国有联合投资发展集团有限公司公司
------	---------------------------

	债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场： 2380141.IB 上海证券交易所： 184798.SH
债券代码	银行间债券市场： 23 淮国联债 01 上海证券交易所： 23 淮联 01
债券期限	7 年（第 3,4,5,6,7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%偿还本金）
发行规模	9.8 亿元
债券存量	9.8 亿元
担保情况	由中债信用增进投资股份有限公司提供担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚 最新评级时间：2023/9/7 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2023 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2023 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为 5.90 亿元用于淮安市金融中心及国际会展中心地下立体停车场项目建设，3.90 亿元用于补充公司营运资金。截至 2023 年末，发行人募集资金已全部使用完毕，与

募集说明书约定一致。

（五）持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2023 年的合并财务报表由众华会计师事务所（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（众会字【2024】第 05693 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2023年末	2022年末
资产总计	14,782,295.27	14,219,299.07
其中：流动资产	7,802,482.32	7,931,749.93
非流动资产	6,979,812.95	6,287,549.15
负债合计	7,525,940.16	7,612,676.64
其中：流动负债	3,549,036.90	3,148,503.16
非流动负债	3,976,903.26	4,464,173.48
股东权益合计	7,256,355.11	6,606,622.43
其中：归属于母公司所有者的权益	6,787,721.38	6,159,095.06
流动比率（倍）	2.20	2.52
速动比率（倍）	1.17	1.34
资产负债率	50.91	53.54
EBITDA利息保障倍数	0.45	0.63

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）/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=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	509,209.36	540,561.77
营业成本	407,494.04	427,049.84
利润总额	54,531.53	118,397.34
净利润	36,214.87	88,800.91
其中：归属于母公司所有者的净利润	24,154.03	69,274.34
经营活动产生的现金流量净额	36,474.66	-110,038.38
投资活动产生的现金流量净额	-122,715.37	-55,105.31
筹资活动产生的现金流量净额	-93,384.09	-200,342.88
现金及现金等价物净增加额	-179,597.63	-365,026.15

（三）发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

单位：亿元、%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
工程施工业务	3.17	2.62	17.47	6.22	3.45	2.71	21.41	6.38
土地整理业务	0.00	0.00	-	0.00	9.33	7.26	22.22	17.27
委托代建业务	27.72	24.64	11.10	54.43	18.99	16.68	12.15	35.12
租赁业务	2.27	1.00	55.82	4.45	2.13	0.96	54.92	3.95
物业业务	0.46	0.58	-24.73	0.91	0.51	0.46	9.60	0.95
销售业务	5.27	4.65	11.72	10.35	14.29	11.45	19.90	26.43
酒店业务	0.37	0.12	67.71	0.72	0.20	0.08	62.82	0.37
测绘业务	0.12	0.00	96.42	0.23	0.15	0.00	100.00	0.27
安保服务业务	3.68	2.89	21.50	7.22	3.47	2.52	27.34	6.42
维修业务	0.04	0.03	14.55	0.08	0.01	0.01	-3.04	0.03
机动车检测业务	0.04	0.03	39.47	0.08	0.04	0.03	33.05	0.08
物流仓储业务	0.00	0.00	-	0.00	0.01	0.01	55.15	0.02
其他业务	0.42	0.15	65.02	0.83	0.28	0.02	93.69	0.51
担保业务	1.43	0.47	67.28	2.81	1.18	0.52	56.13	2.19
转让投资性房地产	5.94	3.58	39.77	11.67	0.00	0.00	-	0.00
合计	50.92	40.75	19.98	100.00	54.06	42.70	21.00	100.00

报告期内，土地整理业务营业收入下降 100%，营业成本增加下降 100%，主要系发行人本年度土地整理项目未达到收入确认条件所致。

报告期内，委托代建收入增加 45.99%，营业成本增加 47.72%，主要系本年度竣工结转项目较多所致。

报告期内，物业收入下降 9.98%，营业成本增加 24.21%，毛利率下降 34.33 个百分点，主要系业务规模收入小幅下滑但人力成本增长较快所致。

报告期内，销售收入下降 63.12%，营业成本下降 59.36%，主要系金融中心物业出售规模减少所致。

报告期内，酒店收入增加 80.83%，营业成本增加 57.08%，主要系酒店类消费整体增加所致。

报告期内，维修收入增加 179.22%，营业成本增加 131.58%，主要系维修收入业务规模扩大和人力成本增长较快所致。

报告期内，物流仓储收入下降 100.00%，主要系发行人本年度未从事仓库物流业务所致。

报告期内，转让投资性房地产业务报告期内实现收入 59,412.66 万元，占收入总额的 11.67%，成本为 35,783.46 万元，毛利润占比 23.23%，该业务板块由销售业务板块拆分后单独列示，报告期内呈现平稳增长趋势。

综上，虽然由于外部市场环境、项目建设周期等影响，发行人各业务板块收入和毛利率有所波动。但考虑到发行人作为淮安市重要的基础设施建设主体，承担着淮安市内大量市政建设项目，在淮安市整体经济社会发展中仍占有重要地位。基于此，预计发行人后续与市政建设有关的土地开发业务、委托代建业务、保障房建设业务仍将具有较强持续性。

2、盈利情况

2022 年度及 2023 年度，发行人营业收入分别为 540,561.77 万元和 509,209.36 万元，净利润分别为 88,800.91 万元和 36,214.87 万元。发行人经营情况良好，具有较高的业务持续发展能力和较强的持续盈利能力。

各项盈利能力指标如下：

项目	2023年度	2022年度
营业毛利率（%）	19.98	21.00
净利润率（%）	7.11	16.43
平均总资产回报率（%）	0.76	1.24
净资产收益率（%）	0.52	1.40

2022 年度及 2023 年度，发行人的主营业务毛利润率分别为 21.00% 和 19.98%，净利润率分别为 16.43%和 7.11%，其中 2023 年度净利润率较 2022 年度降低 56.71%，主要系其他收益、投资收益、公允价值变动收益等非经常性损益减少所致。

2022 年度及 2023 年度，发行人的平均总资产回报率分别为 1.24% 和 0.76%，净资产收益率分别为 1.40%和 0.52%，整体处于较低水平，主要与发行人业务经营特点有关。发行人的主营业务板块委托代建板块的收入及利润的实现具有长期性和阶段性，此外发行人的资产和净资产规模较大，因此发行人该类指标处于低位。

3、融资能力

截至 2023 年末，发行人共取得银行授信额度 623.07 亿元，其中已使用授信额度 342.06 亿元，尚未使用授信额度 281.01 亿元。发行人剩余授信额度比较充裕，在手未发债券批文额度 59.70 亿元，融资能力较强。

4、股东支持

发行人控股股东及实际控制人均为淮安市人民政府，2023 年发行人获得政府补助 34,493.19 万元。发行人是淮安市重要的基础设施建设主体，承担着淮安市内大量市政建设项目，在淮安市整体经济社会发展中占有重要地位，报告期内计入其他收益的来自政府的补助均与发行人承担的城市建设主体角色有紧密关系。由于淮安市财政情况良好，因此，预计未来发行人仍将持续承担淮安市城市中心和淮安工业园区的相关基础设施建设任务，因此预计发行人后续仍将持续获得相关补助，相关补助具有持续性。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

单位：亿元、年、%

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限	当期票面利率
私募公司债	21淮发01	2021-06-25	9.00	9.00	5.00	4.46
私募公司债	21淮发02	2021-08-17	11.00	11.00	5.00	3.97
私募公司债	21淮发03	2021-11-18	5.00	5.00	5.00	4.29
私募公司债	22淮发01	2022-01-21	5.00	5.00	5.00	4.10
私募公司债	22淮发02	2022-08-19	12.00	12.00	3.00	3.28
私募公司债	22淮发03	2022-09-23	14.00	14.00	3.00	3.40
私募公司债	23淮发01	2023-03-29	7.00	7.00	5.00	4.20
私募公司债	23淮发02	2023-04-21	6.00	6.00	5.00	4.20
私募公司债	23淮发V1	2023-05-29	10.00	10.00	5.00	4.05
私募公司债	23淮发03	2023-07-24	5.20	5.20	5.00	3.40
私募公司债	23淮发V2	2023-09-13	5.00	5.00	3.00	3.40
私募公司债	24淮发01	2024-06-14	9.00	9.00	5.00	2.41
中期票据	21淮安国投MTN002	2021-07-02	10.00	10.00	3.00	4.30
定向债务融资工具	21淮安国投PPN001	2021-11-05	3.00	3.00	3.00	4.48
中期票据	21淮安国投MTN003	2021-12-24	8.00	8.00	3.00	3.90
定向债务融资工具	22淮安国联PPN001	2022-01-13	10.00	10.00	3.00	4.30
中期票据	22淮安国投MTN001	2022-02-28	12.00	12.00	3.00	3.67
中期票据	23淮安国投MTN002	2023-06-14	2.00	2.00	2.00	3.36
定向债务融资工具	22淮安国联PPN002	2022-08-26	6.00	6.00	3.00	3.58
中期票据	22淮安国投MTN002	2022-10-31	10.00	10.00	3.00	3.17

中期票据	23淮安国投MTN001	2023-01-06	3.00	3.00	3.00	4.80
中期票据	23淮安国投MTN003	2023-08-10	6.80	6.80	3.00	3.38
中期票据	23淮安国投MTN004	2023-09-06	2.00	2.00	3.00	3.43
超短期融资券	24淮安国投SCP001	2024-01-03	6.80	6.80	0.73	2.37
中期票据	24淮安国投MTN001	2024-01-19	6.20	6.20	3.00	2.96
超短期融资券	24淮安国投SCP002	2024-01-31	9.10	9.10	0.73	2.32
定向债务融资工具	24淮安国联PPN001	2024-02-23	6.50	6.50	3.00	2.87
定向债务融资工具	24淮安国联PPN002	2024-04-26	8.90	8.90	5.00	2.85

注：上表统计范围包含公司债券（含企业债券）、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2023 年淮安市国有联合投资发展集团有限公司公司债券(第一期)2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2024年6月28日

