

2018 年宿迁高新开发投资有限公司公司债券

**年度债权代理事务报告
(2023 年度)**

债权代理人

方正证券承销保荐有限责任公司

2024年6月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息来源于宿迁高新开发投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《宿迁高新开发投资有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

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方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

第一节	债券基本情况	3
第二节	债权代理人履职情况	6
第三节	发行人 2023 年度经营情况和财务状况	7
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	10
第五节	增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况	11
第六节	债券本息偿付情况	14
第七节	发行人偿债能力和意愿分析	15
第八节	《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	16
第九节	债券持有人会议召开情况	17
第十节	债券信用评级情况	18
第十一节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施	19
第十二节	债券报告期内重大事项	20

第一节 债券基本情况

一、债券全称、债券简称及债券代码

2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）采用分期发行，分别为：

2018年第一期宿迁高新开发投资有限公司公司债券（债券简称：PR宿高01/18宿迁高新01 债券代码：127833.SH/1880143.IB）；

2018年第二期宿迁高新开发投资有限公司公司债券（债券简称：PR宿高02/18宿迁高新02 债券代码：127872.SH/1880206.IB）。

二、上市交易流通场所

本次债券经国家发展和改革委员会于2018年4月20日出具的《国家发展改革委关于江苏省宿迁高新开发投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2018]56号）批准公开发行。

“18宿迁高新01/ PR宿高01”于2018年7月26日在银行间市场上市，于2018年8月9日在上海证券交易所上市。

“18宿迁高新02/ PR宿高02”于2018年10月25日在银行间市场上市，于2018年11月29日在海证券交易所上市。

三、起息日、发行规模及债券余额

“18宿迁高新01”的起息日为2018年7月20日，发行规模为人民币6亿元，当前债券余额2.4亿元。

“18宿迁高新02”的起息日为2018年10月17日，发行规模为人民币6亿元，当前债券余额2.4亿元。

四、债券期限

本次债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

五、票面利率

“18宿迁高新01”的票面利率为6.97%；

“18宿迁高新02”的票面利率为6.49%。

六、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。

七、债券增信情况

本次债券由宿迁产业发展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。

八、债券评级情况

联合资信于2024年6月20日出具了宿迁高新开发投资有限公司2024年跟踪评级报告（联合[2024]4326号），对发行人及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定发行人主体长期信用等级为AA，“18宿迁高新01”和“18宿迁高新02”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

九、募集资金用途

“18宿迁高新01”募集资金6亿元，其中4亿元用于宿迁高新技术产业开发区2016年棚户区改造工程项目，2亿元用于补充发行人营运资金；“18宿迁高新02”募集资金6亿元，其中4亿元用于宿迁高新技术产业开发区2016年棚户区改造工程项目，2亿元用于补充发行人营运资金。

十、特殊条款

如果《债权代理协议》项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额25%的债券持有人或债权人（须事先书面征得上述债券持有人同意）可以书面方式通知公司，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

第二节 债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《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》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》等法律法规和自律规则，以及本次债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，履行债券信用风险管理职责，监督发行人对公司债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施或者投资者权益保护措施等的实施执行情况等，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人2023年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

根据公司《企业法人营业执照》，公司经营范围为：房地产开发(取得许可后方可经营)、销售,项目投资开发、建筑工程、园林绿化工程、污水处理工程施工,污水处理,建筑材料销售,土地清理,土地复垦,政府授权范围内的国有资产经营管理。(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)。

发行人的收入主要由代建工程、房屋租赁和投资性房地产处置收入构成。最近两年，发行人主营业务收入和成本构成如下表：

单位：万元

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
代建工程	62,311.03	49,848.82	71,097.92	56,878.34
租赁收入	2,424.48	-	2,187.70	-
物业收入	647.80	332.61	9.46	-
合计	65,383.31	50,181.44	73,295.08	56,878.34

2023年度发行人共实现营业收入65,383.31万元，与去年同期相比降幅为10.79%，各业务板块具体经营情况如下：

1、代建工程

2023年度发行人来自代建工程的收入为62,311.03万元，相比2022年度降幅为12.36%，占总收入比例95.30%，是业务收入的主要来源。毛利率为20.00%，较为稳定。

2、租赁收入

2023年度发行人来自房屋租赁的收入为2,424.48万元，占总收入比例3.71%，相比2022年度增幅为10.82%。

3. 物业收入

2023年度公司来自物业收入板块的营业收入为647.80万元，占总收入比例为0.99%，相比2022年度增幅为6747.78%，本年物业收入板块收入增加系高丰公司2023年资产盘活并管理园区收到的物业费所致。

二、发行人财务状况

根据发行人2023年年度审计报告，截至2023年12月31日，发行人主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总额	190.21	162.26
流动资产	168.09	144.31
非流动资产	22.12	17.95
负债总额	126.45	100.58
流动负债	46.55	37.18
非流动负债	79.90	63.40
所有者权益	63.76	61.68
项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	6.54	7.33
营业利润	1.84	1.59
净利润	1.24	1.16
经营活动产生的现金流量净额	-15.32	-29.27
投资活动产生的现金流量净额	-3.71	-2.11
筹资活动产生的现金流量净额	18.47	30.46
期末现金及现金等价物余额	4.37	4.94

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

发行人2023年资产受限金额总额1,658,799,742.53元，占同期发行人净资产和总资产的比例分别为26.02%和8.72%。详情如下：

单位：元

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	483,288,209.22	46,048,770.59	-	9.53
固定资产	188,577,096.09	85,698,489.64	-	45.44
投资性房地产	1,100,412,100.00	1,087,546,800.00	-	98.83
存货	5,188,630,141.16	439,505,682.30	-	8.47
合计	6,960,907,546.47	1,658,799,742.53	—	—

四、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额合计 60.83 亿元，占报告期末净资产的 95.40%。发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

发行人对外担保对象主要为城投类国有企业，资信情况良好、经营活动正常，整体或有风险较小，不会对公司生产经营、财务情况及偿债能力产生重大不利影响。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本次债券募集资金金额为 12 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金 8 亿元用于宿迁高新技术产业开发区 2016 年棚户区改造工程项目，4 亿元用于补充营运资金。截至 2023 年 12 月末，募集资金已使用 12 亿元，8 亿元用于宿迁高新技术产业开发区 2016 年棚户区改造工程项目，4 亿元用于补充流动资金。

本次债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在江苏银行宿豫支行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专项账户。发行人与监管银行、债权代理人签订了《账户与资金监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。

截至 2024 年 5 月 31 日，本期债券募集资金已按《募集说明书》约定使用完毕。

本期债券募投项目于 2016 年 9 月开工，于 2018 年完工。募集资金在到位后按期投入，募投项目建设进度与募集资金使用进度相匹配。募投项目收入来源为安置房、配套商业用房和地下停车位。截至目前，安置房已竣工，但由于配套设施等不符合要求，拿不到验收报告，无法正常交房和过户房产，导致无法确认收入，后续预计将根据募投项目的运营情况产生收益。截至 2003 年末，募投项目不存在抵押或质押等情况。本期债券募集说明书未约定将募投项目形成的资产或收益权办理抵质押手续。

第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

（一）担保情况

本次债券由宿迁产业发展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。

担保人在该担保函中承诺，对本次债券到期兑付资金提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本次债券存续期及本次债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入企业债券登记机构或主承销商指定的账户。

（二）担保人主要财务指标

宿迁产业发展集团有限公司2023年的合并财务报表由中兴华会计师事务所（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，该审计报告的查阅地址详见：

<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/rest/cm-s-security/dealPath?path=Jnw5ofpjlBE%253DuZ9TuHgZHBAAf1R6YB58X07sCL90jEQvkjn2RfkDiSwPKfP37x94TmBtadqbiN15qBCP9bHGIPch1dMfwscbLw%253D%253D&cp=cwbg&ut=qE4Zz7NrP4DxyOhFhnk%2BQvRUOiNN6jg9oxoq4HtrSdKu3gxRY0g5SGblMEIkU4XN6ajzHd75PUgS%0AXwid5zJGx9rUkd9qqu1/uBHDV08DSNnrxEkM6sHlsZ59FKtZYp0dldZ4IeuWpNfNwvBS2w7xvAwG%0A3eCBddx7RbK/oKWE/CI=%0A&sign=Q/d8solfMh3GOoMI5WmGUaZA1ukiCpO5sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAphGIIebpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

下表引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总计	976.88	921.23
负债总计	371.65	374.95
所有者权益	605.23	546.28
资产负债率 (%)	38.04	40.70
营业收入	344.13	310.44
利润总额	136.29	129.13
净利润	102.44	97.00
经营活动产生的现金流量净额	33.41	20.95

（三）担保人资信状况

根据联合资信评估股份有限公司于2023年6月27日出具的《宿迁产业发展集团有限公司2023年跟踪评级报告》（联合〔2023〕5190号），维持宿迁产业发展集团有限公司主体长期信用等级为AAA。

（四）有效性分析

截至2023年末，担保人的对外担保余额为122.79亿元，净资产605.23亿元，占比20.29%。担保人建立了风险管理架构和内部控制体系，制定了较为稳健的业务开展和资金运用相关管理办法。2023年末，担保人总资产、净资产规模仍保持较高水平，资产负债率为38.04%；2023年度，担保人营业收入仍保持较高水平，担保人经营情况良好，履行担保责任的能力较强。

二、偿债保障措施及有效性分析

发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本次债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循担保措施的约定和偿债计划的安排，保障本次债券的本息按照约定如期兑付。

本次债券由宿迁产业发展集团有限公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债专户、确定专门人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，形成了一套确保本次债券安全兑付的内部机制。

报告期内，偿债保障措施有效执行。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

截至本报告出具日，本次债券的增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，“18 宿迁高新 01”已于 2023 年 7 月 20 日提前兑付本金 1.2 亿元，并支付年度利息；“18 宿迁高新 02”已于 2023 年 10 月 17 日提前兑付本金 1.2 亿元，并支付年度利息。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

（一）发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，发行人的全部有息债务均按时足额还本付息。

发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本次债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。其中包括设置本金提前偿还条款；聘请监管银行、签订《募集资金监管协议》和《偿债资金监管协议》；成立专门工作小组负责管理本次债券还本付息工作；建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息；聘请方正承销保荐为本次债券的债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》等。

发行人严格遵循偿债计划的安排，保障本次债券的本息按照约定如期兑付。

综上所述，发行人具有较强的偿债意愿。

（二）发行人偿债能力分析

项目	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	3.61	3.88
速动比率（倍）	2.50	2.68
资产负债率（%）	66.48	61.99

从短期偿债能力角度考虑，发行人近两年末的流动比率分别为3.88倍和3.61倍，速动比率分别为2.68倍和2.50倍。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标分析，发行人近两年末资产负债率分别为61.99%和66.48%，发行人资产负债率较为合理，没有过度负债的现象。

第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

经核查，报告期内，发行人按照《募集说明书》和相关协议的约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者信息披露不准确的情形。

二、其他约定义务的执行情况

无。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，本次债券无债券持有人会议召开事项。

第十节 债券信用评级情况

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）于2018年7月5日对发行人及“18宿迁高新01”出具了信用评级报告（联合[2018]1533号），经综合分析和评估，确定发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

联合资信于2018年9月14日对发行人及“18宿迁高新02”出具了信用评级报告（联合[2018]2589号），经综合分析和评估，确定发行人主体信用等级为AA，本次债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

联合资信于2024年6月20日出具了宿迁高新开发投资有限公司2023年跟踪评级报告（联合[2024]4326号），对发行人及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定发行人主体长期信用等级为AA，“18宿迁高新01”和“18宿迁高新02”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 债券代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力和增信措施未发生重大变化。

第十二节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人除披露定期报告外，未披露有涉及《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所列示的各重大事项情况。

(以下无正文，为《2018年宿迁高新开发投资有限公司公司债券年度
债权代理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

