

2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益 债券上市公告书

证券简称： 16 惠棚改

证券代码： 127436

上市时间： 2016 年 7 月 12 日

上市地点： 上海证券交易所

主承销商： 财通证券股份有限公司

2016 年 7 月

第一节 绪言

重要提示

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益做出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本次发行的发行人无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司主体长期信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AAA 级；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。2013-2015 年，发行人实现归属母公司所有者净利润分别为 19,482.59 万元、955.31 万元和 6,946.31 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 9,128.07 万元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：无锡沪宁城铁惠山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

营业执照注册号：320206000127626

法定代表人：王飞雁

成立时间：2008 年 9 月 3 日

注册资本：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）

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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：无锡沪宁城铁惠山站区投资建设有限公司。

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

债券简称：16惠棚改；债券代码：127436。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别偿付本金的30%、30%、40%。

五、债券利率：4.38%。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行。

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）公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；

在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。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、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2016年6月8日。

十、起息日：2016年6月8日。

十一、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。

十二、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。

十三、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）。

十四、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）。

十五、承销方式：承销团余额包销。

十六、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。

十七、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。

十八、担保方式：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。

十九、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

二十、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。

第四节 债券上市的基本情况

一、本期公司债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2016 年 7 月 12 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“16 惠棚改”，证券代码“127436”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA，本期债券信用评级为 AAA，债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“102436”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的相关规定，本期债券已 2016 年 7 月 7 日办理完相关登记托管手续。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 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）对发行人 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。

一、发行人财务概况

（一）发行人主要财务数据

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
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
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

（二）发行人主要财务指标

项目	2015 年末/度	2014 年末/度	2013 年末/度
流动比率（注 1）	16.07	18.81	23.72
速动比率(注 2)	2.77	3.09	3.48
资产负债率（注 3）	31.35%	27.44%	23.17%
利息保障倍数(注 4)	0.61	0.10	
应收账款周转率（次/年）(注 5)	-	-	-
存货周转率（次/年）(注 6)	0.04	0.02	0.04
总资产周转率（次/年）(注 7)	0.04	0.02	0.06

主营业务收入毛利率(注 8)	20.78%	15.22%	46.03%
净资产收益率(注 9)	0.99%	0.15%	3.36%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

9、净资产收益率(全口径)=净利润/平均净资产×100%

二、发行人 2013 至 2015 年经审计的财务报表(见附表一、二、

三)

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、与本期债券有关的风险对策

（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）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。

（三）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。

（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、与发行人相关的风险与对策

（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，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。

三、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。

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。

五、本期债券的偿债保障措施

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 1,409,296.68 万元，所有者权益 913,774.16 万元，归属于母公司所有者权益 801,253.25 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 20,565.38 万元，归属于母公司所有者的净利润 19,523.43 万元。

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 1,409,296.68 万元，所有者权益也保持快速增长趋势，2015 年末为 913,774.16 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 20,565.38 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。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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据主管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司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。

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司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。无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司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无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司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，确认调整或不调整无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司主体及债券信用等级。

如无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司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，直至无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司提供相关资料。

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。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

本期债券共募集资金 10 亿元，募集资金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%

第十节 其他重要事项

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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：无锡沪宁城铁惠山站区投资建设有限公司

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、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

五、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 号德胜国际中心 B 座 7 层

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

六、发行人律师：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

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、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

九、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、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

十一、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

十二、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

十三、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

第十二节 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) 发行人 2013-2015 年经审计的财务报告；
- (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) 发行人：无锡沪宁城铁惠山站区投资建设有限公司

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）主承销商：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

投资者也可以到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文等发行文件：

（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

如对本期债券上述文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：发行人 2013-2015 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

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	3,393,123,676.45	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

附表二：发行人 2013-2015 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

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

附表三：发行人 2013-2015 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

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

（本页无正文，为《2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券上市公告书》之盖章页）



无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

2016 年 7 月 11 日

（本页无正文，为《2016年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券上市公告书》之盖章页）



财通证券股份有限公司

2016年7月11日