

**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
(2023 年度)**

**债权代理人
方正证券承销保荐有限责任公司**

2023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”）对外披露的《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	5
第三节	发行人 2023 年度经营情况和财务状况	6
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	9
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	13
第七节	发行人偿债能力和意愿分析	14
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

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”）采用分期发行，分别为：

2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券（债券简称：PR湖滨01/17湖滨新城01 债券代码：127551.SH/1780196.IB）；

2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券（债券简称：PR湖滨02/17湖滨新城02 债券代码：127596.SH/1780257.IB）。

二、上市交易流通场所

中国银行间市场、上海证券交易所。

三、起息日、发行规模及债券余额

PR湖滨01/17湖滨新城01的起息日为2017年8月2日，发行规模为人民币7亿元，当前债券余额1.40亿元。

PR湖滨02/17湖滨新城02的起息日为2017年8月25日，发行规模为人民币8亿元，当前债券余额1.60亿元。

四、债券期限

本次债券期限为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。

五、票面利率

“17湖滨新城01”票面利率：6.85%

“17湖滨新城02”票面利率：6.93%。

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

本次债券无担保。

八、债券评级情况

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”）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。

九、募集资金用途

根据募集说明书约定，“17湖滨新城01”募集资金人民币7.00亿元，2.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。

根据募集说明书约定，“17湖滨新城02”募集资金人民币8.00亿元，3.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。

十、特殊条款

无。

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

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

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：

（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	0.00	102.72	-100.00	系账龄 1 年以内的预付款项减少所致
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	0.00	29,900.94	-	系一年内到期的应付债券和一年内到期的应付债券利息划分至一年内到期的非流动负债所致

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

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、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。

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合计为15.00亿元。其中，“PR湖滨01”募集资金金额7.00亿元，根据《2017年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券募集说明书》约定，募集资金中2.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。截至2023年12月末，募集资金已使用7.00亿元，2.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。

“PR湖滨02”募集资金金额8.00亿元，根据《2017年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券募集说明书》约定，募集资金中3.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。截至2023年12月末，募集资金已使用8.00亿元，3.00亿元用于补充发行人营运资金，5.00亿元用于宿迁市湖滨新区2016年棚户区改造工程项目。

本期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迁分行（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。

本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在南京银行宿迁分行（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2023年12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、配套商业用房和地下停车位已竣工，但由于安置房、配套商业用房和地下停车位的配套设施目前均不符合要求，暂时拿不到验收报告，无法正常交房、过户房产和投入使用，导致目前无法确认收入，发行人正在改进配套设施。后续预计将根据募投项目的运营情况产生收益。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

本次债券无担保及其他增信机制。

二、偿债保障措施及有效性分析

（一）偿债保障措施

本次债券设置本金提前偿还条款，从第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还本金。

在监管银行设置募集资金和偿债资金专户，用于募集资金及兑息、兑付资金的归集和管理，同时设立专门的偿付工作小组保证本次债券本息的按时足额偿付。

针对未来的财务状况、债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，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，签订了本次债券的《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。

募投项目的未来收入将为本次债券还本付息提供重要资金来源。日常经营产生的收益和未来可获得的项目回款为本次债券还本付息的补充来源。如果未来财务状况出现不利变化，还可以通过变现资产和外部融资进行还本付息。

（二）偿债保障措施有效性分析

发行人已在监管银行开立了偿债资金专户，专门用于本次债券偿债资金的划付。

截至本报告出具日，发行人偿债保障措施均按《募集说明书》约定

执行，切实有效。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

报告期内，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

“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，“17湖滨新城01”及“17湖滨新城02”均已按时完成2023年度兑付及付息工作。其中，“17湖滨新城01”于2023年8月2日按时支付利息及1.40亿元本金，当前余额1.4亿元；“17湖滨新城02”于2023年8月25日按时支付利息及1.60亿元本金，当前余额1.6亿元。

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》、设置募集资金和偿债资金专户；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。

发行人将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）	3.02	3.61
速动比率（倍）	1.90	2.07
资产负债率（%）	36.27	35.55

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 3.61 倍和 3.02 倍，速动比率分别为 2.07 倍和 1.90 倍，2023 年末流动比率和速动比率较 2022 年末略有减少。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35.55%和36.27%，发行人资产负债率保持较低水平，且优于行业平均水平，没有过度负债的现象。

发行人在快速发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比率，保持合理的财务弹性与稳健的财务结构。发行人目前的资产负债率处于安全的范围之内。

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

发行人已委托中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）担任两期债券跟踪评级机构，在债券有效存续期间，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

中证鹏元对发行人及17湖滨新城01、17湖滨新城02进行了跟踪评级，于2020年6月24日出具了跟踪信用评级报告（中鹏信评【2020】跟踪第【304】号01），结果为：17湖滨新城01、17湖滨新城02债券信用等级均维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望调整为负面，将发行人主体长期信用等级及17湖滨新城01、17湖滨新城02债券信用等级移除信用评级观察名单。

中证鹏元于2023年6月27日出具了《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年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2023】跟踪第【914】号01），对发行人及“PR 湖滨 01/17 湖滨新城 01”及“PR 湖滨 02/17 湖滨新城 02”的2021年度跟踪评级结果为：“17 湖滨新城 01”债券信用等级维持为 AA，“17 湖滨新城 02”债券信用等级维持为 AA，发行主体信用等级维持为“AA，评级展望维持为“负面”。

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 权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力未发生变化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具体如下：

一、宿迁市湖滨新城投资开发有限公司涉及重大诉讼的公告

发行人于2024年3月25日披露了《宿迁市湖滨新城投资开发有限公司涉及重大诉讼的公告》，江苏省宿迁市中级人民法院于2023年12月31日向宿迁市湖滨新城投资开发有限公司出具案号为（2023）苏1311执4720号的执行通知书。

原告为中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司（原告江苏银行股份有限公司宿迁分行已将涉案借款债权转让给中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司），被告为发行人、江苏中豪佳园控股集团有限公司（简称中豪公司）、江苏运河文化城投资开发有限公司（简称运河文化城公司）、江苏运河文化创意园发展有限公司（简称运河创意园公司）、浙江芬莉集团有限公司（简称芬莉公司）、刘卫高、刘文玲。

原告中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司向江苏省宿迁市中级人民法院对发行人提出诉讼请求：依据已经发生法律效力的（2019）苏13民初590号判决书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行法律文书确定的义务依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

冻结被执行人银行存款148,597,600.84元或者查封其他等额财产查封期间不得对查封的财产进行转让、赠予、毁损等处分行为否则应当承担法律责任。

本次债券的债权代理人方正承销保荐就该事项于2024年4月2日披露了《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》。

(以下无正文，为《2017年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司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

