

2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有  
限公司公司债券

2023 年度债权代理事务报告并  
企业履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

无锡沪宁城铁惠山站区投资建设有限公司

主承销商：

天风证券股份有限公司

2024 年 6 月

致 2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司  
债券全体持有人:

鉴于:

1、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)与天风证券股份有限公司(以下简称“本公司”)签署了 2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券(以下简称“本次债券”)的《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”)的规定，2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券(以下简称“本次债券”)已于 2021 年 7 月 28 日发行完毕，本次债券全体持有人已同意委托天风证券股份有限公司作为本次债券债权人，代理有关本次债券的相关债权债务，在本次债券的存续期内向发行人提供相关后续服务。

本公司按照法律法规有关规定和《募集说明书》、《债权代理协议》等的约定履行主承销商、债权代理人的职责。为出具本报告，本公司对发行人 2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权代理人和主承销商职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

本公司未对本次债券的投资价值做出任何评价，也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

### 一、 本次债券基本要素

（一） 债券名称：2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券（以下简称“21 沪宁城铁债”）。

（二） 债券代码：2180276.IB（银行间市场）；152968.SH（上交所）。

（三） 发行首日：2021 年 7 月 23 日。

（四） 债券发行总额：人民币 8 亿元。

（五） 债券期限：本次债券期限为 7（5+2）年，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

（六） 债券利率：本次债券前 5 年采用固定利率，票面年利率为 3.72%。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后 2 年固定不变，投资者有权在债券存续期的第 5 年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（七） 计息期限：本次债券的计息期限自 2021 年 7 月 28 日起

至 2028 年 7 月 27 日止。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分的计息期限自 2021 年 7 月 28 日起至 2026 年 7 月 27 日止。

(八) 债券担保: 本次债券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。

(九) 信用级别: 根据东方金诚国际信用评估有限公司对本次债券的跟踪评级报告, 发行人的主体级别为 AA, 本次债券信用级别为 AAA。

(十) 主承销商: 天风证券股份有限公司。

## 二、 发行人履约情况

### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定, 在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。本次债券于 2021 年 7 月 30 日在银行间市场上市流通, 以下简称“21 沪宁城铁债”, 证券代码为 2180276.IB; 2021 年 8 月 3 日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易, 以下简称“21 惠城铁”, 证券代码为 152968.SH。

### (二) 付息情况

本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 28 日 (如遇法定节假日或休息日, 则付息工作顺延至其后第一个工作日)。发行人已于 2023 年 7 月 28 日全额支付第 2 个计息年度的利息 2,976 万元, 不存在应付未付利息的情况。

### (三) 募集资金使用情况

截至 2023 年末，根据本次公司债券募集说明书约定，募集资金用于量子感知产业研发中心（一期工程）项目建设和补充公司营运资金，量子感知产业研发中心（一期工程）项目建设使用 48,000.00 万元，补充公司营运资金使用 32,000.00 万元。公司已按照本次债券募集说明书的要求对募集资金进行了使用。

本次债券募集资金使用情况见下表：

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	本次已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2021 年	2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券	80,000.00	2,500.00	64,000.00	16,000.00	运作规范	是
合计	-	80,000.00	2,500.00	64,000.00	16,000.00	-	-

截至 2023 年末，募集资金用于固定资产投资项目建设进展情况：量子感知产业研发中心(一期工程)项目位于江苏省无锡市惠山区沪宁城铁惠山站区范围内，项目用地总面积 11.58 万平方米。一期工程共新建 8 栋研发楼和 1 栋配套用房。募投项目总投资 8.92 亿元，截至报告期末，已完成投资 7.56 亿元，已建设完成 8 栋研发楼。

项目运营情况：截至报告期末，募投项目主体工程已实施完毕，前期招商工作已基本完成。正在实施装修工作，装修完成后，承租方可进场运营。2023 年度，募投项目实现租赁收入 139.85 万元。

#### （四） 发行人信息披露情况

1、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）

发行人与本次债券相关的信息在中国债券信息网 ([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 披露的相关文件及时间如下:

(1)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注 (2023-04-28)

(2)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2022 年年度报告 (2023-04-28)

(3)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司主体及“21 沪宁城铁债 21 惠城铁” 2023 年度跟踪评级报 (2023-06-15)

(4)2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告 (2023-06-30)

(5)2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2023 年付息公告 (2023-07-21)

(6)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2023 年中期财务报表及附注 (2023-08-31)

(7)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2023 年中期报告 (2023-08-31)

## 2、上海证券交易所网站 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)) 披露的相关文件及时间如下:

(1)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2022 年年度报告 (2023-04-28)

(2)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司主体及“21 沪宁城铁债 21 惠城铁” 2023 年度跟踪评级报告 (2023-06-15)

(3)2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告（2023-06-30）

(4)2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券 2023 年付息公告（2023-07-21）

(5)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券 2023 年中期财务报表及附注（2023-08-31）

(6)无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券 2023 年中期报告（2023-08-31）

### 三、 发行人偿债能力

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“中兴财光华审会字（2024）第 101003 号”号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，均引用自 2023 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一） 发行人偿债能力财务指标分析

##### 合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度/末		2022 年度/末		同比 变动比例	变动比例超 30% 的原因
	金额	占比	金额	占比		
资产总计	1,709,444.90	100.00	1,581,505.10	100.00	8.09	-
流动资产合计	1,458,205.37	85.30	1,337,507.60	84.57	9.02	-
非流动资产总计	251,239.53	14.70	243,997.50	15.43	2.97	-
负债合计	793,995.26	100.00	677,158.19	100.00	17.25	-
流动负债合计	245,615.59	30.93	234,967.32	34.70	4.53	-
非流动负债合计	548,379.67	69.07	442,190.87	65.30	24.01	-

项目	2023 年度/末		2022 年度/末		同比 变动比例	变动比例超 30% 的原因
	金额	占比	金额	占比		
所有者权益合计	915,449.64	100.00	904,346.91	100.00	1.23	-

### 发行人 2022-2023 年主要财务数据指标

单位：（%）

序号	项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比 变动比例	变动比例超 30%的 原因
1	流动比率	5.94	5.69	4.30	-
2	速动比率	0.98	0.89	10.58	-
3	资产负债率	46.45	42.82	8.48	-
4	EBITDA	32476.40	54658.31	-40.58	主要系利润总额下降所致
5	EBITDA 利息保障倍数	0.98	1.89	-47.83	主要系利润总额下降所致
6	贷款偿还率	100.00	100.00	0.00	-
7	利息偿付率	100.00	100.00	0.00	-

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)×100%
4. EBITDA(息税摊销折旧前利润)=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。
5. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
6. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
7. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

短期偿债指标方面，报告期末，发行人流动比率为 5.94 倍，同比上升了 4.30%。发行人速动比率为 0.98 倍，同比上升了 10.58%。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 46.45%，同比上升了 8.48%。发行人资产负债率较低，负债经营程度维持在较为合理水平，属可控负债经营。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 同比下降了 40.58%，EBITDA 利息保障倍数同比下降了 47.83%。贷款偿还率 100.00%。利息偿付率 100.00%。



总体而言，发行人偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，整体具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

## （二） 盈利能力及现金流情况

发行人 2022-2023 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	92,377.04	101,512.89	-9.00	
营业成本	56,432.37	47,988.71	17.60	
营业利润	10,136.20	40,117.93	-74.73	
净利润	11,102.73	36,751.47	-69.79	

发行人营业收入主要来源于代建业务、保障房业务和土地出让业务等三大板块。2023 年，三大板块业务收入分别为 3.49 亿元、2.00 亿元和 3.53 亿元，占营业收入比重分别为 37.74%、21.65%和 38.25%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上升，净利润保持平稳增长，主要营运能力指标良好，盈利能力保持在较高水平。预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力持续增强。

## （三） 发行人现金流情况

合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	-27,715.92	45,564.87	-160.83	主要系购买商品、接受劳务支付的现金流出过多所致
投资活动产生的现金流量净额	-99,178.93	-91,750.22	8.10	-

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
筹资活动产生的现金流量净额	120,399.40	57,562.56	109.16	主要系取得借款收到的现金的流入增多所致
现金及现金等价物净增加额	-6,495.46	11,377.21	-157.09	主要系经营活动产生的现金流量净额减少

2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 45,564.87 万元和-27,715.92 万元。2023 年，经营活动产生的现金流量净额同比下降-160.83%。

2022 年度和 2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-91,750.22 万元和-99,178.93 万元。2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比上升 8.10%。

2022 年度和 2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 57,562.56 万元和 120,399.40 万元。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额同比上升 109.16%。2023 年，期末现金及现金等价物净增加额同比下降-157.09%。

总体而言，发行人经营现金流量结构符合行业和发行人自身特点。发行人投资活动产生的现金流出较高，投资活动现金流结构有所改善。发行人筹资活动产生的现金流入较高。目前公司资金周转较为顺畅。

#### 四、 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

除本次债券外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

除本次债券外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司还存在以下已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、

资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

序号	债券名称或其他 债务名称	发行品种	发行规模 (亿元)	未兑付本金 (亿元)	发行期限 (年)	起止日	发行利率 (%)
1	21 沪宁城铁债	一般企 业债	8.00	8.00	7	2021-07-28 至 2028-07-28	3.72
2	22 惠城铁	私募债	2.00	2.00	5	2022-04-29 至 2027-04-29	3.75
3	22 沪宁债	私募债	5.00	5.00	3	2022-08-11 至 2025- 08-11	3.30
4	22 城铁债	私募债	4.10	4.10	3	2022-11-30 至 2025- 11-30	4.46
5	23 城铁债	私募债	8.00	8.00	3	2023-09-11 至 2026- 09-11	3.97
6	24 城铁 01	私募债	3.00	3.00	5	2024-04-15 至 2029-04-15	2.95
-	合计	-	<b>30.10</b>	<b>30.10</b>	-	-	-

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人及其子公司有息债务余额为 69.29 亿元。

除上述列表外，截至 2024 年 6 月 26 日，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

截至目前，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

## 五、 担保人相关情况

### (一) 担保人基本情况

担保人名称：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：徐忠

注册资本：600,000 万元人民币

住所：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、

## 10层 1001

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

评级情况：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，担保人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

### （二）担保人财务情况

信永中和会计师事务所对担保人 2023 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“XYZH/2024TJAB1B0001”号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，均引用自 2023 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人 2022-2023 年主要财务数据如下

单位：万元、%

项目	2023 年度/末金额	2022 年度/末金额
资产总计	1,415,598.86	1,474,632.21
负债总计	440,457.64	374,530.65
所有者权益合计	975,141.22	1,100,101.56
资产负债率	31.11	25.40
营业总收入	145,220.66	137,465.94
营业利润	72,772.96	84,744.26
利润总额	72,751.38	84,744.26

净利润	54,772.39	70,815.08
经营活动产生的现金流量净额	56,721.07	43,022.55

## 六、或有事项

### (一) 其他受限资产

截至 2023 年末，公司受限资产的情况如下：

单位：万元

会计科目	2023 年度/末	受限原因
货币资金	20,000.00	银行定期存单
货币资金	12,075.37	银行承兑汇票保证金
货币资金	0.68	支付监管
投资性房地产（中惠惠州）-土地成本	11,463.96	长期借款抵押
投资性房地产（佳鼎）-23 年成本 39,204.86 m <sup>2</sup>	15,709.15	长期借款抵押
合计	59,249.15	-

### (二) 对外担保情况

截至 2023 年末，公司对外担保的情况如下表：

单位：万元，%

对外担保单位	2023 年	2022 年	本年比上年增减
无锡惠基产业发展有限公司	21,875.00	28,125.00	-22.22
无锡扬远建设投资有限公司	14,250.00	23,850.00	-40.25
无锡惠灵生态农业有限公司	31,740.00	42,150.00	-24.70
无锡惠丰生态农业有限公司	-	21,100.00	-100.00
无锡惠远建设发展有限公司	15,630.00	16,730.00	-6.58
无锡中惠投资发展有限公司	-	25,750.00	-100.00
无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	24,700.00	20,800.00	18.75
无锡惠禾生态农业发展有限公司	15,700.00	23,000.00	-31.74
无锡前一农业产业有限公司	-	19,700.00	-100.00
无锡智量开发建设有限公司	-	13,000.00	-100.00
无锡迭创建设产业发展有限公司	10,000.00	5,000.00	100.00
无锡中凌投资有限公司	31,490.00	20,790.00	51.47

无锡中惠创业投资有限公司	38,000.00	20,000.00	90.00
无锡惠山科技城发展有限公司	235,500.00	148,000.00	59.12
无锡惠创房地产开发有限公司	28,500.00	29,500.00	-3.39
合计	476,885.00	457,495.00	-

## 七、 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 八、 债券债权代理人履职情况

天风证券作为 2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券的债权代理人，报告期内按照本次债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

## 九、 其他重大事项

### （一）规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等监管部门相关文件和《募集说明书》《债权代理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

序号	重大事项	有√ 无-
1	发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。	-
2	发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构。	-
3	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动。	-
4	发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责。	-

5	发行人控股股东或者实际控制人变更。	-
6	发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组。	-
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。	-
8	发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十。	-
9	发行人股权、经营权涉及被委托管理。	-
10	发行人丧失对重要子公司的实际控制权。	-
11	债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化。	-
12	发行人转移债券清偿义务。	-
13	发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。	-
14	发行人未能清偿到期债务或进行债务重组。	-
15	发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。	-
16	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为。	-
17	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项。	-
18	发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况。	-
19	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭。	-
20	发行人涉及需要说明的市场传闻。	-
21	募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。	-
22	募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性。	-
23	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。	-

## （二）已发生重大事项的说明及其处理

有 无

## 十、 总结

综上所述，发行人偿债能力较为稳定、负债水平相对较低、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体而言，发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)



（本页无正文，为《2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

天风证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日