

2018 年无锡惠基产业发展有限公司  
公司债券 2020 年度债权代理事务报告

债权代理人

浙商银行股份有限公司无锡分行

二〇二一年六月

## 声明

浙商银行股份有限公司无锡分行（以下简称“浙商银行无锡分行”）编制本报告的内容及信息均来源于无锡惠基产业发展有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《无锡惠基产业发展有限公司公司债券年度报告（2020年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。浙商银行无锡分行对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商银行无锡分行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，浙商银行无锡分行不承担任何责任。

# 第一章 本次公司债券概况

## 一、发行人名称

中文名称：无锡惠基产业发展有限公司

## 二、核准文件和核准规模

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]149号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 9.5 亿元。

2018 年 12 月 7 日，发行人成功发行 9.5 亿元公司债券。

## 三、本期债券的主要条款

发行主体：无锡惠基产业发展有限公司

债券名称：2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券（简称“18 锡惠债”）

发行总额：人民币 9.5 亿元

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元

债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

债券形式：实名制记账式债券。投资者认购的债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户托管记载。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自本期债券发行后第 3 个计息年度末起，分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例分 5 年逐年偿还债券本金。后 5 年利息随本金的兑付一起支付，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，本金自兑付日起不另计利息。

起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期限内每年的12月7日为该计息年度的起息日。

付息日：本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12月7日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

兑付日：本期债券兑付日为2021年至2025年每年的12月7日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为5.27%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行价格：本期债券面值100元人民币，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。

担保情况：本期债券由江苏省信用再担保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。

信用级别及资信评级机构：根据2020年6月23日联合资信评估有限公司出具的编号为联合[2020]1726号的《无锡惠基产业发展有限公司2020年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

债权代理人：浙商银行股份有限公司无锡分行。

发行方式与发行对象：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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发售。

承销方式：本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商国融证券股份有限公司，以承销团余额包销方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金共 9.5 亿元，其中 7.2 亿元用于惠丰苑二期工程项目、2.3 亿元用于补充公司营运资金。截至 2020 年末，募集资金已按照募集说明书的约定使用完毕。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第二章 发行人 2020 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本信息

公司名称：无锡惠基产业发展有限公司

法定代表人：华晶

注册地址：无锡市惠山区政和大道 182-106

注册地址邮编：214174

办公地址：无锡市惠山区政和大道 182-106

办公地址邮编：214174

联系人姓名：华凌云

电话：0510-83382697

传真：0510-83393141

### 二、发行人 2020 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

截至 2020 年末，公司资产总额 1,433,601.83 万元，负债总额 899,612.52 万元，资产负债率 62.75%，全年实现营业收入 106,846.96 万元，净利润 11,789.22 万元，资产负债结构相对合理，资产盈利能力较好。

#### （二）公司业务情况

##### 1、主营业务模式

公司经营范围包括安置房的建设、管理；资产经营管理；物业管理；房屋拆迁服务；土地整理；环境治理工程、绿化工程设计、施工；

基础设施建设；利用自有资金对外投资；供水管道、排水管道的施工；瓜果蔬菜种植、销售；农业生态园开发建设。

公司的营业收入主要来源于保障性住房投资建设、拆迁安置收入、租赁收入、资金占用费收入和管网养护费。

## 2、主要经营状况

### 发行人 2019-2020 业务收入构成表

单位：亿元、%

| 业务板块      | 2020 年 |        | 2019 年 |        | 收入同比增减 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|           | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |        |
| 保障性住房投资建设 | 9.27   | 86.80  | 8.05   | 68.98  | 15.16% |
| 拆迁安置收入    | 0.60   | 5.62   | 0.59   | 5.06   | 1.69%  |
| 租赁收入      | 0.79   | 7.40   | 0.76   | 6.51   | 3.95%  |
| 资金占用费收入   | -      | -      | 2.25   | 19.28  | -      |
| 管网养护费     | 0.02   | 0.19   | 0.02   | 0.71   | -      |
| 合计        | 10.68  | 100.00 | 11.67  | 100.00 | -8.48% |

## 三、发行人 2020 年度财务情况

截止 2020 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 1,433,601.83 万元、所有者权益为 533,989.31 万元。全年发行人合并报表反映的营业收入 106,846.96 万元，同比减少 8.39%，实现净利润 11,789.22 万元，同比增加 21.50%。

### 发行人 2019-2020 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 财务指标          | 2020 年       | 2019 年       | 同比变动     |
|---------------|--------------|--------------|----------|
| 总资产           | 1,433,601.83 | 1,315,182.70 | 9.00%    |
| 归属与母公司股东的净资产  | 533,989.31   | 522,200.09   | 2.26%    |
| 营业收入          | 106,846.96   | 116,637.28   | -8.39%   |
| 净利润           | 11,789.22    | 9,703.10     | 21.50%   |
| 归属于母公司股东的净利润  | 11,789.22    | 9,703.10     | 21.50%   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -100,233.11  | -22,517.86   | 345.13%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -            | 1,000.00     | -100.00% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 68,154.84    | -49,662.13   | -237.24% |

| 财务指标          | 2020 年    | 2019 年    | 同比变动    |
|---------------|-----------|-----------|---------|
| 期末现金及现金等价物余额  | 34,927.39 | 67,005.66 | -47.87% |
| 流动比率          | 4.29      | 2.68      | 60.23%  |
| 速动比率          | 3.60      | 2.22      | 62.36%  |
| 资产负债率         | 62.75%    | 60.29%    | 4.08%   |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.39      | 1.25      | 11.58%  |
| 贷款偿还率         | 100%      | 100%      | -       |
| 利息偿付率         | 100%      | 100%      | -       |

备注：

上述财务指标计算方法如下：

- 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、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 7、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

### 简要合并资产负债表

单位：万元

| 项目          | 2020 年末      | 2019 年末      |
|-------------|--------------|--------------|
| 流动资产        | 1,174,452.62 | 996,153.40   |
| 非流动资产       | 259,149.22   | 319,029.30   |
| 资产合计        | 1,433,601.83 | 1,315,182.70 |
| 流动负债        | 271,114.29   | 372,101.08   |
| 非流动负债       | 628,498.23   | 420,881.53   |
| 负债合计        | 899,612.52   | 792,982.61   |
| 归属于母公司所有者权益 | 533,989.31   | 522,200.09   |
| 少数股东权益      | -            | -            |
| 所有者权益合计     | 533,989.31   | 522,200.09   |
| 负债和所有者权益合计  | 1,433,601.83 | 1,315,182.70 |

### 简要合并利润表

单位：万元

| 项目            | 2019 年度    | 2019 年度    |
|---------------|------------|------------|
| 营业收入          | 106,846.96 | 116,637.28 |
| 利润总额          | 14,502.34  | 11,836.23  |
| 净利润           | 11,789.22  | 9,703.10   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 11,789.22  | 9,703.10   |

| 项目     | 2019 年度 | 2019 年度 |
|--------|---------|---------|
| 少数股东损益 | -       | -       |
| 基本每股收益 | -       | -       |
| 稀释每股收益 | -       | -       |

### 简要合并现金流量表

单位：万元

| 项目               | 2020 年度     | 2019 年度    |
|------------------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额    | -100,233.11 | -22,517.86 |
| 投资活动产生的现金流量净额    | -           | 1,000.00   |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 68,154.84   | -49,662.13 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -           | -          |
| 现金及现金等价物净增加额     | -32,078.27  | -71,179.98 |

## 第三章 发行人募集资金使用的核查情况

### 一、本次公司债券募集资金情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]149号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 9.5 亿元，发行人于 2018 年 12 月 7 日成功发行 9.5 亿元公司债券，票面利率为 5.27%。

### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金共 9.5 亿元，其中 7.2 亿元用于惠丰苑二期工程项目、2.3 亿元用于补充公司营运资金。截至本报告出具之日，本期债券所募集资金已全部使用完毕，不存在闲置的募集资金。在募集资金使用过程中，发行人严格按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金专项账户运作规范，募集资金用途与募集说明书承诺的资金使用计划一致。

## 第四章 发行人偿债能力分析

从短期偿债能力看，截至 2019 年末和 2020 年末，公司流动比率分别为 2.68 和 4.29，公司速动比率分别为 2.22 和 3.60，短期偿债能力较强。从长期偿债能力看，截至 2019 年末和 2020 年末，公司合并口径资产负债率分别为 60.29%、62.75%，报告期内有所上升且依旧保持较高水平。2020 年末，公司其他应付款账面为 6,430.17 万元，规模不大，发生集中偿付的可能性较小，发行人具有较强的长期偿债能力。

人  
事  
部  
印  
章

## 第五章 增信措施的有效性分析

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### （一）基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

负责人：瞿为民

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

### （二）担保人资信情况

根据联合资信评估有限公司 2020 年 6 月 12 日出具的《江苏省信用再担保集团有限公司 2020 年主体长期信用评级报告》（联合（2020）1340 号），江苏省信用再担保集团有限公司主体长期信用等级为 AAA 级。

### （三）江苏再担保财务数据

江苏再担保公司 2020 年的财务报表由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏公 W[2021]第 A613 号）。

单位：万元，%

| 项 目 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|-----|---------|---------|
|-----|---------|---------|

|               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| 总资产           | 2,234,039.94 | 1,721,678.15 |
| 总负债           | 870,468.97   | 676,461.57   |
| 所有者权益         | 1,363,570.97 | 1,045,216.58 |
| 营业收入          | 215,733.20   | 182,636.25   |
| 利润总额          | 80,884.43    | 63,989.32    |
| 净利润           | 54,731.40    | 48,068.20    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -280,261.36  | -58,162.23   |
| 期末现金及现金等价物余额  | 607,075.36   | 519,949.90   |
| 资产负债率         | 38.96        | 39.29        |
| 流动比率          | 2.24         | 2.11         |

综合来看，2020 年度发行人经营情况稳定，履约情况良好。联合资信评估有限公司 2020 年 6 月 23 日出具的《无锡惠基产业发展有限公司 2020 年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AA、本期债券的信用等级为 AAA，本期债券由江苏省信用再担保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，增强了发行人的偿债保障。

## 第六章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间,联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)将每年进行一次定期跟踪评级,并根据情况开展不定期跟踪评级。发行人如发生重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整信用等级。

在跟踪评级过程中,如信用等级发生变化调整时,联合资信将在本公司网站予以公布,同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

根据联合资信出具的 2020 年跟踪评级报告,发行人长期主体信用等级为 AA 级,本期债券的信用级别为 AAA 级。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：本期债券每年付息一次，分次还本，自本期债券发行后第3个计息年度末起，分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例分5年逐年偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付，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，本金自兑付日起不另计利息。

目前，本期债券付息日为2019年至2025年每年的12月7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）。发行人已于2020年12月9日完成第二次付息。

## 第八章 债权代理人履行职责情况

本期债券的债权代理人浙商银行股份有限公司无锡分行严格按照相关法律法规及协议的要求履行了债权代理人职责,包括持续关注发行人状况,对发行人指定专项账户用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督等。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未出现无债券持有人会议召开情形，未召开债券持有人会议。

## 第十章 可能影响发行人偿债能力的重大 事项及债权人采取的应对措施等

发行人不存在影响偿债能力的重大事项。

(本页无正文,为《2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年度债权代理事务报告》盖章页)

债权代理人: 浙商银行股份有限公司无锡分行



2021年 6月 28日