

**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）**

2023 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

二〇二四年六月

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市藕塘职教园区开发建设有限公司(以下简称“发行人”、“公司”)对外公布的《无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券年度报告(2023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：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

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[2017]200 号和发改办财金[2018]549 号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 15 亿元。

2019 年 5 月 15 日，发行人成功发行 6 亿元公司债券。

三、本期债券的主要条款

发行主体：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司。

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)（简称“19 锡藕债 01”）。

发行总额：人民币 6 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：本期债券为实名制记账式债券。

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5月15日为该计息年度的起息日。

付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的5月15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2022年至2026年每年的5月15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5.09%，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：经上海新世纪资信评估投服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券品种一的信用级别为AAA级。

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)公开发行。

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,分销商为中山证券有限责任公司,以承销团余额包销方式承销。

募集资金用途:本期债券发行规模6亿元,其中3.6亿元用于钱桥新藕苑二期工程项目,2.4亿元用于补充公司营运资金。

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 2023 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

法定代表人：吕上元

注册地址：江苏省无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号

注册地址邮编：214151

办公地址：无锡市惠山区钱桥大街 141 号

办公地址邮编：214151

联系人姓名：陈锡萍

电话：0510-83210129

传真：0510-83213717

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至 2023 年末，公司资产总额 1,953,089.64 万元，负债总额 1,186,296.48 万元，资产负债率 60.74%，全年实现营业收入 61,036.07 万元，净利润 12,675.90 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

公司的经营范围为：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；安置房の開発、

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)。
公司是无锡职教园区内的城市基础设施建设及保障房建设实施主体,公司业务板块主要包括项目建设业务、垃圾清运业务、物业管理业务、安置房销售业务以及租赁业务。2023 年度,发行人实现营业收入 61,036.07 万元,近年来发行人营业收入保持良好的发展趋势。

项目建设业务板块的收入是公司最主要的营业收入来源,项目建设业务由公司本部及子公司无锡惠山钱桥经济发展有限公司运营。业务模式为:公司接受无锡锡西城市投资发展有限公司的委托,负责职教园区内基础设施建设及安置房建设任务。根据发行人与锡西城投签订的《委托建设和回购协议》,发行人作为受托方,自行筹措资金进行项目建设,待项目竣工验收合格后,发行人将项目整体移交给锡西城投,双方签订《回购工程项目移交确认书》。发行人按照项目实际成本加成 20%确认项目当期结算金额,扣除相关税费后计入项目建设收入,并结转对应成本。

2、主要经营状况

公司是无锡市政府确定的无锡职教园区建设和筹资的专门机构,代表市政府行使园区建设和筹资职能,是职教园区城市基础设施和保障房方面唯一的投融资和建设主体,承担着藕塘职教园区城市基础设施和保障房建设的重要角色。公司业务板块主要包括项目建设业务、安置房销售、垃圾清运业务、物业管理业务以及租赁业务。

发行人 2022-2023 年业务收入构成表

单位: 万元			
业务板块	2023 年	2022 年	同比增减幅度

	金额	占比	金额	占比	
项目建设	60,678.91	99.41	61,699.41	99.47	-1.65
租赁	357.15	0.59	326.20	0.53	9.49
合计	61,036.07	100.00	62,025.61	100.00	-1.60

三、发行人 2023 年度财务情况

截止 2023 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 1,953,089.64 万元、所有者权益为 766,793.16 万元，公司所有者权益较为稳定。从短期偿债能力来看，2022 年和 2023 年发行人的流动比率分别为 4.70 和 4.70，速动比率分别是 1.87 和 1.83，发行人短期偿债能力较强。从长期偿债能力来看，2022 年和 2023 年发行人的资产负债率分别是 57.76%和 60.74%，资产负债率有所上升。2023 年度发行人利润总额 14,623.58 万元，比上年度下降了 7.91%，实现净利润 12,675.90 万元，比上年度有所上升。

发行人 2022-2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

财务指标	2023 年末/度	2022 年末/度	同比变动
总资产	1,953,089.64	1,779,522.74	9.75
归属与母公司股东的净资产	746,806.34	731,616.25	2.08
营业收入	61,036.07	62,025.61	-1.60
净利润	12,675.90	11,694.01	8.40
归属于母公司股东的净利润	12,676.83	11,697.55	8.37
经营活动产生的现金流量净额	-96,426.33	-55,630.14	-73.33
投资活动产生的现金流量净额	-35,142.58	-26,092.26	-34.69
筹资活动产生的现金流量净额	169,179.73	-14,527.46	1264.55
期末现金及现金等价物余额	86,272.20	48,661.39	77.29
流动比率	4.70	4.70	0.02
速动比率	1.83	1.87	-2.28
资产负债率	60.74	57.76	5.15
EBITDA 利息保障倍数	2.22	2.50	-11.20
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	2023 年末	2022 年末
流动资产	1,794,491.66	1,661,683.67
非流动资产	158,597.98	117,839.07
资产合计	1,953,089.64	1,779,522.74
流动负债	382,090.00	353,888.54
非流动负债	804,206.48	674,028.20
负债合计	1,186,296.48	1,027,916.75
归属于母公司所有者权益	746,806.34	731,616.25
少数股东权益	1,998.68	1,998.97
所有者权益合计	766,793.16	751,606.00
负债和所有者权益合计	1,953,089.64	1,779,522.74

简要合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	61,036.07	62,025.61
利润总额	14,623.58	15,879.55
净利润	12,675.90	11,694.01
归属于母公司所有者的净利润	12,676.83	11,697.55
少数股东损益	-2.93	-3.53

简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-96,426.33	-55,630.14
投资活动产生的现金流量净额	-35,142.58	-26,092.26
筹资活动产生的现金流量净额	169,179.73	-14,527.46
现金及现金等价物净增加额	37,610.82	-96,249.86

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[2017]200 号和发改办财金[2018]549 号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 15 亿元，发行人于 2019 年 5 月 15 日成功发行 6 亿元公司债券，票面利率为 5.09%。

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 6 亿元，其中 3.6 亿元用于钱桥新藕苑二期工程项目，2.4 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 2022 年末和 2023 年末，公司流动比率分别为 4.70 和 4.70，公司速动比率分别为 1.83 和 1.87，短期偿债能力较强。从长期偿债能力看，截至 2022 年末和 2023 年末，公司合并口径资产负债率分别为 57.76%和 60.74%，报告期内资产负债率处于正常水平。总体来看，发行人具有较强的短期和长期偿债能力。

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（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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司，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，评级展望为稳定。

（三）江苏再担保财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2023 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“XYZH/2024NJAA2B0030”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。

单位：万元，%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产总计	3,555,753.83	3,333,724.19
负债总计	1,462,623.92	1,425,218.31
所有者权益合计	2,093,129.91	1,908,505.88
资产负债率	41.13	42.75
营业总收入	393,002.31	348,153.68
营业利润	146,522.33	125,434.53
利润总额	146,468.88	125,813.25
净利润	122,195.19	94,559.87
经营活动产生的现金流量净额	64,327.41	-127,443.90

综合来看，本年度发行人营业收入及净利润均有所增长。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。

第六章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资信”）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，新世纪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，新世纪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。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的 2023 年评级报告，发行人长期主体信用级别为 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 2020 年至 2026 年每年的 5 月 15 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）。并于 2020 年 5 月 15 日完成第一次付息，于 2021 年 5 月 17 日完成第二次付息，于 2022 年 5 月 16 日完成第三次付息和本金 20% 兑付、于 2023 年 5 月 15 日完成第四次付息和本金 20% 兑付、于 2024 年 5 月 15 日完成第四次付息和本金 20% 兑付。

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《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）2023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



2024年6月26日