

债券代码： 127656.SH/1780220.IB 债券简称： PR 食科债/17 无锡食科债

开源证券股份有限公司  
关于无锡食品科技园发展有限公司  
子公司重大资产抵押  
之  
2024年度第三次债权代理事务临时报告

债权代理人

 开源证券

开源证券股份有限公司

(住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层)



## 重要声明

本报告依据《2017年无锡食品科技园发展有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2016年无锡食品科技园发展有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及无锡食品科技园发展有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权人代理人开源证券股份有限公司（以下简称“债权人代理人”或“开源证券”）编制。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为开源证券所作的承诺或声明。

## 一、债券基本情况

经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2017】256号”文批准，无锡食品科技园发展有限公司获准发行不超过16.00亿元公司债券。

2017年9月29日，发行人完成2017年无锡食品科技园发展有限公司公司债券的发行，发行规模为16.00亿元，期限为7年期，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具日，17无锡食科债/PR食科债尚在存续期内。

## 二、重大事项

本次重大事项系发行人子公司进行重大资产抵押，具体情况如下：

### （一）背景情况

出于经营需要，发行人子公司无锡新益建房地产开发有限公司、无锡新广理房地产开发有限公司进行国有建设用地使用权抵押，两笔抵押均存在新增单项受限资产超过发行人2022年末净资产10%的情形。

### （二）单次抵押物基本情况

#### 1、抵押物情况

抵质押物	国有建设用地使用权《中华人民共和国不动产权证书》（苏【2023】无锡市不动产权第0081077号）	国有建设用地使用权《中华人民共和国不动产权证书》（苏【2023】无锡市不动产权第0090324号）
资产基本情况	<b>位置：</b> 无锡市梁溪区广南路与锡虞路交叉口东北侧 <b>权属：</b> 无锡新益建房地产开发有限公司	<b>位置：</b> 无锡市梁溪区江海路与北兴塘河交叉口东北侧 <b>权属：</b> 无锡新广理房地产开发有限公司
抵质押物截至2023年12月末账面价值	89,202.12万元	106,924.30万元
抵质押物截至2023年12月末评	-	-

估价值		
抵质押物上除本次抵质押外的其他权利受限情况	无	无

## 2、被担保人情况

被担保人名称：无锡新益建房地产开发有限公司

被担保人名称：无锡新广理房地产开发有限公司

截至2023年末，上述公司财务情况如下：

单位：万元

项目	2023年12月末/2023年1-12月	
	无锡新益建房地产开发有限公司	无锡新广理房地产开发有限公司
资产总额	91,794.25	196,067.10
负债总额	86,860.27	195,304.84
营业收入	-	-
净利润	-66.02	-233.92
经营活动现金流量净额	-22.26	-18,969.49
投资活动现金流量净额	-	-
筹资活动现金流量净额	175.00	20,228.80

注：无锡新益建房地产开发有限公司、无锡新广理房地产开发有限公司均系发行人子公司，为发行人关联方。

## 3、抵押债务情况

抵押人	无锡新益建房地产开发有限公司	无锡新广理房地产开发有限公司
被担保人	无锡新益建房地产开发有限公司	无锡新广理房地产开发有限公司
债权人	中国建设银行股份有限公司无锡崇宁支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司无锡市分行、中国光大银行股份有限公司无锡分行（初始贷款人）	中国农业银行股份有限公司无锡梁溪支行、中国民生银行股份有限公司无锡分行
被担保债权金额	85,000.00万元	本金合计不超过100,000.00万元
被担保债权类型	银行借款	银行借款

被担保债权到期时间	2027年12月26日	2027年8月20日
抵质押类型	土地抵押	土地抵押
抵质押范围	无锡市梁溪区广南路与锡虞路交叉口东北侧	无锡市梁溪区江海路与北兴塘河交叉口东北侧
抵质押责任承担期间	2023年12月27日至2027年12月26日	2023年8月21日至2027年8月20日
共同担保、反担保情况	无	无
其他抵质押合同的主要内容	无	无
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	已签署协议，已办理抵押登记	已签署协议，已办理抵押登记

#### 4、抵押物除本次抵押外的其他权利受限情况

上述抵押物除本次抵押外无其他权利受限情况。

### 三、抵押物相关法律手续办理情况

发行人子公司抵押上述国有建设土地使用权符合国家法律法规的相关要求，其子公司已与相关方签署了抵押合同，双方约定抵押人将其持有的国有建设用地使用权抵押给抵押权人。

### 四、累计资产抵押情况

截至2023年12月末，公司不存在新增资产抵押、质押及其他权利限制账面价值超过2022年末净资产的比例50%的情形

### 五、影响分析

截至报告出具日，发行人经营状况良好，预计上述事项不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

后续发行人将严格按照公司债券相关法律法规的规定，在债券存续期内及时披露相关信息。

开源证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权人职责。

特此提请投资者关注相关风险，并对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于无锡食品科技园发展有限公司子公司重大资产抵押之 2024 年度第三次债权代理事务临时报告》之盖章页)

债权代理人：开源证券股份有限公司（公章）

2024年5月17日

