

2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）

2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财”）作为 2019 年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（以下简称“19 锡藕 01”、“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）的相关要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司（以下简称“发行人”）公开信息披露的相关文件以及发行人向恒泰长财提供的其他材料，恒泰长财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恒泰长财所作的承诺或声明。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，恒泰长财均不承担任何责任。

一、发行人概况

公司名称：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

住 所：无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号

法定代表人：吕上元

注册资本：57552.00 万元人民币

成立日期：2005 年 08 月 01 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：市政基础设施建设；物业管理；负责职教园区的市场化运作；以自有资金对外投资、市场开发；安置房的开发、建设。（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）

股权结构：公司控股股东及实际控制人无锡市锡山区国有资产管理办公室持有发行人 91.75% 股权，无锡惠山开发建设有限公司持有发行人 8.25% 股权。

二、本期债券基本情况

（一）发行人：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司。

（二）债券名称：2019 年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券(品种一)。

（三）债券简称：19 锡藕债 01（银行间债券），19 锡藕 01（上交所）。

（四）上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

（五）债券代码：1980172.IB（银行间债券），152205.SH（上交所）

（六）发行总额：6 亿元人民币。

（七）债券期限及利率：自 2019 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 15 日，利率为 5.09%。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，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% 的比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应

付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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

(九) 发行首日：2019年5月15日。

(十) 上市日期：2019年5月21日（银行间）、2019年5月24日（上交所）。

(十一) 承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为中山证券有限责任公司。

(十二) 债券担保：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。

(十三) 信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的编号为新世纪跟踪[2020]100899号《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，债项信用等级为AAA，维持不变。

(十四) 公司指定信息披露网站：中国债券信息网和上海证券交易所网站。

三、 发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券分别于2019

年 5 月 21 日和 2019 年 5 月 24 日在银行间市场和交易所市场上市流通，简称“19 锡藕债 01”（银行间债券市场）和“19 锡藕债 01”（上海证券交易所），代码分别为 1980172.IB（银行间市场）和 152205.SH（上海证券交易所）。

（二）付息情况

本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 5 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第 1 个工作日）。发行人已于 2020 年 5 月 17 日（5 月 15 日为休息日，顺延至其后第 1 个工作日）完成第一次付息，于 2021 年 5 月 17 日（5 月 15 日为休息日，顺延至其后第 1 个工作日）完成第二次付息。

（三）资金募集使用情况

根据《2019 年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金为 6 亿元，截至 2020 年末，募集资金 6 亿元已按照募集说明书的约定使用完毕。

（四）账户及资金监管情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请浙商银行股份有限公司无锡分行作为本期债券募集资金监管人和偿债资金监管人，签署了《2019 年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，并设立募集资金使用专户和偿债资金专户。其中募集资金使用专户用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不用作其他用途。偿债资金专户用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作

其他用途。

（五）信息披露情况

发行人相关信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露，截至本报告出具之日，已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	时间	披露单位
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）2020年付息公告	2020/05/08	上海证券交易所网站
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券(品种一)2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2020/05/22	中国债券信息网/上海证券交易所网站
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）跟踪评级报告	2020/06/30	中国债券信息网/上海证券交易所网站
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）2019年度债权代理事务报告	2020/06/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券2020年半年度财务报表及附注	2020/08/31	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司2020年半年度报告	2020/08/31	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司2020年半年度报告摘要	2020/09/01	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司关于执行董事发生变动的公告	2021/03/04	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券2020年年度报告	2021/04/30	中国债券信息网/上海证券交易所网站
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券2020年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2021/04/30	上海证券交易所网站
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券2020年年度报告摘要	2021/04/30	上海证券交易所网站
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券品种一2021年付息公告	2021/04/30	中国证券信息网
2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券品种一2021年付息公告	2021/05/10	上海证券交易所网站

四、发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日，除了19锡藕债01外，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券类型	名称	发行时间	规模（亿元）	期限	票面利率	担保情况
PPN	19 藕塘职教 PPN001	2019/07/19	4.20	3 年期	6.6%	无担保
公司债券	20 锡藕 01	2020/03/06	5.33	5 年期	5.08%	无担保
公司债券	20 锡藕 02	2020/05/22	8.00	3+2 年期	4.78%	无担保
公司债券	20 锡藕 03	2020/09/03	5.00	3+2 年期	4.75%	无担保

五、发行人的偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字【2021】第 020634 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

发行人 2019-2020 年主要偿债能力指标

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例
总资产	1,616,300.11	1,652,291.37	-2.18
流动资产	1,540,240.75	1,587,013.59	-2.95
总负债	946,244.43	1,006,894.05	-6.02
流动负债	318,368.43	330,398.86	03.64
归属母公司股东的净资产	669,752.06	645,056.73	3.83
所有者权益	670,055.68	645,397.32	3.82
流动比率	4.84	4.80	0.72
速动比率	2.11	2.38	-11.33
资产负债率	58.54%	60.94%	-3.93
EBITDA 利息保障倍数	0.71	0.68	4.41

注：

- 1、流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%；
- 2、速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额)/期末流动负债合计×100%；
- 3、资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

截止到 2020 年 12 月 31 日,发行人总资产为 1,616,300.11 万元。2020 年度,公司总负债减少 60,649.62 万元,流动负债减少 12,030.43 万元。公司所有者权益较为稳定。从短期偿债能力来看,2019 年和 2020 年发行人的流动比率分别为 4.80 倍和 4.84 倍,速动比率分别是 2.38 倍和 2.11 倍,发行人流动比率及速动比率基本保持稳定。从长期偿债能力来看,2019 年和 2020 年发行人的资产负债率分别是 60.94% 和 58.54%,资产负债率有所下降。

(二) 发行人盈利能力及现金流状况

发行人 2019-2020 年主要盈利能力指标

单位:万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例
营业收入	70,722.57	48,225.65	46.65
营业成本	48,079.69	33,237.42	44.66
利润总额	24,280.53	15,606.12	55.58
净利润	18,900.86	12,544.42	50.67
经营活动产生的现金流量净额	-28,478.04	22,533.69	-226.38
投资活动产生的现金流量净额	-506.67	328.73	-254.13
筹资活动产生的现金流量净额	23,517.39	-80,821.51	-129.10

2020 年度,发行人实现营业收入 70,722.57 万元,与上年相比有所增加;利润总额 24,280.53 万元,比上年度上升了 55.58%;净利润 18,900.86 万元,比上年度有所上升。主要系发行人安置房销售收入大幅增加,导致上述指标有所增长。

从现金流状况看,发行人 2020 年度经营活动产生的现金流量净额-28,478.04 万元,较 2019 年度减少,主要系支付的经营性应付项目大幅增加,导致 2020 年度经营活动现金流净额为负。2020 年度投资活动产生的现金流量净额为-506.67 万元,较 2019 年有所减少。2020

年度筹资活动产生的现金流量净额为 23,517.39 万元，比上年度大有所增加，主要系取得借款收到的现金大幅增加，导致筹资活动产生现金流净额大幅增加。

（三）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 230,394.98 万元，占当期末净资产的比例为 34.38%。

（四）发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产余额为 112,209.38 万元，占当期末总资产的比例为 6.94%，受限资产占比较低。

六、担保人相关情况

（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（以下简称“江苏再担保公司”）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，评级

展望为稳定。

（三）江苏再担保公司财务数据

江苏再担保公司 2020 年的财务报表由江苏公证天业会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏公 W[2021]A613 号）。本文中担保人 2020 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

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(%)	38.93	39.29
流动比率	2.24	2.11

综合来看，发行人净利润有所上升，盈利能力有所加强。发行人资产规模较大，整体债务规模尚可，偿债能力较稳定，另外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，能够为本期债券的按时足额还本付息提供有力保障。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券(品种一)2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



恒泰长财证券有限责任公司

2021年6月9日