

2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券
2021年度企业履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

无锡惠基产业发展有限公司

主承销商：

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二二年六月



致“18锡惠债”、“PR锡惠债”债券全体持有人：

鉴于：

1、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》（以下简称“募集说明书”）的规定，2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）已于2018年12月11日发行完毕，本次债券全体持有人已同意委托恒泰长财证券有限责任公司作为本次债券主承销商。

本公司依据《募集说明书》的约定履行主承销商的职责。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）文的有关规定，自本次债券发行完成之日起，本公司与发行人进行接洽。为出具本报告，本公司对发行人2021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相关事项报告如下：

一、本次债券基本要素

（一）债券名称：2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债

券。

(二) 债券简称及代码: 18 锡惠债, 1880275.IB(银行间市场);
PR 锡惠债, 152034.SH(上交所)。

(三) 发行首日: 2018 年 12 月 7 日。

(四) 债券发行总额: 人民币 9.50 亿元。

(五) 债券期限: 本次债券期限为 7 年, 同时设置分期偿还本金条款。从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的 20%。

(六) 债券利率: 本次债券采用固定利率, 票面年利率为 5.27%。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 2018 年 12 月 7 日起至 2025 年 12 月 6 日止。

(八) 债券担保: 本次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。

(九) 信用级别: 经联合资信评估股份有限公司综合评定, 发行人主体信用级别为 AA, 本次债券的信用级别为 AAA。

(十) 主承销商: 恒泰长财证券有限责任公司。

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 2018 年 12 月 13 日在银行间市场上市流通, 债券简

称“18锡惠债”，证券代码为1880275.SH；2018年12月28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，债券简称“PR锡惠债”，证券代码为152034.SH。

（二） 还本付息情况

本次债券的付息日为2019年至2025年每年的12月7日，分期偿还本金日为2021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一个工作日）。发行人已于2021年12月7日全额支付第三个计息年度的利息5,006.50万元并偿还本金19,000.00万元，不存在应付未付本金或利息的情况。

（三） 募集资金使用情况

截至2021年12月31日，根据本次公司债券募集说明书约定，募集资金用于惠丰苑二期工程项目及补充公司营运资金，惠丰苑二期工程项目使用72,000.00万元，补充公司营运资金使用23,000.00万元。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。

截至本报告出具日，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	年末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
2018年	2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券	95,000	0	95,000	0	运作规范	是
合计	-	95,000	0	95,000	0	-	-

（四） 发行人信息披露情况

1、中国债券信息网 (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) 披露的相关文件及时间如下:

(1) 无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2020 年年度报告 (2021-4-30)

(2) 无锡惠基产业发展有限公司 2020 年年度审计报告 (2021-4-30)

(3) 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) (2021-5-14)

(4) 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 (2021-6-10)

(5) 无锡惠基产业发展有限公司 2021 年跟踪评级报告 (2021-6-28)

(6) 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 (2021-6-30)

(7) 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 (2021-7-1)

(8) 无锡惠基产业发展有限公司对外提供重大担保的公告 (2021-7-8)

(9) 无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2021 年半年度报告 (2021-8-31)

(10) 无锡惠基产业发展有限公司 2021 年半年度财务报告及附注 (2021-8-31)

(11) 2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2021 年付息及分期偿还本金兑付公告。 (2021-11-25)

2、上海证券交易所网站 (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) 披露的相关文件及时间如下:

(1)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) (2021-4-30)

(2)无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要 (2021-4-30)

(3)无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2020 年年度报告 (2021-4-30)

(4)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 (2021-5-13)

(5)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 (2021-5-13)

(6)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) (2021-5-13)

(7)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) (2021-5-13)

(8)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 (2021-6-10)

(9)无锡惠基产业发展有限公司 2021 年跟踪评级报告(2021-6-26)

(10)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 (2021-6-30)

(11)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 (2021-7-1)

(12)无锡惠基产业发展有限公司对外提供重大担保的公告
(2021-7-8)

(13)无锡惠基产业发展有限公司 2021 年半年度财务报告及附注
(2021-8-31)

(14)无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2021 年半年度报告
(2021-8-31)

(15)2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2021 年分期偿
还本金公告 (2021-11-30)

(16)2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券 2021 年分期偿
还本金提示性公告 (2021-11-30)

三、 发行人偿债能力

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年
度的合并财务报表进行了审计，并出具了“亚会审字（2022）第
01110819 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 2021 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	2021 年度/末		2020 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	1,489,907.58	100.00	1,433,601.83	100.00	3.93	-
流动资产合计	1,174,339.09	78.82	1,174,452.62	81.92	-0.01	-
非流动资产总计	315,568.48	21.18	259,149.22	18.08	21.77	-
负债合计	933,000.41	100.00	899,612.52	100.00	3.71	-
流动负债合计	418,850.67	44.89	271,114.29	30.14	54.49	系应付票据和一年 内到期的非流动负 债增加所致

项目	2021年度/末		2020年度/末		同比	变动比例超30%的
非流动负债合计	514,149.74	55.11	628,498.23	69.86	-18.19	-
所有者权益合计	556,907.16	100.00	533,989.31	100.00	4.29	-

发行人2020-2021年财务主要数据和指标

单位：（%）

	项目	2021年度/末	2020年度/末	同比变动比例	变动比例超30%的原因
1	流动比率	2.80	4.33	-35.28	流动资产保持稳定，但2021年末应付票据及一年内到期的非流动负债增多导致流动负债增加较多，进而导致流动比率下降。
2	速动比率	2.51	3.64	-30.84	存货减少导致2021年末速动资产较2020年末增长6.85%，但2021年末流动负债增长54.49%，导致速动比率降低。
3	资产负债率（%）	62.62	62.75	-0.21	-
4	EBITDA全部债务占比	0.06	0.07	-14.29	-
5	利息保障倍数	1.44	1.39	3.53	-
6	现金利息保障倍数	1.79	-1.66	-207.79	经营活动产生的现金流量净额波动所致
7	EBITDA利息倍数	1.44	1.39	3.53	-
8	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
9	利息偿付率（%）	100	100	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全部债务占比=EBITDA/全部债务。
 - (1) 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。
 - (2) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
5. 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
6. 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出
7. EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
8. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

9. 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 2.80 倍，同比下降了 35.28%。发行人速动比率为 2.51 倍，同比下降了 30.84%。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 62.62%，同比下降了 0.21%。发行人资产负债率适中，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 全部债务占比同比下降了 14.29%，利息保障倍数同比上升了 3.53%，现金利息保障倍数同比下降了 207.79%，EBITDA 利息保障倍数同比上升了 3.53%。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、负债水平适中、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 2020-2021 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	123,572.43	106,846.96	15.65	-
营业成本	106,878.58	91,270.65	17.10	-
营业利润	-357.63	-250.41	-42.82	2021 年财务费用增加所致
净利润	12,152.65	11,789.22	3.08	-

发行人营业收入主要来源于保障性住房投资建设、拆迁安置收入、租赁收入等三大板块。2021 年，三大板块业务收入分别为 80,898.49 万元、34,608.86 万元和 7,849.85 万元，占营业收入比重分别为 65.47%、

28.01%和 6.35%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展较快，营业收入和净利润相对稳定，主要营运能力趋势向好，盈利能力有待进一步加强。预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力有所增强。

（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	2021 年度/末	2020 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	27,373.70	-100,233.11	127.31	收到其他与经营活动有关的现金增多所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,037.37	0.00	-	购建固定资产等资产支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-25,945.11	68,154.84	-138.07	取得借款收到的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	-608.78	-32,078.27	98.10	经营活动及筹资活动产生的现金流量净额波动所致。

2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-100,233.11 万元和 27,373.70 万元。2021 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升 127.31%。

2020 年度和 2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 0.00 万元和-2,037.37 万元。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年末减少 2,037.37 万元，系购建固定资产等资产支付的现金增加所致。

2020 年度和 2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 68,154.84 万元和-25,945.11 万元。2021 年，筹资活动产生的现金流量净额同比下降 138.07%。2021 年，期末现金及现金等价物净增

加额同比上升 98.10%。

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。2021 年发行人投资活动产生的现金呈净流出状态，但金额较小。发行人筹资活动产生的现金流量净额呈波动变化。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还存在以下已发行尚未兑付的公司债券。

单位：亿元、年、%

序号	债券名称或其他债务名称	发行品种	发行规模	未兑付本金	发行期限	起止日	发行利率
1	无锡惠基产业发展有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）	非公开公司债	4.30	2.30	5	2017.9.18-2022.9.17	6.50
2	无锡惠基产业发展有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）	非公开公司债	3.60	3.40	5	2017.10.25-2022.10.24	6.99
3	无锡惠基产业发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	非公开公司债	5.00	5.00	3+2	2019.12.2-2024.12.1	5.95
4	无锡惠基产业发展有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	非公开公司债	5.00	5.00	3+2	2020.2.28-2025.2.27	4.99
5	无锡惠基产业发展有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	非公开公司债	1.60	1.60	3	2020.8.5-2023.8.4	5.00
6	无锡惠基产业发展有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）	非公开公司债	4.28	4.28	3	2020.11.5-2023.11.4	5.00
7	无锡惠基产业发展有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	非公开公司债	3.60	3.60	3	2021.2.2-2024.2.1	4.99
合计		/	27.38	25.18	/	/	/

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及其子公司已发行未兑付的债

券及其他债务余额为 32.78 亿元。

除上述列表外，截至 2021 年 12 月 31 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（如有）

（一） 担保人基本情况

担保人名称：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

注册资本：989,754.8991 万人民币

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。

（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）

评级情况：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 5 月 25 日出具的《江苏省信用再担保集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评[2022]010393 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。

（二） 担保人财务情况

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2021 年度的

合并财务报表进行了审计，并出具了“苏公 W[2022]A422 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 2021 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 2020-2021 年主要财务数据如下

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
资产总计	2,648,329.49	2,234,039.94
负债总计	1,062,407.65	870,468.97
所有者权益合计	1,585,921.84	1,363,570.97
资产负债率	40.12	38.96
营业总收入	226,244.88	215,733.20
营业利润	107,516.64	81,270.29
利润总额	108,000.86	81,450.47
净利润	72,253.27	55,297.44
经营活动产生的现金流量净额	-35,286.98	-280,261.36

六、或有事项

(一) 其他受限资产

截至 2021 年末，公司受限资产的情况如下：

单位：亿元

会计科目	受限资产账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	13.14	银行借款、银行承兑汇票质押
固定资产-房屋建筑物	0.96	银行借款抵押
长期股权投资	2.50	银行借款质押
合计	16.61	-

(二) 对外担保情况

截至 2021 年末，公司对外担保的情况如下表：

单位：万元，%

对外担保单位	2021年	2020年	本年比上年增减
无锡惠源投资发展有限公司	39,000.00	0.00	-
无锡惠一城镇产业有限公司	97,290.00	45,870.00	112.10
无锡市前洲工业水厂	18,000.00	7,000.00	157.14
无锡前鹏农业开发建设有限公司	16,500.00	18,500.00	-10.81
无锡前一农业产业有限公司	34,700.00	2,700.00	1,185.19
无锡市中洲农业发展有限公司	43,300.00	49,000.00	-11.63
无锡惠金建设产业发展有限公司	16,000.00	0.00	-
无锡前鹏农业开发建设有限公司	4,750.00	5,000.00	-5.00
无锡惠玉投资控股有限公司	45,000.00	51,000.00	-11.76
无锡市前洲工业水厂	11,000.00	0.00	-
无锡惠金建设产业发展有限公司	8,900.00	0.00	-
无锡惠一城镇产业有限公司	4,750.00	0.00	-
无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司	0.00	5,000.00	-100.00
合计	339,190.00	184,070.00	84.27

七、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》、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。如披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划以及募集资金投资项目进展情况；于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。	-
22	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

重大事项：新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十及对同一被担保人提供大额担保

截至2021年6月30日，发行人对外担保余额合计33.98亿元，较2020年末增长15.57亿元，新增对外担保余额占2020年末净资产的比例为29.15%，无逾期担保情况。新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人对无锡惠源投资发展有限公司的债务提供担保余额合计 14.90 亿元，较 2020 年末增长 14.90 亿元，新增对外担保余额占 2020 年末净资产的比例为 27.90%。存在对同一被担保人提供大额担保情况。

发行人已于 2021 年 7 月 8 日披露《无锡惠基产业发展有限公司对外提供重大担保的公告》。

七、 总结

综上所述，发行人偿债能力较为稳定、负债水平适中、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）

责任
用章

（本页无正文，为《2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券2021年度企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

恒泰长财证券有限责任公司

2022年6月30日

