

2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券 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2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券（以下简称“18锡惠债”、“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惠基产业发展有限公司（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，投资者应对相关事项作出独立判断，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：无锡惠基产业发展有限公司

住所：无锡市惠山区政和大道182-106

法定代表人：华晶

注册资本：100,000万元人民币

成立日期：2013年8月8日

公司类型：有限责任公司

经营范围：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。（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：无锡惠源投资发展有限公司持有发行人100%股权。无锡惠源投资发展有限公司为发行人控股股东，发行人实际控制人为无锡市惠山区国有资产监督管理委员会。

发行人是无锡市惠山区保障性住房投资建设和基础设施建设的重要主体，是无锡市惠山区重要的投融资主体之一，在业务发展、区域环境和政府支持等方面具有显著优势。

二、本期债券基本情况

(一) 发行人：无锡惠基产业发展有限公司。

(二) 债券名称：2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券。

(三) 债券简称：18锡惠债（银行间债券市场）；18锡惠债（上海证券交易所）。

(四) 上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

(五) 债券代码：1880275.IB（银行间债券），152034.SH（上海）。

(六) 发行总额：9.5亿元人民币。

(七) 债券期限及利率：自2018年12月7日至2025年12月7日，利率为5.27%。

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。即在2021年至2025年每年的12月7日，分别偿还1.9亿元本金。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。提前还本年度的应付利息随当年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。

(九) 发行首日：2018年12月7日。

(十) 上市日期：2018年12月13日（银行间债券市场），2018年12月28日（上海证券交易所）。

(十一) 承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商为国融证券股份有限公司。

(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：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。

(十四) 公司指定信息披露网站：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)。

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《2018年无锡惠基产业发展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2018年12月13日和2018年12月28日在银行间市场和交易所市场上市流通，简称“18锡惠债”（银行间债券市场）和“18锡惠债”（上海证券交易所），代码分别为1880275.IB（银行间市场）和152034.SH（上海证券交易所）。

(二) 付息情况

本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12月7日。如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第1个工作日。发行人已于2020年12月9日完成第二次付息。

(三) 资金募集使用情况

根据《2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金为9.5亿元，其中7.2亿元用于惠丰苑二期工程、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。

(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《2018年无锡惠基产业发展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
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2019年年度报告	2020/04/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2019年年度报告摘要	2020/04/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2019年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2020/04/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2020/05/22	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司2020年跟踪评级报告	2020/06/24	上海证券交易所网站/中国债券信息网
2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券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
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年半年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2020/08/31	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券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
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年半年度报告摘要	2020/08/31	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告	2020/09/07	上海证券交易所网站/中国债券信息网
2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年付息公告	2020/11/25	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年年度报告摘要	2021/04/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年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/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年年度报告	2021/04/30	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年年度报告(更正后)_摘要	2021/05/13	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司关于公司债券2020年年度报告的更正公告	2021/05/13	上海证券交易所网站/中国债券信息网

无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2021/05/13	上海证券交易所网站/中国债券信息网
无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年年度报告(更正后)	2021/05/13	上海证券交易所网站/中国债券信息网

四、发行人的偿债能力分析

亚太（集团）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（亚会审字（2021）01110452号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应该参照发行人2020年度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
总资产	1,433,601.83	1,315,182.70
流动资产	1,174,452.61	996,153.40
总负债	899,612.52	792,982.61
流动负债	271,114.29	372,101.08
所有者权益	533,989.31	522,200.09
流动比率	4.29	2.68
速动比率	3.60	2.22
资产负债率	62.75%	60.29%

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%；

截至2020年12月31日，发行人总资产为1,433,601.83万元，较去年同期增加118,419.13万元，主要系发行人的其他应收款大幅增加所致。2020年末负债较去年增加106,629.91万元，主要系公司应付债券大幅增加所致。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2.68倍、4.29倍，速动比率分别是2.22倍和3.60倍，发行人流动比率及速动比率处于正常水平。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60.29%和62.75%，资产负债率有所上升但处于正常水平。

（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
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
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
现金及现金等价物净增加额	-32,078.27	-71,179.98

2020年度，发行人实现营业收入106,846.96万元，与上年相比减少9,790.32万元，变动较小。2020年度，发行人实现利润总额14,502.34万元，实现净利润11,789.22万元。

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为-100,233.11万元，经营活动现金流量净额较2019年度有所下降，主要因2020年度经营现金流入减少，同时项目建设购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。投资活动产生的现金流量净额为0万元，筹资活动产生的现金流量净额为68,154.84万元，比上年度上升较多，主要是发行人由于业务需要扩大了融资规模。

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构较合理，偿债能力较强。

（三）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，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
公司债券	17惠基01	2017/09/14	4.30	3+2	6.50%	无担保
公司债券	17惠基02	2017/10/20	3.60	3+2	6.99%	无担保
企业债券	18锡惠债	2018/12/06	9.50	7	5.27%	江苏省信用再担保集团有限公司
公司债券	19惠基01	2019/11/29	5.00	3+2	5.95%	无担保
公司债券	20惠基01	2020/02/26	5.00	3+2	4.99%	无担保
公司债券	20惠基02	2020/08/03	1.60	3	5.00%	无担保
公司债券	20惠基03	2020/11/03	4.28	3	5.00%	无担保
公司债券	21惠基01	2021/01/29	3.60	3	4.99%	无担保

（四）发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额为184,070.00万元，占当期末净资产的比例为34.47%。

（五）发行人受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产余额为159,721.59万元，主要为受限的货币资金、固定资产、长期股权投资以及无形资产，占当期末总资产的比例为11.14%，受限资产占比较低。

五、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

法定代表人：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，江苏省财政厅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，担保人主要财务数据及指标如下所示：

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，2020年度发行人经营情况稳定，履约情况良好。经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA、本期债券的信用等级为AAA，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《2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券2020年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

