

**2017 年宿迁市湖滨新城投资开发有限公司
公司债券 2021 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

二〇二二年五月

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2021年年度报告》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、PR湖滨01

2、发行总额：人民币7亿元整

3、债券余额：人民币4.20亿元整

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、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分在中央国债登记公司登记托管。

8、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

9、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。

10、计息期限：自2017年8月2日起至2024年8月1日。

11、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。

12、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）。

13、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）。

14、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

15、承销方式：承销团余额包销。

16、债券担保：本期债券无担保。

17、监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

18、信用级别：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)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、PR湖滨02

2、发行总额：人民币8亿元整

3、债券余额：人民币4.80亿元整

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、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分在中央国债登记公司登记托管。

8、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

9、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。

10、计息期限：自2017年8月25日起至2024年8月24日。

11、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。

12、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）。

13、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）。

14、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

15、承销方式：承销团余额包销。

16、债券担保：本期债券无担保。

17、监管银行：南京银行股份有限公司宿迁分行。

18、信用级别：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。

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2021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，“17湖滨新城01”及“17湖滨新城02”均已按时完成2021年度兑付及付息工作。其中，“17湖滨新城01”于2021年8月2日付息3,836.00万元，兑付本金1.40亿元；“17湖滨新城02”于2021年8月25日付息4,435.20万元，兑付本金1.60亿元。

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。2021年1月1日至本报告出具日，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2021年年度财务报告及附注	2022.4.29	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2021年年度报告	2022.4.29	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信息披露负责人发生变动的公告	2022.4.28	中国债券信息网、 上海证券交易所
中证鹏元关于关注宿迁市湖滨新城投资开发有限公司被纳入失信被执行事项的公告	2022.1.7	中国债券信息网、 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临时债权代理事务报告（2022年第一次）	2022.1.6	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关于纳入失信被执行人的公告	2021.12.30	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公司债券2021年半年度财务报告及附注	2021.8.31	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2021年半年度报告	2021.8.31	中国债券信息网、 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2021年付息及分期偿还本金兑付公告	2021.8.18	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2021年债券分期偿还本金兑付公告	2021.8.18	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2021年付息公告	2021.8.18	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2021年付息及分期偿还本金兑付公告	2021.7.26	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2021年债券分期偿还本金兑付公告	2021.7.26	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2021年付息公告	2021.7.26	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（2020年度）	2021.6.30	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2021年跟踪评级报告	2021.6.29	中国债券信息网、 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2020年度履约情况及偿债能力分析报告	2021.5.18	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2020年年度报告摘要	2021.4.29	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2020年年度报告	2021.4.29	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2020年度财务报告及附注	2021.4.29	上海证券交易所
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司关于会计师事务所变更的公告	2021.4.26	中国债券信息网、 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临时债权代理事务报告（2021年第一次）	2021.2.1	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关于对外担保涉诉进展及相关情况的公告	2021.1.27	中国债券信息网、 上海证券交易所

三、发行人偿债能力

发行人2021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2021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	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,034,427.49	1,019,802.41	1.43	-
2	总负债	382,779.84	454,576.09	-15.79	-
3	净资产	651,647.66	565,226.32	15.29	-
4	归属母公司股东的净资产	578,650.55	565,280.89	2.37	-
5	资产负债率 (%)	37.00	44.57	-16.98	-
6	流动比率	3.38	3.00	12.80	-
7	速动比率	1.79	1.41	27.32	-

（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	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	89,139.19	73,202.72	21.77	-
2	营业成本	79,677.88	59,965.69	32.87	主要系房地产业务成本增加，2021 年度房地产收入及成本增加主要系发行人子公司宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司尾盘商铺和住宅。
3	利润总额	12,673.57	25,902.70	-51.07	主要系计提其他应收款坏账准备导致信用减值损失大幅增加。
4	净利润	13,314.38	26,095.77	-48.98	主要系计提其他应收款坏账准备导致信用减值损失大幅增加。
5	归属母公司股东的净利润	13,369.67	26,099.07	-48.77	主要系计提其他应收款坏账准备导致信用减值损失大幅增加。
6	息税折旧摊销	23,640.51	30,981.32	-23.69	-

	前利润 (EBITDA)				
7	经营活动产生的 现金流净额	-60,535.57	91,611.46	-166.08	主要系偿还往来款等支付其他与经营活动有关的现金大幅增加导致经营活动产生的现金大幅降低且为负数。
8	投资活动产生的 现金流净额	71,977.70	-10.55	-682482.51	主要系收回投资收到的现金大幅增加。
9	筹资活动产生的 现金流净额	-11,845.62	-90,513.65	86.91	主要系取得借款收到的现金大幅增加且偿还债务支付的现金大幅减少。

(三) 主要资产和负债变动情况

截止2021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	本期末余额	上年末期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
货币资金	20,978.40	10,580.83	98.27	主要系销售商品、提供劳务收到的现金在报告期内增加。
应收账款	87,962.91	67,962.91	29.43	-
预付款项	25.57	1,036.31	-97.53	主要系前期预付江苏南通二建集团有限公司等款项已结转。
其他应收款	395,031.41	360,627.36	9.54	-
存货	448,669.50	499,048.25	-10.09	-
其他流动资产	429.31	429.30	0.00	-
其他权益工具投资	37,773.23	36,646.23	3.08	-
固定资产	10,749.95	13,508.19	-20.42	-
无形资产	2,426.44	2,566.94	-5.47	-
递延所得税资产	8,593.54	5,024.06	71.05	主要系报告期内坏账减值准备增加。
其他非流动资产	21,787.23	22,372.03	-2.61	

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末期末 余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
短期借款	11,898.97	3,004.86	295.99	主要系发行人子公司宿迁市湖滨新城城市开发有限公司新增借款。
应付票据	20,000.00	9,200.00	117.39	主要系新增银行承兑汇票。
应付账款	9,832.72	13,902.05	-29.27	-
应付职工薪酬	102.82	100.42	2.39	-
应交税费	23,983.96	20,257.50	18.40	-

其他应付款	173,170.30	232,851.24	-25.63	-
一年内到期的非流动负债	42,718.53	33,988.22	25.69	-
长期借款	41,302.40	51,628.00	-20.00	-
应付债券	59,770.15	89,643.80	-33.32	主要系发行人存续期企业债券在2021年度提前还本20%。

（四）营收构成情况

发行人的收入主要由城建工程项目收入和房地产销售收入构成。

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	2021 年度				2020 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	62,358.48	51,965.40	16.67	69.96	65,124.03	54,270.02	16.67	88.96
房地产收入	26,609.91	27,566.20	-3.59	29.85	7,774.95	5,421.87	30.26	10.62
会计服务	0.80	-	100.00	0.00	-	-	-	-
生活服务	170.00	146.28	13.95	0.19	303.75	273.80	9.86	0.41
合计	89,139.19	79,677.88	10.61	100.00	73,202.72	59,965.69	18.08	-

2021 年度公司实现营业收入 89,139.19 万元，相比去年同期增加 21.77%。2021 年度实现营业成本 79,677.88 万元，相比去年同期增加 32.87%。

近两年，公司城建工程项目收入规模及其毛利率保持稳定。

公司 2021 年度房地产收入和成本较上年度增加主要系发行人子公司宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司尾盘商铺和住宅销售，毛利率由正转负主要系上述资产位置较为偏僻，部分资产销售不及预期，公司为尽快实现现金回流折价销售。

公司 2021 年度生活服务收入和成本降低主要系受疫情影响生活服务需求降低，毛利率增加主要系该业务前期投入较大，报告期内只需支出正常运营成本。

（五）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 19.88 亿元，占同期总资产和净资产的比例分别为 19.22%和 30.51%。其中对宿迁市新城控股集团有限公司（以下简称“新城控股”）的担保金额合计 13.89 亿元，超过净资产的 10%，新城控股为发行人第二大股东，目前经营状况和资信状况正常，上述对外担保对发行人偿债能力暂无重大不利影响。

（六）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产合计为 6.59 亿元，占同期总资产和净资产的比例分别为 6.37%和 10.11%。详细情况如下：

受限资产类别	受限资产账面价值	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	2.1	2.02	-	10.18
存货-土地	44.87	4.57	-	96.17
合计	46.97	6.59	-	-

（七）发行人被列为失信被执行人的相关情况

根据（2021）苏13民终374号，江苏南通二建集团有限公司（以下简称“原告”）诉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”）建设工程施工合同纠纷一案，江苏省宿迁市中级人民法院判决如下：

1、被告宿迁市湖滨新城投资开发有限公司于本判决生效后十日内支付原告江苏南通二建集团有限公司工程款 8512978.97 元及逾期付款利息 4795936.72 元（另加以 1067165.35 元为基数按中国人民银行同期同类贷款利率自 2019 年 1 月 1 日计算至 2019 年 8 月 20 日、按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自 2019 年 8 月 21 日计算至 2020 年 7 月 31 日，以质保金 12917309.62 元为基数按中国人民银行同期同类贷款利率自 2014 年 2 月 22 日计算至 2019 年 8 月 20 日、按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自 2019 年 8 月 21 日计算至 2020 年 7 月 31 日，以 8512978.97 元为基数按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自 2020 年 8 月 1 日计算至实际给付之日止）；2、被告宿迁市湖滨新城投资开发有限公司于本判决生效后十日内支付原告江苏南通二建集团有限公司停工损失 2514918.86 元、汇票贴息损失 1489620.31 元；3、驳回原告江苏南通二建集团有限公司的其他诉讼请求。

因公司与原告在工程审计方面存在分歧，所以未按时足额支付上述款项，于 2021 年 12 月 27 日被纳入失信被执行人。

截至本报告出具日，发行人暂未从失信被执行人中解除。

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 2021 年度实现净利润 1.33 亿元,同比下降 48.98%;
发行人 2021 年度经营活动产生的现金流净额为-60,535.57 万元,由正
转负;发行人被列为失信被执行人可能对公司经营、财务和信用状况
产生一定不利影响。我公司将持续关注发行人经营状况、盈利能力、
失信被执行案件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2021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

2022年5月7日

