

**2017 年淮安新城投资开发有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：淮安新城投资开发集团有限公司



主承销商：中信建投证券股份有限公司



2023 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 2017 年淮安新城投资开发有限公司公司债券（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。

本报告的内容及信息源于淮安新城投资开发有限公司（以下简称“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。

一、发行人基本情况

发行人名称	淮安新城投资开发集团有限公司
成立日期	2008-06-11
住所	淮安市翔宇南道1号淮安市行政中心北楼15楼
法定代表人	陈延国
注册资本	1,281,362.48 万人民币
经营范围	土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、市政府授权的其他项目经营。（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）一般项目：机械设备租赁；对外承包工程；建筑材料销售（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	淮安市投资控股集团有限公司
实际控制人	淮安市人民政府国有资产监督管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	2017年淮安新城投资开发集团有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：17淮安新城债 上海证券交易所：PR淮安债
债券代码	银行间债券市场：1780296.IB 上海证券交易所：127636.SH
债券期限	7年，在债券存续期的第3-7年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金
发行规模	15.00亿元
债券存量	6.00亿元
担保情况	由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
最新信用评级	评级机构：联合资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023年6月20日 债项AAA，主体AA+，评级展望为稳定

三、2022 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本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 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）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为 6 亿元用于白云佳苑保障性住房项目，7 亿元用于枫香苑保障性住房项目，2 亿元用于补充公司营运资金。

（五）持有人会议召开情况

2022 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 2022 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（中兴华审字[2023]第 021698 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 2022 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	2022年末	2021年末
资产总计	12,273,449.81	10,995,076.98
其中：流动资产	9,603,322.30	8,495,257.34
非流动资产	2,670,127.51	2,499,819.65
负债合计	7,920,438.71	7,286,863.70
其中：流动负债	3,847,297.31	3,186,652.75
非流动负债	4,073,141.39	4,100,210.95
股东权益合计	4,353,011.10	3,708,213.29
其中：归属于母公司所有者的权益	4,347,445.90	3,702,675.97
流动比率（倍）	2.50	2.67
速动比率（倍）	1.03	1.22
资产负债率	64.53%	66.27%
EBITDA利息保障倍数	0.41	0.39

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	2022年度	2021年度
营业收入	593,783.87	567,828.58
营业成本	475,792.86	450,999.20
利润总额	54,022.27	71,939.02
净利润	39,833.83	51,718.15
其中：归属于母公司所有者的净利润	39,805.95	51,642.26
经营活动产生的现金流量净额	-158,915.91	208,309.90
投资活动产生的现金流量净额	-26,048.67	-40,243.42
筹资活动产生的现金流量净额	22,391.03	-422,581.37

现金及现金等价物净增加额	-162,573.56	-254,514.89
--------------	-------------	-------------

（三）发行人偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人资产总计 12,273,449.81 万元，较 2021 年末增长 11.63%；负债总计 7,920,438.71 万元，较 2021 年末增长 8.69%；所有者权益合计 4,353,011.10 万元，较 2021 年末增长 17.39%。整体来看，发行人 2022 年末资产规模和负债规模略有上升。

截至 2022 年末，发行人流动比率为 2.50，较上年末下降 6.37%；速动比率为 1.03，较上年末下降 15.57%。上述短期偿债指标有所下降，主要系发行人流动负债增加所致。截至 2022 年末，发行人资产负债率为 64.53%，较 2020 年末下降 2.63%，保持稳定；EBITDA 利息保障倍数为 0.41，较上年末上升 2.50%，保持稳定。

2022 年度，发行人实现营业收入 593,783.87 万元，较上年增长 4.57%；发生营业成本 475,792.86 万元，较上年增长 5.50%；净利润为 39,833.83 万元，较上年减少 22.98%。2022 年度发行人净利润下降，主要系公允价值变动净收益减少所致。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额由上年度净流入 208,309.90 万元，变为净流出 158,915.91 万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致；投资活动产生的现金流量净额为 -26,048.67 万元，较上年下降 35.27%，主要系投资支付的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额由上年度净流出 422,581.37 万元，变为净流入 22,391.03 万元，主要系取得借款收到的现金增加所致。

总体来看，2022 年发行人短期偿债指标略微下降，长期偿债指标小幅改善，盈利能力无较大变化，筹资活动和投资活动现金流量正常波动，对发行人偿债能力影响不大；经营活动产生的现金流量净额由正转负，

对发行人偿债能力有一定的不利影响。

(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：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	期限(年)	票面利率 (%)
一般企业债	17 淮安新城债	2017/9/20	15.00	6.00	7.00	5.22
私募债	22 淮新 02	2022/10/18	5.00	5.00	5.00	3.72
私募债	22 淮新 01	2022/8/26	10.00	10.00	5.00	3.69
定向工具	21 淮安新投 GN001	2021/12/8	4.00	4.00	5.00	5.50
私募债	21 淮新 01	2021/8/4	10.50	10.50	5.00	5.10
私募债	20 淮新 05	2020/10/19	7.00	7.00	5.00	5.05
一般中期 票据	20 淮安新城 MTN003	2020/8/24	4.00	4.00	5.00	4.38
一般中期 票据	20 淮安新城 MTN002	2020/7/30	4.00	4.00	5.00	4.59
私募债	20 淮新 03	2020/7/29	10.00	10.00	5.00	5.25
一般中期 票据	23 淮安新城 MTN002	2023/4/28	9.80	9.80	2.00	3.78
一般中期 票据	23 淮安新城 MTN001	2023/3/27	5.20	5.20	2.00	4.20
定向工具	22 淮安新城 PPN002	2022/3/11	6.30	6.30	3.00	4.50
私募债	23 淮新 04	2023/3/3	5.00	5.00	2.00	4.94
定向工具	22 淮安新城 PPN001	2022/1/12	3.50	3.50	3.00	5.50
私募债	23 淮新 01	2023/1/10	10.00	10.00	2.00	5.02
定向工具	21 淮安新城 PPN003	2021/10/29	5.00	5.00	3.00	5.50
一般中期 票据	21 淮安新城 MTN003	2021/10/15	3.00	3.00	3.00	4.72
一般中期 票据	21 淮安新城 MTN002	2021/9/27	4.00	4.00	3.00	4.79

私募债	19 淮新 03	2019/4/25	5.00	5.00	5.00	6.75
定向工具	21 淮安新城 PPN002	2021/4/15	3.50	3.50	3.00	5.40
一般中期 票据	21 淮安新城 MTN001	2021/3/18	8.00	8.00	3.00	5.20
私募债	19 淮新 01	2019/3/1	6.80	6.80	5.00	7.40
定向工具	21 淮安新城 PPN001	2021/1/26	3.00	3.00	3.00	5.50

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、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《2017年淮安新城投资开发有限公司公司债券2022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
2023年6月29日

