

债券代码: 143421.SH
债券代码: 155146.SH
债券代码: 155147.SH
债券代码: 155322.SH
债券代码: 155408.SH
债券代码: 155590.SH

债券简称: 18 新发 01
债券简称: 19 无锡 01
债券简称: 19 无锡 02
债券简称: 19 无锡 03
债券简称: 19 无锡 05
债券简称: 19 无锡 07

无锡市新发集团有限公司

(无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901)

公开发行公司债券 受托管理事务报告 (2021 年度)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2022 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于无锡市新发集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《无锡市新发集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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东吴证券所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本期债券概要.....	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	14
第六章 偿债保障措施的执行情况及本期债券本息偿付情况.....	15
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
第八章 债券持有人会议召开情况.....	17
第九章 偿债能力和意愿分析.....	18
第十章 本次公司债券跟踪评级情况.....	19
第十一章 公司债券相关事务专人变动情况.....	20
第十二章 发行人 2021 年度重大事项情况.....	21
第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	23

第一章 本期债券概要

一、本期债券核准文件和核准规模

2017 年 9 月 21 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]1713 号”号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。

二、债券名称

无锡市新发集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种一）；

无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种一）；

无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种二）；

无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）（品种一）；

无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第三期）（品种一）；

无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第四期）（品种一）

三、债券简称及代码

债券简称：18 新发 01；19 无锡 01,；19 无锡 02；19 无锡 03；19 无锡 05；19 无锡 07。

债券代码：143421.SH；155146.SH；155147.SH；155322.SH；
155408.SH；155590.SH

四、本次债券的主要条款

（一）18 新发 01

（1）债券名称：无锡市新发集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）。

（2）发行规模：发行规模为人民币 5 亿元。

（3）票面金额和发行价格：票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

（4）债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（5）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（6）起息日：起息日为 2018 年 2 月 1 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 2 月 1 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

（8）兑付日：若投资者进行回售，则到期日为 2021 年 2 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投资者不进行回售，则到期日为 2023 年 2 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）。

（9）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本次债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

(10) 债券受托管理人：东吴证券股份有限公司。

(11) 募集资金用途：用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

(二) 19 无锡 01、19 无锡 02

(1) 本期债券名称：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种一）、无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（品种二）。

(2) 发行规模：品种一发行规模为人民币 6.50 亿元，品种二发行规模为人民币 3.50 亿元。

(3) 票面金额和发行价格：票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

(4) 债券期限：品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(5) 还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(6) 起息日：起息日为 2019 年 1 月 16 日。

(7) 付息日：本期债券存续期内每年的 1 月 16 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

(8) 兑付日：若投资者进行回售，则品种一的到期日为 2022 年 1 月 16 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日），品种二的到期日为 2024 年 1 月 16 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投

资者不进行回售，则品种一的到期日均为 2024 年 1 月 16 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日），品种二的到期日均为 2027 年 1 月 16 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）

（9）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本次债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

（10）债券受托管理人：东吴证券股份有限公司。

（11）募集资金用途：用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

（三）19 无锡 03

（1）债券名称：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）。

（2）发行规模：发行规模为人民币 8 亿元。

（3）票面金额和发行价格：票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

（4）债券期限：为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（5）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（6）起息日：起息日为 2019 年 4 月 15 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 15 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

（8）兑付日：若投资者进行回售，则到期日为 2022 年 4 月 15

日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投资者不进行回售，则到期日为 2024 年 4 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）。

（9）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本期债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

（10）债券受托管理人：东吴证券股份有限公司。

（11）募集资金用途：用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

（四）19 无锡 05

（1）债券名称：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第三期）。

（2）发行规模：发行规模人民币 2 亿元。

（3）票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

（4）债券期限：为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（5）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（6）起息日：起息日为 2019 年 5 月 6 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 5 月 6 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

（8）兑付日：若投资者进行回售，则到期日为 2022 年 5 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投资者不进行回售，则

到期日为 2024 年 5 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）。

（9）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本期债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

（10）债券受托管理人：东吴证券股份有限公司。

（11）募集资金用途：用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

（五）19 无锡 07

（1）债券名称：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第四期）。

（2）发行规模：发行规模为人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

（3）票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

（4）债券期限：为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（5）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（6）起息日：起息日为 2019 年 8 月 6 日。

（7）付息日：本期债券存续期内每年的 8 月 6 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

（8）兑付日：若投资者进行回售，则到期日为 2022 年 8 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投资者不进行回售，则到期日为 2024 年 8 月 6 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）。

(9) 信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本次债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

(10) 债券受托管理人：东吴证券股份有限公司。

(11) 募集资金用途：用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

第二章 受托管理人履行职责情况

在发行人债券存续期内，东吴证券作为本期债券受托管理人，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

- 1、公司名称：无锡市新发集团有限公司；
- 2、成立日期：1992 年 7 月 21 日；
- 3、法定代表人：黄际洲；
- 4、注册资本：1,397,527.951863 万元整；
- 5、住所：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901；
- 6、邮政编码：214142；
- 9、信息披露事务人：吴世平；
- 10、联系电话：0510-81190537；
- 11、所属行业：S 综合。

（二）发行人经营范围

股权投资、国有土地开发、基础设施建设、公用设施开发经营、城市建设综合开发、自有房产经营及物业管理、企业管理咨询、投资咨询、园艺经营（含苗木销售）。（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）

二、发行人 2021 年度经营情况

发行人主营业务主要包括园区经营、代建工程、房地产、太阳能产品销售等，其他业务主要包括污水站代管、餐饮会务、房屋出租、无形资产转让、投资性房产出售等。

2021 年度，公司主营业务各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
工程建设	3.18	2.73	14.18	12.03	3.28	2.95	10.06	13.41
园区经营	18.49	15.65	15.34	69.96	15.95	13.40	15.99	65.19
房产销售	2.45	1.51	38.23	9.28	3.77	2.73	27.59	15.41
商品销售	0.00	0.00	37.01	0.01	0.01	0.00	100.00	0.05
其他业务	2.30	1.28	44.41	8.72	1.45	1.28	11.72	5.94
合计	26.42	21.17	19.87	100.00	24.47	20.36	16.81	100.00

三、发行人 2021 年度财务情况

单位：万元、%

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例
1	总资产	4,537,886.80	4,614,781.45	-1.67
2	总负债	2,736,558.28	2,833,150.28	-3.41
3	净资产	1,801,328.52	1,781,631.17	1.11
4	归属母公司股东的净资产	1,700,246.87	1,567,297.64	8.48
5	资产负债率	60.30	61.39	-1.78
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率	60.98	62.07	1.76
7	流动比率	2.89	3.46	-16.47
8	速动比率	2.10	2.83	-25.80
9	期末现金及现金等价物余额	360,620.06	333,908.94	8.00

序号	项目	本期	上年同期	变动比例
1	营业收入	264,214.27	244,720.62	7.97
2	营业成本	211,726.24	203,590.65	4.00
3	利润总额	43,477.41	46,458.90	-6.42
4	净利润	34,390.71	32,450.09	5.98
5	扣除非经常性损益后净利润	7,128.55	-5,081.43	40.29
6	归属母公司股东的净利润	27,664.98	24,391.29	13.42
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	108,458.25	106,503.95	1.83
8	经营活动产生的现金流净额	237,466.69	84,478.91	181.10
9	投资活动产生的现金流净额	-222,121.43	-206,672.58	-207.48
10	筹资活动产生的现金流净额	11,392.85	143,495.88	-92.06
11	应收账款周转率	0.79	0.60	31.67
12	存货周转率	0.35	0.33	6.06
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-
14	利息保障倍数	0.49	0.50	-2.00
15	现金利息保障倍数	2.11	2.00	5.50

序号	项目	本期	上年同期	变动比例
16	EBITDA 利息倍数	0.81	0.88	-7.95
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况及专项账户运作情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]1713号”号文核准，发行人已于2018年2月1日公开发行总额为5亿元的18新发01公司债券，于2019年1月16日公开发行总额为10亿元的19无锡01、19无锡02公司债券，于2019年4月15日公开发行总额为8亿元的19无锡03公司债券，于2019年5月16日公开发行总额为2亿元的19无锡05公司债券，于2019年8月6日公开发行总额为5亿元的19无锡07公司债券。

上述公司债券扣除发行费用后的净募集资金均已划入募集资金专户。募集资金专项账户运作情况正常。

根据募集说明书约定，上述公司债券募集资金用途如下：

项目	金额（亿元）	用途
18新发01	5.00	偿还公司债务、调整公司债务结构
19无锡01	6.50	偿还公司债务、调整公司债务结构
19无锡02	3.50	偿还公司债务、调整公司债务结构
19无锡03	8.00	偿还公司债务、调整公司债务结构
19无锡05	2.00	偿还公司债务、调整公司债务结构
19无锡07	5.00	偿还公司债务、调整公司债务结构
合计	30.00	

二、本期债券募集资金实际使用情况

公司已与监管银行签订资金监管协议，并开立了债券募集资金专项账户。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕，募集资金使用符合募集说明书约定的用途。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

18 新发 01、19 无锡 01、19 无锡 02、19 无锡 03、19 无锡 05 及 19 无锡 07 无担保。

发行人设立专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

报告期内，本次债券内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 偿债保障措施的执行情况及本期债券本息偿付情况

一、本期债券偿债保障措施执行情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人按照募集说明书的约定执行了各项偿债保障措施。

二、公司债券本息偿付情况

报告期内，发行人已按时支付 18 新发 01、19 无锡 01、19 无锡 02、19 无锡 03、19 无锡 05、19 无锡 07 的利息。

截至 2021 年 2 月 1 日，18 新发 01 已回售 5.00 亿元，发行人已按时支付回售款。截至 2021 年 3 月 1 日，18 新发 01 已全额转售。

截至 2021 年 12 月 24 日，19 无锡 01 已回售 5.45 亿元，发行人已支付回售款。截至 2022 年 2 月 18 日，19 无锡 01 已全额转售。

截至 2022 年 3 月 23 日，19 无锡 03 已回售 8.00 亿元，发行人已支付回售款。截至 2022 年 5 月 19 日，19 无锡 03 已全额回售。

截至 2022 年 4 月 12 日，19 无锡 05 已回售 1.30 亿元，发行人已支付回售款。截至 2022 年 6 月 2 日，19 无锡 05 已全额回售。

截至本受托管理事务报告出具日，18 新发 01、19 无锡 01、19 无锡 02、19 无锡 03、19 无锡 05、19 无锡 07 未届本金兑付日。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

第八章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生需要召开持有人大会的情形。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿

报告期内，发行人按期、足额兑付 19 无锡 01、19 无锡 02、19 无锡 03、19 无锡 05、19 无锡 07 当期利息和回售款，未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

发行人 2021 年度/末主要偿债指标如下：

项目	2021 年末/度
流动比率（倍）	2.89
速动比率（倍）	2.10
资产负债率（%）	60.30
EBITDA（亿元）	10.85
EBITDA 全部债务比（%）	0.05
EBITDA 利息倍数	0.81

从短期偿债能力指标看，报告期末，发行人流动比率为 2.89，速动比率为 2.10，保持合理水平，发行人流动资产对流动负债的保障覆盖程度良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，报告期末，发行人资产负债率为 60.30%。结合发行人行业状况和业务情况，发行人资产负债率处在相对合理水平。

2021 年度，发行人的 EBITDA 全部债务比为 0.05%，EBITDA 对公司债务的覆盖率较小；EBITDA 利息倍数为 0.81，对利息支出保障能力相对较好。

第十章 本次公司债券跟踪评级情况

2021 年 6 月 23 日，中诚信证券评估有限公司发布 18 新发 01、19 无锡 01、19 无锡 02、19 无锡 03、19 无锡 05、19 无锡 07 跟踪信用评级报告，维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持上述债券信用等级为 AA+。

第十一章 公司债券相关事务专人变动情况

报告期内，本期公司债券相关事务专人无变动情况。

第十二章 发行人 2021 年度重大事项情况

一、法定代表人、执行董事和经理变动发生变动

2021 年 12 月 2 日，公司披露了《无锡市新发集团有限公司关于董事发生变动的公告》（以下合称“《公告》”）。公告具体内容如下：

根据《关于同意无锡市新发集团有限公司调整内部董事的批复》（锡新国办委发[2021] 50 号）和《关于无锡市新发集团有限公司职工董事选举结果的报告》（锡新集团发[2020]63 号），对无锡市新发集团有限公司（以下简称“公司”）的董事人员变动作出如下更新：

（一）公司董事变更前基本情况

姓名	职务
黄际洲	董事、董事长、法人代表
鲁逸梅	董事
吴世平	董事
莫欣	董事
邹留红	职工董事

（二）公司董事变更后基本情况

姓名	职务
黄际洲	董事、董事长、法人代表
鲁逸梅	董事
徐静艳	职工董事

经股东决定，免去吴世平、莫欣的董事职务。

经职工代表大会决议，选举“徐静艳”担任公司职工董事，免去“邹留红”职工董事职务。

新任职工董事简历如下：

徐静艳：女，1978 年生，本科学历，中共党员。现任无锡市新

发集团有限公司职工董事、投资发展部部长。历任无锡市新发集团有限公司投资管理部副部长、资产经营部副部长、营销部副部长、无锡高新技术产业发展股份有限公司副总经理等职务。

根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，发行人已于 2021 年 11 月 29 日完成办理工商备案的相关工作。

本次董事变动系发行人股东根据公司经营情况与发展战略做出的正常决策，不会对日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定。

除上述事项，发行人 2021 年度未发生其他重大事项。

第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，不存在与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

（本页无正文，为《无锡市新发集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

2022 年 6 月 30 日

