

**2016年沪宁城铁惠山站区
棚户区改造项目收益债券募集说明书**

项目实施主体

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司



主承销商及簿记管理人



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

2016年5月

声明及提示

一、项目实施主体董事会声明

项目实施主体董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，项目实施主体全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、项目实施主体相关负责人声明

项目实施主体负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书及其他发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，已履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，项目实施主体经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券项目收益债券账户监管协议中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

除项目实施主体和主承销商外，项目实施主体没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券（简称“16 惠山棚改项目债”）。

（二）发行总额：人民币 10 亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为 5 年期固定利率债券，票面年利率初步确定为不超过基准利率加上基本利差。基准利率为发行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

（四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。从第

3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行规模 30%、30%、40%的比例偿还本金；本期债券存续期后三年的当期利息随本金一起支付。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。

（五）发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（六）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，项目实施主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

（七）增信安排：无锡惠新资产经营管理有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息，同时项目实施主体启用募投项目外的自有资金补足程序后仍有差额的情况下，将由其承担差额补足义务。

（八）债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目 录

声明及提示.....	I
释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要.....	14
第四条 认购与托管	24
第五条 债券发行网点	26
第六条 认购人承诺	27
第七条 债券本息兑付办法	29
第八条 项目实施主体基本情况	31
第九条 项目实施主体业务情况	46
第十条 项目实施主体财务情况	60
第十一条 已发行尚未兑付的债券	60
第十二条 募集资金用途	73
第十三条 第三方评估现金流情况	85
第十四条 偿债保障措施	92
第十五条 账户监管	109

第十六条	风险与对策	116
第十七条	信用评级	123
第十八条	法律意见	125
第十九条	其他应说明事项	127
第二十条	备查文件	128

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/项目实施主体/公司/惠山城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司
本期债券	指	由无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司发行的总额为人民币10亿元的“2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券”
募集说明书/《募集说明书》	指	项目实施主体根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券募集说明书》
募集说明书摘要/《募集说明书摘要》	指	项目实施主体根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券募集说明书摘要》
公司章程/章程；	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司章程
法律意见书	指	上海普盛律师事务所出具的《关于 2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券之法律意见书》
信用评级报告	指	东方金诚国际信用评估有限公司出具的《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券信用评级报告》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
主承销商/债权代理人/簿记管理人/财通证券	指	财通证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
簿记建档	指	由项目实施主体与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由项目实施主体与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
债券持有人	指	持有2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益

		债券的投资者
债券持有人会议规则/《债券持有人会议规则》	指	《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券债券持有人会议规则》
债权代理协议/《债权代理协议》	指	《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券债权代理协议》
项目收益债券账户监管协议/《项目收益债券账户监管协议》	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司、交通银行股份有限公司无锡分行、财通证券股份有限公司三方共同签署的《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券账户监管协议》
差额补偿协议/《差额补偿协议》	指	由无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司、无锡惠新资产经营管理有限公司、交通银行股份有限公司无锡分行三方共同签署的《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券本息偿还差额补偿协议》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
可研报告	指	无锡工业设计研究院有限公司出具的《城铁惠山站区棚户区改造工程可行性研究报告》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
基点	指	债券利率改变量的度量单位，一个基点等于1个百分点的1%，即0.01%
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
惠新资产/差额补偿人	指	无锡惠新资产经营管理有限公司
担保人/中合担保	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
前洲资产	指	无锡前洲资产经营管理有限公司
前洲城建	指	无锡前洲城市建设投资有限公司
惠山国资办	指	无锡市惠山区国有资产管理办公室
恒笙鼎汇	指	无锡恒笙鼎汇科技有限公司
玉洲建设	指	无锡玉洲新型社区建设发展有限公司
惠山站区管委会	指	城际铁路惠山站区管理委员会
15惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司2015年公司债券
16惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司2016年公司债券

除特别说明外，本募集说明书所有数值保留 2 位小数，若出现总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕142 号文件批准公开发行。

2015 年 4 月 20 日，项目实施主体召开董事会会议并作出决议，同意项目实施主体申请公开发行不超过人民币 10 亿元的项目收益债券。

2015 年 5 月 25 日，项目实施主体召开股东会会议并作出决议，同意项目实施主体申请公开发行不超过人民币 10 亿元的项目收益债券。

本期债券发行申请分别经无锡市惠山区发展和改革局惠发改〔2015〕18 号文件、无锡市发展和改革委员会锡发改财〔2015〕11 号文件、江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2015〕1279 号文件转报。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人/项目实施主体：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

住所：无锡市惠山区前洲街道常玉路 52 号

法定代表人：王飞雁

联系人：匡建新

联系地址：无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号

联系电话：0510-83393388

传真：0510-83393388

邮政编码：214181

二、承销团：

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716 室

法定代表人：沈继宁

联系人：顾磊、李虎其、谢彦、张艺、汤娜威

联系地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

电话：0571-87130315、87825268

传真：0571-87828004

邮编：310007

（二）分销商：

1、太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

法定代表人：李长伟

联系人：刘广星

联系地址：北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座三单元

电话：010-88321632

传真：010-88321936

邮编：100044

2、中国民族证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：赵大建

联系人：曹建

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 40-43
层

电话：010-59355505

传真：010-56437019

邮编：100101

3、华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 8 号

法定代表人：祝献忠

联系人：王佩

联系地址：北京市西城区金融大街 8 号 C 座 3 层

电话：010-58315064

传真：010-58568140

邮编：100033

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 201、501、502、

1103、1601-1615、1701-1716 室

法定代表人：沈继宁

联系人：顾磊、李虎其、谢彦、张艺、汤娜威

联系地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

电话：0571-87130315、87825268

传真：0571-87828004

邮编：310007

六、募集资金及偿债资金专户监管人：交通银行股份有限公司
无锡分行

住所：无锡市人民中路 198 号

负责人：鲁敏

联系人：褚晓峰

联系地址：无锡市惠山区前洲街道中兴路 18 号

电话：0510-83399952

传真：0510-83399952

邮编：214183

七、项目可行性研究报告编制单位：无锡工业建筑设计研究院
有限公司

住所：江苏省无锡市振新路 120 号

负责人：黄卫平

联系人：苏海良、王晓明

联系地址：江苏省无锡市振新路 120 号

电话：0510-85022882

传真：0510-85028404

邮编：214021

八、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号 5 层 F4 层东座 929 室

法定代表人：姚庚春

联系人：韩洁

联系地址：河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务 413 室

电话：0311-89290991

传真：0311-85929189

邮编：050011

九、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室(德胜园区)

法定代表人：罗光

联系人：张佳丽、李强

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
7 层

电话：010-62299752、62299753

传真：010-65660988

邮编：100088

十、项目实施主体律师：上海普盛律师事务所

住所：上海市黄浦区打浦路一号金玉兰广场 808 室

负责人：刘卫

联系人：崔锦秋

联系地址：上海市黄浦区打浦路一号金玉兰广场 808 室

电话：021-33150171

传真：021-33150173

邮编：200023

十一、项目实施主体评估机构：江苏同方土地房地产评估有限
公司

住所：无锡市南长区清扬路 123 号 418 室

负责人：韩卫东

联系人：华立

联系地址：无锡市旺庄东路 199-16 号

电话：0510-82973142

传真：0510-85759710

邮编：214000

十二、专项评估机构：天源资产评估有限公司

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 1202 室

法定代表人：钱幽燕

联系人：陈雄伟

联系地址：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 12 楼

电话：0571-88879790

传真：0571-88879992-9668

邮编：310016

十三、差额补偿人：无锡惠新资产经营管理有限公司

住所：无锡市惠山区堰桥街道文惠路 8 号 2 号楼 2413 室

法定代表人：汪慕军

联系人：严艳

联系地址：无锡市惠山区政和大道 196 号

电话：0510-83590913

传真：0510-83591320

邮编：214174

十四、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街 28 号楼中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

联系人：姜丽

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

电话：010-56508788

传真：010-56508799

邮编：100034

第三条 发行概要

一、本期债券交易结构

（一）债券发行、还款流程设计

1、本期债券采取簿记建档、集中配售的发行方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。本期债券的募集资金将划入项目实施主体开立的募集资金使用专户，该专户由监管银行监管，资金划出必须依照本募集说明书约定用途，即用于城铁惠山站区棚户区改造项目。

2、本期债券还本付息的首要资金来源是城铁惠山站区棚户区改造项目内安置后剩余住宅销售收入、配套建设的商业用房及地下车库租金收入和财政补贴收入等。城铁惠山站区棚户区改造项目所产生的现金流入将全部划入项目收入归集专户，该专户由监管银行监管。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。每当项目收入归集专户接收到本期债券募投项目所产生的收入时，项目实施主体应在 3 个工作日内将该笔收入划转至偿债资金专户。

项目实施主体应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限。在项目收入归集金额扣除待偿付的全部债券本息后还有剩余的情况下，项目实施主体可自由支配项目收入归集专户中的所有资金。当每

一年付息/兑付日前第 25 个工作日（T-25 日），偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本息时，项目实施主体应在当年付息/兑付日前第 21 个工作日（T-21 日）前启用募投项目外的自有资金予以补足。

3、无锡惠新资产经营管理有限公司是本期债券的差额补偿人。在本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息，项目实施主体启用募投项目外的自有资金补足后仍有差额的情况下，将由其承担差额补足的义务。

具体本息差额补偿机制为：

若在债券每一年付息/兑付日前第 20 个工作日（T-20 日），偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息，监管银行应通知差额补偿人，差额补偿人应于当年付息/兑付日前第 15 个工作日（T-15 日）前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

4、中合中小企业融资担保股份有限公司是本期债券的担保人。当偿债资金专户内的余额无法足额还本付息、差额补偿人也无法按时补足差额时，将由其承担担保责任。

若在债券每一年付息/兑付日前第 14 个工作日（T-14 日），偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息，监管银行应通知担保人，担保人应于当年付息/兑付日前第 10 个工作日（T-10 日）前将偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分划入偿债

资金专户。

5、在债券每一年付息/兑付日前第 3 个工作日，项目实施主体将付息/兑付款项划入中央国债登记公司账户。

（二）账户的设置

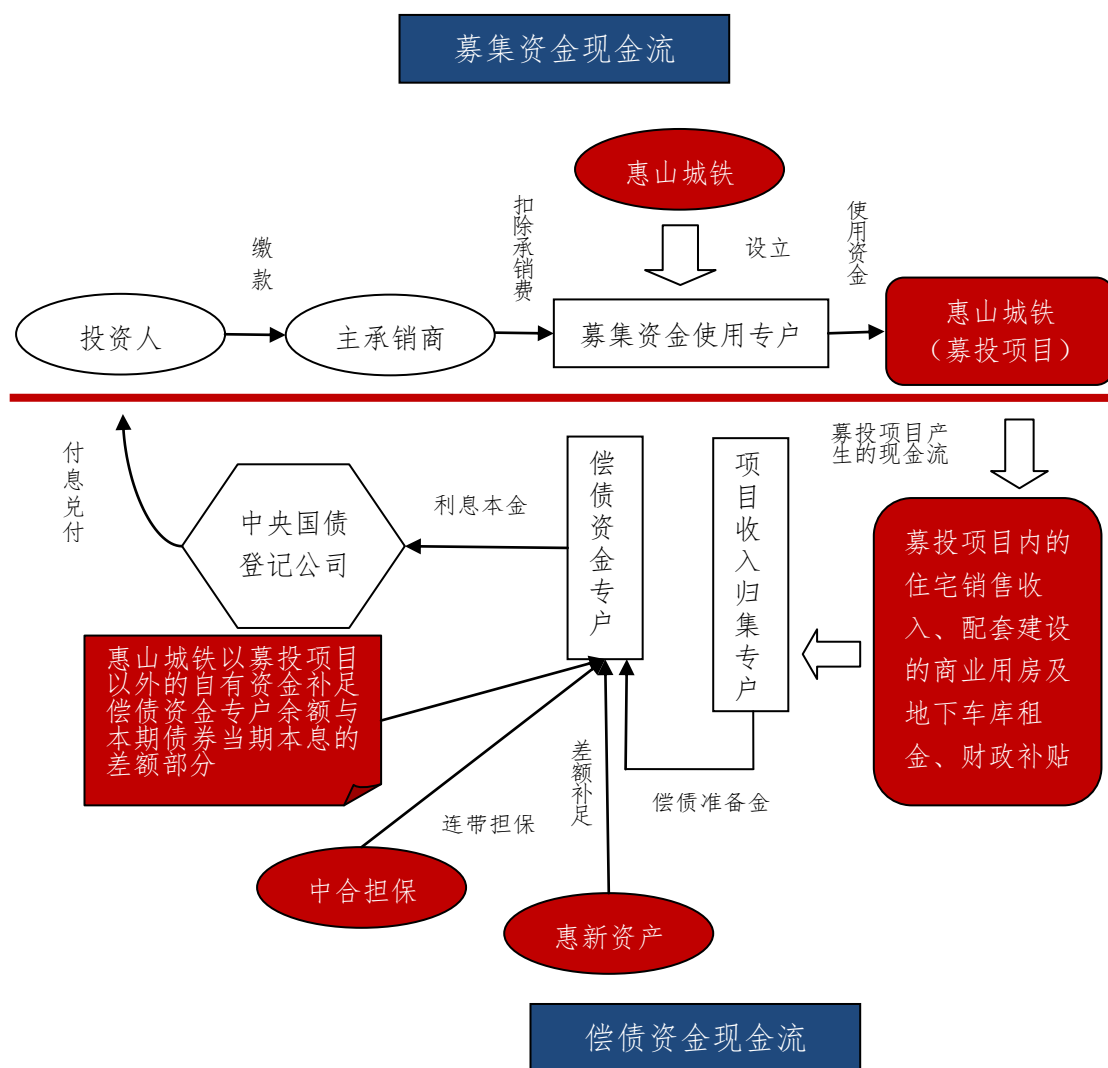
1、募集资金使用专户：专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，专户资金专项用于城铁惠山站区棚户区改造项目，不得用作其他用途。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，账户的投资情况每年告知债权代理人。

2、项目收入归集专户：项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。每当项目收入归集专户接收到本期债券募投项目所产生的收入时，项目实施主体应在 3 个工作日内将该笔收入划转至偿债资金专户。项目实施主体应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限。在项目收入归集金额扣除待偿付的全部债券本息后还有剩余的情况下，项目实施主体可自由支配项目收入归集专户中的所有资金。

3、偿债资金专户：专门用于本期债券偿债准备金的接收、存储及划转，包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、项目实施主体、差额补偿人以及担保人划入的其他资金。除偿还债券本息外，

偿债资金专户资金不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前 5 个工作日全部转化为活期存款。账户的投资情况每年告知债权代理人。

（三）债券交易结构图



二、发行概要

(一) 发行人/项目实施主体：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发

建设有限公司。

（二）债券名称：2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券（简称“16 惠山棚改项目债”）。

（三）发行总额：人民币 10 亿元。

（四）债券期限和利率：本期债券为 5 年期固定利率债券，票面年利率初步确定为不超过基准利率加上基本利差。基准利率为发行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

（五）发行价格：债券面值 100 元，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。

（六）债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

（七）发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）托管方式：投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；机构投资者通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（九）发行期限：本期债券发行期限为 4 个交易日，自发行首日起至 2016 年 6 月 15 日止。

（十）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 6 月 7 日。

（十一）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2016 年 6 月 8 日。

（十二）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 8 日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 7 日止。

（十四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行规模 30%、30%、40%的比例偿还本金；本期债券存续期后三年的当期利息随本金一起支付。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。

(十五) 付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 6 月 8 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)。

(十六) 兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年至 2021 年每年的 6 月 8 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日)。

(十七) 承销方式：承销团余额包销。

(十八) 承销团成员：主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为太平洋证券股份有限公司、中国民族证券有限责任公司、华融证券股份有限公司。

(十九) 增信安排：惠新资产作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，项目实施主体启用募投项目外的自有资金补足后仍有差额的情况下，将由其承担差额补足义务。

(二十) 债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十一) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，项目实施主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

(二十二) 流动性安排：本期债券发行结束 1 个月内，项目实施

主体将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十三）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、本期债券信息披露安排

（一）信息披露机制

项目实施主体及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查项目实施主体履行信息披露义务执行情况。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过相关媒体进行公告。

（二）发行信息披露

本期债券募集说明书等法律文件将置备于下列地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

1、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

地址：无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号

联系人：匡建新

联系电话：0510-83393388

传真：0510-83393388

邮政编码：214181

2、财通证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

联系人：顾磊、李虎其、谢彦、张艺、汤娜威

电话：0571-87130315、87825268

传真：0571-87828004

邮政编码：310007

（三）持续信息披露

本期债券存续期内，项目实施主体将依照国家有关规定履行以下信息披露义务：

1、项目实施主体和承销机构将在本期债券发行结束后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进度情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。

2、项目实施主体在本期债券存续期内，每年 4 月 30 日前在中国债券信息网等相关媒体上公告上一年度审计报告。

3、在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或项目实施主体发生对债券持有人有重大影响的事项，项目实施主体将按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

（四）信息披露质量要求

项目实施主体、主承销商应保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。项目实施主体、承销机构、中介机构应保证所披露

信息的真实、准确、完整，并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第十四条所述的各项风险因素。投资者认购时，应签署书面文件，承诺相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

五、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

凡购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场购买人，下同）均被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者认购本期债券即被视为同意财通证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债权人与项目实施主体签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

三、本期债券的项目实施主体、债权代理人、募集资金和偿债资金专户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该种变更；

四、本期债券发行结束后，项目实施主体将尽快申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或者交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排；

五、在本期债券的存续期限内，若项目实施主体依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销的事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

（五）担保人同意债务转让承继，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

六、同意签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资有关的风险。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为 5 年期固定利率债券，每年付息一次，分次还本。从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行规模 30%、30%、40%的比例偿还本金；本期债券存续期后三年的当期利息随本金一起支付。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为 2017 年至 2021 年每年的 6 月 8 日，其中 2019 年至 2021 年应付利息与应付债券本金一同支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

每年利息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乘以本期债券票面利率计算支付。

（二）本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由项目实施主体在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券从第 3 个计息年度末开始偿还本金。本期债券存续期内的第 3 至第 5 个计息年度末（即 2019 年至 2021 年每年的 6 月

8 日), 分别偿付本金的 30%、30%、40%。(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日) 当年应兑付债券本金金额到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付通过相关托管机构及其他有关机构办理; 上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由项目实施主体在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 项目实施主体基本情况

一、项目实施主体概况

公司名称：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

成立日期：2008 年 9 月 3 日

住所：无锡市惠山区前洲街道常玉路 52 号

法定代表人：王飞雁

注册资本：人民币 117,500.00 万元

实收资本：人民币 117,500.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发与经营；自有资产管理及对外投资；城市基础设施开发建设、经营管理；策划引导符合站区产业规划的企业入驻生产经营；建筑装潢材料（不含危险品）、金属材料、林木的销售。（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）

项目实施主体承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府行使城市基础建设、土地开发整理和保障房建设等职能的主要投融资和管理平台。同时按照市场化原则，公司选择有收益权的城市基础设施项目进行建设、经营，从而获得投资回报和经营收益。

公司成立以来，在区委、区政府的大力支持下，综合运用各种资

源，全力以赴地推动各项政府项目的实施，如城铁惠山站区基础设施建设一期项目、城铁惠山站区基础设施建设二期项目、城铁惠山站区棚户区改造项目、保障房三四五期项目等工程。各项目的顺利推进取得了良好的效果，促进城铁商务区重点基础设施项目的快速推进，加快城铁惠山站区发展步伐。

根据审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2016）第 101022 号《审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,089,451.76 万元，总负债为 339,312.37 万元，所有者权益为 750,139.39 万元；2015 年度，公司实现营业收入为 40,963.28 万元，净利润为 6,946.31 万元，其中归属于母公司所有者净利润为 6,946.31 万元。

二、历史沿革

（一）2008 年 9 月 3 日，惠山城铁设立及出资

公司于 2008 年 9 月 3 日由惠新资产、前洲城建和前洲资产共同出资设立。设立时，公司注册资本为 20,000.00 万元，其中由惠新资产现金认缴人民币 14,000.00 万元，占注册资本的 70%；前洲城建现金认缴人民币 3,000.00 万元，占注册资本的 15%；前洲资产现金认缴人民币 3,000.00 万元，占注册资本的 15%。

截至 2008 年 8 月 28 日，惠山城铁收到惠新资产现金出资人民币 7,000.00 万元，上述出资业经江苏恒新会计师事务所有限公司出具的苏恒会内验（2008）B1201 号《验资报告》验证。

截至 2008 年 9 月 11 日，惠山城铁收到前洲资产、前洲城建第二期现金出资人民币合计 6,000.00 万元，上述出资业经江苏恒新会计师事务所有限公司出具的苏恒会内验（2008）T2001 号《验资报告》验证。

截至 2009 年 3 月 23 日，惠山城铁收到惠新资产第三期现金出资人民币 7,000.00 万元，上述出资业经江苏恒新会计师事务所有限公司出具的苏恒会内验（2009）T2003 号《验资报告》验证。至此，各股东均已缴足注册资本，合计人民币 20,000.00 万元，并完成工商变更登记。

（二）2009 年 11 月 11 日，第一次增资

2009 年 11 月 11 日，惠山城铁通过股东会决议，同意将公司的注册资本由原来的 20,000.00 万元增加到 30,000.00 万元，其中惠新资产以现金增资 7,000.00 万元，前州城建、前洲资产分别以现金增资 1,500.00 万元。

截至 2009 年 11 月 11 日，惠山城铁收到惠新资产、前洲资产、前洲城建现金出资人民币合计 10,000.00 万元，上述出资业经江苏方正会计师事务所有限公司出具的苏方正验字（2009）第 0300 号《验资报告》验证。公司相关工商变更登记手续已完成。

（三）2010 年 12 月 6 日，第二次增资

2010 年 12 月 6 日，惠山城铁通过股东会决议，同意将公司的注册资本由原来的 30,000.00 万元增加到 40,000.00 万元，其中由惠新资

产以现金增资 10,000.00 万元。

截至 2010 年 12 月 6 日，惠山城铁收到惠新资产现金出资人民币 10,000.00 万元，上述出资业经江苏方正会计师事务所有限公司出具的苏方正验字（2010）第 0359 号《验资报告》验证。公司相关工商变更登记手续已完成。

（四）2011 年 8 月 8 日，第三次增资

2011 年 8 月 8 日，惠山城铁通过股东会决议，同意将公司的注册资本由原来的 40,000.00 万元增加到 47,500.00 万元，其中由前洲资产以现金增资 7,500.00 万元。

截至 2011 年 8 月 8 日，惠山城铁收到前洲资产现金出资人民币 7,500.00 万元，上述出资业经无锡华夏中诚会计事务所（普通合伙）出具的华夏中诚内验字（2011）第 087 号《验资报告》验证。公司相关工商变更登记手续已完成。

（五）2011 年 11 月 23 日，第四次增资

2011 年 11 月 23 日，惠山城铁通过股东会决议，同意将公司的注册资本由原来的 47,500.00 万元增加到 57,500.00 万元，其中由前洲资产以现金增资 10,000.00 万元。

截至 2011 年 11 月 24 日，惠山城铁收到前洲资产现金出资人民币 10,000.00 万元，上述出资业经无锡华夏中诚会计事务所（普通合伙）出具的华夏中诚内验字（2011）第 191 号《验资报告》验证。公

司相关工商变更登记手续已完成。

（六）2013 年 6 月 8 日，公司股权转让

2013 年 6 月 8 日，惠山城铁召开股东会，会议同意前洲城建将持有惠山城铁的 4,500 万股权以 4,500 万元转让给前洲资产，并签署了股权转让协议。

2013 年 12 月 24 日，惠山城铁召开股东会，会议同意前洲资产将持有惠山城铁的 17,875 万股权以 17,875 万元转让给惠新资产；同意前洲资产将持有惠山城铁的 8,625 万股权以 8,625 万元转让给惠山国资办，上述转让均签署了股权转让协议。公司相关工商变更登记手续已完成。

（七）2014 年 8 月 25 日，第五次增资

2014 年 8 月 25 日，惠山城铁通过股东会决议，同意将公司的注册资本由原来的 57,500.00 万元增加到 117,500 万元，其中由惠新资产以现金增资 51,000.00 万元；惠山国资办以现金增资 9,000.00 万元。

截至 2014 年 11 月 6 日，惠山城铁收到惠新资产、惠山国资办第一期现金出资人民币合计 20,000.00 万元，上述出资业经无锡方正会计师事务所有限公司出具的锡方正（2014）增验字 073 号《验资报告》验证。

截至 2014 年 11 月 7 日，惠山城铁收到惠新资产第二期现金出资人民币 20,000.00 万元，上述出资业经无锡方正会计师事务所有限公

司出具的锡方正（2014）增字 082 号《验资报告》验证。

截至 2014 年 11 月 10 日，惠山城铁收到惠新资产第三期现金出资人民币 20,000.00 万元，上述出资业经无锡方正会计师事务所有限公司出具的锡方正（2014）增字 083 号《验资报告》验证。至此，各股东均已缴足注册资本，合计人民币 117,500.00 万元，并完成工商变更登记。

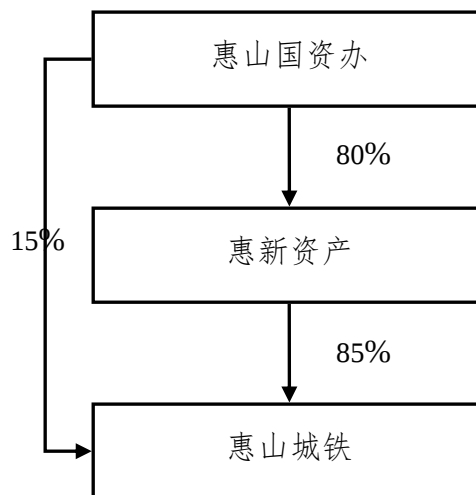
截至本募集说明书签署之日，公司股权结构、注册资本及实际出资额如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		认缴出资额 (万元)	占注册资本 总额的比例	实缴出资额 (万元)	占注册资本 总额的比例
1	惠新资产	99,875.00	85.00%	99,875.00	85.00%
2	惠山国资办	17,625.00	15.00%	17,625.00	15.00%
合 计		117,500.00	100.00%	117,500.00	100.00%

三、重大资产重组情况

报告期内，项目实施主体不存在重大资产重组事项。

四、股东情况



（一）控股股东

截至本募集说明书签署之日，惠新资产直接持有公司 85% 的股份，为公司控股股东。

惠新资产成立于 2002 年 10 月 25 日，注册地址为无锡市惠山区堰桥街道文惠路 8 号 2 楼 2413 室，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为汪慕军，经营范围为资产经营管理，对外投资服务，市场开发，安置房建设，房屋拆迁，土地平整，农业水利基础设施建设，市政工程建设。惠新资产为无锡市惠山区政府进行城市基础设施建设和改造的主要投融资和管理平台，主要承担区政府指令性、政策性项目的开发和管理职能，同时按照市场化原则，选择有收益权的城市基础设施项目进行建设、经营，从而获得投资回报和经营收益。

（二）实际控制人

截至本募集说明书签署之日，惠山国资办直接持有公司 15.00%

股份，并通过惠新资产间接持有公司 85.00%的股份，合计持有公司 100%的股份，为公司的实际控制人。

（三）公司股份质押情况

截至本募集说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人持有的公司股份不存在质押情况。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

项目实施主体按照《公司法》等有关法律、法规的要求建立了完善的法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据《公司章程》，公司设立了包括股东会、董事会和监事会在内的法人治理结构。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，其成员为三人，任期三年。董事任期届满，可以连任。董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司的增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的

提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）其他职权：无。

3、监事会

公司设监事会，其成员为三人，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事会中有职工代表一人，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案；

（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 其他职权：无。

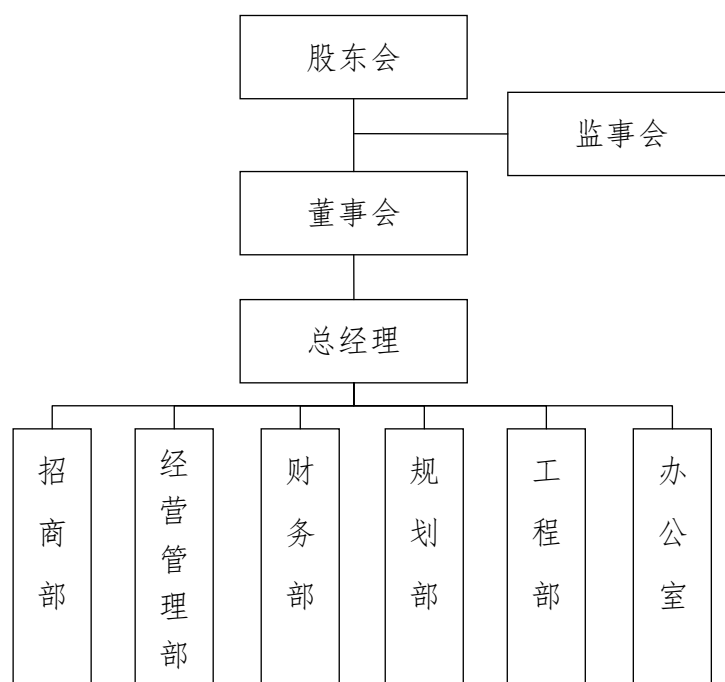
4、内部控制

为进一步加强公司内部建设，明确职责、理清关系、规范管理、严格纪律、提高效率，更好开展各项工作，项目实施主体制定了《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司内部管理制度》、《财务管理制度》、《对外投资管理制度》等制度，在货币资金、实物资产、对外投资、工程项目决策、采购付款、成本费用、担保业务、财务核算、管理控制等方面对公司及下属子公司企业内部控制制度建立、执行进行了规范，引导和推动内部控制体系的建立健全，提高公司内部控制与经营管理水平，确保项目实施主体经营发展目标的实现。

(二) 公司组织结构

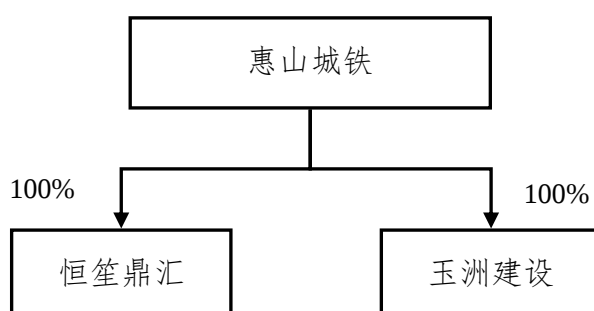
公司本着精干、高效的原则，根据实际需要设置了招商部、经营管理部、财务部、规划部、工程部和办公室等六个部门。

公司组织结构如下图所示：



六、项目实施主体子公司情况

截至本募集说明书签署之日，项目实施主体拥有 2 家子公司，具体如下：



(一) 恒笙鼎汇

公司名称	无锡恒笙鼎汇科技有限公司
公司类型	有限责任公司

法定代表人	余如洪
注册资本	35,000万元
住所	无锡市惠山区永泰路8-87号（城铁惠山站区）
成立日期	2012年7月3日
股东构成(注)	惠山城铁持股100 %
经营范围	计算机软件及嵌入式软件的技术开发、咨询服务、成果转让；计算机系统集成；自动化控制工程设计、施工；计算机及配件的销售；电子设备、通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设备和发射装置）、计算机硬件、外部设备及安全设备的研发、销售；自有房屋租赁；物业管理；利用自有资金对外投资（上诉范围涉及专项审批的，经批准后方可经营）

注：恒笙鼎汇注册资本为 35,000 万元，惠山城铁认缴比例 95%，无锡中惠投资发展有限公司认缴比例 5%。实收资本为 9,000 万元，惠山城铁实缴出资额占实收资本比例为 100%。

最近一年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日
资产总额	9,039.17
所有者权益	8,989.17
项目	2015年度
营业收入	-
净利润	0.26

（二）玉洲建设

公司名称	无锡玉洲新型社区建设发展有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	崔春生
注册资本	48,000万元
住所	无锡市惠山区前洲街道常玉路52B幢125室（城铁惠山站区）
成立日期	2011年3月30日
股东构成	惠山城铁持股100%
经营范围	社区建设，市政基础设施建设，环境治理、改造，流域治理；房屋拆迁，利用自有资金对外投资；建材、金属材料的销售，林木的种植、销售，园林绿化工程的施工。（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）

最近一年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日
资产总额	194,790.28
所有者权益	48,048.92
项目	2015年度
营业收入	-
净利润	19.33

七、项目实施主体董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员名单

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员名单如下表所示：

类别	姓名	性别	职务
董事会成员	王飞雁	男	董事长
	袁衡	男	董事
	钱晓东	男	董事
监事会成员	孙喜玲	女	监事会主席
	张海林	男	监事
	石振	男	职工代表监事
高级管理人员	王飞雁	男	总经理
	匡建新	男	财务总监

（二）董事简历

王飞雁先生，男，1978 年 12 月出生，本科学历。曾任无锡大洋百货有限公司商品部主管、无锡家居创意产业园常务副总、无锡崇安新城睦邻中心有限公司项目中心主任。现任公司董事长，兼任总经理。

袁衡先生，男，1967 年 7 月出生，大专学历。曾在无锡君来酒店集团、江阴模塑集团等任职，现任公司董事，兼任规划部部长。

钱晓东先生，男，1979 年 9 月出生，本科学历。曾任无锡前洲城市建设投资有限公司副经理。现任公司董事，兼任办公室主任。

（三）监事简历

孙喜玲女士，女，1982 年 2 月出生，本科学历。曾在前洲工业园区规划建设部任职。现任公司监事会主席，兼任规划部主管。

张海林先生，男，1981 年 8 月生，本科学历。曾任无锡市惠山区环保水务有限公司办公室主任。现任公司监事，兼任经营管理部部长助理。

石振先生，男，1967 年 12 月出生，本科学历，工程师。曾在无锡双欢电气有限公司、中国网络通讯有限公司无锡分公司、中国联合网络通信集团公司无锡分公司等任职。现任公司职工代表监事，兼任规划部主管。

（四）高级管理人员简历

王飞雁先生，详见本条之“七、项目实施主体董事、监事及高级管理人员”之“（二）董事简历”。

匡建新先生，男，1981 年 6 月出生，本科学历。曾任无锡夏普电子元器件有限公司财务部主任。现任公司财务总监。

第九条 项目实施主体业务情况

一、项目实施主体所在行业 and 前景

项目实施主体承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府行使城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设等职能的主要投融资和管理平台。同时按照市场化原则，公司选择有收益权的城市基础设施项目进行建设、经营，从而获得投资回报和经营收益。

（一）城市基础设施行业现状及前景

城市基础设施包括交通、邮电、供水供电、商业服务、科研与技术服务、园林绿化、环境保护、文化教育、卫生事业等市政公用工程设施和公共生活服务设施等。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。根据国家统计局数据，截至 2015 年底，我国城镇化率为 56.10%；根据中国社会科学院于 2013 年 7 月发布的《城市蓝皮书》，到 2020 年，我国城镇化水平将达 60%左右。但与发达国家超过 80.00%的城镇化水平相比仍有一定差距。伴随着城市化进程的加快，基础设施投资占 GDP 的比率不断上升。2015 年，我国基础设施投资额为 101,271 亿元，增长 17.2%，占 GDP 的比重约为 14.97%。

基础设施建设已成为中国经济社会健康可持续发展的有力支撑，但与发达国家相比，基础设施建设在诸多领域都存在着不可忽视的差距。这也意味着我国基础设施建设存在无比广阔的发展前景与不可估量的发展潜力。

我国“十三五”规划纲要明确指出，推进新型城镇化，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。未来几年，我国城市基础设施建设将继续保持快速发展态势。与此同时，为了配合城市扩容的需求，有效克服城镇化推进过程中出现的诸如环境质量下降、配套基础设施建设滞后、资源供应短缺等问题，需将原由中心城区承担的环境、资源、交通及市政压力向城市外围转移。这一转移过程将带来大量的旧城改造、新城建设、拆迁安置、路网建设、管线铺设等工程，并推动城市基础设施建设投资不断加大。可以预见，未来二、三十年我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步提高，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而投资回报率较低。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已

经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

2、惠山区城市基础设施行业发展现状和前景

“十二五”期间，全区城乡建设成效显著，城镇体系布局进一步优化，“一城一区三大新市镇”格局基本形成，靓丽惠山城建设初见成效。

交通路网更加完善。沪宁城际铁路、京沪高铁惠山段建成通车，沪宁城际在惠山设站，惠山全面迈入城铁、高铁时代，无锡地铁 1 号线正式开通，惠山与无锡主城区和其它区域的联系进一步加强，城市建设进入加速提质期。加快主干道、次干道、支线、农村公路建设，惠澄大道、中惠大道、广石路、西环线、洛洲路、运河西路、广惠路、凤宾路、堰玉路、石洲路、中兴路、北惠路建成通车，“五纵五横”骨架路网基本成型。公交发展水平大幅提升，群众出行更加便捷。完成京杭运河四改三、锡澄运河五改三、锡北运河五级标准建设，启动新沟河建设，区域水系进一步畅通。

城镇改造有序推进。实施老城镇改造建设三年行动计划，累计投入资金 8.2 亿元，共实施改造工程 70 余个项目，改造道路 90 公里，亮化 60 余公里，绿化 6 万多平方米，店招店牌改造 8500 块。突出老市镇主要街区、公用绿地、学校、公园、停车场等基础设施改造建设，完成了堰玉路、振祁路、海瑞路等一批样板示范街区改造，城镇面貌

焕然一新，形态、质态、生态等综合面貌全面提升。

根据《无锡市惠山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来五年是新型城镇化和城乡发展一体化的提质期。牢牢把握长江经济带、锡常泰都市圈、锡澄一体化战略实施的时代机遇，借助惠山良好的发展基础和背靠主城区、西接常州武进、北邻江阴的独特区位优势，做好向西向北发展文章。立足区域协调、全市联动、全区统筹，继续按照“打造新锡西、改造老村镇、靓丽惠山城”思路，优化拓展产业发展空间、基础设施空间和网络空间，全面提升板块发展能级，大力完善交通体系，开展智慧城市建设，推进以人为核心的新型城镇化，不断提升城乡建设和管理水平。

（二）保障性住房行业现状及前景

1、我国保障性住房开发建设行业现状及前景

保障性住房建设作为改善民生、稳定房价、调整结构的重要举措，将有力缓解住房问题的压力，解决中低收入家庭住房的困难，实现“住有所居”的目标，促进房地产市场的健康发展，加速社会的进步。为切实解决城市低收入家庭住房困难，各级政府正加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系，将保障性住房建设作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，以及政府公共服务的重要职责。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将构建以政府为主提供基本保障、以市场

为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

2、惠山区保障性住房建设行业发展现状和前景

无锡市政府一直坚持以“发展为了人民，发展依靠人民，发展成果让人民共享”的理念，努力构建各尽其能、各得其所、资源共享、成果普惠的安定和谐社会。在区域经济发展的同时，当地政府时刻关注低收入群体住房困难等问题。在市委、市政府的规划和部署下，大力开展保障性安居工程项目。

《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》进一步提出了未来建立完善住房保障体系的要求，即“完善住房保障和供应体系。研究制订住有宜居评价指标体系，科学设置和动态调整住房保障准入线标准，改进和优化住房保障方式，实现城镇常住人口住房保障应保尽保。加大社会收储、政府租赁等筹集方式，积极探索扩大基本住房保障货币化补贴的实施路径，健全以市场调节为主、政府保障托底的住房供应体系。有序推进租赁型保障房租售转换，加快危旧房和“城中村”改造，推进老旧小区更新提升，提高住宅成品装修和绿色建筑水平。建立完善城乡户籍居民住房财产保险制度，继续推进城乡

户籍居民自然灾害责任保险制度。扩大住房公积金覆盖面。深入实施物业管理条例，促进物业管理标准化、服务规范化。理顺农民安置小区管理体制，完善农民安置房长效管理机制。加强房地产市场分类指导，改善供求关系，规范市场秩序，适度有序控制商业房产开发建设，化解房地产库存，促进房地产业持续健康发展。“十三五”期间，改造危旧房 100 万平方米左右，城中村 300 万平方米左右，整治改造老旧住宅 700 万平方米左右。到 2020 年，全市城镇常住人口保障性住房覆盖率超过 22%。”。

《无锡市惠山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，“完善住房保障体系。努力构建政府提供基本住房保障、市场化解决多层次需求的住房保障体系。到 2020 年，住房保障体系健全率达到 99%以上。拓展保障性住房建设和筹集渠道，探索试点租赁型保障房租售转换工作。建立和完善住房保障退出机制，健全保障对象年度审核、定期检查和举报查处机制。到 2020 年，全区住房保障管理服务网络健全率达到 98%以上，住房保障信息公开率达到 100%，住房保障信息化管理达标率达到 98%以上”。

（三）土地平整开发行业现状及前景

土地平整开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行必要的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的可出让标准，从而将生地转化为熟地，并通过挂牌出让获得出让金分成收益的一种经营活动。

1、我国土地平整开发行业现状及前景

土地资源是城镇化的基本物质基础，与城镇化快速发展相伴。近年来，我国城镇化的需求日益迫切。根据中国社会科学院于 2013 年 7 月发布的《城市蓝皮书》预计，到 2020 年，我国城镇化水平将达 60%左右，城市人口将达 8.37 亿。根据十八大报告精神，未来一段时期内城镇化将成为我国全面建设小康社会的重要载体，城镇化在国家建设发展中具有重要地位。

据国土部预计，“十三五”时期，我国仅建设用地需求即达 3,256 万亩，年均将达到 651 万亩，各类用地需求强劲。同时，国家对于土地开发及相关基础设施的投入也将进一步加大。据《全国促进城镇化健康发展规划(2011-2020 年)》预计，未来十年城镇化拉动的投资将达 40 万亿。综上，我国土地平整开发行业正迎来良好的发展机遇。

2、惠山区土地平整开发行业现状及前景

随着无锡市惠山区城市化的快速发展，惠山区在区政府的领导下充分发挥地方国有企业在土地开发中的作用，土地开发取得了较好发展。目前，土地开发主要运作模式是由惠山区土地储备中心组织落实和实施国土部门确定的土地收购、储备、供应计划；委托惠山区政府平台公司代理进行土地开发整理；并将通过土地储备中心总体控制收储的土地开发所获得的收益，根据各政府平台公司项目预算及规划，注入各公司，调配用于产业发展、基础设施建设和公共设施建设。

无锡市惠山区是“长三角”国际制造业基地的重要板块之一。近年

来，惠山区的经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。2015 年惠山区全区完成地区生产总值（GDP）为 677 亿元，比上年增长 7%；2015 年度，惠山区公共财政预算收入 76.8 亿元，同比增长 8.5%。由于受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，2015 年度无锡市土地市场表现平平。2015 年度，无锡市惠山区仅挂牌出让经营性地块 1 宗。今后几年中，随着无锡市城市轨道交通线路的逐渐投入运营，无锡市的城市空间布局将得到进一步优化，惠山区土地开发行业也将呈现稳步发展趋势。

二、项目实施主体行业地位和竞争优势

（一）项目实施主体行业地位

项目实施主体承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，在惠山区城市基础设施建设、保障性住房建设、土地平整开发等领域承担重要职能，有着举足轻重的地位和作用，为惠山区经济社会的发展和综合实力水平的提升作出了突出贡献。近年来，公司资产规模持续快速增长，各业务规模不断扩大，整体实力进一步增强。项目实施主体各业务在区域内竞争优势明显，行业地位稳固。

（二）项目实施主体在行业中的竞争优势

1、优越的区位优势



(1) 无锡市

无锡市位于江苏省南部，长江三角洲腹地，京杭大运河在境内流过，是太湖流域的交通中枢，国家历史文化名城之一。无锡市是江苏省经济最发达的城市之一，拥有产业、山水旅游资源优势，是长三角先进制造业基地、服务外包与创意设计基地和区域性商贸物流中心、职业教育中心、旅游度假中心。

根据《2015 年无锡市国民经济和社会发展统计公报》，2015 年无锡市地区生产总值（GDP）为 8,518.26 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.1%；按常住人口计算人均生产总值达到 13.09 万元。2015 年度，无锡市地方公共财政预算收入 830 亿元，同比增长 8.1%；无锡市固定资产投资 4,901.19 亿元，同比增长 7.0%。

(2) 无锡市惠山区

惠山区是无锡市下辖区，是无锡特大城市规划蓝图中的副中心之一。惠山区地处江苏南部，东连苏州市，南临太湖，西接武进区，北

邻江阴市。距上海 128 公里、南京 177 公里，位于苏锡常中心地区。京杭运河、312 国道、沪宁高速公路、京沪铁路、锡澄高速公路贯穿全境，境外数公里的硕放设有无锡机场。

经无锡市统计局核算，2015 年惠山区全区完成地区生产总值（GDP）为 677 亿元，比上年增长 7%。2015 年度，惠山区公共财政预算收入 76.8 亿元，同比增长 8.5%。

无锡市惠山区优良的地理环境、发达的交通网络和发达的区域经济为项目实施主体提供了优越的经营环境。

2、政府的大力支持

作为无锡市惠山区的国有资产管理和基础设施投资运营主体，项目实施主体具有良好的政府背景，在国有资产管理和基础设施建设方面具有独特的市场地位和显著优势。惠山区政府通过税收优惠、优质资产划拨等多种方式给予公司大力支持，增强了公司的发展后劲。

3、较强的融资能力

项目实施主体与建设银行无锡前洲支行、浦发银行无锡惠山支行、兴业银行无锡惠山支行、恒丰银行无锡分行、华夏银行无锡分行等国内主要商业银行保持紧密合作，具有良好的信用记录与合作关系，并获得了相当的银行贷款。多渠道、全方位的融资能力，有力地支持了项目实施主体各项业务的顺利开展和可持续发展。

4、规范的公司治理

公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了独特的运营模式，所有政府性项目均与政府按照市场化原则签订了商务协议，明确了各自的权利义务关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

三、项目实施主体的业务模式、状况和发展规划

（一）项目实施主体主营业务模式

项目实施主体承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府行使城市基础建设、土地开发整理和保障房建设等职能的主要投融资和管理平台。

土地开发整理方面，项目实施主体根据惠山区土地利用总体规划，履行惠山区国有土地的开发整理职能。项目实施主体在进行土地整理开发业务时所产生的拆迁补偿支出、安置房支出和土地平整费用等相关支出均列入土地开发整理成本，土地开发整理完成后出让，以返还出让金的形式计入土地开发经营收入。

公司对基础设施建设项目采用了垫资建设模式，即由无锡市惠山区人民政府与公司签订协议，先由公司自筹资金进行项目建设，项目竣工验收后，由双方按委托建设及回购协议约定对项目进行审计决算，确定项目实际投入成本，委托方向公司支付项目建设成本，并根据实际投入成本确认的金额的一定比例向公司支付建设服务费。城市基础设施建设业务逐年增长，已成为公司主营业务收入的重要来源之

一。

在保障房建设方面，根据区委、区政府对惠山区保障性安居工程建设规划，一方面项目实施主体通过棚户区改造的方式来完成区域内保障房建设任务，另一方面项目实施主体通过自有资金建设安置房。通过出售部分住宅，出租配套商业房产及附属设施，使公司收入结构更加多元化。

（二）项目实施主体主营业务状况

2013-2015 年项目实施主体主营业务收入情况如下：

单位：万元

行业种类	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
基础设施建设	13,069.54	37.30%	12,560.29	15.11%	6,332.51	4.76%
保障房建设	27,893.74	13.04%				
土地开发整理	-	-	-	-	37,016.15	53.09%
其他	-	-	16.50	100.00%	-	-
合计	40,963.28	20.78%	12,576.79	15.22%	43,348.66	46.03%

公司营业收入主要包括土地开发整理收入、城市基础设施建设收入和保障房建设收入。

2013年度，公司土地开发整理业务实现收入37,016.15万元。由于受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，2014年度和2015年度公司无土地开发整理收入。

2013-2015年度，公司城市基础设施建设收入分别实现收入6,332.51万元、12,560.29万元和13,069.54万元。城市基础设施建设业务逐年增长，已成为公司收入的重要来源之一。

2015年度，公司实现保障房建设收入27,893.74万元，随着保障房三四五期项目的完工回购，保障房建设收入未来将逐年稳步实现。

未来随着公司棚户区改造项目工程的完工，住宅销售收入，配套商业房产、车库等附属设施的租金收入将使公司收入结构更加多元化，有利于降低经营业绩波动。

（三）项目实施主体发展规划

项目实施主体承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府行使城市基础建设、土地开发整理和保障房建设等职能的主要投融资和管理平台。项目实施主体将结合无锡市惠山区的城市发展规划，按城市功能载体实施重点片区改造开发，按城市形态要求提升产业园区发展水平，未来将开发建成沪宁城铁惠山站区重大城市片区；项目实施主体以区域城市化和城市现代化为建设目标，以提升城乡统筹水平、优化城镇发展、强化载体功能、提高基础设施环境建设和现代城市管理水平为重点，提高城市化质量，提升现代化水平，全面加快城市现代化步伐。项目实施主体重点建设项目如下：

1、城铁惠山站区：区域开发建设已初具规模，除已建成的公建和基建设施外，交通枢纽区、中央商务区、现代产业区、滨水居住区等功能区域已全面启动开发建设，居住（实地玫瑰庄园）、商业（金陵大饭店）、产业（恒生科技园）等各类项目都已入驻各功能板块进行开发。后期，区域将重点引进并发展高端精密制造业、流通商贸业、

文旅等相关业态，进一步完善区域城市功能和产业配套。

2、前洲玉祁新市镇：充分发挥沪宁城铁惠山站的综合交通优势，以城铁惠山站区、平湖新城的整体开发为核心，带动前洲、玉祁老镇区加快改造，形成现代与传统相结合，产业发达、交通畅通、商贸繁荣、环境优美的城市片区。

第十条 项目实施主体财务情况

本部分财务数据来源于项目实施主体 2013-2015 年经审计的财务报表。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对项目实施主体 2013-2015 年的财务报表进行审计，并出具了中兴财光华审会字（2016）第 101022 号标准无保留意见审计报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照项目实施主体 2013-2015 年经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对项目实施主体的历史财务数据的注释。

一、项目实施主体经审计的近三年主要财务数据

（一）2013-2015 年经审计的合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
资产总额	1,089,451.76	897,466.60	768,219.87
其中：流动资产	1,063,863.13	896,456.37	768,209.14
负债总额	339,312.37	246,285.28	177,994.72
其中：流动负债	66,209.23	47,655.28	32,386.72
所有者权益	750,139.39	651,181.32	590,225.15
归属于母公司所有者权益	750,139.39	651,181.32	590,225.15

（二）2013-2015 年经审计的合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	40,963.28	12,576.79	43,348.66
营业成本	32,450.23	10,662.91	23,394.64
利润总额	7,383.84	1,071.91	19,482.59

净利润	6,946.31	955.31	19,482.59
归属于母公司所有者净利润	6,946.31	955.31	19,482.59

(三) 2013-2015 年经审计的合并现金流量表摘要 (完整的合并现金流量表见附表四)

单位: 万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	145,652.55	34,335.65	121,632.94
现金流出小计	195,068.03	183,061.51	132,602.55
经营活动产生的现金流量净额	-49,415.48	-148,725.86	-10,969.61
二、投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	-	-	-
现金流出小计	8.84	1,764.18	-
投资活动产生的现金流量净额	-8.84	-1,764.18	-
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	134,950.00	219,500.00	52,500.00
现金流出小计	66,851.75	101,478.00	20,370.00
筹资活动产生的现金流量净额	68,098.25	118,022.00	32,130.00
四、年末现金及现金等价物余额	23,045.65	4,371.72	36,839.76

二、项目实施主体财务分析

(一) 财务概况分析

截至 2015 年 12 月 31 日, 公司资产总额为 1,089,451.76 万元, 其中流动资产 1,063,863.13 万元, 占资产总额的 97.65%; 负债总额为 339,312.37 万元, 其中流动负债 66,209.23 万元, 占负债总额的 19.51%; 所有者权益为 750,139.39 万元。2013-2015 年度公司年均实现营业收入 32,296.24 万元, 年均实现净利润 9,128.07 万元。

通过上述基本财务数据可以看出, 公司资产规模较大、盈利能力良好。

（二）财务构成分析

2013-2015 年，公司年末资产负债率分别为 23.17%和 27.44%和 31.15%，公司资产负债率较低，资产负债结构良好。

1、资产结构分析

项目	2015 年末		2014 年末		2013 年末	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	30,945.65	2.84	14,371.72	1.60	36,839.76	4.80
预付款项	690.22	0.06	1,011.63	0.11	891.50	0.12
其他应收款	152,044.66	13.96	131,847.66	14.69	75,043.98	9.77
存货	880,182.60	80.79	749,225.37	83.48	655,433.91	85.32
流动资产合计	1,063,863.13	97.65	896,456.37	99.89	768,209.14	100.00
长期股权投资	1,000.13	0.09	1,000.86	0.11	-	-
固定资产	24,587.73	2.26	7.70	-	8.13	-
无形资产	0.76	-	1.66	-	2.60	-
非流动资产合计	25,588.63	2.35	1,010.23	0.11	10.73	-
资产总计	1,089,451.76	100.00	897,466.60	100.00	768,219.87	100.00

2013-2015 年，公司年末总资产分别为 768,219.87 万元、897,466.60 万元和 1,089,451.76 万元，复合增长率为 19.09%，呈现较快增长趋势，主要原因是公司业务规模扩大，经营积累增加。公司主要资产为货币资金、其他应收款和存货等流动资产，2015 年末上述三项资产占总资产比例为 97.59%。

（1）货币资金

2013-2015 年，公司年末货币资金余额分别为 36,839.76 万元、14,371.72 万元和 30,945.65 万元，分别占当年总资产的 4.80%、1.60%和 2.84%。2015 年末，公司货币资金同比增加 115.32%，主要原因是

“15 惠城铁”募集资金和新增银行借款补充流动资金。

（2）其他应收款

2013-2015 年，公司年末其他应收款余额分别为 75,043.98 万元、131,847.66 万元和 152,044.66 万元，分别占当年总资产的 9.77%、14.69%和 13.96%。其他应收款主要为应收城际铁路惠山站区管理委员会、无锡市惠山区人民政府前洲街道办事处等政府部门的款项。因政府应收款项产生坏账可能性较小，故该等其他应收款未计提坏账准备。

公司主要其他应收款情况如下：

单位名称	金额 (万元)	账龄	性质	占其他应收款 余额的比例
惠山站区管委会	124,177.82	1 年以内、1-2 年	往来款、 工程款	81.67%
前洲镇人民政府	24,235.61	1-2 年	借款	15.94%
合计	148,413.43	-	-	97.61%

（3）存货

2013-2015 年，公司年末存货余额分别为 655,433.91 万元、749,225.37 万元和 880,182.60 万元，占公司当年总资产的比例分别为 85.32%、83.48%和 80.79%。公司存货余额主要为土地开发成本和城市基础设施工程。

公司存货金额大，占资产比例高，主要原因是公司棚户区改造项目建设持续推进以及惠山站区管委会土地的注入。

2、负债结构分析

项目	2015 年末		2014 年末		2013 年末	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
短期借款	22,450.00	6.62	22,500.00	9.14	7,500.00	4.21
应付票据	22,859.37	6.74	10,000.00	4.06	6,000.00	3.37
应付账款	2,249.83	0.66	4,605.34	1.87	8,341.06	4.69
应付职工薪酬	1.48	-	1.50	-	1.28	-
应交税费	3,096.65	0.91	1,432.77	0.58	916.00	0.51
其他应付款	11,892.56	3.50	9,115.66	3.70	9,628.39	5.41
一年内到期的非流动负债	3,659.34	1.08	-	-	-	-
流动负债合计	66,209.23	19.51	47,655.28	19.35	32,386.72	18.20
长期借款	227,430.00	67.03	198,630.00	80.65	145,608.00	81.80
应付债券	30,180.89	8.89	-	-	-	-
长期应付款	15,492.25	4.57	-	-	-	-
非流动负债合计	273,103.13	80.49	198,630.00	80.65	145,608.00	81.80
负债合计	339,312.37	100.00	246,285.28	100.00	177,994.72	100.00

2013-2015 年，公司年末负债总额分别为 177,994.72 万元、246,285.28 万元和 339,312.37 万元，复合增长率为 38.07%，呈现较快增长趋势，主要原因是公司主要业务为土地开发整理、棚户区改造及工程建设，具有投资金额较大、建设周期较长和资金回收期长的特点，故随着在建项目的不断推进，公司融资规模扩大。

2013-2015 年，公司年末流动负债占负债总额的比例分别为 18.20%、19.35%和 19.51%。公司流动负债占比低，符合公司项目周期长、对长期负债需求较大的业务特点，负债结构合理。

2013-2015 年，公司年末非流动负债占负债总额的比例分别为 81.80%、80.65%和 80.49%。非流动负债主要包括银行长期借款、信托借款和应付债券。2015 年末，公司银行长期借款余额为 204,230.00 万元，信托借款余额为 23,200.00 万元，非公开发行的公司债券余额

30,180.89 万元。

(三) 营运能力分析

单位：次/年

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
总资产周转率(注 1)	0.04	0.02	0.06
应收账款周转率(注 2)	-	-	-
存货周转率(注 3)	0.04	0.02	0.04

注：1、总资产周转率=营业收入/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]；

2、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]；

3、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]。

2013-2015 年度，公司总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.02 次/年和、0.04 次/年，存货周转率分别为 0.04 次/年、0.02 次/年和 0.04 次/年。公司主营业务为土地开发整理、棚户区改造及工程建设等，具有投资金额较大、建设周期较长和资金回收期长的特点，并且长期拥有较大规模的存货和资产，所以总资产周转率和存货周转率较低，符合公司所处行业特点。

2013-2015 年，公司年末应收账款余额均为 0，故应收账款周转率指标不适用。

(四) 盈利能力分析

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	40,963.28	12,576.79	43,348.66
利润总额（万元）	7,383.84	1,071.91	19,482.59
净利润（万元）	6,946.31	955.31	19,482.59
总资产利润率（注）	0.74%	0.13%	2.64%

注：总资产利润率=利润总额/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]。

单位：万元

行业种类	2015 年度	2014 年度	2013 年度
基础设施建设	13,069.54	12,560.29	6,332.51

行业种类	2015 年度	2014 年度	2013 年度
保障房建设	27,893.74	-	-
土地开发整理	-	-	37,016.15
其他	-	16.50	-
合计	40,963.28	12,576.79	43,348.66

来源	毛利润（万元）			毛利率（%）		
	2015 年	2014 年	2013 年	2015 年	2014 年	2013 年
基础设施建设	4,874.74	1,897.38	301.55	37.30	15.11	4.76
保障房建设	3,638.31	-	-	13.04	-	-
土地开发整理	-	-	19,652.48	-	-	53.09
其他	-	16.50	-	-	100.00	-
合计	8,513.05	1,913.88	19,954.03	20.78	15.22	46.03

公司营业收入主要包括土地开发整理收入、城市基础设施建设收入和保障房建设收入。

2013年度，公司土地开发整理业务实现收入37,016.15万元。由于受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，2014年度和2015年度公司无土地开发整理收入。

2013-2015年度，公司城市基础设施建设收入分别实现收入6,332.51万元、12,560.29万元和13,069.54万元。城市基础设施建设业务逐年增长，已成为公司收入的重要来源之一。

2015年度，公司实现保障房建设收入27,893.74万元，随着保障房三三五期项目的完工回购，保障房建设收入未来将逐年稳步实现。

2013-2015年度，公司净利润分别为19,482.59万元、955.31万元和6,946.31万元。报告期内公司净利润的波动主要是受当年土地开发整理收入变化及基础设施建设业务和保障住房建设业务逐年增长的影响所致。2015年度净利润增加主要系2015年公司保障房三三五期项目

的完工回购导致保障住房建设收入增加较快，同时公司收到基础设施建设等专项补贴1,168.73万元。

未来随着公司棚户区改造项目工程的完工，住宅销售收入，配套商业房产、车库等附属设施的租金收入将使公司收入结构更加多元化，有利于降低经营业绩波动。

2013-2015 年度，公司总资产收益率分别为 2.64%、0.13%和 0.74%。公司总资产收益率相对较低，主要原因是公司业务成本大，资产规模大。

（五）偿债能力分析

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
资产负债率（注 1）	31.35%	27.44%	23.17%
流动比率（倍）（注 2）	16.07	18.81	23.72
速动比率（倍）（注 3）	2.77	3.09	3.48

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

从短期偿债指标看，2013-2015 年，公司年末流动比率分别为 23.72 倍、18.81 倍和 16.07 倍，速动比率分别为 3.48 倍、3.09 倍和 2.77 倍，公司短期偿债能力良好。

从长期偿债指标看，2013-2015 年，公司年末资产负债率分别为 23.17%和 27.44%和 31.35%，资产负债率呈逐年增长态势，不过仍处于较低水平，债务融资空间较大。公司长期偿债能力良好。

综合而言，公司负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力和较大的债务融资空间。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-49,415.48	-148,725.86	-10,969.61
投资活动产生的现金流量净额	-8.84	-1,764.18	-
筹资活动产生的现金流量净额	68,098.25	118,022.00	32,130.00
年末现金及现金等价物余额	23,045.65	4,371.72	36,839.76

2013-2015 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -10,969.61 万元、-148,725.86 万元和 -49,415.48 万元。公司经营活动产生的现金流量净额均为负数，主要原因是公司大量工程项目均仍处于建设期，项目资金投入较大、现金流出较多。未来随着公司项目竣工，资金回笼，预计公司经营活动现金流情况将趋好。

2013 年度和 2015 年度，公司不存在大额投资活动产生的现金流。2014 年投资活动现金流出主要为公司对无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司新增投资 900.00 万元。

2013-2015 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,130.00 万元、118,022.00 万元和 68,098.25 万元，主要原因是公司为满足项目建设资金的需要进行外部融资而产生较多的现金流入，2014 年公司增资收到股东权益性投资款 60,000.00 万元，2015 年公司收到“15 惠城铁”募集资金 30,000.00 万元。

公司根据项目工程的实际需求和资金状况，合理利用融资方式，适当安排融资规模，积极筹集建设资金。筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动的缺口，有效支持公司各项业务的发展。

三、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保金额	贷款银行	担保类型	有无反担保情况
无锡润州农业产业发展有限公司	2,500.00	招商银行无锡分行	保证	无
无锡惠灵生态农业有限公司	10,000.00	华夏银行洛社支行	保证	无
无锡惠禾生态农业发展有限公司	6,000.00	华夏银行洛社支行	保证	无
无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	6,000.00	华夏银行洛社支行	保证	无
无锡惠灵生态农业有限公司	31,300.00	无锡农村商业银行股份有限公司	抵押	无
无锡惠远建设发展有限公司	40,200.00	交通银行股份有限公司无锡分行	抵押	无
无锡惠禾生态农业发展有限公司	40,000.00	交通银行股份有限公司无锡分行	抵押	无
无锡前洲资产经营管理有限公司	24,000.00	中国建设银行股份有限公司无锡惠山支行	抵押	无
无锡市前洲工业水厂	7,500.00	上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行	抵押	无
无锡青洲精细蔬菜种植有限公司	6,820.00	无锡农村商业银行股份有限公司	抵押	无
无锡鑫洲新农村建设发展有限公司	18,500.00	无锡农村商业银行股份有限公司	抵押	无
无锡惠洲生态瓜果专业合作社	6,050.00	中国工商银行股份有限公司无锡惠山支行	抵押	无
无锡锡惠供水有限公司	30,000.00	苏州银行股份有限公司湖东支行	抵押	无
无锡前鹏农业开发建设有限公司【注】	0.00	上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行	抵押	无
合计	228,870.00			

注：公司为无锡前鹏农业开发建设有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行取得借款提供抵押担保，担保期限为 2014 年 9 月 24 日-2019 年 9 月

24 日，抵押物为土地使用权锡惠国用（2012）第 0119 号。截至 2015 年 12 月 31 日，该担保项下的借款余额为 0.00 元。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

2014 年 3 月，发行人与苏州信托有限公司签订了总额为 3.00 亿元的信托贷款合同，其中 0.68 亿元期限为 18 个月，2.32 亿元期限为 24 个月，年利率为 11.30%。

2015 年 5 月，发行人与北银金融租赁有限公司签订编号为北银金租【2015】回字 0020 号的《融资租赁合同》，以售后回租的方式融资 10,000.00 万元的款项。合同期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 6 月 1 日，发行人本息按半年支付，实际利率为贷款 1-5 年期基准利率上浮 10%，每半年调整一次利率。2016 年 1 月 1 日起，实际利率为 5.225%，每期分别支付 1,156.40 万元，共需支付 10 期。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人已付本息 1,171.31 万元。

2015 年 10 月，发行人与北银金融租赁有限公司签订编号为北银金租【2015】回字 0037 号的《融资租赁合同》，以售后回租的方式融资 10,000.00 万元的款项。合同期限为 2015 年 10 月 28 日至 2020 年 10 月 28 日，发行人本息按半年支付，实际利率为贷款 1-5 年期基准利率上浮 10%，每半年调整一次利率。2016 年 1 月 1 日起，实际利率为 5.225%，每期分别支付 1,149.61 万元，共需支付 10 期。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人尚未到第一期租金付款日。

2015 年 11 月 20 日，发行人面向合格投资者非公开发行公司债券“15 惠城铁”，发行规模 3.00 亿元，债券期限为 2 年期（附第 1 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权），债券发行的票

面利率为 5.24%。

2016 年 1 月 19 日，发行人面向合格投资者非公开发行公司债券“16 惠城铁”，发行规模 5.00 亿元，债券期限为 5 年期（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权），债券发行的票面利率为 5.98%。

除上述融资行为外，截至本期债券发行前，项目实施主体及其子公司不存在其他已发行未兑付的企业（公司）债券、短期融资券、中期票据、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，也不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况，且不存在违约或延迟支付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券发行规模为人民币 10 亿元，发行期限为 5 年期，将所募资金全部用于城铁惠山站区棚户区改造项目。募集资金具体使用计划如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	项目实施主体	募集资金金额	使用募集资金占总投资比例
1	城铁惠山站区棚户区改造项目	215,265.00	惠山城铁	100,000.00	46.45%
	合 计	215,265.00		100,000.00	46.45%

二、募集资金投资项目介绍

（一）项目建设的背景

《江苏省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中明确提出“强化各级政府责任，坚持‘政府主导、社会参与、市场运作’，加强廉租住房、经济适用住房建设和保障。”

无锡市委、市政府通过了《打造中心城市建设幸福家园 2011-2013 年无锡城市建设行动纲要》，指引无锡市新一轮城市建设按照“强功能、显特色、惠民生、优生态、促转型”基本思路，力争在新三年里实现城市功能、城市品质、宜居程度的大升级。该纲要特别提出“要改善城市居住品质、加快建设三类宜居社区、提高宜居水平，建成宜居城市”，并进一步明确强调“要继续加快推进保障性安居工程建设，逐步扩大住房保障制度的覆盖面，结合城中村建设和新城开发，适度

超前、统筹规划、加快建设保障性安置房”。

无锡市惠山区委、区政府对此项工作高度重视，将推进棚户区改造和保障性安置房建设作为重点实施工作。

城铁惠山站区棚户区改造项目地处无锡市惠山区前洲、玉祁、洛社三个街道交界处的边缘社区，2011 年 3 月该区域行政区划才得以统一，整体性的大规模城市建设项目一直未推进到这一区域。该区域内仍存有成片棚户区形态社区，区域内工厂与老旧住宅混杂，生态环境、居住条件、城市环境配套设施长久以来未得到根本改善，相当数量的居民住宅及生活设施环境质量较差。这种现状，远滞后于本市先进的城市功能区域，与本地区发达的经济背景极不相称；也与城铁惠山站区新城新型城镇化建设和城乡一体化发展要求极不相称；更与各级政府关于“改善民生居住”政策方针相悖。

多年来，该地区居民迫切希望当地政府能够尽快对棚户区进行拆迁、改造，改善其生活居住环境。城铁惠山站区棚户区改造已经成为城铁惠山站区区域新型城镇化建设及城乡一体化发展过程中的一个重大课题。

（二）项目建设必要性

我国各级政府将城市棚户区改造作为改善民生的重大举措，2009 年国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、财政部、国土资源部、人民银行等五个部门联合下发的《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》明确提出“以人为本、依法拆迁；科学规划、分

步实施；政府主导、市场运作；因地制宜、区别对待；统筹兼顾、配套建设”的基本原则以及“多渠道、高效率筹措资金”、“加大税费政策支持力度”以及加快简化项目审批过程等扶持配套政策，从而为棚户区改造工程的顺利实施提供了有力的政策环境条件。

沪宁城际铁路惠山站区是无锡市重点打造的城市副中心之一、长三角一体化区域综合交通枢纽，也是无锡市重点规划建设的 10 大城市综合体集聚区之一。惠山区委、区政府要求城际铁路惠山站区管委会结合城铁惠山站区开发的契机，切实实施该片区的棚户区改造，加快保障性安置房建设，切实改善该区域居民居住环境，完善新城各项城镇化建设配套设施，提升城乡一体化发展综合水准，实现富民目标，并推进城铁惠山站区新城建设发展。根据城铁惠山站区总体控制性详细规划，规划建设范围内旧城区包括棚户区将得到彻底改造，在城市功能区布置上重新划分为滨水居住区、交通枢纽区、中央商务区、现代产业区和生态休闲区五个功能片区。

在安置房建设方面，以不低于商品房的标准规划建设新的居住社区，并配套建设睦邻中心（包含社区服务中心、社区卫生中心等配套设施）、商业区及其他必要的城市基础设施体系。在交通方面，重新规划建设以惠山站交通枢纽为中心，五纵五横主干道为骨架的道路网体系。在城市生态体系方面，彻底改变几十年工业化进程带来的重度污染，建设以五个生态公园、二条景观河道为重点的生态体系。

城铁惠山站区棚户区改造工程项目建成后，将明显改善当地居民

居住条件和环境质量，促进区域社会和谐稳定，加快惠山站区沪宁新城总体规划建设进程，并对惠山区乃至全市的“宜居城市、幸福城市”建设产生积极影响。

（三）建设内容

城铁惠山站区棚户区改造项目总改造面积约 47.40 万平方米，其中：安置用房及其配套用房，建筑面积约 36.41 万平方米，其中地上建筑面积约 33.39 万平方米，地下建筑面积约 3.02 万平方米；区域配套道路及水、电、气（汽）等配套设施改造建设；区域范围内土地平整及环境综合整治等。其余地块开发建设项目及需要单独实施的其他单项工程，另行报批（审）。

（四）审批情况

城铁惠山站区棚户区改造项目已获得相关部门的批准，具体情况如下：无锡市发展和改革委员会于 2011 年 11 月 18 日出具了关于《城铁惠山站区棚户区改造项目一期工程可行性研究报告的批复》（锡发改许投〔2011〕481 号）；无锡市环境保护局于 2011 年 10 月 18 日出具了关于《城铁惠山站区棚户区改造项目（榭丽花园安置小区）环境影响报告书》的审批意见（锡环管〔2011〕97 号）；无锡市国土资源局颁发了锡惠国用（2014）第 013391 号、锡惠国用（2014）第 013401 号、锡惠国用（2012）第 0310 号、锡惠国用（2012）第 0297 号、锡惠国用（2012）第 0312 号、锡惠国用（2012）第 0296 号和锡惠国用（2012）第 0298 号棚户区区内所有土地的权属证书；城铁惠山站区棚

户区改造项目已取得无锡市惠山区建设局出具的建筑工程施工许可证（3202062010092800001A、3202062011062100001A、320206020130036）；城铁惠山站区棚户区改造项目已在无锡市惠山区前洲街道维护稳定工作领导小组办公室备案；无锡市惠山区发展和改革局于 2011 年 9 月 30 日出具了《固定资产投资项目节能登记表》（惠发改能备[2011]004 号）。

城铁惠山站区棚户区改造项目符合国家保障性住房的政策，2011 年 12 月 19 日江苏省住房和城乡建设厅出具证明：“无锡市城铁惠山站区棚户区改造项目已纳入江苏省“十二五”（2011-2015 年）棚户区危旧房改造规划和 2012 年度实施计划，并实行目标责任管理。该片区总用地面积 127.06 公顷，涉及危旧房居民约为 2,500 户、28 万平方米。”2014 年 12 月 25 日江苏省住房和城乡建设厅出具确认函：“无锡市城铁惠山站区（涉及改造户数 2500 户、改造面积 28 万平方米，建设安置住房 36.5 万平方米）棚户区改造项目作为无锡市棚户区（危旧房）改造规划。于 2016 年底前实施完毕”。项目不存在强拆、强建等情况。

（五）项目实施主体

项目实施主体为无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司。

（六）开工时间及建设进度

城铁惠山站区棚户区改造项目从 2012 年底开始实施，计划在 2016 年底结束，实施周期为 4 年。

由于项目实施主体与被拆迁户及拟动迁单位的实际拆迁补偿协议沟通、谈判难度较大，洽商过程较长，因此本项目实际建设周期较长。

城铁惠山站区棚户区改造项目工程实施进度表

主要作业环节	2012 年				2013 年				2014 年				2015 年				2016 年			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
拆迁测量/评估/测算																				
拆迁/补偿																				
安置房/环境道路设计/招标																				
安置房建安工程																				
安置房环境/配套工程																				
安置房/环境建设工程验收																				

（七）项目效益分析

本项目建设期 4 年，总投资 215,265 万元。

城铁惠山站区棚户区改造项目建成后，将显著改善城铁惠山站区棚户区居民的居住环境和居住条件，推进惠山站区沪宁新城建设进程，创新区域内新型城镇化建设及城乡一体化发展事业，为社会长期稳定发展做出贡献。同时，将提高惠山站区内土地的商业价值，推进

当地民生事业建设，升华城镇化建设及城乡一体化发展形象，提高区域整体社会经济竞争实力。

项目实施主体与惠山区人民政府签订城铁惠山站区棚户区改造项目合作开发协议，约定由项目实施主体自行融资，并投资完成以下开发建设工作：

- 1) 完成项目占地范围内拆迁工程；
- 2) 于安置区 A、C 地块建设安置房，用于安置拆迁居民；
- 3) 对项目占地范围剩余土地进行开发平整。

项目实施主体在完成上述开发建设工作后，将享有以下权益：

1) 安置房在其产权年限内由项目实施主体负责管理、维护；安置后剩余住宅销售收入由项目实施主体享有；期间其配套商业用房及地下车位的租金收入由项目实施主体享有。

2) 根据无锡市惠山区人大常委会出具的《关于同意城铁惠山站区棚户区改造项目发行债券有关问题的决议》(惠人发〔2015〕20 号)，同意给予城铁惠山站区棚户区改造项目财政补贴并纳入惠山区财政统筹，以保障该项目顺利推进,并保障该项目实施主体惠山城铁获得合理的经济收益，确保该债券本息按期支付。2016-2020 年，财政补贴分别为 0.60 亿元、0.60 亿元、3.60 亿元、3.50 亿元和 4.30 亿元，合计为 12.60 亿元。在每年年底支付给惠山城铁，专项用于城铁惠山站区棚户区改造项目。

根据《城铁惠山站区棚户区改造工程可行性研究报告》，基于对未来收入的预测，本项目收入足以覆盖全部投融资支出项目。具体如下：

1、项目运营期收入构成

(1) 安置后剩余住宅销售计划分析

安置后剩余住宅销售计划分析表

项目	合计	计算期逐年销售计划		
		2016 年	2017 年	2018 年
销售比例	100%	60%	30%	10%
安置后剩余住宅销售面积（平方米）	108,002	64,801	32,401	10,800

(2) 配套商业用房及地下车位出租计划

配套商业用房及地下车位长租计划分析表

项目	合计	计算期逐年长租计划		
		2016 年	2017 年	2018 年
出租比例	100%	60%	30%	10%
配套商业用房长租面积（平方米）	29,206	17,524	8,762	2,921
地下车库长租数量（个）	1,700	1,020	510	170

(3) 项目收入逐年回笼状况分析

项目收入逐年实现状况分析表

序号	项目	合计	计算期				
			2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	安置后剩余住宅税后销售收入（万元）	86,402	51,841	25,920	8,640	-	-
1.1	销售面积（平方米）	108,002	64,801	32,401	10,800	-	-
1.2	税后单价（万元/平方米）	-	0.80	0.80	0.80	-	-
2	税后配套商业用房长租收入	33,061	19,837	9,918	3,306	-	-
2.1	出租面积（平方米）	29,206	17,524	8,762	2,921	-	-
2.2	税后单价（万元）	-	1.13	1.13	1.13	-	-

3	税后地下车位长租收入	12,121	7,273	3,636	1,212	-	-
3.1	长租数量（个）	1,700	1,020	510	170	-	-
3.2	税后单价（万元）	-	7.13	7.13	7.13	-	-
4	政府补贴收入（万元）	126,000	6,000	6,000	36,000	35,000	43,000
5	项目收入合计（万元）	257,584	84,950	45,475	49,158	35,000	43,000

2、盈利能力分析

根据《城铁惠山站区棚户区改造工程可行性研究报告》，基于以上投资估算和收入预测，项目投资现金流量表编制如下：

项目投资现金流量表

单位：万元

项 目	合计	建设期				运营期			
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		1	2	3	4	5	6	7	8
现金流入	257,584	-	-	-	84,950	45,475	49,158	35,000	43,000
项目税后收入	257,584	-	-	-	84,950	45,475	49,158	35,000	43,000
现金流出	202,465	51,150	43,684	55,878	51,753	-	-	-	-
建设投资	202,465	51,150	43,684	55,878	51,753	-	-	-	-
净现金流量	55,119	-51,150	-43,684	-55,878	33,197	45,475	49,158	35,000	43,000
累计净现金流量	-	-51,150	-94,834	-150,712	-117,515	-72,040	-22,881	12,119	55,119

数据来源：《城铁惠山站区棚户区改造工程可行性研究报告》

经测算，项目内部收益率（税后）为 8.17%，投资回收期（税后）为 6.65 年。整体而言，项目的投资资金回收较快，盈利能力良好。

（八）项目收益权的排他性

项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《项目收益债券账户监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利，但下述第（九）点规定的除外。

（九）资产抵质押

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，以债券规模为限足额向债权代理人办理抵质押手续。资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障。

（十）项目建设保障

项目实施主体在开展城铁惠山站区棚户区改造项目过程中，认真执行招标管理办法，项目承包商为具有房屋建筑工程施工资质和市政公用工程施工资质的专业公司，具有丰富的施工经验，先后承建了大量房屋建筑工程项目、市政工程项目和市政基建项目。公司项目承建管理制度较为完善，管理经验较为丰富，已承建项目无重大事故发生，故按照常规项目安排未购买工程保险。公司将继续加强项目管理，严防施工事故发生，确保项目施工顺利进行。

本期债券募投项目城铁惠山站区棚户区改造项目已按照计划从 2012 年底开始实施，项目建设进度正常。项目预计能够按照计划建设进度，将在 2016 年底完工，故未要求承包商提供工程履约担保。项目实施主体和承包商将严格实行计划管理，避免工程延期等风险。

（十一）项目资金来源落实情况

本期债券募投项目为城铁惠山站区棚户区改造项目。项目总投资额为 21.53 亿元。

项目实施主体出具了《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司关于募投项目资金来源落实情况的说明》。在项目总投资资金来源结构中，拟申请债券资金 10 亿元，公司资本金 5.53 亿元，银行贷款 6 亿元。

公司资本金 5.53 亿元已全部到位。同时，公司已与兴业银行股份有限公司无锡支行签订借款金额为 6 亿元的《项目融资借款合同》（编号：11002W814050），借款用于城铁惠山站区棚户区改造项目建设。银行已根据借款合同约定，分别于 2014 年 5 月 20 日和 2014 年 11 月 26 日向公司放款 2.76 亿元和 3.24 亿元。

项目资本金占总投资额的 25.69%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）对项目资本金比例的政策规定。

（十二）项目超概算融资安排

项目实施主体出具了《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司关于本期债券募投项目超概算融资安排的说明》。本期债券募投项目城铁惠山站区棚户区改造项目建设期 4 年，总投资额 21.53 亿元人民币。项目已按照计划从 2012 年底开始实施，项目建设进度正常。项目预计能够按照计划建设进度，将在 2016 年底完工。

如项目超过概算，项目资金缺口将由公司以自有资金补充投入，确保项目建设资金足额到位。

三、募集资金使用管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。首先公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。其次，公司与交通银行股份有限公司无锡分行、财通证券签订了《项目收益债券账户监管协议》。根据监管协议，交通银行股份有限公司无锡分行将负责监督项目实施主体严格按照本期债券募集资金用途进行使用。最后，公司财务部将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时公司将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

第十三条 第三方评估现金流情况

本期债券募投项目的项目收益和现金流由独立第三方天源资产评估有限公司进行评估,并对项目收益和现金流覆盖债券还本付息资金出具专项意见。根据《沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目 2016 年-2020 年收益现金流评估报告》,经评估分析,本期项目收益和现金流足以覆盖本期债券还本付息资金。具体如下:

一、评估目的

本次委托评估,系为无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司委托评估的沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目 2016 年-2020 年收益现金流测算提供参考依据。

二、评估假设

(一) 基本假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化;
- 2、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3、产权持有者的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务;
- 4、产权所有者完全遵守所有有关的法律法规;
- 5、无其他不可预测和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

（二）具体假设

1、假设产权持有人保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期；

2、假设城铁惠山站区棚户区改造项目按预计的目标投资建设和运营，即城铁惠山站区棚户区改造项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和 Usage 方式；

3、假设城铁惠山站区棚户区改造项目按预计的项目工程实施进度进行。

假设条件在评估基准日成立，当前述假设条件出现较大变化时，资产评估机构及注册资产评估师将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

三、评估取价依据及参考资料

1、无锡市发展和改革委员会《关于城铁惠山站区棚户区改造项目一期工程可行性研究报告的批复》锡发改许投（2011）481 号；

2、无锡市惠山区人大常委会惠人发（2015）20 号《关于同意城铁惠山站区棚户区改造项目发行债券有关问题的决议》；

3、国家有关部门发布的统计资料；

4、房地产行业统计资料、市场发展及趋势分析资料；

5、评估人员现场察看和当地市场调查取得的其他与估价相关的资料。

四、项目收益和现金流测算

本次评估对象为项目收益和现金流测算，项目收益来源主要为安置后剩余住宅销售收入、配套建设的商业用房及地下车库租金收入和政府财政补贴收入。

（一）安置后剩余住宅销售收入

项目建设单位在安置区 A、C 地块建设安置房，用于安置拆迁居民。根据委托方提供的调查，预计本项目约有 69% 的被拆迁居民住宅要求产权调换安置，其余住宅居民及非住宅拆迁户要求货币补偿。安置后形成剩余住宅面积 108,002 平方米。

根据江苏省无锡市房地产市场现状以及城铁惠山站区所在区域的实际情况，通过调查无锡市以及城铁惠山站区等处于同一供需圈、且区位条件相近的住宅房产，通过市场比较法测算，同时遵循谨慎性原则，故预计本项目住宅开发完成后的销售单价为 7,550 元/平方米。

预计可实现安置后剩余住宅税后销售收入 81,542 万元。

安置后剩余住宅销售计划分析表

项目	合计	计算期逐年销售计划（平方米）		
		2016 年	2017 年	2018 年
销售比例	100%	60%	30%	10%
安置后剩余住宅销售面积	108,002	64,801	32,401	10,800
预测单价（万元/平方米）	0.755	0.755	0.755	0.755
预测销售收入（万元）	81,542	48,925	24,463	8,154

（二）配套建设的商业用房及地下车库租金收入

项目形成可（长租约模式）出租配套建设的商业用房 2.92 万平

方米及地下车库车位 1700 个。

据江苏省无锡市房地产市场现状以及城铁惠山站区所在区域的实际情况，通过调查无锡市以及城铁惠山站区等处于同一供需圈、且区位条件相近的配套商业用房和停车位。通过市场比较法测算租金，同时考虑一定的通胀率和空置率，在合理的使用寿命期间，按当前资金成本折现计算单位面积收益。故预计配套商业用房的收益价格为 13,000 元/平方米，地下车库车位的收益价格为 70,000 元/个。

预计可实现配套建设的商业用房及地下车库租金税后收入 49,868 万元。

配套商业用房及地下车位长租计划分析表

项目	合计	计算期逐年长租计划		
		2016 年	2017 年	2018 年
出租比例	100%	60%	30%	10%
配套商业用房长租面积(平方米)	29,206	17,524	8,762	2,921
预测单价(万元/平方米)	1.30	1.30	1.30	1.30
商业用房收益(万元)小计	37,968	22,781	11,391	3,797
地下车库长租数量(个)	1,700	1,020	510	170
预测单价(万元/平方米)	7.00	7.00	7.00	7.00
车库收益(万元)小计	11,900	7,140	3,570	1,190
合计	49,868	29,921	14,961	4,987

(三) 财政补贴收入

根据无锡市惠山区人大常委会出具的《关于同意城铁惠山站区棚户区改造项目发行债券有关问题的决议》(惠人发〔2015〕20 号)，同意给予城铁惠山站区棚户区改造项目财政补贴并纳入无锡市惠山区财政统筹，以保障该项目顺利推进，并保障该项目建设单位无锡沪

宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司获得合理的经济收益,确保本期债券本息按期支付。2016-2020 年,财政补贴分别为 0.60 亿元、0.60 亿元、3.60 亿元、3.50 亿元和 4.30 亿元,合计为 12.60 亿元。在每年年底支付给无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司,专项用于城铁惠山站区棚户区改造项目。

综上所述,项目税后收益合计为 257,410 万元。

(四) 项目收益逐年回笼状况分析

项目收益逐年实现状况分析表

序号	项 目	合计	计算期				
			2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	安置后剩余住宅税后销售收入(万元)	81,542	48,925	24,463	8,154	-	-
1.1	销售面积(平方米)	108,002	64,801	32,401	10,800	-	-
1.2	税后单价(万元/平方米)	-	0.755	0.755	0.755	-	-
2	税后配套商业用房长租收入	37,968	22,781	11,391	3,796	-	-
2.1	出租面积(平方米)	29,206	17,524	8,762	2,921	-	-
2.2	税后单价(万元)	-	1.30	1.30	1.30	-	-
3	税后地下车位长租收入	11,900	7,140	3,570	1,190	-	-
3.1	长租数量(个)	1,700	1,020	510	170	-	-
3.2	税后单价(万元)	-	7.00	7.00	7.00	-	-
4	政府补贴收入(万元)	126,000	6,000	6,000	36,000	35,000	43,000
5	税后项目收益合计(万元)	257,410	84,846	45,424	49,140	35,000	43,000

五、项目收益覆盖债券还本付息情况

项目收益覆盖债券本息的整体覆盖率为 203.91%。

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

单位: 万元

序	项 目	合计	计算期
---	-----	----	-----

号			建设（宽限）期					还本期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	税后项目收益	257,410	-	-	-	84,846	45,424	49,140	35,000	43,000
2	债券本息偿还	126,240	-	-	-	6,400	6,400	36,400	34,480	42,560
2.1	其中：还本	100,000	-	-	-	-	-	30,000	30,000	40,000
2.2	付息	26,240	-	-	-	6,400	6,400	6,400	4,480	2,560
3	项目收益本息覆盖率（%）	203.91	（自有资金 100% 支付）			1325.72	709.75	135.00	101.51	101.03

[注]项目收益本息覆盖率=项目收益/各年度债券本息偿还额

六、现金流覆盖债券还本付息资金

项目现金流覆盖债券本息的整体覆盖率为 203.91%。

现金流覆盖债券还本付息资金分析表

单位：万元

序号	项 目	合计	计算器							
			建设（宽限）期					还本期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	项目收入现金流	257,410	-	-	-	84,846	45,424	49,140	35,000	43,000
1.1	其中：安置后剩余住宅销售收入	81,542	-	-	-	48,925	24,463	8,154	-	-
1.2	配套设施租金收入	49,868	-	-	-	29,921	14,961	4,987	-	-
1.3	财政补贴收入	126,000				6,000	6,000	36,000	35,000	43,000
2	债券本息偿还	126,240	-	-	-	6,400	6,400	36,400	34,480	42,560
2.1	其中：还本	100,000	-	-	-	-	-	30,000	30,000	40,000
2.2	付息	26,240	-	-	-	6,400	6,400	6,400	4,480	2,560
3	现金流本息覆盖率（%）	203.91	（自有资金 100% 支付）			1325.72	709.75	135.00	101.51	101.03

[注]现金流本息覆盖率=项目收入现金流/各年度债券本息偿还额

七、 评估结论

本次采用收益法对无锡沪宁城铁惠山站区开发公司委托评估的

沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目 2016 年-2020 年收益现金流进行了预测评估。在本报告揭示的假设前提下，2015 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券的项目收益和现金流评估结果为 257,410 万元（大写为人民币贰拾伍亿元柒仟肆佰壹拾万元整），该收益和现金流能够覆盖本期债券还本付息资金。

第十四条 偿债保障措施

募投项目将以良好的现金流为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取本息差额补偿机制为本期债券增信，为债券投资者的合法权益提供进一步保障。此外，中合中小企业融资担保股份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，该措施进一步增强了对本期债券的偿债保障。

一、担保情况

（一）担保人基本情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街 28 号楼中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

注册资本：51.26 亿元

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（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。）

截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保资产总额 770,577.50 万元，负债总额 190,783.21 万元，所有者权益 579,794.29 万元。2015 年度，中合担保实现营业收入 106,837.47 万元，实现净利润 44,480.81 万元。

（二）担保人财务情况

1、担保人最近一年经审计的主要财务数据

单位：万元

项 目	2015 年度/末
总资产	770,577.50
总负债	190,783.21
所有者权益	579,794.29
营业收入	106,837.47
营业成本	48,872.48
利润总额	58,329.89
净利润	44,480.81
经营活动产生的现金流量净额	23,112.02
投资活动产生的现金流量净额	-72,940.94
筹资活动产生的现金流量净额	46,759.38
期末现金及现金等价物余额	980.40

2、担保人 2015 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2015 年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2015 年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

中合担保于 2012 年 7 月 19 日在国家工商行政管理总局注册设立，注册资本 51.26 亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010 年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”，国家发展和改革委员会为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保由中方和外方共 7 家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。2015 年 11 月，经公司股东大会批准，中合担保将以定向增发股份的方式增加公司注册资本。待增资完成后，中合担保注册资本将上升至 71.76 亿元，其中海航集团有限公司通过控股子公司海航资本集团有限公司和天津天海投资发展股份有限公司合计持有公司 43.34% 的股份。中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

基于中合担保强大的资本实力和股东背景，清晰的发展战略，联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评级有限公司、中诚信国际信用评级有限

责任公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定中合担保主体长期信用等级为 **AAA**。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的关于本期债券的信用评级报告，截至 2015 年末，中合担保的担保责任余额为 **488.18** 亿元，担保责任余额与净资产比值为 **8.43**。其中融资性担保责任余额为 **446.68** 亿元，进行债券担保后的融资性担保责任余额在当年未超过自身净资产的 **10** 倍。

（四）担保函主要内容

担保人为本期债券出具了担保函。担保函的主要内容包括：

1、担保债券种类及数额：被担保债券为五年期企业债券，发行面额总计为 **100,000** 万元（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。设置本金提前偿付条款，在第 3 至 5 个计息年度末分别偿还本金的 **30%、30%、40%**。

2、保证方式：连带责任保证。

3、保证责任的承担：在债券每一年付息/兑付日前十个工作日，如发行人偿债资金专户余额不足以支付债券当年应付本金和利息，担保人应主动承担担保责任，补足偿债资金专户余额与债券当年本息的差额部分。担保人将差额部分划入发行人偿债资金专户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

4、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违

约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

根据上海普盛律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》，中合担保是依法设立并有效存续的中国企业法人，其依法具备为本期债券提供担保的主体资格；所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。中合担保的上述担保行为符合《担保法》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）及其他相关法律、行政法规的规定。

（五）担保函及程序的合法合规性

中合担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的相关事项业经中合担保评审会审批通过。本期债券的担保函及程序合法合规。

（六）担保人与项目实施主体、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为项目实施主体履行本期债券项下还本付息义务提供担保，根据本期债券《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》，债权代理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

二、具体偿债计划

（一）本期债券的偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

项目实施主体将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，项目实施主体会将募投项目收入直接划入项目收入归集专户，提前做好偿债资金的归集工作，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，项目实施主体将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（四）聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则

项目实施主体已聘请财通证券股份有限公司作为本期债权代理人，并建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。本期债券的债券持有人会议规则为债券偿付提供了持续的动态保障。

主承销商财通证券股份有限公司接受项目实施主体委托担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督项目实施主体依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的利益。

（五）聘请募集资金及偿债资金专户监管人，监管专用账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，项目实施主体聘请交通银行股份有限公司无锡分行作为本期债券募集资金及偿债资金专户监管人。项目实施主体在募集资金及偿债资金专户监管人处开立独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，分别存放项目收益债券的募集资金、项目收入资金和项目收益债券还本付息资金。与募集资金及偿债资金专户监管人签署了《项目收益债券账户监管协议》，委托募集资金及偿债资金专户监管人对上述账户进行监管。募集资金及偿债资金专户监管人应保证各个账户资金按约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。其中募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；项目收入归集专户，专门用于接收募投项目运营期间收入，按照约定向偿债资金专户中划转债券偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限。在项目收入归集金额扣除待偿付的全部债券本息后还有剩余的情况下，项目收入归集专户中的资金可由项目实施主体自由支配；偿债资金专户专门用于本期债券偿债

准备金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。同时，根据协议，当偿债资金专户中的余额不足以支付当年应付本金及利息时，交通银行股份有限公司无锡分行有义务通知差额补偿人及时将差额补足。

（六）聘请第三方审计，对募集资金使用情况和项目收入归集情况进行专项审计

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计，第三方审计中发现违反本募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，将及时报告债权代理人和有关监管机构。

三、投资者保护机制

（一）重大事项

在本期债券存续期内，项目实施主体或项目本身发生单独或同时发生下列重大事项时，可以启动投资者保护预案。重大事项包括但不限于：

- 1、项目实施主体除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；
- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、债项评级下降；

- 5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益的情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

（二）投资者保护预案的启动

投资者可以在发生上述重大事项时，向项目实施主体和债权代理人建议启动投资者保护预案；或由项目实施主体和债权代理人在发生应急事件后主动启动预案；也可在监管机构认为必要时要求启动预案。

项目实施主体和债权代理人启动预案后，可采取下列一项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜；
- 3、如项目实施主体与投资者因上述重大事项引起争议，首先应协商解决方案，若自争议、纠纷、分歧或索赔发生之日起六十日内协商不成时，则任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，依其现行有效的仲裁规则解决。

（三）加速到期

项目实施主体或项目本身出现启动加速到期条款的情形时，由债权代理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。可以启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。

四、本期债券的保障措施

本期债券募集资金投向良好，预期将产生稳定的现金流入，对本息的偿付具有较强的保障。在本期债券存续期内，项目实施主体将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

（一）募投项目的稳定现金流入是本期债券本息偿付的基础

本期债券发行规模为人民币 10 亿元，发行期限为 5 年期，将全部用于城铁惠山站区棚户区改造项目。项目收入来源主要为安置后剩余住宅销售收入、配套建设的商业用房及地下车库租金收入、财政补贴收入。

项目建设主体对棚户区完成安置拆迁居民后，将形成约 10.8 万平方米安置后剩余住宅、约 2.92 万平方米可长租配套商业用房及 1,700 个可长租地下车位。根据无锡市惠山区人大常委会出具的《关于同意城铁惠山站区棚户区改造项目发行债券有关问题的决议》（惠人发〔2015〕20 号），同意给予城铁惠山站区棚户区改造项目财政补贴 12.60 亿元并纳入惠山区财政统筹。根据《城铁惠山站区棚户区改造工程可行性研究报告》测算，安置后剩余住宅将产生现金净流入 8.64 亿元，安置房配套商业用房及车库一次性收取 20 年期租金将产

生现金净流入 4.52 亿元,财政补贴收入将产生现金净流入 12.60 亿元,合计项目现金净流入为 25.76 亿元,对本期债券本息合计偿还倍数为 2.04 倍,为债券按时偿付本息提供了充分保证。

(二)项目实施主体良好的经营状况和较强的融资能力是本期债券按期偿付的良好基础

1、项目实施主体具有较强的资产实力和良好的经营状况

近年来,项目实施主体资产规模持续稳定增长,净资产规模稳步提升,截至 2015 年 12 月 31 日,项目实施主体资产总额为 1,089,451.76 万元、所有者权益总额为 750,139.39 万元。

得益于惠山区经济的持续快速稳定发展,项目实施主体近年经营状况良好,2013-2015 年度,项目实施主体营业收入分别为 43,348.66 万元、12,576.79 万元和 40,963.28 万元,实现的净利润分别为 19,482.59 万元、955.31 万元和 6,946.31 万元,三年平均净利润 9,128.07 万元。

2、项目实施主体具有可持续性的盈利能力预期

截至 2015 年 12 月 31 日,项目实施主体存货余额为 880,182.60 万元,其中包含 37 宗土地近 2700 亩。经江苏同方土地房地产评估有限公司评估,上述土地使用权总价为 53.77 亿元。上述土地,经公司整理后可用于出让,其土地出让净收入归项目实施主体所有,为公司未来盈利能力的可持续性提供了保证。

3、项目实施主体具有较强的融资能力

项目实施主体不仅拥有良好的财务状况和盈利能力，而且长期以来一直与多家商业银行保持稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力和畅通的融资渠道。截至 2015 年末，项目实施主体已从建设银行无锡前洲支行、浦发银行无锡惠山支行、兴业银行无锡惠山支行、恒丰银行无锡分行、华夏银行无锡分行等多家商业银行获得合计 24.99 亿元的授信额度。项目实施主体可利用银行授信额度以及资金集中管理等措施进一步调整财务结构，加强流动性管理以保证到期债务的及时偿还。

综上所述，项目实施主体具有较强的资产实力和良好的经营状况，同时大量的存货为项目实施主体未来盈利能力的可持续性提供了保证，当偿债资金专户在收到项目收入归集专户划入的资金后，偿债资金专户余额尚不足以支付本期债券当期本息时，项目实施主体可用经营积累进行补足。另外，项目实施主体具有较强的融资能力和畅通的融资渠道，在遇到突发性的资金周转问题时，还可通过银行融资进行补足。项目实施主体良好的经营状况和较强的融资能力是本期债券按期偿付的良好基础

(三)资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，以债券规模为限足额向债权代理人办理抵质押

手续。资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障。

(四)专项账户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障

项目实施主体与募集资金及偿债资金专户监管人签订了《项目收益债券账户监管协议》，并在募集资金及偿债资金专户监管人处开立独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。募集资金使用专户是用于接收、存储及划转募集资金的专项账户，账户资金专项用于城铁惠山站区棚户区改造项目，保障了募集资金专款专用；项目收入归集专户是用于接收募投项目运营期间收入的专项账户，按照约定向偿债资金专户中划转偿债准备金，偿债准备金以待偿付的全部债券本息为限。在项目收入归集金额扣除待偿付的全部债券本息后还有剩余的情况下，项目收入归集专户中的资金可由项目实施主体自由支配；偿债资金专户是用于接收、存储及划转本期债券偿债准备金的专项账户，资金来源包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、项目实施主体、差额补偿人以及担保人划入的其他资金，除偿还债券本息外，偿债资金专户不得用作其他用途。上述账户的设立明确了募投项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

(五)本息差额补偿机制为本期债券按期偿还提供了进一步保障

1、本息差额补偿机制的安排

本期债券采用本息差额补偿机制保障债券本息按时足额兑付。当募投项目现金流入无法提供足额资金支付债券本息时，项目实施主体将启用募投项目以外的自有资金用于补足。

项目实施主体的控股股东惠新资产为差额补偿人。在本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息，项目实施主体启用募投项目外的自有资金补足后仍有差额的情况下，惠新资产将承担差额补足的义务。项目实施主体与惠新资产签订了《差额补偿协议》，具体本息差额补偿机制为：

若在债券每一年付息/兑付日前第 20 个工作日（T-20 日），偿债资金专户的余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息，监管银行应通知差额补偿人，差额补偿人应于当年付息/兑付日前第 15 个工作日（T-15 日）前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

2、差额补偿人的差额补足能力

（1）差额补偿人基本情况

无锡惠新资产经营管理有限公司是本期债券的差额补偿人。

惠新资产成立于 2002 年 10 月 25 日，注册地址为惠山区堰桥街道文惠路 8 号 2 楼 2413 室，注册资本为 50,000.00 万元，法定代表人为汪慕军，经营范围为资产经营管理，对外投资服务，市场开发，安

置房建设，房屋拆迁，土地平整，农业水利基础设施建设，市政工程建设。惠新资产为无锡市惠山区政府进行城市基础设施建设和改造的主要投融资和管理平台，主要承担区政府指令性、政策性项目的开发和管理职能，同时按照市场化原则，选择有收益权的城市基础设施项目进行建设、经营，从而获得投资回报和经营收益。

（2）差额补偿人财务情况

截至 2015 年底，惠新资产合并口径资产总额 1,430,470.47 万元，所有者权益 913,747.95 万元，归属于母公司所有者权益 801,227.04 万元。2015 年，惠新资产合并口径实现营业收入 60,169.84 万元，净利润 20,539.17 万元，归属于母公司所有者的净利润 19,497.22 万元。具体情况如下：

1) 差额补偿人最近一年经审计的主要财务数据

单位：万元

项 目	2015 年度/末
总资产	1,430,470.47
总负债	516,722.52
所有者权益	913,747.95
营业收入	60,169.84
营业成本	49,841.18
利润总额	21,952.39
净利润	20,539.17
经营活动产生的现金流量净额	94,926.49
投资活动产生的现金流量净额	-59,281.34
筹资活动产生的现金流量净额	104,096.19
期末现金及现金等价物余额	172,355.30

2) 差额补偿人 2015 年经审计的资产负债表（见附表八）

3) 差额补偿人 2015 年经审计的利润表（见附表九）

4) 差额补偿人 2015 年经审计的现金流量表（见附表十）

近年来，惠新资产的资产规模不断增长，至 2015 年末合并口径已达 1,430,470.47 万元，所有者权益也保持快速增长趋势，2015 年末为 913,747.95 万元。同时，惠新资产经营状况良好，2015 年度合并口径净利润为 20,539.17 万元。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，惠新资产主体信用等级为 AA。

截至 2015 年末，惠新资产合并口径对外担保金额为 66.80 亿元，此外无重大诉讼、仲裁事项。

惠新资产雄厚的资产规模、良好的经营业绩和资信情况，将为本期债券按期偿还提供进一步保障。

（六）担保人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券在设置差额补偿机制基础上，同时设置外部担保。本期债券由中合担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中合担保经联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评级有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定中合担保主体长期信用等级为 AAA，截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保资产总额 770,577.50 万元，所有者权益 579,794.29 万元。

项目实施主体与中合担保签订了《担保函》。当偿债资金专户内的余额无法足额还本付息、差额补偿人也无法按时补足差额时，由担保人将差额部分划入偿债资金专户。具体担保机制为：

若在债券每一年付息/兑付日前第14个工作日（T-14日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息，监管银行应书面通知担保人，担保人应在付息/兑付日前第10个工作日（T-10日）前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。

综合分析，中合担保实力雄厚，资信情况良好，具有较强的担保实力。因此，中合担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

第十五条 账户监管

项目实施主体、债权代理人与募集资金及偿债资金专户监管人三方共同签署了《项目收益债券账户监管协议》，明确了募投项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

一、账户的设置

项目实施主体在募集资金及偿债资金专户监管人处开立独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，分别存放项目收益债券的募集资金、项目收入资金和项目收益债券还本付息资金。

（一）募集资金使用专户

募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，专户资金专项用于城铁惠山站区棚户区改造项目，不得用作其他用途。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，账户的投资情况每年告知债权代理人。

（二）项目收入归集专户

项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。项目实施主体应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。偿债准备金以待偿付

的全部债券本息为限，每当项目收入归集专户接收到本期债券募投项目所产生的收入时，项目实施主体应在 3 个工作日内将该笔收入划转至偿债资金专户，划转次数原则上每个计息年度内不少于两次。在项目收入归集金额扣除待偿付的全部债券本息后还有剩余的情况下，项目实施主体可自由支配项目收入归集专户中的所有资金。

（三）偿债资金专户

偿债资金专户，专门用于本期债券偿债准备金的接收、存储及划转，包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、项目实施主体、差额补偿人以及担保人划入的其他资金。除偿还债券本息外，偿债资金专户资金不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前 5 个工作日全部转化为活期存款。账户的投资情况每年告知债权代理人。

二、第三方审计

债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计，第三方审计中发现违反本募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，将及时报告债权代理人和有关监管机构。

三、账户监管协议的主要内容

惠山城铁、财通证券与交通银行股份有限公司无锡分行三方共同签署了《项目收益债券账户监管协议》，明确了募投项目资金流转的

机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（一）项目实施主体的权利与义务

1、项目实施主体依据相关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》及其附件、《承销协议》、《差额补偿协议》、《委托保证合同》和本协议的规定行使其作为本期债券项目实施主体而享有的各项权利并承担义务。

2、项目实施主体有自主经营权，并有权、有义务按照国家发改委关于项目实施主体发行本期债券的核准批复文件规定的用途使用募集资金。

3、项目实施主体应按照本协议第五条、第六条和第七条的规定，开立独立于日常经营账户的募集资金使用专户、项目收入归集专户、偿债资金专户，不得在以上账户设定任何权利限制。

4、若在债券付息日或兑付日前25个工作日（T-25日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息时，监管银行应书面通知项目实施主体，项目实施主体应启用本募投项目以外的自有资金在当年付息/兑付日前第21个工作日（T-21日）前予以补足。

5、当出现下列情形之一时，项目实施主体应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知乙方及丙方：

（1）项目实施主体已变更募集资金用途，且变更募集资金用途

事宜已经债券持有人会议决议通过，新的募集资金投向符合国家产业政策，变更募集资金用途事宜业经省级发展改革部门同意，且已报国家发改委备案；

(2) 项目实施主体预计不能按照本协议第七条的规定按时、足额划转偿债资金。

6、项目实施主体应配合债权代理人、募集资金及偿债资金专户监管人以及相关监管部门调看募集资金使用专户的使用情况、项目收入归集专户和偿债资金专户的资金收支情况，并向检查人员提供募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

(二) 募集资金及偿债资金专户监管人的权利与义务

1、专户监管人依据相关法律法规、《募集说明书》、《差额补偿协议》及本协议的规定行使其作为本期债券监管人而享有的各项权利并承担义务。

2、专户监管人应依据本协议的约定，监管募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户，对项目实施主体按照《募集说明书》约定的用途使用募集资金进行形式审查，并按照本协议的规定对项目实施主体划转、提取和使用项目收入、偿债资金进行监管。若项目实施主体发出任何未按本协议规定使用募集资金或划转、提取和使用项目收入、偿债资金的指令时，专户监管人应予以拒绝，并立即书面通知债权代理人。

3、专户监管人应保证各个账户内资金按《募集说明书》及本协议约定用途和程序使用，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。

4、在每期债券付息日或兑付日前25个工作日（T-25日），专户监管人应检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知项目实施主体和债权代理人。同时，专户监管人应根据偿债资金专户资金的情况作出如下处理：

（1）在T-25日，偿债资金专户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，协议各方执行正常利息/本息的划转工作；

（2）在债券付息日或兑付日前25个工作日（T-25日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息时，专户监管人应在当日书面通知项目实施主体在当年付息/兑付日前第21个工作日

（T-21日）前将偿债资金专户余额与本期债券当年应付本息的差额部分划入偿债资金专户；

（3）在债券付息日或兑付日前20个工作日（T-20日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息时，专户监管人应在当日书面通知差额补偿人在当年付息/兑付日前第15个工作日（T-15日）前将偿债资金专户余额与本期债券当年应付本息的差额部分划入偿债资金专户；

（4）在债券付息日或兑付日前14个工作日（T-14日），偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息时，专户监管人应

在当日书面通知担保人在当年付息/兑付日前第10个工作日（T-10日）前将偿债资金专户余额与本期债券当年应付本息的差额部分划入偿债资金专户；

（5）当确定项目实施主体不能按期偿付本期债券本息时，专户监管人将按照债权代理人的要求严格控制募集资金使用专户、项目收入归集专户及偿债资金专户中所有资金的支出，不允许项目实施主体自行支配募集资金使用专户、项目收入归集专户及偿债资金专户中的资金。

5、专户监管人有权随时调阅项目实施主体募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户中资金进出情况，并有权要求项目实施主体提供上述账户的明细账册、原始凭证等，并提供复印件。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权人依据相关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》及其附件、《承销协议》和本协议的规定行使其作为本期债券主承销商及债权人而享有的各项权利并承担义务。

2、债权人应对募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

3、债权人应委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计，第三方审计中发现违反本募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，应及时报告债权人和有关监管机构。

4、债权人应按照《承销协议》的要求，将相关募集资金按期、足额的划入项目实施主体开立的募集资金使用专户。

第十六条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及项目实施主体在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

受国民经济总体运行状况、财政政策、货币政策以及债券市场供求关系变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且存续期限较长，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，本期债券的利率水平和利率形式已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券拟在发行结束后，项目实施主体将申请本期债券在相关的债券交易场所上市或交易流通。如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，项目实施主体可能不能带来预期的回报，从而使项目实施主体不能从预期的还款来源处获得足够的资金，进而对投资者到期收回本息构成影响。

对策：本期债券投资项目完工后项目实施主体将获得稳定的现金净流入，为本期债券足额兑付提供资金保证。为保证本期债券的偿付，项目实施主体将进一步提高管理与经营效率，严格控制项目成本，创造效益，为本期债券足额兑付提供资金保证。

（三）流动性风险与对策

本期债券发行结束后，项目实施主体将尽快向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，项目实施主体目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

对策：本期债券发行结束后，项目实施主体和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。同时，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会有所改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时项目实施主体将努力促进业务发展，提高盈利水平，保持经营性现金流的充裕，增强偿债能力，进一步提升项目实施主体信用在市场中的认可度，从而提升本期债券的流通能力。

（四）第三方担保风险与对策

本期债券由中合担保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担

保。如若未来中合担保资信评级下降或财务状况出现困难，存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。

对策：为切实保障投资者的合法权益，主承销商已经详尽收集中合担保资质证明文件、审计报告以及信用评级报告等佐证性资料，充分了解、评估担保人担保能力的可持续性，并将在债券存续期内对担保人财务状况、信用状况、经营情况等多方面内容进行跟踪，确保担保人担保能力的可靠性和持续性。此外，项目实施主体同中合担保已经签署了《委托保证合同》，并就保证方式、保证担保范围、保证期间等核心事项进行了详尽约定，确保合同条款不存在任何分歧，保证了第三方保证担保措施的真实有效。中合担保目前已就担保事宜出具了《担保函》。

二、与行业相关的风险与对策

（一）国家产业政策波动的风险与对策

项目实施主体主要从事的行业在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会降低项目实施主体整体现金流量，从而影响本期债券的偿付。

对策：针对未来政策变动风险，项目实施主体将加强与主管部门的联系，将积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对项目实施主体经营和盈利

造成的不利影响。

（二）经济周期的风险与对策

固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大，因此城市基础设施投资建设行业的投资规模及盈利能力与经济周期存在着比较明显的相关性。如果未来经济增长持续放缓、停滞或衰退，对基础设施的使用及投资需求可能同时减少，从而对项目实施主体的盈利能力产生不利影响。

对策：无锡市近年来社会经济高速发展，经济转型一直走在全国前列，区域经济抗周期能力较强。项目实施主体所在区域得益于沪宁城际铁路的开通，城市基础设施建设及棚户区改造需求仍保持上升态势。因此项目实施主体的业务规模和盈利水平可以保持稳步提高，项目实施主体抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。在此基础上，项目实施主体将依托其综合经济实力，增强投资管理能力，加强管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对项目实施主体盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

三、与项目实施主体相关的风险与对策

（一）经营管理的风险与对策

项目实施主体作为由惠山国资办控制的国有企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着大量社会职能。地方政府对项目实施主体的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响项目实施主体的运营和发展。

对策：项目实施主体今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，项目实施主体在项目可行性研究阶段聘请工程、财务和法律等方面的专业机构，对地区规划的调整有较早的预见性，对项目的施工条件、投资收益等进行科学严谨的论证，以降低经营风险。

（二）项目建设风险与对策

本次募集资金所投的城铁惠山站区棚户区改造项目，经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，同时还受到惠山区政府的高度支持。但是，工程总体投资规模较大，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，拆迁进度受到阻碍，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工。

对策：项目实施主体在开展此项目过程中，将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施主体还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

（三）项目现金流不确定性的风险与对策

本次募集资金所投的城铁惠山站区棚户区改造项目完工后，项目主要现金流入来自于安置后剩余住宅销售收入、配套建设的商业用房及地下车库租金、财政补贴收入。假如届时住宅销售单价或配套建设的商业用房及地下车库租金状况未达预期，将会对项目实施主体现金流入金额产生重要影响。

对策：该棚户区处于沪宁城铁惠山站周边，未来随着无锡市地铁三号线的贯通，城市配套设施的不断完善，该区域作为无锡市的城市副中心，无论从居住或者商业角度考虑都将更具价值。同时，项目实施主体将做好惠山站区城市基础设施建设工作，提升站区综合竞争力，使住宅销售价格及配套商业设施销售状况达到预期水平，确保项目取得预期现金流。

四、对评级报告关注事项的说明

（一）公司土地开发整理业务容易受无锡市房地产市场波动等因素影响，波动性较大

对策：无锡市近年来社会经济高速发展，经济转型一直走在全国前列，区域经济抗周期能力较强。项目实施主体所在区域得益于沪宁城际铁路的开通，城市基础设施建设及棚户区改造需求仍保持上升态势。

（二）公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较弱

对策：公司资产流动性较弱是由于公司存在较大开发成本，符合

行业特点。随着项目完工和土地逐步出让，项目实施主体确认销售收入和成本，存货将减少，公司资产流动性将有所改变。

(三)本期债券募投项目面临一定的竣工延期和成本上升风险，房屋销售或出租收入能否按预期实现存在一定的不确定性。

对策：项目实施主体在开展此项目过程中，将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施主体还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工。

第十七条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，项目实施主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

一、信用评级报告概要

（一）优势

1、近年来无锡市惠山区经济保持快速发展，一般公共预算收入增长较快，经济和财政实力较强。

2、公司主要负责无锡市城铁惠山站区的土地开发整理、棚户区改造、安置房和基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。

3、公司在增资、资产划拨和政策支持等方面得到了无锡市惠山区人民政府和城铁惠山站区管理委员会的有力支持。

4、惠新资产综合财务实力较强，为本期债券提供的无条件差额补偿责任具有一定的增信作用。

5、中合担保综合财务实力很强，为本期债券提供的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

（二）风险

1、公司土地开发整理业务容易受无锡市房地产市场波动等因素影响，波动性较大。

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性

较弱。

3、本期债券募投项目面临一定的竣工延期和成本上升风险，房屋销售或出租收入能否按预期实现存在一定的不确定性。

二、跟踪评级安排

根据主管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在 2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

惠山城铁及相关主体应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。惠山城铁及相关主体如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注惠山城铁及相关主体的经营管理状况及相关信息，如发现惠山城铁及相关主体出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整债券信用等级。

如惠山城铁及相关主体不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至惠山城铁及相关主体提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

第十八条 法律意见

本期债券的项目实施主体律师上海普盛律师事务所已出具法律意见书。项目实施主体律师对本次发行的总体结论性意见如下：

本期债券的项目实施主体律师上海普盛律师事务所已出具法律意见书。项目实施主体律师对本次发行的总体结论性意见如下：

一、项目实施主体为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

二、项目实施主体已经取得本期债券发行截止目前所需取得的各项批准和授权，上述已经取得的批准和授权合法有效。

三、项目实施主体申请公开发行本期债券，已满足《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等规定的实质条件。

四、项目实施主体行为不存在违法违规。

五、本次发行相关各方签署的《项目收益债券账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等协议合法、有效，符合《合同法》等法律、法规及规范性文件的规定。

六、项目实施主体本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合法律、法规及规范性文件的有关规定。

七、担保人是依法设立并有效存续的中国企业法人，其依法具备

为本期债券提供担保的主体资格；所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。担保人的上述担保行为符合《担保法》及其他相关法律、行政法规的规定。

八、项目实施主体为本期债券编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

九、本次债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备从事企业债券相关业务的资格。

综上，项目实施主体律师认为，项目实施主体符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《项目收益债券管理暂行办法》等法律、法规和规范性文件规定的企业债券发行条件；项目实施主体行为不存在违法违规；《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容适当。本期债券发行已经履行了项目实施主体必要的内部批准和授权程序，并已获得国家发改委的批复批准。

第十九条 其他应说明事项

一、**税务说明：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、**流动性安排：**本期债券发行结束 1 个月内，项目实施主体将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第二十条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券募集说明书》；
- (三) 《2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券募集说明书摘要》；
- (四) 项目实施主体 2013-2015 年经审计的财务报告和审计报告；
- (五) 本期债券募投项目之可行性研究报告及摘要；
- (六) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 上海普盛律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八) 担保人为本期债券出具的担保函
- (九) 本期债券账户及资金监管协议；
- (十) 本期债券差额补偿协议；
- (十一) 本期债券债权代理协议；
- (十二) 本期债券持有人会议规则。

二、查询地点及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

（一）无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

地址：无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号

联系人：匡建新

联系电话：0510-83393388

传真：0510-83393388

邮政编码：214181

（二）财通证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室

联系人：顾磊、李虎其、谢彦、张艺、汤娜威

电话：0571-87130315、87825268

传真：0571-87828004

邮编：310007

投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期募集说明书全文：

（一）国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

（二）中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询项目实

施主体或主承销商。

附表一：2016 年惠山棚改项目债发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	▲财通证券股份有限公司投资银行部	浙江省杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506	顾磊 李虎其	0571-87130315 0571-87825268
北京市	太平洋证券股份有限公司资本市场部	北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座三单元	刘广星	010-88321632
北京市	中国民族证券有限责任公司投资银行资本市场部	北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 41 层	曹建	010-59355505
北京市	华融证券股份有限公司投资银行管理总部	北京市西城区金融大街 8 号 C 座 3 层	王佩	010-58315064

注：标注“▲”的发行网点为本期债券上交所协议发行部分的发行网点。

附表二:项目实施主体 2013-2015 年经审计的合并资产负债表

单位: 元

项目	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产:			
货币资金	309,456,466.41	143,717,173.80	368,397,556.47
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	6,902,230.00	10,116,250.00	8,915,000.00
其他应收款	1,520,446,608.36	1,318,476,564.14	750,439,791.47
存货	8,801,826,012.09	7,492,253,719.31	6,554,339,089.74
流动资产合计	10,638,631,316.86	8,964,563,707.25	7,682,091,437.68
非流动资产:			
长期股权投资	10,001,311.37	10,008,617.13	-
固定资产	245,877,337.04	77,021.57	81,309.80
在建工程	-	-	-
无形资产	7,638.90	16,638.90	25,972.23
非流动资产合计	255,886,287.31	10,102,277.60	107,282.03
资产总计	10,894,517,604.17	8,974,665,984.85	7,682,198,719.71
流动负债:			
短期借款	224,500,000.00	225,000,000.00	75,000,000.00
应付票据	228,593,740.00	100,000,000.00	60,000,000.00
应付账款	22,498,263.33	46,053,421.33	83,410,555.47
应付职工薪酬	14,800.00	15,016.00	12,772.00
应交税费	30,966,466.02	14,327,689.81	9,159,988.05
其他应付款	118,925,634.67	91,156,628.00	96,283,925.28
一年内到期的非流动负债	36,593,424.27	-	-
流动负债合计	662,092,328.29	476,552,755.14	323,867,240.80
非流动负债:			
长期借款	2,274,300,000.00	1,986,300,000.00	1,456,080,000.00
应付债券	301,808,876.71	-	-
长期应付款	154,922,471.45	-	-
非流动负债合计	2,731,031,348.16	1,986,300,000.00	1,456,080,000.00
负债合计	3,187,762,696.32	2,462,852,755.14	1,779,947,240.80
所有者权益:			
实收资本	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00	575,000,000.00
资本公积	5,927,964,825.00	5,007,847,200.00	5,007,847,200.00
盈余公积	39,804,825.07	32,878,113.16	31,940,427.89

未分配利润	358,624,277.65	296,087,916.55	287,463,851.02
归属于母公司所有者 权益合计	7,501,393,927.72	6,511,813,229.71	5,902,251,478.91
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	7,501,393,927.72	6,511,813,229.71	5,902,251,478.91
负债和所有者权益总计	10,689,156,624.04	8,974,665,984.85	7,682,198,719.71

附表三:项目实施主体 2013-2015 年经审计的合并利润表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	409,632,810.69	125,767,916.04	433,486,598.61
减: 营业成本	324,502,267.23	106,629,101.00	233,946,355.83
营业税金及附加	12,263,422.44	4,016,565.82	2,127,723.31
销售费用	-	-	-
管理费用	11,264,705.01	4,520,450.04	2,714,421.31
财务费用	-555,999.97	-360,412.75	-127,785.33
资产减值损失	-	-	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-7,305.76	-43,085.63	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	62,151,110.22	10,919,126.30	194,825,883.49
加: 营业外收入	11,687,300.00	-	-
减: 营业外支出	-	200,000.00	-
其中: 非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	73,838,410.22	10,719,126.30	194,825,883.49
减: 所得税费用	4,375,337.21	1,165,992.63	-
四、净利润(损失以“-”号填列)	69,463,073.01	9,553,133.67	194,825,883.49
归属于母公司所有者的净利润	69,463,073.01	9,553,133.67	194,825,883.49
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	69,463,073.01	9,553,133.67	194,825,883.49

附表四:项目实施主体 2013-2015 年经审计的合并现金流量表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	323,587,446.16	119,692,965.70	433,486,598.61
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,132,938,011.43	223,663,550.69	782,842,812.64
经营活动现金流入小计	1,456,525,457.59	343,356,516.39	1,216,329,411.25
购买商品、接受劳务支付的现金	862,817,891.38	1,049,826,794.71	477,441,318.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,414,577.00	2,406,912.67	885,902.96
支付的各种税费	-	5,652.95	2,570.00
支付的其他与经营活动有关的现金	1,085,447,793.40	778,375,759.22	847,695,739.95
经营活动现金流出小计	1,950,680,261.78	1,830,615,119.55	1,326,025,531.16
经营活动产生的现金流量净额	-494,154,804.19	-1,487,258,603.16	-109,696,119.91
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	88,369.00	-	-
投资所支付的现金	-	9,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

支付的其他与投资活动有关的现金	-	8,641,779.51	-
投资活动现金流出小计	88,369.00	17,641,779.51	-
投资活动产生的现金流量净额	-88,369.00	-17,641,779.51	
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	-	600,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	949,500,000.00	1,595,000,000.00	525,000,000.00
发行债券收到的现金	300,000,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的资金	100,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,349,500,000.00	2,195,000,000.00	525,000,000.00
偿还债务所支付的现金	470,484,104.28	914,780,000.00	203,700,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	119,033,429.92	-	-
其中：子公司支付少数股东的现金股利	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	79,000,000.00	100,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	668,517,534.20	1,014,780,000.00	203,700,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	680,982,465.80	1,180,220,000.00	321,300,000.00
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	186,739,292.61	-324,680,382.67	211,603,880.09
加：期初现金及现金等价物余额	43,717,173.80	368,397,556.47	156,793,676.38
六、期末现金及现金等价物余额	230,456,466.41	43,717,173.80	368,397,556.47

附表五:担保人 2015 年末经审计的资产负债表

单位: 元

项目	2015.12.31	2014.12.31
资产		
货币资金	10,738,962.75	37,570,313.23
应收利息	95,374,103.01	101,114,291.11
应收代偿款	92,903,674.87	15,922,565.55
定期存款	516,955,496.00	1,244,843,763.81
应收款项类投资	846,855,400.00	110,540,000.00
可供出售金融资产	5,015,264,921.34	4,760,012,520.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	720,770,876.71	-
长期股权投资	259,483,786.18	-
固定资产	2,403,888.27	2,952,996.73
无形资产	4,397,986.02	4,266,995.36
递延所得税资产	41,515,591.12	12,797,548.67
其他资产	99,110,356.19	34,257,457.13
资产总计	7,705,775,042.46	6,324,278,452.41
存入保证金	935,000.00	-
卖出回购金融资产款	-	120,000,000.00
应付职工薪酬	61,685,766.29	38,772,846.02
应交税费	78,374,914.98	53,024,915.91
担保合同准备金	352,849,436.12	151,803,554.10
递延收益	656,192,845.40	498,180,133.44
递延所得税负债	80,579.63	-
应付债券	694,420,104.77	-
其他负债	63,293,474.77	31,032,370.41
负债合计	1,907,832,121.96	892,813,819.88
股本	5,126,000,000.00	5,126,000,000.00
资本公积	27,353,915.09	-1,122,454.18
盈余公积	90,968,183.95	46,487,375.27
一般风险准备	90,968,183.95	46,487,375.27

未分配利润	462,652,637.51	213,612,336.17
所有者权益合计	5,797,942,920.50	5,431,464,632.53
负债和所有者权益总计	7,705,775,042.46	6,324,278,452.41

附表六:担保人 2015 年经审计的利润表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入		
担保业务净收入	511,529,222.59	314,306,983.30
减: 分出保费及收入返还	11,215,093.36	21,482,018.57
已赚保费 (合计)	500,314,129.23	292,824,964.73
投资收益	420,562,004.64	393,919,559.81
公允价值变动收益	4,570,876.71	-
汇兑损失	67,741,334.53	4,552,849.61
其他业务收入	75,186,335.23	3,555,048.55
小计	1,068,374,680.34	694,852,422.70
二、营业支出		
赔付支出	1,451,997.69	
提取担保合同准备金	201,045,882.02	143,899,070.49
营业税金及附加	35,443,649.88	26,477,309.41
业务及管理费	176,949,828.96	141,710,365.17
其他业务成本	73,462,856.88	12,798.19
资产减值损失	370,554.06	38,856,723.91
小计	488,724,769.49	350,956,267.17
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	579,649,910.85	343,896,155.53
加: 营业外收入	3,649,000.00	822,500.00
减: 营业外支出		
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	583,298,910.85	344,718,655.53
减: 所得税费用	138,490,824.07	77,703,235.32
五、净利润 (亏损以“-”号填列)	444,808,086.78	267,015,420.21
其他综合收益	28,476,369.27	-78,112.20
综合收益总额	473,284,456.05	266,937,308.01

附表七:担保人 2015 年经审计的现金流量表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量:		
收到担保合同保费取得的现金	638,065,268.38	513,030,018.60
收到再担保业务现金净额	670,837.72	32,408,644.35
收到其他与经营活动有关的现金	105,981,066.16	5,222,165.44
经营活动现金流入小计	744,717,172.26	550,660,828.39
支付担保代偿款项现金	116,723,966.20	54,781,289.46
支付再担保业务现金净额	22,719,491.80	9,167,209.53
支付给职工以及为职工支付的现金	102,239,834.38	71,392,433.31
支付的各项税费	206,989,024.20	119,429,571.72
支付的其他与经营活动有关的现金	64,924,673.10	41,635,653.82
经营活动现金流出小计	513,596,989.68	296,406,157.84
经营活动产生的现金流量净额	231,120,182.58	254,254,670.55
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	20,881,657,030.87	8,936,006,916.84
取得投资收益所收到的现金	433,039,685.76	351,212,971.71
投资活动现金流入小计	21,314,696,716.63	9,287,219,888.55
投资所支付的现金	2,536,006.93	9,525,321,434.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,041,570,129.06	5,509,995.92
投资活动现金流出小计	22,044,106,135.99	9,530,831,430.36
投资活动产生的现金流量净额	-729,409,419.36	-243,611,541.81
三、筹资活动产生的现金流量		
发行债券收到的现金	694,400,000.00	
卖出回购金融资产款收到的现金		120,000,000.00
筹资活动现金流入小计	694,400,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或者偿付利息支付的现金	106,806,168.07	158,286,665.95
支付其他与筹资活动有关的现金	120,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	226,806,168.07	158,286,665.95
筹资活动产生的现金流量净额	467,593,831.93	-38,286,665.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,929,054.37	-22,671.12
五、现金及现金等价物净增加额	-27,766,350.48	-27,666,208.33
加: 期初现金及现金等价物余额	37,570,313.23	65,236,521.56
六、期末现金及现金等价物余额	9,803,962.75	37,570,313.23

附表八:差额补偿人 2015 年未经审计的合并资产负债表

单位: 元

项目	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:		
货币资金	1,960,553,018.06	582,492,448.57
应收票据		-
应收账款	347,885,350.07	456,584,809.92
预付款项	6,902,230.00	10,116,250.00
应收利息	11,375,000.00	9,323,360.79
其他应收款	1,250,040,541.53	1,888,166,286.12
存货	9,064,021,843.09	7,843,854,298.75
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产		-
流动资产合计	12,640,777,982.75	10,790,537,454.15
非流动资产:		
可供出售金融资产	1,262,500,000.00	669,500,000.00
长期应收款		-
长期股权投资	49,739,097.73	50,008,520.42
投资性房地产		-
固定资产	245,919,183.46	210,969.16
在建工程		-
无形资产	7,638.90	16,638.90
其他非流动资产	105,760,770.12	309,400,770.12
非流动资产合计	1,663,926,690.21	1,029,136,898.60
资产总计	14,304,704,672.96	11,819,674,352.75
流动负债:		
短期借款	224,500,000.00	225,000,000.00
应付票据	228,593,740.00	100,000,000.00
应付账款	22,498,263.33	225,316,004.83
应付职工薪酬	14,800.00	15,016.00

应交税费	57,537,720.19	24,714,366.90
其他应付款	1,366,455,879.65	1,146,358,744.14
一年内到期的非流动负债	36,593,424.27	-
流动负债合计	1,936,193,827.44	1,721,404,131.87
非流动负债：		
长期借款	2,774,300,000.00	2,086,300,000.00
应付债券	301,808,876.71	-
长期应付款	154,922,471.45	-
非流动负债合计	3,231,031,348.16	2,086,300,000.00
负债合计	5,167,225,175.60	3,807,704,131.87
所有者权益：		
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	6,314,413,930.36	5,532,313,949.12
盈余公积	164,362,053.31	150,769,195.46
未分配利润	1,033,494,424.53	852,115,091.85
归属于母公司所有者权益合计	8,012,270,408.20	7,035,198,236.43
少数股东权益	1,125,209,089.16	976,771,984.45
所有者权益合计	9,137,479,497.36	8,011,970,220.88
负债和所有者权益总计	14,304,704,672.96	11,819,674,352.75

附表九:差额补偿人 2015 年经审计的合并利润表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	601,698,350.84	307,011,589.41
减: 营业成本	498,411,849.19	270,761,377.15
营业税金及附加	18,826,525.58	10,081,354.84
销售费用	-	-
管理费用	13,700,744.33	7,938,818.57
财务费用	-555,999.97	-360,412.75
资产减值损失	-	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	5,577.31	-43,182.34
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	71,320,809.02	18,547,269.26
加: 营业外收入	148,203,058.61	130,609,085.91
减: 营业外支出	-	200,000.00
其中: 非流动资产处置损失		-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	219,523,867.63	148,956,355.17
减: 所得税费用	14,132,216.15	4,841,276.21
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	205,391,651.48	144,115,078.96
归属于母公司所有者的净利润	194,972,190.53	142,682,108.91
少数股东损益	10,419,460.95	1,432,970.05
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额	205,391,651.48	144,115,078.96

附表十:差额补偿人 2015 年经审计的合并现金流量表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	624,352,446.16	190,436,965.70
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,803,824,391.68	592,515,895.49
经营活动现金流入小计	3,428,176,837.84	782,952,861.19
购买商品、接受劳务支付的现金	1,305,847,891.90	1,362,826,923.30
支付给职工以及为职工支付的现金	2,414,577.00	2,406,912.67
支付的各种税费	983,010.15	16,986,084.95
支付的其他与经营活动有关的现金	1,169,666,438.72	853,769,553.69
经营活动现金流出小计	2,478,911,917.77	2,235,989,474.61
经营活动产生的现金流量净额	949,264,920.07	-1,453,036,613.42
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	7,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	275,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	302,339,085.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	7,275,000.00	302,339,085.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	88,369.00	-
投资所支付的现金	600,000,000.00	219,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		8,641,779.51
投资活动现金流出小计	600,088,369.00	227,641,779.51
投资活动产生的现金流量净额	-592,813,369.00	74,697,306.40
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		90,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		90,000,000.00
取得借款收到的现金	1,649,500,000.00	1,758,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的资金	100,000,000.00	177,081,149.04
筹资活动现金流入小计	1,749,500,000.00	2,025,081,149.04

偿还债务所支付的现金	470,484,104.28	1,187,780,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	159,053,995.09	35,876,690.27
其中：子公司支付少数股东的现金股利		-
支付的其他与筹资活动有关的现金	79,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	708,538,099.37	1,323,656,690.27
筹资活动产生的现金流量净额	1,040,961,900.63	701,424,458.77
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	1,397,413,451.70	-676,914,848.25
加：期初现金及现金等价物余额	326,139,566.36	1,003,054,414.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,723,553,018.06	326,139,566.36