

2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司
公司债券2023年度履约情况
及偿债能力分析报告

发行人

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

主承销商

方正证券承销保荐有限责任公司

二〇二四年六月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（原名“中国民族证券有限责任公司”，以下简称“方正承销保荐”）作为2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）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。

报告的内容及信息来自于宿迁市湖滨新城投资开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）》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方正承销保荐提供的其他资料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次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方正承销保荐所作的承诺或声明。

一、本次债券基本要素

2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券分两期发行，发行金额共计15亿元，基本要素如下：

(一) 2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券

- 1、债券简称：17湖滨新城01(1780196.IB)、PR湖滨01(127551.SH)
- 2、发行总额：人民币7亿元
- 3、债券余额：人民币1.40亿元
- 4、债券利率：6.85%
- 5、债券期限：本期债券期限为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。
- 6、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月2日为该计息年度的起息日。
- 7、计息期限：自2017年8月2日起至2024年8月1日。
- 8、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。

9、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的8月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

11、债券担保：本期债券无担保。

12、信用评级：2023年6月27日，经中证鹏元资信评估股份有限公司（原“中证鹏元资信评估有限责任公司”，以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为负面。

（二）2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券

1、债券简称：17湖滨新城02(1780257.IB)、PR湖滨02(127596.SH)

2、发行总额：人民币8亿元

3、债券余额：人民币1.60亿元

4、债券利率：6.93%

5、债券期限：本期债券期限为7年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

6、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月25日为该计息年度的起息日。

7、计息期限：自2017年8月25日起至2024年8月24日。

8、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。

9、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的8月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的8月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，下同）。

11、债券担保：本期债券无担保。

12、信用级别：2023年6月27日，经中证鹏元资信评估股份有限公司（原“中证鹏元资信评估有限责任公司”，以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA，评级展望为负面。

二、发行人履约情况

1、办理上市或交易流通情况

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司已分别按照两期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券于2017年8月1日完成簿记建档发行，于2017年8月8日在银行间市场上市，简称“17湖滨新城01”，债券代码为1780196.IB；于2017年8月29日在上海证券交易所上市，简称“17湖滨01”（债券简称现已变更为“PR湖滨01”），证券代码为127551.SH。2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券于2017年8月24日完成簿记建档发行，于2017年8月31日在银行间市场上市，简称“17湖滨新城02”，证券代码为1780257.IB；于2017年9月19日在上海证券交易所上市，简称“17湖滨02”（债券简称现已变更为“PR湖滨02”），证券代码为127596.SH。

2、募集资金使用情况

本次债券分别于2017年8月2日及2017年8月25日发行，共募集资金15亿元，根据本次债券《募集说明书》约定，募集资金中10亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目，5亿元用于补充公司营运资金。截至2023年末，募集资金已全部使用完毕。

截至本报告出具之日，本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

3、兑付及付息情况

“17湖滨新城01”付息日为2018年至2024年每年的8月2日，“17湖滨新城02”付息日为2018年至2024年每年的8月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息）。截至本报告出具日，本次债券均已按时完成2023年度付息及偿还本金20%工作。

4、信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）披露。发行人已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	时间	披露单位
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）	2024-04-30	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司2023年度财务报表审计报告	2024-04-30	上海证券交易所
关于宿迁市湖滨新城投资开发有限公司涉及重大诉讼的临时债权代理事务报告	2024-04-02	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司涉及重大诉讼的公告	2024-03-26	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券中期报告（2023年）	2023-08-31	中国债券信息网、上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司2023年中期财务报表及附注	2023-08-31	上海证券交易所
2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告	2023-08-15	中国债券信息网
2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年分期偿还本金兑付公告	2023-08-15	上海证券交易所

2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年付息公告	2023-08-15	上海证券交易所
2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金兑付公告	2023-07-25	中国债券信息网
2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年付息公告	2023-07-25	上海证券交易所
2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年分期偿还本金兑付公告	2023-07-25	上海证券交易所
2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2022年度）	2023-06-30	中国债券信息网、 上海证券交易所
2017年第一期、第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年跟踪评级报告	2023-06-28	中国债券信息网
2017年第一期、第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年跟踪评级报告	2023-06-27	上海证券交易所
2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告	2023-06-16	中国债券信息网
2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告	2023-06-15	上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券年度报告(2022年)	2023-04-28	中国债券信息网、 上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司2022年度财务报表及附注	2023-04-28	上海证券交易所

三、发行人偿债能力

发行人2023年度财务报告经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2023年度经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构及偿债指标分析

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的说明原因
1	总资产	1,081,580.12	1,044,665.13	3.53	-
2	总负债	392,264.26	371,410.71	5.61	-
3	净资产	689,315.86	673,254.42	2.39	-
4	归属母公司股东的净资产	616,151.19	600,205.43	2.66	-
5	资产负债率（%）	36.27	35.55	2.03	-
6	流动比率	3.02	3.61	-16.34	-
7	速动比率	1.90	2.07	-8.21	-

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的说明原因
1	营业收入	51,259.18	62,787.20	-18.36	-
2	营业成本	42,956.29	51,485.56	-16.57	-
3	利润总额	22,881.15	22,104.47	3.51	-
4	净利润	16,061.44	21,606.76	-25.66	-
5	归属母公司股东的净利润	15,945.76	21,543.50	-25.98	-
6	经营活动产生的现金流净额	48,108.75	-6,628.03	-100.18	主要系2023年收到其他与经营活动有关的

					现金增加，原因为2023年所属区域国有平台公司之间往来款增加所致
7	投资活动产生的现金流净额	-42.64	23,078.29	194.54	系投资活动现金流入减少所致,因2022年出售资产城展馆2.3亿所致
8	筹资活动产生的现金流净额	-47,988.03	-16,292.58	-18.36	-

(三) 主要资产和负债变动情况

截止2023年12月31日，公司主要资产和负债变动情况如下：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	2023年末余额	2022年末期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的说明原因
货币资金	41,147.44	14,202.57	189.72	系被质押的定期存单增加所致
应收账款	136,345.29	123,828.73	10.11	-
预付款项	-	102.72	-	-
其他应收款	458,706.44	414,699.57	10.61	-
存货	376,548.27	411,979.41	-8.60	-
其他流动资产	851.87	429.33	98.42	系预交税金增加所致
其他权益工具投资	37,613.23	37,613.23	0.00	-
固定资产	12,365.62	13,275.46	-6.85	-
无形资产	2,004.95	2,145.45	-6.55	-
递延所得税资产	2,162.89	8,582.98	-74.80	系减值损失减少所致
其他非流动资产	13,824.12	17,805.68	-22.36	-

单位：万元 币种：人民币

负债项目	2023年末余额	2022年末期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的说明原因
短期借款	3,004.58	9,321.84	-67.77	系信用借款减少所致
应付票据	40,000.00	33,000.00	21.21	-
应付账款	3,913.95	4,100.01	-4.54	-
应付职工薪酬	104.68	105.94	-1.19	-
应交税费	25,582.85	24,923.54	2.65	-
其他应付款	191,385.85	125,726.98	52.22	系往来款增加所致

一年内到期的非流动负债	48,249.17	46,982.65	2.70	-
长期借款	57,023.20	74,348.80	-23.30	-
应付债券	-	29,900.94	-	-

(四) 营收构成情况

发行人的收入主要由城建工程项目收入构成。发行人2023年度未产生房地产业务收入，主要系上年度已完成可售产品的销售工作。

最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元，% 币种：人民币

业务板块	2023年度				2022年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
城建工程项目收入	50,770.08	42,671.87	15.95	99.05	60,393.84	50,499.87	16.38	96.19
房地产收入	-	-	-	0.00	2,068.93	730.80	64.68	3.30
会计服务	241.48	192.60	20.24	0.47	-	-	-	-
生活服务	153.99	91.82	40.37	0.30	271.26	254.89	6.03	0.43
租赁收入	93.63	-	100.00	0.18	53.18	-	100.00	0.08
合计	51,259.18	42,956.29	16.20	100.00	62,787.20	51,485.56	18.00	100.00

(五) 对外担保情况

截至2023年末，发行人对外担保余额为10.40亿元，占发行人2023年末总资产、净资产的比例分别为9.62%和15.09%。发行人对外担保被担保公司主要为当地国有企业，信誉较好，发行人未来的代偿风险较小，对发行人债务偿付能力影响较小。

(六) 受限资产情况

截至2023年末，发行人受限资产金额为4.01亿元，全部为货币资金。占发行人2023年末总资产、净资产的比例分别为3.71%和

5.82%，占比较低，发行人目前业务开展情况良好，资信状况较好，上述受限资产对发行人未来债务偿付能力影响较小。

四、发行人最新债券发行情况

截至报告出具日，除本次债券外，发行人尚未发行其他债券。

综上，发行人2023年度实现净利润1.61元，同比下降25.46%；发行人2023年度经营活动产生的现金流净额为48,108.75万元，较2022年度大幅增加。发行人短期偿债能力较强、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。我公司将持续关注发行人经营状况、盈利能力及评级展望的变动情况，并督促发行人按期偿还存续期债券应付本息。

以上情况，特此公告。

(本页无正文，为《2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券2023年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

方正证券承销保荐有限责任公司

