

2018 年无锡惠基产业发展有限公司

公司债券募集说明书

发行人

无锡惠基产业发展有限公司



主承销商

恒泰证券
HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一八年十一月

声明及提示

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，执行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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人全资子公司，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和江苏省信用再担保集团有限公司提供担保构成。

二、发行人相关负责人声明

发行人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、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责的原则，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性承担相应的法律责任。

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，发行

人经营变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》及《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了《债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权人将代理本期债券投资者向发行人追偿。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、债券基本要素

（一）**债券名称：**2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券（简称“18 锡惠债”）。

（二）**发行总额：**9.50 亿元人民币。

（三）**债券期限：**本期债券为 7 年期。

（四）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不

计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行对象：

1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主

体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	33
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	90
第十二条 募集资金用途	93
第十三条 偿债保障措施	107
第十四条 投资者保护措施	121
第十五条 风险揭示	132
第十六条 信用评级	138
第十七条 法律意见	142
第十八条 其他应说明事项	145
第十九条 备查文件	146
附表一：	149

附表二：	150
附表三：	152
附表四：	153

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指无锡惠基产业发展有限公司。

本期债券：指发行总规模不超过 9.50 亿元人民币的“2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券”。

本次发行：指 2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券募集说明书》。

债券持有人会议规则：指发行人制定的《2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订的《2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券债权代理协议》。

募集资金及偿债资金专项账户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2018

年无锡惠基产业发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/恒泰长财证券/簿记管理人：指恒泰长财证券有限责任公司。

副主承销商：指国融证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和副主承销商组成的承销团。

担保人/江苏再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

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，将各自未售出的债券全部自行购入。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江苏省发改委：指江苏省发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

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。

监管银行/债权代理人/浙商银行无锡分行：指浙商银行股份有限公司无锡分行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

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：指无锡市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]149号文件批准公开发行。

本期债券已经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发[2018]293号文件报请国家发展和改革委员会。

2017年10月11日，发行人股东作出决定，同意发行人申请发行总额不超过12亿元人民币、期限为7年的企业债券。

2017年10月9日，发行人执行董事作出决定，同意发行人申请发行总额不超过12亿元人民币、期限为7年的企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：无锡惠基产业发展有限公司

法定代表人：华晶

住 所：无锡市惠山区政和大道 182-106

联系地址：无锡市惠山区政和大道 182-106

联 系 人：华凌云

联系电话：0510-83382697

传 真：0510-83393141

邮 编：214174

二、承销团

（一）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：张伟

住 所：长江路经济开发区长江路 57 号五层 479 段

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联 系 人：江春豪、彭亮、张弛、孙成兆、倪桂桦

联系电话：010-56673701

传 真：010-56673728

邮政编码：100033

（二）副主承销商：国融证券股份有限公司

法定代表人：张智河

住 所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
18 楼

联系人：邵翰、朱晓耕

联系电话：0471-6292499

传 真：0471-6292499

邮政编码：011700

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：田鹏、李杨

联系电话：010-88170733

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系人：高斌

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

总 经 理：吴清

住 所：上海市浦东南路528号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王子龙

住 所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301
室

联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301
室

联 系 人：刘峰

联系电话：010-88312386

传 真：010-88312386

邮 编：100029

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

法定代表人：王少波

住 所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

联系人：竺文彬 宋金玲

联系电话：010-85679696

传 真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：上海方本律师事务所

负 责 人：季飞

住 所：上海市仙霞路 137 号盛高国际大厦 503 室

联系地址：上海市仙霞路 137 号盛高国际大厦 503 室

联 系 人：杨冰清

联系电话：021-52069078

传 真：021-52069071

邮政编码：200051

八、监管银行/债权代理人：浙商银行股份有限公司无锡分行

负 责 人：汤军

住 所：无锡市湖滨路 688 号（裙房）101、301（华东大厦内）

联系地址：江苏省无锡市湖滨路 688 号华东大厦 1 楼、3 楼

联 系 人：秦雨珍

联系电话：0510-81801586

传 真：0510-81801563

邮政编码：214071

九、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

营业场所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

负 责 人：瞿为民

联 系 人：张杰

联系地址：南京市湖南路1号凤凰广场B座28层

联系电话：18552088686

邮政编码：210009

第三条 发行概要

一、**发行人：**无锡惠基产业发展有限公司。

二、**债券名称：**2018 年无锡惠基产业发展有限公司公司债券（简称“18 锡惠债”）。

三、**发行总额：**9.50 亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、**债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

九、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承

销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十、发行对象：

（一）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

（二）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央债券登记公司登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年12月6日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年12月7日。

十四、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日2018年12月7日起，至2018年12月11日止。

十五、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的12月7日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自2018年12月7日起至2025年12月6日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12

月7日。（上述付息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）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为2021年至2025年每年12月7日（上述兑付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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十一、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商为国融证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

二十四、上市或流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极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。

二十五、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承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。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、通过上海证券交易所市场公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，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。认购办法如下：

欲参与上海证券交易所市场认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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。

五、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

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、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的，具体联系方式见附表一（标注“▲”的）。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行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，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的债权代理人、监管银行依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依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地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）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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付，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应获利息进行支付。本期债券付息日为2019年至2025年每年12月7日（上述付息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）。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。

(二) 本期债券利息的支付通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定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款由投资者自行承担。

二、本金兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的12月7日

（上述兑付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）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：无锡惠基产业发展有限公司

住 所：无锡市惠山区政和大道 182-106

法定代表人：华晶

注册资本：100,000 万元人民币

成立日期：2013 年 8 月 8 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：安置房的建设、管理；资产经营管理；物业管理；房屋拆迁服务；土地整理；环境治理工程、绿化工程设计、施工；基础设施建设；利用自有资金对外投资；供水管道、排水管道的施工；瓜果蔬菜种植、销售；农业生态园开发建设。（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）。

无锡惠基产业惠基有限公司是无锡市惠山区保障性住房投资建设、基础设施建设和水环境整治的重要主体，实际控制人为无锡市惠山区国有资产管理办公室。公司是无锡市惠山区重要的投融资主体之一，在业务发展、区域环境和政府支持等方面具有显著优势。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,196,994.43 万元，负债总额 653,396.86 万元，所有者权益（含少数股东权益）543,597.57 万元。2017 年度公司实现营业收入 63,828.53 万元，利润总额 12,041.32 万元，净利润

9,939.65 万元。

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2013 年 8 月 8 日，公司性质为有限责任公司，发行人历史沿革情况列示如下：

无锡惠基产业发展有限公司原名为无锡前一产业发展有限公司，于 2013 年 8 月 8 日设立，设立时的注册资本为人民币 1,000 万元，其中：无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司出资 400.00 万元和无锡市中洲农业发展有限公司出资 600.00 万元组建的有限公司，于 2013 年 8 月在无锡市惠山区工商行政管理局核准成立，法定代表人华晶，公司住所：无锡市惠山区前洲街道堰玉路。

此次出资业经由江苏正卓恒新会计师事务所有限公司苏正恒内验(2013)1170 号验资报告审验，设立时公司股权结构及出资形式如下表：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司	400.00	40.00	货币
无锡市中洲农业发展有限公司	600.00	60.00	货币
合计	1,000.00	100.00	

2014 年 2 月 10 日，发行人名称变更为无锡惠基产业发展有限公司事项完成工商变更登记。

2014 年 2 月 10 日，经发行人股东会决议同意，将无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司持有的发行人 400.00 万元股权转让给无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司；将无锡市中洲农业发展有限公司持有的发行人 600.00 万元股权中的 510.00 万元股权转让

给无锡广惠城镇化建设发展有限公司，其余 90.00 万元股权转让给无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司。转让后发行人的注册资本为 1,000.00 万元，其中无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司持股 490.00 万元，占注册资本的 49%，无锡广惠城镇化建设发展有限公司持股 510.00 万元，占注册资本的 51%。此次股权转让后公司股权结构及出资形式如下表：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司	490.00	49.00	货币
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	510.00	51.00	货币
合计	1,000.00	100.00	

2014 年 5 月 12 日，经公司股东会决议同意，公司增加注册资本人民币 29,000.00 万元，其中无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司以货币形式增加出资 14,210.00 万元，无锡广惠城镇化建设发展有限公司以货币形式增加出资 14,790.00 万元。此次增资分两次完成，业经江苏正卓恒新会计师事务所有限公司出具的苏正恒内验(2014)1040 号验资报告和无锡华夏中诚会计师事务所出具的华夏中诚内验字(2014)035 号验资报告审验。本次增资后，无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司持股 14,700.00 万元，占注册资本的 49%，无锡广惠城镇化建设发展有限公司持股 15,300.00 万元，占注册资本的 51%，公司注册资本变更为 30,000.00 万元。此次增资后公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司	14,700.00	49.00	货币

无锡广惠城镇化建设发展有限公司	15,300.00	51.00	货币
合计	30,000.00	100.00	

2014年12月8日，经公司股东会决议同意，公司增加注册资本人民币70,000.00万元，其中无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司以货币形式增加出资34,300.00万元，无锡广惠城镇化建设发展有限公司出资35,700.00万元。此次增资分三次完成，业经无锡华夏中诚会计师事务所出具的华夏中诚内验字(2015)016号、华夏中诚内验字(2015)029号和华夏中诚内验字(2015)030号验资报告审验。本次增资后，无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司持股49,000.00万元，占注册资本的49%，无锡广惠城镇化建设发展有限公司持股51,000.00万元，占注册资本的51%，公司注册资本变更为100,000.00万元。此次增资后公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司	49,000.00	49.00	货币
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	51,000.00	51.00	货币
合计	100,000.00	100.00	

2016年4月14日，无锡市人民政府金融工作办公室出具了《关于同意对无锡惠基产业发展有限公司变更事项备案的批复》（锡金融办备【2016】380号），将无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司持有的无锡惠基产业发展有限公司49%股权划转至无锡广惠城镇化建设发展有限公司。本次股权变更后，无锡广惠城镇化建设发展有限公司持有公司100%股权。此次股权转让后公司股权结构及出资形式如下表：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	100,000.00	100.00	货币
合计	100,000.00	100.00	

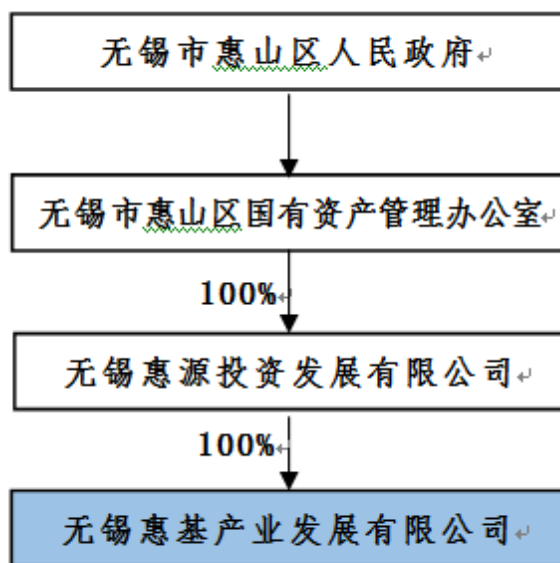
2017年3月6日，公司原控股股东无锡广惠城镇化建设发展有限公司与无锡惠源投资发展有限公司签订了《股权转让协议》，无锡广惠城镇化建设发展有限公司将其持有的公司100%股权转让给无锡惠源投资发展有限公司。上述协议签署后，公司已会同有关各方于2017年4月17日完成办理工商登记变更手续。本次股权变更后，无锡惠源投资发展有限公司持有公司100%股权。

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡惠源投资发展有限公司	100,000.00	100.00	货币
合计	100,000.00	100.00	

三、发行人股权结构及实际控制人

发行人为国有控股公司。截至本募集说明书签署日，无锡惠源投资发展有限公司持有发行人100%股权。无锡惠源投资发展有限公司为公司控股股东，公司实际控制人为无锡市惠山区国有资产管理办公室。

发行人控股股东无锡惠源投资发展有限公司成立于2015年3月18日，注册资本为200,000.00万人民币。经营范围包括利用自有资金对外投资；受托资产管理；市政基础设施建设；农业水利基础设施建设；环境治理；房屋拆迁；社会经济咨询。无锡惠源投资发展有限公司是国有独资公司，股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室。



四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关规定，建立了完善的法人治理机构，并按有关规定规范运作。公司为单一股东，不设股东会；公司不设董事会，设执行董事，由股东委派产生；公司不设监事会，设监事一名，监事由股东委派产生；公司设经理一名，由执行董事决定聘任或解聘。

目前发行人的公司治理结构如下：

1、股东

公司由单一股东控制，不设股东会，股东依照《公司法》和《公司章程》规定，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (6) 对发行公司债券作出决议；
- (7) 对公司合并、分离、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- (8) 修改公司章程；
- (9) 国家法律法规规定的股东其他权利。

2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事任期3年，任期届满，经继续委派可连任。

执行董事行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分离、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 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报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 其他职权：无。

3、监事

公司不设监事会，设监事一名，监事由股东委派产生，监事保护公司股东利益，保护公司职工利益。监事的任期每届为三年，任期届满，经继续委派可连任。监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、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、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）向股东提出提案；

（5）按照《公司法》第一百五十一条的规定的，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）其他职权：无。

4、经理

公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘，经理对执行董事负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司其它高级管理人员；

(7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或解聘以外的其它管理人员；

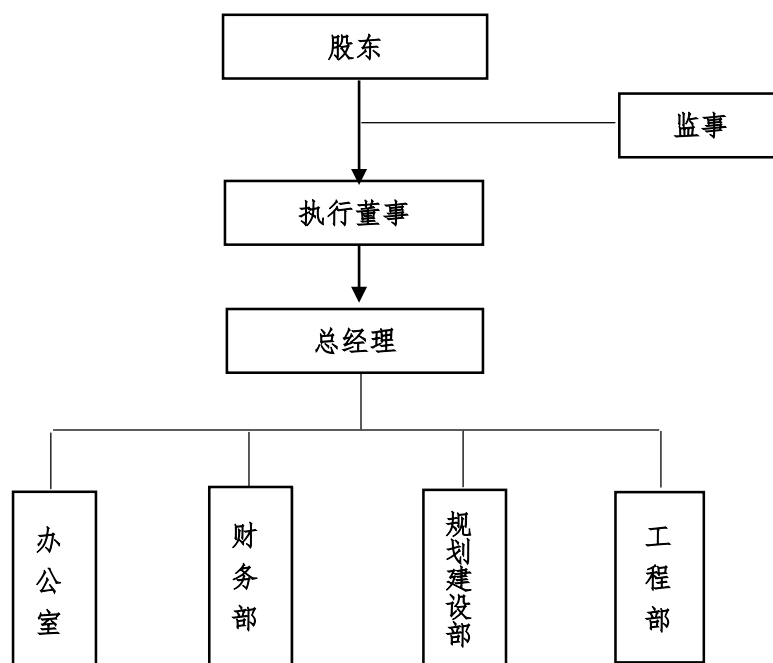
(8) 执行董事授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司设置了办公室、财务部、规划建设部和工程部 4 个职能部门，各部门各司其职、各负其责，以保证公司各项日常工作正常开展。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人组织结构图如下：

发行人组织结构图



五、发行人控股和参股子公司情况

(一) 发行人控股子公司情况

截至 2017 年末，纳入发行人合并范围内子公司共 8 家，其中一级子公司共 3 家，二级子公司 5 家；未纳入合并范围的参股公司 5 家，具体情况如下所示：

截至 2017 年末发行人子公司情况表

序号	单位名称	注册资本 (万元)	控股比例 (%)	经营范围	级次
1	无锡前信资产经营管理有限公司	100,000.00	100.00	资产经营管理、物业管理、基础设施建设、利用自有资金对外投资、社区建设、房屋拆迁；安置房的建设、管理。	一级
2	无锡润洲农业产业发展有限公司	100,000.00	100.00	蔬菜、瓜果的种植，水产品的养殖，农副产品（不含许可审批项目）的收购、销售，农业园开发与经营，市政基础设施建设，房屋拆迁，土地整理，环境绿化，利用自有资金对外投资。	一级
3	无锡前惠工业供水有限公司	55,000.00	100.00	工业净水、给水供应；市政给水工程及维修。	一级
4	无锡前洲资产经营管理有限公司	50,000.00	100.00	以自有资产对外投资服务，资产经营管理，市场开发，金属材料、建材的销售，农业水利基础设施建设，市政基础设施建设。	二级
5	无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司	15,000.00	100.00	从事工业经济园及辅助设施的开发经营和管理，提供与之配套的服务，策划吸引企业进园生产经营；市政基础设施建设；房屋拆迁服务；土地整理。	二级
6	无锡鑫洲新农村建设发展有限公司	50,000.00	100.00	新农村建设；农村基础设施建设；市政基础设施建设；房屋拆迁；环境治理；绿化服务；蔬菜、食用菌、水果、苗木的种植、销售；利用自有资金对外投资。	二级
7	无锡锡惠供水有限公司	50,000.00	100.00	生活给水；工业给水；再生水回用；给水管网建设管理。	二级
8	前一创智科技孵化器管理无锡有限公司	2,000.00	100.00	对科技项目的孵化培育；高新技术创业服务；科技企业技术扶持服务；科技信息咨询服务；新材料、节能技术推广服务；企业管理服务等。	二级

发行人主要子公司经营情况如下：

1、无锡前信资产经营管理有限公司

无锡前信资产经营管理有限公司（以下简称“前信资管”）成立于2013年4月13日，注册资本为人民币100,000.00万元，为发行人的全资子公司。经营范围为：资产经营管理、物业管理、基础设施建设、利用自有资金对外投资、社区建设、房屋拆迁；安置房的建设、管理。（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）。

截至2017年12月31日，前信资管的资产总额为543,996.03万

元，负债总额为 266,106.04 万元，所有者权益合计为 277,889.99 万元。2017 年实现营业收入 57,958.20 万元，净利润 16,573.08 万元。

2、无锡润洲农业产业发展有限公司

无锡润洲农业产业发展有限公司（以下简称“润洲农业”）成立于 2012 年 8 月 31 日，注册资本为人民币 100,000.00 万元，为发行人的全资子公司。经营范围为：蔬菜、瓜果的种植，水产品的养殖，农副产品（不含许可审批项目）的收购、销售，农业园开发与经营，市政基础设施建设，房屋拆迁，土地整理，环境绿化，利用自有资金对外投资。（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）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 331,815.04 万元，负债总额 189,890.41 万元，净资产 141,924.63 万元，2017 年公司实现销售收入 0.00 万元，净利润 199.72 万元。

3、无锡前惠工业供水有限公司

无锡前惠工业供水有限公司（以下简称“前惠供水”）成立于 2014 年 3 月 19 日，注册资本为 55,000.00 万元，为发行人 100%控股的子公司。经营范围为：工业净水、给水供应；市政给水工程及维修。（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）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 81,218.01 万元，负债总额 28,360.00 万元，净资产 52,858.01 万元，2017 年公司实现销售收入 0 万元，净利润-2,141.99 万元。

（二）发行人联营企业情况

发行人联营企业情况

单位：万元、%

被投资单位名称	企业类型	注册地	注册资本	持股比例
无锡市中洲农业发展有限公司	有限责任公司	无锡市	100,000.00	33.32

（三）发行人参股公司情况

发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	单位名称	核算方法	实缴出资额	表决权比例
1	无锡前锦蔬果有限公司	成本法	1,000.00	10.00%
2	无锡崇文文化产业发展有限公司	成本法	1,450.00	14.50%
3	无锡明仁物业管理有限公司	成本法	10.00	20.00%
4	无锡惠金建设产业发展有限公司	成本法	17,100.00	20.00%

六、董事、监事和高级管理人员情况

发行人对执行董事、监事和高级管理人员的任命履行了《公司法》及《公司章程》中规定的相关程序，符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

截至 2017 年末，发行人执行董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

（一）执行董事

华晶先生执行董事

1984 年生，汉族，中共党员，本科学历。曾就职于惠山区街道计生办、惠山区街道工会及惠山区街道经贸站，现任无锡惠基产业发展有限公司执行董事、经理，是公司的法定代表人。

（二）监事

钱兴龙先生监事

1964 年生，汉族，初中学历。曾于扬州服兵役，后就职于无锡三洲冶金集团公司，现任无锡惠基产业发展有限公司监事。

（三）高级管理人员

华晶先生总经理，详见执行董事简介；

华凌云女士财务总监

1979年生，汉族，中共党员，本科学历。曾就职于惠山区派出所及惠山区街道办事处。现任无锡惠基产业发展有限公司财务总监。

发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	兼职单位与本公司关系	所任职务
钱兴龙	无锡前洲资产经营管理有限公司	二级子公司	法定代表人
华凌云	无锡前锦蔬果有限公司	参股公司	执行董事/法定代表人
	无锡益惠现代农业发展有限公司	-	执行董事/法定代表人
	无锡前一农业产业有限公司	-	监事

董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况如下：

截至本募集说明书出具之日，本公司执行董事、监事、高级管理人员未持有本公司股权及债券。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在区域经济及规划情况

（一）无锡市经济与财政情况

无锡地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，南濒太湖，北枕长江，西距南京 183 公里，东距上海 128 公里，总面积 4,788 平方公里，作为长江三角洲经济圈的副中心城市，无锡具有很强的区位优势。2014 年无锡位列中国社科院《中国城市竞争力报告》蓝皮书城市综合竞争力全国地级市第名。无锡市以大企业大集团为龙头，大力推进自主创新体系建设，建立了国家级企业技术中心 6 家，省级企业技术中心 17 家，省级工程技术研究中心 13 家，培育国家重点高新技术企业 14 家，省级重点高新技术企业 604 家，省级民营科技企业 639 家，基本形成城市化、开放式、共享型的区域创新体系。无锡市高新技术产业中有五大支柱产业，分别为精密机械及汽车配套业、电子信息及高档家电业、精细化工及生物医药业、特色冶金及金属制品业、高档纺织及服装加工业。

2015-2017年无锡市主要经济指标情况

单位：亿元，%

指 标	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	10,511.80	7.4	9,210.02	7.5	8,518.26	7.1
规模以上工业企业增加值	3,382.77	8.6	3,075.49	5.8	2,953.34	4.4
房地产业增加值	530.72	0.5	527.49	8.4	405.95	7.5
固定资产投资	4,967.51	4.7	4,795.25	2.0	4901.19	7.0
社会消费品零售总额	3,458.04	10.9	3,119.56	9.6	2847.61	9.2
进出口总额（美元）	812.53	2.0	698.05	2.0	684.67	-7.7

指 标	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
三次产业结构	1.3:47.2:51.5		1.5:47.2:51.3		1.6:49.3:49.1	

随着经济新常态的到来，地区生产总值的增速有所调整，但经济发展仍然保持了较快增长，2015-2017 年无锡市地区生产总值增速分别为 7.1% 7.5%和 7.4%。2017 年无锡市实现地区生产总值（GDP）10,511.80 亿元，跻身“万亿俱乐部”，同比增长 7.5%。随着地方经济总量的不断增长，无锡市公共财政预算收入也持续增长。具体情况如下：

2015-2017年无锡市公共预算收支及政府性基金收支情况

单位：亿元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
一般公共预算收入	930.00	6.3%	875.00	5.4%	830.00	8.1
其中：税收收入	752.40	6.6%	706.04	5.7%	668.18	7.7
非税收收入	177.60	5.1%	168.97	4.4%	161.82	9.58
政府性基金收入	208.20	17.36%	177.40	4.3%	170.06	-68.42
一般公共预算支出	989.30	14.1%	867.71	5.6%	820.85	9.7

2015-2017 年无锡市一般公共预算收入分别为 830.00 亿元、875.01 亿元和 930.00 亿元，2017 年同比增长 6.3%。无锡市一般公共预算收入结构较为稳定，主要来源为地方税收收入。由于财政收入的增长及各项基础设施建设的积极开展，财政支出规模持续扩大，2015-2017 年无锡市一般公共预算支出分别为 820.85 亿元、867.71 亿元和 989.30 亿元。2015-2017 年无锡市财政自给率分别为 102.67%、101.11% 和 94.01%。

综合来看，尽管受到宏观经济下行的影响，近年来无锡市的经济

发展仍然保持了较强的增长态势。无锡市经济总量和财政实力在江苏省居于领先地位，综合经济实力较强。

（二）惠山区经济与财政情况

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。根据无锡市惠山区统计局公布信息，2017年惠山区全区完成地区生产总值（GDP）为823.90亿元，按可比价计算，比上年增长7.5%。

全区实现第一产业增加值17.03亿元，第二产业增加值489.59亿元，第三产业增加值323.91亿元，三次产业比例调整为2.1:58.9:39.0，第三产业增加值占GDP比重比上年提高0.8个百分点。

财政实力方面，全年财政总收入194.34亿元，比上年增长32.2%，其中，中央财政收入58.30亿元，比上年增长19.9%；地方财政收入136.04亿元，比上年增长38.2%；公共财政预算收入85.49亿元，比上年增长5.0%。

整体看，无锡市以及惠山区经济保持稳步增长，地方政府财政实力较强，公司发展外部环境良好。随着地方经济总量的不断增长，惠山区公共财政预算收入也持续增长。具体情况如下：

2015-2017年无锡市惠山区公共预算收支及政府性基金收支情况

单位：亿元、%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
公共财政预算收入	85.49	5.00	81.41	6.00	76.79	8.54
其中：税收收入	71.34	6.80	66.79	7.86	61.83	9.20
非税收收入	14.15	-3.20	14.42	-3.61	14.96	5.80
政府性基金收入	50.5	197.3	17.00	127.9	8.10	-68.46

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
公共财政预算支出	82.8	7.40	77.13	8.60	71.03	10.26
政府性基金支出	60.3	243.1	17.57	99.6	8.83	-67.57

2015-2017 年无锡市惠山区公共财政预算收入分别为 76.80 亿元、81.40 亿元和 85.5 亿元，2017 年同比增长 5.00%。无锡市惠山区公共财政预算收入结构相对较为稳定，主要来源为地方税收收入。2017 年政府性基金预算收入增加较多，比上年增加 33.5 亿元，同比增长 197.3%，主要原因是国有土地使用权出让收入增加所致。由于财政收入的增长及各项基础设施建设的积极开展，财政支出规模持续扩大，2015-2017 年无锡市惠山区公共财政预算支出分别为 71.03 亿元、77.13 亿元和 82.8 亿元。2017 年无锡市惠山区公共财政预算收入对公共财政预算支出的覆盖倍数为 1.03 倍。

二、发行人所在行业的发展现状和前景

（一）保障性住房建设行业发展现状和前景

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

2015 年，国务院下发《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37 号），意见指出，2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。但这与党中央、国务院确定的改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的目標相比，

任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。

2017年，我国各类棚户区改造开工 609 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.84 万亿元。我国保障性住房建设正进入加快建设的新阶段。

《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》指出，要深化住房制度改革，加快城镇棚户区和危房改造。推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展。要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。要完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2,000 万套。由于我国保障性住房所占比重还较低，目前尚不到城镇住房的 7%，总体看，保障性住房建设发展前景广阔。

2、无锡市及惠山区保障性住房建设行业概况及前景

“十二五”规划期间，惠山区完成拆迁 74 万平方米、地块清零 33 个。交付安置房 2.44 万套、345 万平方米，2014 年底前在外过渡户得到全面安置。完成安置房“两证”办理 2.98 万套、408 万平方米。五年内，无锡市共完成棚户区(危旧房)改造 150 万平方米，旧住宅区综合整治改造 957 万平方米，竣工拆迁安置房 2,714.8 万平方米、保障房 61,833 套。2015 年无锡市新开工建设各类保障性安居住房 10,922 套，

其中公共租赁房 1,031 套,限价商品房 1,160 套,城市棚户区改造 8,294 套。2016 年无锡市预计开工建设各类保障性住房 11,300 套,主要为棚户区改造,预计基本建成公共租赁住房 500 套、棚户区改造 6,800 套。《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出:“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%。

随着无锡市全域城市化进程的快速推进,无锡城市改造力度不断加大,新建配套保障性住房的需求持续增长。同时,伴随无锡经济的快速发展,无锡市政府不断加大对民生领域的投入力度,通过棚户区改造、兴建保障性住房来改善低收入水平居民的居住条件,让广大老百姓共享改革开放和国民经济发展的成果。

（二）工程建设行业现状和前景

1、我国工程建设行业现状和前景

城市基础设施伴随城市而生,并与城市的发展相辅相成,相互促进,是城市现代化的主要标志,也是影响城市竞争力的重要因素之一。从传统意义上来说,城市基础设施的范畴包括交通系统、能源系统、排水系统、通信系统等。随着经济的不断发展以及科学技术水平的不断进步,城市基础设施所涵盖的内容日趋多样化,并逐渐向高新科技领域发展,例如城市多功能智能卡及城市信息平台正逐渐在城市居民日常生活中得到推广运用。在继承传统的公用性特点的同时,城市基础设施愈来愈显现出生产性、市场化运营的特点。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经建设重点，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。根据 2016 年 3 月份发布的《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》（以下称“十三五规划纲要”），“十二五”期间，我国城镇化工作取得极大成就，我国常住人口城镇化率达到 56.1%，基础设施水平全面跃升。《十三五规划纲要》明确提出，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%、户籍人口城镇化率将达到 45%。“十三五”期间要加快城市群建设发展，优化提升东部地区城市群，建设京津冀、长三角、珠三角世界级城市群，提升山东半岛、海峡西岸城市群开放竞争水平；要加强城市基础设施建设，加快城市供水设施改造与建设，加强市政管网等地下基础设施改造与建设，加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设等等。

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要前提条件，对于促进地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和各级地方政府的高度重视，并得到国家财政、税收政策的重点扶持。基础设施投资规模将随着整个城镇化进程的加快而不断上升。总体来看，城市基础设施建设行业面临着良好的发展前景。

2、无锡市工程建设行业现状和前景

无锡市位于长江三角洲平原腹地，江苏南部，太湖流域的交通中

枢，京杭大运河从中穿过。无锡北倚长江，南濒太湖，东接苏州，西连常州，构成苏锡常都市圈。辖区面积 4,628 平方公里，截止 2015 年末，无锡市常住人口 651.1 万，GDP 总额 8,518.26 亿元，人均 GDP 为 13.09 万元。无锡市水陆空交通发达，航空方面，无锡坐拥苏南硕放国际机场，开通国内、国际航线 30 多条；水运方面，依托长江、京杭大运河和太湖水系，开通营业航运线 221 条；铁路方面，惠山站、无锡站、无锡新区站、无锡东站、无锡南站为主要客货铁路站点使得无锡铁路线在全国铁路联网直通，并进入上海半小时交通圈；公路方面，沪宁、京沪、沪宜、宁杭等高速公路穿过无锡直达上海、南京、北京、杭州，无锡公路密度达到 90.1 公里/百平方公里；无锡轨道交通近期规划 5 条线路由“三主两辅”5 条线构成放射+环形线网，其中 1、2、3 号线为骨架线路，三线呈放射状，4、5 号线为辅助线路。规划线网总长 157.77 公里，设车站 111 座。

无锡市人民政府 2016 年 2 月份发布的《无锡市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》明确指出：“十三五”期间重点工作之一就是推进城乡发展一体化，要打造市域城市群、推进锡澄锡宜一体化、加快新农村建设、统筹基础设施建设。其中包括全面启动街道（镇）生态文明规划编制工作，积极推动宜兴、惠山等地开展美丽宜居乡村示范建设；实施新一轮农村实事工程，推进镇、村道路修缮升级，抓好农业面源污染防治。配套苏南国际机场枢纽建设，建设无锡机场航空物流园区，推进空港汽车建设，加快推进宜兴丁蜀通用机场、江阴通用机场建设；整合沿江港口码头建设，到 2020 年，无锡（江阴）

港货物吞吐量超过 1.5 亿吨；推进高速公路网建设，加快推进 S58 苏锡常南部高速、S48 锡太高速、S45 宜长高速、S39 常宜高速一期等项目；继续完善普通国省干线公路网等重要干线公路；加快推进南沿江铁路、盐泰锡常宜铁路及江阴长江公铁大桥规划建设；开工建设地铁 3 号线一期工程、地铁 1 号线南延段工程和地铁 4 号线一期工程等等。未来几年，无锡市及惠山区工程建设将维持较为良好、稳定的发展趋势。

（三）水利及水环境整治（水系调整，水污染治理）行业现状和前景

1、我国水利及环境整治行业现状和前景

水利是指对水力资源的开发和防止水灾；环境整治是指针对于在人类社会发展过程中而已经或可能对于土地、水资源、大气等一系列重大战略资源引起的污染破坏而采取的相应的预防与治理措施，发行人业务所涉及的环境整治是指水环境整治。

随着我国经济的快速发展，城镇化、农业现代化持续进行，人口不断增长，加速了城乡用水和污水排放的需求，并由此为水利及水环境整治行业带来了巨大的增长空间。根据国家统计局最新统计数据，预计 2018 年我国需水总量约为 5846.6 亿立方米，比 2017 年略减。水利及水环境整治产业、市场空间巨大。

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》其中明确提出要强化水安全保障，稳步推进一批重大引调水工程、

河湖水系连通骨干工程和重点水源等工程建设，统筹加强中小型水利设施建设，加快构筑多水源互联互通、安全可靠的城乡区域用水保障网；加强江河湖泊治理骨干工程建设，继续推进大江大河大湖堤防加固、河道治理、控制性枢纽和蓄滞洪区建设。要加强重点流域、海域综合治理，严格保护良好水体和饮用水水源，加强水质较差湖泊综合治理与改善，推进水功能区分区管理，主要江河湖泊水功能区水质达标率达到 80%以上，开展地下水污染调查和综合防治，鼓励社会资本进入环境基础设施领域，开展小城镇、园区环境综合治理托管服务试点。总体来看，水利及水环境整治行业面临着良好的发展前景。

2、无锡市水利及水环境整治行业现状和前景

无锡市共有大小河道 3,100 多条，总长 2,480 公里。市区河道总长 150 公里，平水期水体容积 800 万立方米。太湖为江南水网中心，面积 2,338.1 平方公里，总蓄水量为 44.28 亿立方米，年平均量约 52 亿立方米。因此，无锡地表水较丰富，外来水源补给充足。市区储量为 6,349 万立方米，年补给量为 6,453 万立方米。但由于无锡市经济快速发展及城镇化进程持续进行，近年来无锡市水资源污染问题面临巨大压力，2014 年，全市废水排放总量为 6.51 亿吨，其中工业废水排放总量约为 2.16 亿吨，占废水排放总量的 33.18%，生活污水排放总量为 4.35 亿吨，占废水排放总量的 66.82%。“十二五”期间，无锡市政府坚持生态优先、绿色发展，水环境综合治理取得了明显成效。

根据《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，无锡市将积极扩大对生态环境和公共服务等领域重点项目的有效投入，

加大政府对投资各类要素保障力度，充分发挥政府资金引领作用，带动各类社会资本投向重点领域，提高民间投资在全社会投资中的比重。优化污水处理设施布局，实施污水处理设施提标改造，提升污水处理能力和水平。加大自然湿地保护和恢复力度。探索建设初期雨水处理及利用工程，强化地下水保护和修复，打造“海绵城市”。总的来看，未来几年，无锡市水利及水环境整治行业将维持较为良好、稳定的发展趋势。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）区域主要投融资主体

除发行人外，惠山区主要的投融资主体有无锡市惠山经济发展总公司、无锡惠开经济发展集团有限公司、无锡惠憬城市发展有限公司、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司、无锡安阳山产业发展有限公司，以及无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司。上述投融资主体近几年通过企业债券、公司债券和 PPN 等债务融资工具融资 133.1 亿元。各个投融资主体在不同区域开展业务，进行城市基础设施建设、保障房建设及土地开发整理等，为当地经济发展做出了重要贡献。具体情况如下：

无锡市惠山经济发展总公司（以下简称“经发总公司”），成立于 1993 年 1 月 12 日，注册资本 62,518.00 万元人民币。经营范围为从事基础设施建设，授权范围内自有资产的经营和资本运作，包括项目投资与管理，资产收益管理，资产重组与经营。经发总公司成立时间较早，是惠山区重要的投融资主体。

无锡惠开经济发展集团有限公司（以下简称“惠开公司”），成立于2009年7月16日，注册资本200,000.00万元人民币。经营范围为以自有资金对外投资；受托资产管理；市政基础设施建设、管理、运营；物业管理；经济信息咨询；市场开发；环境治理；园林绿化服务；园林花卉的种植、销售、养护；社区设施工程建设和管理；房屋拆迁；五金交电、金属材料、建筑材料、装饰装潢材料（不含危险品）的销售；百货的零售。惠开公司在惠山经济开发区范围内展开城市基础设施建设、管理、运营以及酒店客房餐饮服务等业务。

无锡惠憬城市发展有限公司（以下简称“惠憬公司”），成立于2010年1月19日，注册资本90,000.00万元人民币。经营范围为城乡基础设施建设与管理；建筑施工；建筑设备安装；市政工程设施建设；自有资产对外投资；受托资产管理；建筑材料、金属材料的销售；经济信息咨询服务；房屋拆迁服务；土地整理。惠憬公司依托无锡地铁一号线的建设，围绕西漳、天一、刘潭三个地铁站点，负责天一新城的市政建设。

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司（以下简称“站区投资公司”），成立于2008年9月3日，注册资本117,500.00万元人民币。经营范围为房地产开发与经营；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。站区投资公司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，从事区域内城市基础建设、土地开发整理和保障房建设

业务。

无锡安阳山产业发展有限公司（以下简称“安阳山产业公司”），成立于2010年4月23日，注册资本80,000.00元人民币。公司经营范围为自有资金对外投资，房屋拆迁服务，土地整理，环境治理工程和绿化工程设计、施工，市镇公共设施工程项目管理，物业管理，农业水利基础设施建设，水果、蔬菜、花卉的种植、销售。安阳山产业公司是阳山镇城市基础设施建设领域和阳山水蜜桃林地经营管理的主要载体。

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司（以下简称“藕塘建设”），成立于2005年8月1日，注册资本57,552.00元人民币。公司经营范围为市政基础设施建设；物业管理；负责职教园区的市场化运作；以自有资金对外投资、市场开发。藕塘建设是藕塘职教园区城市基础设施建设领域和安置房建设的重要载体。

截至2017年末，惠山区其他主要城投企业已发行的债券情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	债券种类					合计
	企业债	中期票据	非公开公司债	定向工具	短融/超短融	
无锡市惠山经济发展总公司	3	2	15	17	5	42
无锡惠开经济发展集团有限公司	16		15			31
无锡惠憬城市发展有限公司			13.7			13.7
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司			19.4			19.4
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司			5	10		15
无锡安阳山产业发展有限公司			12			12
合计	19	2	80.1	27	5	133.1

（二）发行人的地位

发行人是无锡市惠山区重要的国有企业，是无锡市惠山区保障性住房投资建设、基础设施建设和水环境整治的重要主体。近年来，发行人的经营规模和综合实力不断壮大，业务结构多元化、行业区域优势突出，具有良好的发展前景。发行人凭借在保障性住房投资建设方面的丰富经验，承接了较多的保障性住房投资建设项目；依靠其丰富的水环境整治经验，成为惠山区水利及水环境整治的主体力量；发行人的工程建设业务为完善惠山区基础设施起到了不可或缺的作用。

（三）发行人所具备的竞争优势

1、区位优势

无锡市惠山区地处江苏南部，长江三角洲腹地。东连常熟，南临太湖，西接武进市，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，水陆空交通便捷，区位优势明显。

2、政策优势

发行人作为无锡市惠山区保障性住房投资建设、水利及水环境整治和工程建设的重要主体，在业务发展和资产注入等方面获得政府和股东的大力支持。自发行人成立以来，股东先后多次通过货币增资方式扩充公司资本实力，政府向发行人注入土地、房屋建筑等资产，增强公司发展后劲，并根据发行人经营状况给予政策及资源支持。

3、综合实力优势

截至 2017 年末，发行人资产总额 119.70 亿元，所有者权益合计

54.36 亿元。2015-2017 年实现年均营业收入 11.91 亿元，年均利润总额 1.91 亿元，年均净利润 1.46 亿元。良好的财务状况和经营情况，为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的物质基础和保障。

4、管理优势

公司在长期从事保障性住房投资建设、水利及水环境治理和工程建设业务过程中积累了丰富的经验，培养出一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套有效的管理制度，能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。

5、融资优势

发行人作为惠山区重要的开发、建设、投资的市场主体，在国内银行间具有良好的信用记录。自成立以来已与光大银行、兴业银行、平安银行等多家商业银行建立了稳固的长期信贷合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人稳固的银企合作关系和畅通的间接融资渠道为发行人各项业务的持续发展提供了良好的资金支持。

四、发行人主营业务模式、情况及未来发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为惠山区的城市基础设施和保障房建设主体，主要承担着提升辖区内居民生活居住水平、优化投资发展环境的重要任务，通过多年的经营发展，形成了以保障性住房投资和建设、水利环境改造业务、工程建设为主的业务体系。发行人坚持市场化经营原则，通过签订商业协议，明确各方权利义务关系，确保公司盈利水平。

1、保障性住房投资建设业务

公司保障性住房投资建设业务以代建为主，业务运营主体为公司本部。业主为无锡市中洲农业发展有限公司（以下简称“中洲农业”），中洲农业股东为发行人和无锡惠一城镇产业有限公司。中洲农业与公司以签订投资建设总委托协议的方式，委托公司进行保障性住房的投资与建设。同时，发行人立足传统业务模式，根据提升自主经营能力和市场化经营发展的要求，将逐步提升自营保障房业务模式的比重。

具体来看，中洲农业与公司签署投资建设总委托协议，就保障性住房项目的完工日期、双方的权利与义务和项目的预计总投资金额等相关内容达成一致。项目前期征地拆迁、土地平整等工作由中洲农业负责，待土地达到建设要求后，公司开始负责保障性住房的投资建设，公司按工程进度确认收入。随着公司保障性住房业务模式的转变，对符合条件的保障性住房项目，公司按照政府指导价格定向销售给政府认可的安置对象取得收入。

由于代建类保障性住房投资建设业务涉及关联交易，发行人根据《关联交易制度》以及与项目协议的相关要求，由独立的第三方咨询公司对项目投资成本进行审核并出具专项咨询意见书，以确保关联交易成本计量的公允性。中洲农业对工程投资进度进行最终审核，审核无异议后按工程投资进度向公司支付工程款，委托投资建设报酬在投资完成金额的基础上加成 18%~20%，并一次或分次向发行人支付经确认的成本与收益款项。

2、水利环境改造业务

公司的水利环境改造业务由下属子公司无锡前洲资产经营管理有限公司（以下简称“前洲资产”）负责。前洲资产作为公司重要的子公司，受无锡市惠山区人民政府的委托，负责区域内农业水利灌溉系统等农业基础设施进行新建、修缮和疏浚，同时负责对区域内水系进行河道清淤、河岸整治修扩等水环境进行修复改造等工作。

前洲资产与政府签订采购协议，采购协议明确以政府采购方式采购前洲资产负责的水利环境改造项目。前洲资产与委托方共同委托第三方作为咨询顾问，就项目每个年度发生的成本费用出具统计文件，前洲资产根据统计文件向政府申请确认收益和应收采购款。政府对前洲资产的申请进行复核后，批复确认支付义务。政府按项目进度支付项目实际发生的成本费用和收益，收益为成本费用加成 20%左右。

2017 年，受国家规范政府购买服务等政策的影响，公司水利环境改造和工程建设等来源于政府的收入项目尚需办理相关手续以满足法律法规的要求，故当年未增加投资，公司水利环境改造业务无完工项目。截至 2017 年底，公司水利环境改造业务无在建和拟建项目。

3、工程建设

公司的工程建设业务由公司本部及其下属子公司前洲资产负责。业务模式与水利环境改造业务相同。公司与惠山区政府签订采购协议，采购协议明确以政府采购方式采购公司负责的工程建设项目。公司及其下属子公司前洲资产在项目建设过程中，项目所发生的工程成本费用由公司垫付。公司与委托方共同委托第三方作为咨询顾问，就项目每个年度发生的成本费用出具统计文件，前洲资产根据统计文件向政

府申请确认收益和应收采购款。政府对前洲资产的申请进行复核后，批复确认支付义务。政府按项目进度支付项目实际发生的成本费用和收益，收益为成本费用加成 12%-20%。

（二）发行人主营业务情况

发行人主营业务包括保障性住房投资建设、水利环境改造和工程建设。各业务的情况具体如下：

1、主营业务收入分析

2015-2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	56,765.20	100.00	138,069.10	100.00	139,532.71	100.00
保障性住房投资建设	56,765.20	100.00	82,775.83	59.95	60,115.02	43.08
水利环境改造	-	-	17,476.04	12.66	20,948.49	15.01
工程建设	-	-	37,817.23	27.39	58,469.20	41.90
主营业务成本	48,723.46	100.00	116,463.37	100.00	117,218.33	100.00
保障性住房投资建设	48,723.46	100.00	69,749.13	59.89	50,736.34	43.28
水利环境改造	-	-	14,510.74	12.46	17,400.74	14.84
工程建设	-	-	32,203.50	27.65	49,081.25	41.87
毛利润	8,041.74	100.00	21,605.73	100.00	22,314.38	100.00
保障性住房投资建设	8,041.74	100.00	13,026.7	60.29	9,378.68	42.03
水利环境改造	-	-	2,965.3	13.72	3,547.75	15.90
工程建设	-	-	5,613.73	25.98	9,387.95	42.07
毛利率	14.17		15.65		15.99	
保障性住房投资建设	14.17		15.74		15.60	
水利环境改造	-		16.97		16.94	
工程建设	-		14.84		16.06	

1、保障性住房投资建设业务

2015-2017 年，发行人保障性住房投资建设业务主要由公司本部负责。截至 2017 年末，发行人完成惠丰苑小区、惠和小区、新洲花园二~五期项目建设。2015-2017 年度，公司保障性住房投资建设业务

收入分别为 60,115.02 万元、82,775.83 万元、56,765.20 万元；同期，毛利率分别为 15.60%、15.74%、14.17%。目前公司在建的保障性住房项目为惠丰苑二期工程。

截至2018年9月末在建保障性住房项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	项目进度	投资完成率	计划竣工时间
惠丰苑二期工程	14.27	5.20	约36%	36.44%	2019年12月

惠山区保障性住房市场仍存在较大的需求，发行人未来拟继续投资保障性住房业务。截至 2017 年末，发行人未来拟建项目如下：

项目名称	计划总投资额	未来三年投资计划			资金来源
		2018 年	2019 年	2020 年	
惠洲小区	45,000.00	20,000.00	15,000.00	20,000.00	自筹
新洲花园六期	170,800.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	自筹
合计	215,800.00	60,000.00	55,000.00	60,000.00	-

2、水利及水环境改造业务

2015-2016 年，发行人水利及水环境改造业务收入分别为 20,948.49 万元和 17,476.04 万元；同期，毛利率分别为 16.94%和 16.97%。报告期内，完工项目主要为西片区域水系调整及水环境整治一期工程，项目于 2016 年 6 月完工。

2017年，受国家规范政府购买服务等政策的影响，公司水利环境改造和工程建设等来源于政府的收入项目尚需办理相关手续以满足法律法规的要求，故当年未增加投资，公司水利环境改造业务无完工项目。截至2017年底，公司水利环境改造业务无在建和拟建项目。

3、工程建设业务

2015年开始，发行人开始以代建模式承接政府代建工程项目。报告期内，发行人承接了无锡惠康现代果蔬基地、康复大厦、惠山区名人文化街区综合工程项目、配套园区给水管网改扩建工程项目等工程建设项目。2015-2016年度，发行人工程建设业务收入分别为58,469.20万元和37,817.23万元，毛利率分别为16.06%和14.84%。

2017年，公司处置了投资规模较大、回款周期较长的在建项目，以有效缓解公司的资金压力，增强公司整体资产的流动性。

（三）发行人其他业务情况

发行人其他业务主要为公司以自有房屋和农村土地经营权对外出租形成的收入，收入规模较小。近三年，发行人分别实现其他业务收入合计8,316.61万元、7,425.04万元和7,063.34万元。总体看，发行人其他业务收入规模较小，对公司盈利能力贡献较小。

（四）发行人未来发展规划

发行人以惠山区经济与社会发展规划为导向，结合当地国有资产及资源制定自身的发展战略，切实做到支持地区规划的落实及区域经济的健康可持续发展，并通过多种方式做大做强公司资产规模，实现业务向多元化方向发展。未来发行人将不断提高企业管理水平，坚持完善内部管理制度，加强企业风险管理；坚持精细化管理，加强高素质员工队伍建设；坚持创新驱动，优化企业组织架构与管理模式；坚持解放思想，积极应对复杂环境挑战。发行人将在积极拓展自身在惠山区基础设施建设中的广度和深度中，巩固公司的传统优势。根据惠山区的总体规划，在辖区内有序推进园中村、村中园的搬迁整治，加

强低效用地的整治，以及不断完善工业园区基础配套设施建设。在营造良好的发展载体和招商环境的大背景下，公司业务发展将紧随区域规划进行，有步骤地扩展公司经营性业务，充分发挥自身资源优势和市场化运作能力，不断完善公司作为基础设施建设主体以及运营平台的职能，努力促进惠山区的社会经济发展。

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2015-2017 年三年连审标准无保留意见的亚会 B 审字（2018）1685 号审计报告。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2015 年-2017 年财务数据均引自上述审计报告。

一、发行人 2015-2017 年主要财务数据与指标

发行人 2015-2017 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	1196,994.43	1,035,547.05	946,736.53
其中：流动资产	747,414.86	662,660.41	652,657.62
负债合计	653,396.86	501,889.12	448,271.16
其中：流动负债	236,807.71	192,459.12	203,330.73
所有者权益（含少数股东权益）	543,597.57	533,657.92	498,465.38
项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	63,828.53	145,494.14	147,849.32
主营业务收入	56,765.20	138,069.10	139,532.71
利润总额	12,041.32	23,590.06	21,555.88
归属于母公司所有者净利润	9,939.65	17,692.55	16,166.98
经营活动产生的现金流量净额	-6,444.85	4,583.30	-74,901.07
投资活动产生的现金流量净额	-26,447.99	-84,398.10	-81,613.72
筹资活动产生的现金流量净额	146,781.26	60,690.26	234,710.00
期末现金及现金等价物增加额	113,888.42	-19,124.54	78,195.21

发行人 2015-2017 年主要财务指标

单位：万元、%

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	3.16	3.44	3.21
速动比率（倍）	2.32	2.48	2.34
EBITDA 利息倍数（倍）	1.56	1.71	1.97
资产负债率（%）	54.59	48.47	47.35
应收账款周转率（次/年）	0.35	0.96	1.68
存货周转率（次/年）	0.25	0.64	0.54
总资产周转率（次/年）	0.05	0.14	0.17
净资产周转率（次/年）	0.11	0.27	0.30

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
净资产收益率（%）	1.85	3.43	3.49

注释：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出，EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出
+折旧摊销

4、资产负债率=总负债/总资产

5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款的平均余额

6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

8、净资产周转率=主营业务收入/净资产平均余额

9、净资产收益率= 净利润/净资产平均余额

10、2015-2017 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率、净资产收益率和净资产周转率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

二、发行人财务分析

（一）概述

公司自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，发行人保持了快速、平稳、健康的发展态势。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,196,994.43 万元，负债总额为 653,396.86 万元，资产负债率为 54.59%，所有者权益（含少数股东权益）为 543,597.57 万元。2017 年度，发行人实现营业收入 63,828.53 万元，归属于母公司所有者净利润 9,939.65 万元。

在发行人资产构成中，不存在注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。发行人对合并报表范围内子公司的出资均已完成工商登记。发行人拥有 15 宗土地使用权（分别在存货和固定资

产科目核算)，均已办理产权证；发行人在固定资产科目核算的房产已办理房产证的5宗，未办理房产证的房产金额合计56,645.36万元，占公司总资产的比例为4.73%。

（二）资产负债结构分析

发行人近三年主要资产负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	244,881.32	20.46	130,992.89	12.65	150,117.43	15.86
应收票据	11,673.00	0.98	249.00	0.02	226.00	0.02
应收账款	156,264.59	13.05	167,155.18	16.14	120,935.41	12.77
预付款项	-	-	86,296.46	8.33	80,281.44	8.48
其他应收款	136,536.98	11.41	93,462.04	9.03	123,255.84	13.02
存货	198,058.97	16.55	184,504.84	17.82	177,841.50	18.78
流动资产合计	747,414.86	62.44	662,660.41	63.99	652,657.62	68.94
非流动资产：						
可供出售金融资产	19,560.00	1.63	6,060.00	0.59	6,060.00	0.64
长期应收款	156,894.29	13.11				
长期股权投资	15,029.88	1.26	15,020.16	1.45	29,265.53	3.09
固定资产	67,614.49	5.65	69,630.48	6.72	71,622.51	7.57
在建工程	0.00	-	174,402.57	16.84	75,804.48	8.01
无形资产	104,220.45	8.71	107,773.42	10.41	111,326.39	11.76
其他非流动资产	86,260.46	7.21				
非流动资产合计	449,579.58	37.56	372,886.63	36.01	294,078.91	31.06
资产总计	1,196,994.43	100.00	1,035,547.05	100	946,736.53	100
流动负债：						
短期借款	23,830.00	3.65	13,000.00	2.59	20,250.00	4.52
应付票据	81,750.00	12.51	89,400.00	17.81	83,390.00	18.60
应付账款	0.00	-	13,051.29	2.60	15,451.09	3.45
预收款项	4.80	-	3.08	0.00	-	-
应交税费	35,792.28	5.48	31,289.67	6.23	20,154.56	4.50
应付利息	1,777.33	0.27	-	-	-	-
其他应付款	823.29	0.13	1,185.09	0.24	9,185.09	2.05
一年内到期的非流动负债	92,830.00	14.21	44,530.00	8.87	54,900.00	12.25
流动负债合计	236,807.71	36.24	192,459.12	38.35	203,330.73	45.36

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：						
长期借款	259,865.00	39.77	272,770.00	54.35	191,500.00	42.72
应付债券	114,943.77	17.59				
长期应付款	41,780.39	6.39	36,660.00	7.30	53,440.42	11.92
非流动负债合计	416,589.15	63.76	309,430.00	61.65	244,940.42	54.64
负债合计	653,396.86	100.00	501,889.12	100	448,271.16	100.00

1、资产结构分析

2015-2017 年，公司的资产总额分别为 946,736.53 万元、1,035,547.05 万元和 1,196,994.43，资产规模呈增长态势。发行人资产规模的增长主要源于两方面因素：（1）发行人股东向发行人增资并注入资产；（2）发行人外部融资规模增长所致。

各报告期末，发行人流动资产分别为 652,657.62 万元、662,660.41 万元和 747,414.86 万元，占总资产的比例分别为 68.94%、63.99%、62.44%，资产整体流动性高且保持相对稳定。近三年来，公司流动资产呈现稳定增长的态势，主要原因系发行人是无锡市惠山区重要的开发建设主体和资产运营实体，承接的政府代建工程较多，发行人应收的代建工程款有所增加。总体看来，发行人流动资产占比高，资产变现能力较强，短期偿债能力较好。

各报告期末，发行人非流动资产分别为 294,078.91 万元、372,886.63 万元、449,579.58 万元，占总资产的比例分别为 31.06%、36.01%、37.56%。公司非流动资产主要为长期应收款和无形资产。

总体来看，发行人资本实力雄厚，资产质量良好，财务构成符合行业特征。2017 年末，公司资产负债率为 54.59%，处于行业较低水平。截至 2017 年末，公司占比最高的资产分别为存货、长期应收款、

应收账款、其他应收款、货币资金和无形资产，占比合计为总资产的83.28%。

（1）货币资金

2015-2017 年末，发行人货币资金分别为 150,117.43 万元、130,992.89 万元和 244,881.32 万元。2016 年末货币资金同比减少 19,124.54 万元，主要原因为公司 2016 年度资金投入增长的业务投入需求所致。2017 年末货币资金较 2016 年末增加 113,888.42 万元，主要是 2017 年度因为发行人为满足业务需要发行了非公开公司债券所致。发行人货币资金内容主要是银行存款、为开具银行承兑汇票存入银行的保证金存款和用于担保的定期存款或通知存款。

发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	-	0.56	-
银行存款	119,693.82	2,444.83	13,727.43
其他货币资金	125,187.50	128,547.50	136,390.00
合计	244,881.32	130,992.89	150,117.43

截至 2017 年末，发行人受限货币资金合计为 141,587.50 万元，主要用作银行承兑汇票保证金和贷款质押保证金。

（2）应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款账面价值分别为 120,935.41 万元、167,155.18 万元、156,264.59 万元，账面金额较大，分别占同期资产总额的 12.77%、16.14%、13.05%。2016 年末，发行人应收账款增加 46,219.77 万元，增长 38.22%；2017 年末发行人应收账款较 2016 年末减少 6.52%，主要系与业主单位结算部分工程款所致。

应收账款形成及变化的原因，主要是因为发行人承接了投资额较大的工程项目，截至报告期保障性住房、水利环境改造、工程建设等累计完成投资 40.87 亿元。相关项目于 2015-2017 年年底进行核算，根据发行人与项目业主签署的协议，发行人根据第三方审核的投资成本加成确认当期收入，业主单位于 3 年内完成支付经第三方统计审验确定的工程款。

截至 2017 年末，发行人应收账款账面价值为 156,264.59 万元，主要为应收无锡市中洲农业发展有限公司工程款 78,405.06 万元及应收无锡惠山区财政局的工程款 77,859.53 万元，合计占期末应收账款账面价值的 100%。公司应收账款回款情况良好，且无锡市中洲农业发展有限公司及无锡惠山区财政局信用优良，因此未计提坏账准备。2017 年底，前五名客户应收账款金额占应收账款总额比例为 100%，明细如下：

截至 2017 年末发行人主要应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	无锡市中洲农业发展有限公司	应收账款	78,405.06	2 年以内	项目建设款
2	无锡惠山区财政局	应收账款	77,859.53	2 年以内	项目建设款
合计			156,264.59		

上述两笔应收账款系经营性应收款项，其中对惠山区财政局的应收账款为政府性应收款项。发行人政府性应收款项共 1 笔合计 77,859.53 万元，为应收无锡惠山区财政局项目建设款 77,859.53 万元。

报告期内的回款情况：2015-2017 年度，无锡市中洲农业发展有限公司回款分别为 44,692.93 万元、58,213.84 万元、0 万元；无锡惠山区财政局回款分别为 0 万元、15,000.00 万元、18,332.02 万元。报告

期末，发行人应收账款的账龄均在 2 年以内，亦表明发行人以前年度的应收账款大部分能及时回收，不存在项目业主拖欠项目款项的情况，应收账款回款情况良好。

未来的回款安排：根据发行人与各项目业主签订的项目协议及其补充协议，均规定项目业主必须于 3 年内完成支付所欠的工程款。鉴于以往项目业主均能尽快完成已确认工程款的支付工作，发行人应收账款在回款期限内无法回收的可能性较小。

（3）其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 123,255.84 万元、93,462.04 万元、136,536.98 万元，账面金额较大，分别占同期资产总额的 13.02%、9.03%、11.41%。发行人其他应收款的形成主要系向参股公司拆借资金支持其发展所致。

截至 2017 年末，公司其他应收款主要为关联公司往来款。2017 年末，前 5 名其他应收款具体情况如下表所示：

截至 2017 年末发行人其他应收账款前 5 名情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	无锡惠金建设产业发展有限公司	其他应收款	34,281.44	1-2 年	往来款
2	无锡惠一城镇产业有限公司	其他应收款	24,096.52	0-2 年	往来款
3	无锡东洲农业发展有限公司	其他应收款	14,666.98	1 年以内	往来款
4	无锡前顺农资有限公司	其他应收款	14,459.44	1 年以内	往来款
5	无锡前锦蔬果有限公司	其他应收款	14,491.44	1 年以内	往来款
合计			101,995.82		

2017 年末其他应收款项均系非经营性应收款项。发行人其他应收该收款中政府性应收款项共 1 笔合计 2,350.00 万元，为应收前洲街道财政所往来款项 2,350.00 万元。

报告期内的回款情况：2015 年度，惠山区前洲街道办事处回款

10,000 万元、无锡前锦果蔬有限公司回款 2,694.91 万元，回款共计 12,694.91 万元；2016 年度，无锡惠一城镇产业有限公司回款共计 20,293.80 万元、无锡惠金建设产业发展有限公司回款 7,000.00 万元、无锡前锦蔬果有限公司回款 5,000.00 万元，回款共计 32,293.80 万元；2017 年度，惠山区前洲街道办事处回款 2,250 万元。

未来的回款计划：发行人与非经营性其他应收款欠款方均签订了协议，根据公司《财务管理制度》的规定，回款期限设置在 3 年以内。根据发行人与各欠款方签订的协议，截至 2017 年末其他应收款合计 136,536.98 万元，将于 2018-2020 年分期偿还所欠款项。2018 年度，无锡惠一城镇产业有限公司、无锡惠金建设产业发展有限公司、无锡前锦蔬果有限公司等欠款单位预计回款约 33,000 万元。

上述资金拆借主要对象为公司参股企业，发行人与参股企业的往来款项均按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》和公司财务管理制度等有关要求执行。（1）决策权限：发行人非经营性其他应收款涉及资金拆借的由执行董事办公会审议决定，其他机构均无权进行。并制定了相关资金管理制度，对公司资金拆借有严格的审批程序。（2）定价依据：发行人非经营性其他应收款涉及资金拆借的，应当在考虑时间、期限、资金用途、坏账风险等因素的基础上参考银行同期贷款利率，最终决定定价方案。（3）决策程序：当拆借方向发行人提出申请后，财务部会结合公司的财务和资金情况评估相关拆借金额和方案的可行性，完成相关评估后制定拆借方案，方案经财务总监同意后提交执行董事办公会审议；执行董事办公会由公司执行董事主持，公司监事、财务总监等管理人员列席，会议审议相关拆借方案，且执行董事、监事、财务总监均无异议且经执行董事办公会出具决议批准后，公司财务部方能按照决议批准的金额和价格拆借资金。

(4) 存货分析

各报告期末，公司存货余额分别为 177,841.50 万元、184,504.84 万元、198,058.97 万元，占总资产的比例分别为 18.78%、17.82%、16.55%。近三年，随着发行人工程项目的不断增加，发行人存货呈逐年增加的趋势。

截至 2017 年末，发行人存货中的土地使用权金额共计 154,102.70 万元。发行人土地使用权为划拨及出让地，由政府注入，相关土地权证均在发行人及其子公司名下，用途包括城镇住宅用地、商业用地、工业用地、文体用地等。发行人存货中开发成本 43,956.27 万元，为惠丰苑二期工程项目。发行人存货中土地使用权的具体情况如下：

发行人存货明细

单位：万元、%

类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
开发成本	43,956.27	30,402.14	23,738.80
土地	154,102.70	154,102.70	154,102.70
合计	198,058.97	184,504.84	177,841.50

2017 年末发行人土地资产明细清单

单位：万元、亩、万元/亩

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	单价 (万元/亩)	是否缴纳土地 出让金	入账 方式	是否 抵押	用途	土地使 用权类 型	取得方式
1	惠山区前洲街道	锡惠国用 (2014) 第 000551 号	5,376.59	28.00	192.00	否	评估	否	城镇住宅用地	划拨	政府注入
2	惠山区前洲街道蒋巷村	锡惠国用 (2014) 第 004297 号	12,221.34	63.65	192.00	否	评估	是	城镇住宅用地	划拨	政府注入
3	惠山区前洲街道蒋巷村	锡惠国用 (2014) 第 004299 号	15,585.96	81.18	192.00	否	评估	是	城镇住宅用地	划拨	政府注入
4	惠山区前洲街道蒋巷村	锡惠国用 (2013) 第 0129 号	20,759.24	108.12	192.00	否	评估	是	城镇住宅用地	划拨	政府注入

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	单价 (万元/亩)	是否缴纳土地出让金	入账方式	是否抵押	用途	土地使用权类型	取得方式
5	惠山区前洲街道塘村	锡惠国用(2013)第001468号	17,376.35	72.16	240.80	否	评估	是	前期开发	划拨	政府注入
6	惠山区前洲街道前洲社区、塘村、柘塘浜村	锡惠国用(2013)第001469号	17,285.62	71.78	240.80	否	评估	否	前期开发	划拨	政府注入
7	惠山区前洲街道塘村村、黄石街村、邓巷村	锡惠国用(2014)第003729号	22,014.64	114.66	192.00	否	评估	是	城镇住宅用地	划拨	政府注入
8	惠山区前洲街道邓巷村	锡惠国用(2014)第012643号	5,701.31	29.69	192.00	否	评估	否	城镇住宅用地	划拨	政府注入
9	前洲街道前洲社区	锡惠国用(2014)第012640号	5,496.02	28.62	192.00	否	评估	是	城镇住宅用地	划拨	政府注入
10	惠山区前洲街道塘村村、邓巷村	锡惠国用(2014)第012646号	32,285.63	168.15	192.00	否	评估	否	城镇住宅用地	划拨	政府注入
11	前洲财富中心41	锡惠国用(2011)第60510号	-	2.86	-	否	评估	是	商业用地	出让	政府注入
12	前洲财富中心42	锡惠国用(2011)第60511号	-	0.45	-	否	评估	是	商业用地	出让	政府注入
13	前洲街道堰玉路	锡惠国用(2013)第0002号	-	11.99	-	否	评估	是	工业用地	划拨	政府注入
14	前洲街道青城西路	锡惠国用(2010)第0291号	-	26.61	-	否	评估	是	文体用地	划拨	政府注入
15	前洲街道前洲社区	锡惠国用(2013)第0093号	-	1.60	-	否	评估	否	文体娱乐用地	划拨	政府注入
	合计		154,102.70	809.52							

备注：上述土地资产中，锡惠国用（2011）第 60510 号、锡惠国用（2011）第 60511 号、锡惠国用（2013）第 0002 号、锡惠国用（2010）第 0291 号、锡惠国用（2013）第 0093 号共五块土地的价值与其地上建筑物一起评估确认价值，并在固定资产中核算，因此此处未列明其账面价值及单价。

（5）可供出售金融资产

近三年，发行人可供出售的金融资产为 6,060.00 万元、6,060.00 万元、19,560.00 万元，分别占总资产的 0.64%、0.59%、1.63%。截至

2017年末，发行人可供出售金融资产具体情况如下：

发行人2017年末可供出售金融资产情况

单位：万元、%

被投资单位名称	核算方法	账面金额	持股比例
无锡前锦蔬果有限公司	成本法	1,000.00	10.00%
无锡崇文文化产业发展有限公司	成本法	1,450.00	14.50%
无锡明仁物业管理有限公司	成本法	10.00	20.00%
无锡惠金建设产业发展有限公司	成本法	17,100.00	20.00%
合计		19,560.00	

(6) 长期应收款

2015-2017年末，发行人长期应收款账面价值分别为0万元、0万元、156,894.29万元，分别占同期资产总额的0%、0%、13.11%。发行人长期应收款的形成主要系向其他公司转让在建工程所致。具体来看，为了推进公司市场化转型，公司处置了部分投资规模较大、投资回收周期较长的在建项目。公司与受让方以第三方中介机构对在建项目专项审计为基础，签署资产转让协议并约定分期支付转让款。截至2017年末，公司长期应收款均为此类应收业务款项。2017年末，前5名长期应收款具体情况如下表所示：

截至2017年末发行人长期应收款前5名情况

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	款项性质
1	无锡益惠现代农业发展有限公司	长期应收款	46,261.67	1年以内	业务款项
2	无锡前鹏农业开发建设有限公司	长期应收款	32,724.65	1年以内	业务款项
3	无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司	长期应收款	48,746.50	1年以内	业务款项
4	无锡前裕瓜果种植有限公司	长期应收款	29,161.47	1年以内	业务款项
合计			156,894.29		

2017年末长期应收款项均系经营性应收款项。

未来的回款计划：根据长期应收款欠款方出具的情况说明，回款期限设置在4年以内。截至2017年末其他应收款合计156,894.29万

元，将于 2018-2021 年分期偿还所欠款项。2018 年度，无锡益惠现代农业发展有限公司、无锡前鹏农业开发建设有限公司、无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司、无锡前裕瓜果种植有限公司等欠款单位合计回款约 47,000 万元。

（7）长期股权投资

近三年，发行人长期股权投资分别为 29,265.53 万元、15,020.16 万元、15,029.88 万元，分别占总资产的 3.09%、1.45%、1.26%。2016 年末长期股权投资减少 14,245.37 万元，减幅 48.68%，主要为发行人对无锡惠一城镇产业有限公司投资变动所致。2017 年末发行人长期股权投资增加 9.72 万元，增长 0.06%，主要系权益法下确认的投资损益所致。截至 2017 年末，发行人长期股权投资情况如下：

发行人 2017 年末长期股权投资基本情况

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	账面价值
无锡市中洲农业发展有限公司	权益法	15,029.88
合计	-	15,029.88

（8）固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产账面价值分别为 71,622.51 万元、69,630.48 万元、67,614.49 万元，占总资产的比重为 7.57%和 6.72%、5.65%。近三年，发行人固定资产金额变化幅度较小，主要是因为折旧所致。发行人固定资产主要由房屋建筑物及办公家具构成。2017 年度发行人固定资产原值、折旧及账面价值变化情况如下所示：

发行人 2017 年度固定资产折旧及账面价值变化情况

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年增加数	2017 年减少数	2017 年 12 月 31 日
一、原价合计	75,290.42	-	-	75,290.42

项目	2016年12月31日	2017年增加数	2017年减少数	2017年12月31日
房屋及建筑物	75,282.46	-	-	75,282.46
电子设备	7.96	-	-	7.96
二、累计折旧合计	5,659.94	2,015.99	-	7,675.93
房屋及建筑物	5,654.90	2,014.47	-	7,669.37
电子设备	5.04	1.51	-	6.55
三、账面价值合计	69,630.48	-	2,015.99	67,614.49
房屋及建筑物	69,627.56	-	2,014.47	67,613.09
电子设备	2.92	-	1.52	1.40

发行人固定资产中房产明细

序号	所有权编号	坐落	证载用途	建筑面积(m²)	账面原值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m²)	抵押情况	是否出租
1	锡房权证字第HS1000516080号	前洲财富中心41号	商业	4,549.53	6,824.30	评估法	1.5	否	是
2	锡房权证字第HS1000516076号	前洲财富中心42号	商业	711.18	533.49	评估法	0.75	否	是
3	锡房权证字第HS1000677467-1、-2号	前洲街道堰玉路	工业	4,389.78	582.55	评估法	0.13	否	是
4	锡房权证字第HS1000881914号	前洲街道青城西路	文体娱乐	13,093.04	5,499.08	评估法	0.42	否	是
5	锡房权证字第HS1000541598号	前洲堰玉路192号	工业	4,344.53	597.24	评估法	0.14	否	是
6	工业厂房、钢材市场用房等建筑物(未办理房产证)	-	-	446,927.3	60,348.12	评估法	-	-	-

备注：因部分房产及土地价值难以区分核算，故固定资产中房产的账面价值按照合计数披露。

(9) 无形资产

2015-2017年末，发行人无形资产分别为111,326.39万元、107,773.42万元、104,220.45万元，占总资产的比重分别为11.76%、

10.41%、8.71%，账面价值逐年下降，为正常摊销所致。发行人无形资产全部为农村土地经营权。发行人 2017 年度无形资产摊销及账面价值变动情况如下表所示：

2017 年度发行人无形资产摊销及账面价值情况

单位：万元

项目	2016 年末金额	2017 年变动额	2017 年末金额
一、账面原值合计	118,432.33	-	118,432.33
农村土地经营权	118,432.33	-	118,432.33
二、累计摊销合计	10,658.91	3,552.97	14,211.88
农村土地经营权	10,658.91	3,552.97	14,211.88
三、减值准备累计金额合计	-	-	-
农村土地经营权	-	-	-
四、账面价值合计	107,773.42	-3,552.97	104,220.45
农村土地经营权	107,773.42	-3,552.97	104,220.45

发行人农村土地经营权情况

单位：万元

序号	产权证号	所属单位	面积 (亩)	经营承包期限	2017 年末账面价值
1	惠土经权证 2015 第 00007 号	无锡惠基	602.40	2028 年 12 月 31 日	4,507.01
2	惠土经权证 2015 第 00008 号	无锡惠基	3,193.97	2028 年 12 月 31 日	23,896.52
3	惠土经权证 2015 第 00009 号	无锡惠基	296.46	2028 年 12 月 31 日	2,218.04
4	惠土经权证 2015 第 00010 号	无锡惠基	1,624.21	2028 年 12 月 31 日	12,151.95
5	惠土经权证 2015 第 00011 号	无锡惠基	2,551.70	2028 年 12 月 31 日	19,091.20
6	惠土经权证 2015 第 00012 号	无锡惠基	189.29	2028 年 12 月 31 日	1,416.22
7	惠土经权证 2015 第 00013 号	无锡惠基	883.01	2028 年 12 月 31 日	6,606.47
8	惠土经权证 2015 第 00017 号	无锡惠基	2,067.37	2028 年 12 月 31 日	15,467.57
9	惠土经权证 2015 第 00018 号	无锡惠基	2,467.73	2028 年 12 月 31 日	18,462.96
10	惠土经权证 2015 第 00020 号	无锡惠基	53.80	2028 年 12 月 31 日	402.52
合计	-	-	13,929.94		104,220.45

2、负债结构分析

2015-2017 年末，发行人总负债分别为 448,271.16 万元、501,889.12 万元、653,396.86 万元。公司负债 2017 年末较 2016 年末增长 151,507.74 万元，增幅 30.19%。负债规模的不断增长主要原因是发行人承担的城市基础设施和保障房建设项目规模不断扩大，发行人对资金的需求也随之增加。从债务构成情况来看，2017 年末发行人债务结构较为均衡。本期债券的发行能够拓宽发行人的融资渠道，满

足发行人对资金的长期需求。截至 2017 年末，公司负债主要由短期借款、应付票据、应付债券、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款构成。

发行人近三年负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	23,830.00	3.65	13,000.00	2.59	20,250.00	4.52
应付票据	81,750.00	12.51	89,400.00	17.81	83,390.00	18.60
应付账款	0.00	-	13,051.29	2.60	15,451.09	3.45
预收款项	4.80	-	3.08	0.00	-	-
应交税费	35,792.28	5.48	31,289.67	6.23	20,154.56	4.50
应付利息	1,777.33	0.27	-	-	-	-
其他应付款	823.29	0.13	1,185.09	0.24	9,185.09	2.05
一年内到期的非流动负债	92,830.00	14.21	44,530.00	8.87	54,900.00	12.25
流动负债合计	236,807.71	36.24	192,459.12	38.35	203,330.73	45.36
长期借款	259,865.00	39.77	272,770.00	54.35	191,500.00	42.72
应付债券	114,943.77	17.59				
长期应付款	41,780.39	6.39	36,660.00	7.30	53,440.42	11.92
非流动负债合计	416,589.15	63.76	309,430.00	61.65	244,940.42	54.64
负债合计	653,396.86	100.00	501,889.12	100.00	448,271.16	100.00

(1) 短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款分别为 20,250 万元和 13,000.00 万元、23,830.00 万元。在同期负债总额中占比分别为 4.52%和 2.59%、3.65%。短期借款金额有所波动，主要是因为发行人根据日常运营资金需要灵活申请短期银行贷款所致。截至 2017 年 12 月末，发行人短期借款合计为 23,830.00 万元，具体情况如下所示：

截至2017年末发行人短期借款明细

单位：万元、%

借款人	贷款单位	期末余额	利率	增信方式
无锡惠基产业发展有限公司	中信银行	1,900.00	4.57	质押

无锡润洲农业产业发展有限公司	招商银行	2,500.00	4.35	保证
无锡前信资产经营管理有限公司	建设银行	2,700.00	4.30	质押
无锡前信资产经营管理有限公司	建设银行	2,650.00	4.30	质押
无锡前信资产经营管理有限公司	南京银行	480.00	5.22	质押
无锡前信资产经营管理有限公司	兴业银行	7,900.00	4.57	质押
无锡前洲资产经营管理有限公司	建设银行	5,700.00	4.48	质押
合计	--	23,830.00		--

(2) 应付票据

2015-2017 年末，发行人应付票据分别为 83,390.00 万元、89,400.00 万元、81,750.00 万元。在同期负债总额中占比分别为 18.60%、17.81%、12.51%，占比较高。应付票据全部为银行承兑汇票。主要是因为随着发行人项目承接项目数量及投资金额的增长，发行人拟对外支付的款项随之增长，同时发行人十分重视资金成本的控制，对上述拟对外支付款项大部分以开具银行承兑汇票的方式进行，从而导致了发行人应付票据的规模较大。公司的全部银行承兑汇票均采用全额存单质押或全额缴纳保证金的形式开具，不存在敞口，不存在新增银行授信的情况。发行人应付票据的主要构成如下表所示：

发行人应付票据情况表

单位：万元

种类	2017 年末	2016 年末	2015 年末
商业承兑汇票	-	-	-
银行承兑汇票	81,750.00	89,400.00	83,390.00
合计	81,750.00	89,400.00	83,390.00

(3) 应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款分别为 15,451.09 万元、13,051.29 万元、0 万元，在同期负债总额中占比分别为 3.45%、2.60%

和 0.00%。公司的应付账款主要是应付工程款。发行人应付账款 2016 年末较上年末分别减少 15.53%，主要系发行人使用银行承兑汇票方式对外支付减少应付账款挂账，同时结算部分应付工程款所致。截至 2017 年末发行人应付账款为 0 万元。

（4）应交税费

2015-2017 年末，发行人应交税费分别为 20,154.56 万元、31,289.67 万元、35,792.28 万元，分别占同期负债总额的 4.50%、6.23%、5.48%，2017 年末较 2016 年末增加 4,502.61 万元，主要因为增值税、企业所得税增加所致。

（5）其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款分别为 9,185.09 万元、1,185.09 万元、823.29 万元，分别占同期负债总额的 2.05%、0.24%、0.13%。2016 年末发行人其他应付款余额比 2015 年末减少 8,000.00 万元，主要是偿还五矿国际信托有限公司短期借款所致。2017 年末发行人其他应付款前五名单位情况如下：

2017 年末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	与发行人关系	账龄	比例	性质
无锡前鹏农业开发建设有限公司	823.29	-	1 年以内	100.00	往来款
合计	823.29			100.00	

（6）一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 54,900.00 万元、44,530.00 万元、92,830.00 万元，分别占同期负债总

额的 12.25%、8.87%、14.21%。2016 年末较 2015 年末减少 10,370.00 万元，主要是因为偿还一年内到期的长期借款所致。

2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债主要是重分类的长期借款、长期应付款，其中一年内到期的长期借款 66,030.00 万元、一年内到期的长期应付款 26,800.00 万元。

（7）长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款余额分别为 191,500.00 万元、272,770.00 万元、259,865.00 万元，在发行人同期负债总额中占比分别为 42.72%、54.35%、39.77%，发行人长期借款增加，主要是因为发行人处于业务扩张期，承接了投资总额较大的项目，同时，发行人考虑到长远发展所需，优化了自身的债务期限结构。发行人长期借款具体情况如下所示：

2017 年末发行人长期借款情况

单位：万元

借款类型	2017 年末	2016 年末	2015 年末
信用借款	-	11,000.00	-
抵押借款	6,000.00	8,000.00	14,000.00
保证借款	58,490.00	33,270.00	18,000.00
保证+质押借款	89,375.00	-	30,000.00
保证+抵押借款	-	14,500.00	16,500.00
保证+质押+抵押借款	106,000.00	206,000.00	113,000.00
合计	259,865.00	272,770.00	191,500.00

（8）应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券分别为 0 万元、0 万元和 114,943.77 万元，分别占同期负债总额的比例为 0%、0%和 17.59%。发行人 2017 年末应付债券较 2016 年末增加了 114,943.77 万元，主要

系公司发行非公开公司债所致。

2017 年末发行人应付债券情况表

单位：万元、年

项目	期限	发行日期	发行金额	2017 年末余额
惠基 2017 公司债第一期	5	2017 年 9 月 15 日	43,000.00	42,591.42
惠基 2017 公司债第二期	5	2017 年 10 月 23 日	36,000.00	35,656.56
惠基 2017 公司债第三期	5	2017 年 11 月 20 日	37,000.00	36,695.79
合计	-	-	116,000.00	114,943.77

(9) 长期应付款

2015-2017 年末，发行人长期应付款分别为 53,440.42 万元、36,660.00 万元、41,780.39 万元，分别占同期负债总额的比例为 11.92%、7.30%、6.39%。2016 年末较 2015 年末减少了 16,780.42 万元，主要是因为发行人 2016 年偿还了光大金融租赁的借款。发行人 2017 年末长期应付款较 2016 年末增加了 5,120.39 万元，主要系新增债权融资计划所致。

2017 年末发行人长期应付款情况表

单位：万元

项目	期限	利率	占比重 (%)	2017 年末余额
南京银行债融计划第一期	3 年	6.30%	35.81	14,962.68
南京银行债融计划第二期	3 年	6.30%	40.59	16,957.71
华安未来资产管理（上海）有限公司	3 年	5.53%	23.60	9,860.00
合计	-	-	100.00	41,780.39

(9) 有息负债明细分析

截至 2017 年末，发行人有息负债总额 533,249.16 万元，主要是银行贷款，公司债券等。发行人有息负债具体情况如下：

2017 年末发行人有息负债明细表

单位：万元、%

序号	分类	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	短期借款	中信银行	贷款	1,900.00	4.57	2017.2.22-2018.2.21.	质押
2		招商银行	贷款	2,500.00	4.35	2017.5.18.-2018.5.17.	保证
3		建设银行	贷款	2,700.00	4.30	2017.3.16.-2018.3.15.	质押
4		建设银行	贷款	2,650.00	4.30	2017.3.22.-2018.3.21.	质押
5		南京银行	贷款	480.00	5.22	2017.12.26.-2018.12.25.	质押
6		兴业银行	贷款	7,900.00	4.57	2017.5.19.-2018.5.18.	质押
7		建设银行	贷款	5,700.00	4.48	2017.5.5.-2018.5.4.	质押
合计 1				23,830.00			
1	长期借款 (包含一年 内到期的长 期借款)	光大银行	贷款	25,250.00	5.46%	2016.1.18.-2021.1.17.	保证
2		兴业银行	贷款	49,375.00	5.15%	2017.1.13.-2027.1.12.	保证、抵 押
3		中信银行	贷款	2,000.00	5.88%	2017.1.13.-2027.1.12.	保证、抵 押
4		中信银行	贷款	6,000.00	5.49%	2013.7.26.-2020.7.26.	抵押
5		中信银行	贷款	1,500.00	5.70%	2013.7.26.-2020.7.26.	抵押
6		兴业银行	贷款	43,000.00	5.35%	2014.12.30.-2019.12.29.	保证、质 押
7		恒丰银行	贷款	7,020.00	5.23%	2016.11.29.-2019.11.28.	保证
8		恒丰银行	贷款	18,500.00	6.00%	2015.12.23.-2020.12.22.	保证、质 押、抵押
9		工商银行	贷款	20,000.00	5.23%	2016.3.17.-2026.3.1.	保证、质 押
10		工商银行	贷款	10,000.00	4.90%	2016.4.27.-2026.3.1.	保证、质 押
11		上海银行	贷款	22,500.00	4.98%	2016.1.18.-2019.1.7.	-
12		江苏银行	贷款	9,250.00	5.39%	2017.1.10.-2025.12.20.	保证
13		中国农业发展 银行	贷款	90,500.00	6.18%	2015.11.17.-2027.11.16.	抵押+保 证
14		建设银行	贷款	11,000.00	4.90%	2013.7.3.-2019.7.2.	保证
15		华夏银行	贷款	10,000.00	5.51%	2017.7.28.-2020.7.28.	保证
	合计 2			325,895.00			

1	长期应付款 （包含一年 内到期的长 期应付款）	五矿信托	信托	26,800.00	6.30%	2015.01.19-2018.01.19	质押
2		南京银行	债权融资计划	14,962.68	6.30%	2017.12.21-2022.12.20	
3		南京银行	债权融资计划	16,957.71	6.30%	2017.12.22-2022.12.21	
4		华安未来资产 管理有限公司	资管计划	9,860.00	5.53%	2015.09.17-2018.09.16	质押
合计 3				68,580.39			-
1	应付债券	惠基 2017 公司 债第一期	债券	42,591.42	6.50	2017.9.15-2022.9.14	-
2		惠基 2017 公司 债第二期	债券	35,656.56	6.99	2017.10.23-2022. 10.22	-
3		惠基 2017 公司 债第三期	债券	36,695.8	6.50	2017.11.20-2022.11.19	-
合计 4				114,943.77			
有息负债合计				533,249.16			

本期债券存续期内有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
一、有息负债偿付规模	126,520.00	83,520.00	36,000.00	25,250.00	146,864.16	0.00	0.00	9,250.00	427,404.16
其中：银行借款偿还规模	89,860.00	83,520.00	36,000.00	25,250.00				9,250.00	243,880.00
信托借款偿还规模	26,800.00								26,800.00
已发行债券偿还规模					114,943.77				114,943.77
其他债务偿还规模	9,860.00				31,920.39				41,780.39
二、本期债券偿付规模				19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	95,000.00
合计	126,520.00	83,520.00	36,000.00	44,250.00	165,864.16	19,000.00	19,000.00	28,250.00	522,404.16

从债券存续期有息负债偿还压力测算结果来看,2018-2025 年度,公司需要偿付的有息负债金额依次为 126,520.00 万元、83,520.00 万元、36,000.00 万元、44,250.00 万元、165,864.16 万元、19,000.00 万

元、19,000.00 万元和 28,250.00 万元，未来公司有 52.24 亿元债务需要兑付，对此发行人已作出如下偿债资金筹措安排：

报告期内，发行人年均实现主营业务收入为 111,455.67 万元，项目建设收入是公司偿债资金的重要来源。近年来发行人为了满足经营发展需要，有息债务规模有所增加，其银行借款和债券募集资金主要用于项目建设，项目建设产生的收益能够有效覆盖项目投资，为债务资金偿还提供了充分保障。同时发行人将努力提升资金运作水平，尽快回笼项目资金，满足债务资金的偿还需求。

未来，发行人将合理安排长短期债务结构，科学管理各年度债务到期规模，避免集中偿付风险。

3、所有者权益状况

2015-2017 年末，发行人的所有者权益总额分别为 498,465.38 万元、533,657.92 万元、543,597.57 万元，全部为归属于母公司的所有者权益，发行人净资产规模呈增长趋势。

（三）营运能力分析

发行人 2015-2017 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
主营业务收入	56,765.20	138,069.10	139,532.71
资产总额	1,196,994.43	1,035,547.05	946,736.53
存货	198,058.97	184,504.84	177,841.50
应收账款周转率（次/年）	0.35	0.96	1.68
存货周转率（次/年）	0.25	0.64	0.54
流动资产周转率（次/年）	0.08	0.21	0.26
总资产周转率（次/年）	0.05	0.14	0.17

注释：1、流动资产周转率（次/年）=主营业务收入/流动资产平均余额，2015-2017 年度流动资产周转率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

从上表可以看出，公司的应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率及流动资产周转率整体水平不高，这反映了公司在资金利用率、资产利用率方面的运营能力一般。2017年度由于公司水环境治理、工程建设等业务收入下降较多，导致上述几个指标均有一定程度的下降。由于公司主要以工程项目建设为主，具有较强的行业特征，而且发行人及子公司承建的城市基础设施项目的建设期较长，项目款回收周期相应较长，由此造成存货资产规模较大，企业的运营效率较低。发行人近年来稳步发展，主要营运能力指标稳定，符合基础设施类企业的一般特征。

（四）盈利能力分析

（1）利润构成明细

发行人 2015-2017 年利润构成明细

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	63,828.53	145,494.14	147,849.32
营业成本	54,402.03	122,006.86	122,761.82
营业利润	540.07	23,521.19	21,555.88
补贴收入	11,500.00	-	-
营业外收支净额	11,501.25	68.87	-
利润总额	12,041.32	23,590.06	21,555.88
净利润	9,939.65	17,692.55	16,166.98
总资产报酬率（%）	1.89	2.38	2.69
净资产收益率（%）	1.85	3.43	3.49

注释：1、总资产报酬率 = (利润总额 + 财务费用中的利息支出) / 资产总额平均余额，2015-2017 年度以当年（期初 + 期末）/ 2 的数值为依据。

2015-2017 年度，公司实现的营业收入分别为 147,849.32 万元、145,494.14 万元、63,828.53 万元，营业收入略有下降，主要是因为发行人当年确认的水利及水环境治理、工程建设等业务收入有所减少所

致。2015-2017 年度，发行人营业成本分别为 122,761.82 万元、122,006.86 万元、54,402.03 万元，营业成本随营业收入也小幅下降，因此，净利润也有一定程度的下降。

2015-2017 年，发行人补贴收入分别为 0 万元、0 万元、11,500.00 万元，主要系当地人民政府给予发行人用于基础设施建设的补贴资金。由于发行人的财政补贴与其主营业务有较强的相关性，随着惠山区经济的不断发展，可以预见，在未来数年公司在基础设施建设的投入将会继续加大，因此，公司的财政补贴收入具有较强的持续性。

2015-2017 年，发行人“营业收入/（营业收入+补贴收入）”的比值分别为 100.00%、100.00%和 84.73%，满足企业债收入结构的要求。

（2）营业收入分析

发行人 2015-2017 营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性住房投资建设	56,765.20	88.93	82,775.83	56.89	60,115.02	40.66
水利环境改造	-	-	17,476.04	12.01	20,948.49	14.17
工程建设	-	-	37,817.23	25.99	58,469.20	39.55
其他业务	7,063.34	11.07	7,425.04	5.10	8,316.61	5.63
合计	63,828.53	100.00	145,494.14	100.00	147,849.32	100.00

2015-2017 年末发行人营业收入分别为 147,849.32 万元、145,494.14 万元、63,828.53 万元，营业收入主要来自保障性住房投资建设、水利环境改造、工程建设和其他业务。2017 年营业收入较 2016 年减少 81,665.61 万元，降幅为 56.13%，主要系水利及水环境治理、

工程建设、保障性住房投资建设等收入有所减少所致。

从业务板块来看，保障性住房投资建设板块收入占营业收入比例最大。近三年，该板块实现收入分别为 60,115.02 万元、82,775.83 万元、56,765.20 万元，在当年营业收入中占比分别为 40.66%、56.89%、88.93%，是发行人的重点业务板块。

发行人水利及水环境整治实现收入分别为 20,948.49 万元、17,476.04 万元、0 万元，占当年营业收入的比重分别为 14.17%、12.01%、0%。从 2015 年开始，发行人新增了工程建设板块收入，主要是接受政府委托，进行无锡惠康现代果蔬基地果蔬基地、康复大厦、惠山区名人文化街等项目建设。2015-2017 年该项板块收入分别为 58,469.20 万元、37,817.23 万元、0 万元，占当年营业收入比重为 39.55%、25.99%、0.00%。

2015-2017 年，其他业务板块的营业收入分别为 8,316.61 万元、7,425.04 万元、7,063.34 万元，来源于发行人房屋租赁和农田出租。

(3) 营业成本分析

发行人 2015-2017 营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性住房投资建设	48,723.46	89.56	69,749.13	57.17	50,736.34	41.33
水利环境改造	-	-	14,510.74	11.89	17,400.74	14.17
工程建设	-	-	32,203.50	26.39	49,081.25	39.98
其他业务	5,678.57	10.44	5,543.49	4.54	5,543.49	4.52
合计	54,402.03	100.00	122,006.86	100.00	122,761.82	100.00

2015-2017 年，发行人营业成本分别为 122,761.82 万元、122,006.86 万元、54,402.03 万元，其中保障性住房投资建设板块营业

成本占比最大。保障性住房投资建设营业成本分别为 50,736.34 万元、69,749.13 万元、48,723.46 万元，在营业成本中占比分别为 41.33%、57.17%、89.56%。

2015-2017 年，发行人水利环境改造板块营业成本分别为 17,400.74 万元、14,510.74 万元、0 万元，工程建设营业成本分别为 49,081.25 万元、32,203.50 万元、0 万元。近三年，其他业务板块的主营业务成本为发行人农田出租以及房屋租赁的成本，分别为 5,543.49 万元、5,543.49 万元、5,678.57 万元。

（五）偿债能力分析

发行人 2015-2017 年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总额	1,196,994.43	1,035,547.05	946,736.53
负债总额	653,396.86	501,889.12	448,271.16
所有者权益	543,597.57	533,657.92	498,465.38
流动资产	747,414.86	662,660.41	652,657.62
存货	198,058.97	184,504.84	177,841.50
流动负债	236,807.71	192,459.12	203,330.73
净利润	9,939.65	17,692.55	16,166.98
流动比率（倍）	3.16	3.44	3.21
速动比率（倍）	2.32	2.48	2.34
EBITDA 利息倍数（倍）	1.56	1.71	1.97
资产负债率（%）	54.59	48.47	47.35

（1）短期偿债能力分析

2015-2017 年，发行人的流动比率分别为 3.21、3.44、3.16，短期偿债指标表现良好，期间流动比率保持在较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力好，短期偿债能力良好。发行人 2015 年、2016 年和 2017 年的速动比率分别为 2.34、2.48、2.32，发行人速动比率处

于较高水平。综合来看，发行人流动资产对流动负债有较好的覆盖，负有实际偿还义务的短期负债较小，短期偿债压力较小。

（2）长期偿债能力分析

从长期偿债能力来看，发行人近三年末的资产负债率分别为 47.35%、48.47%和 54.59%，发行人 2017 年末资产负债率较 2016 年末增加 6.12 个百分点，主要系发行人长期债务增幅较大所致。尽管发行人资产负债率有所提升，但仍然维持在合理水平，总体偿债风险可控。2015-2017 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.97、1.71、1.56 倍，发行人收益水平足以覆盖利息支付，利息保障倍数处于安全水平。

发行人近三年业务规模较大，需要一定的财务杠杆的支持。企业融资得到建设银行、交通银行、兴业银行和农业发展银行等商业银行和政策性银行的大力支持，获得了贷款期限较长、利率较低的银行贷款。银行的融资业务支持表明发行人得到市场的认可，具有较强的还款能力和发展潜力。整体来看，发行人财务结构较为合理，资产状况对长期债务的到期偿还具有较高的保证，有较为稳健的长期偿债能力。

（六）现金流量分析

发行人 2015-2017 年现金流量主要数据

单位：万元

项目		2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	139,738.13	133,504.20	97,040.71
	经营现金流出	146,182.98	128,920.90	171,941.78
	流量净额	-6,444.85	4,583.30	-74,901.07
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	0.00	14,200.00	0.00
	投资现金流出	26,447.99	98,598.10	81,613.72
	流量净额	-26,447.99	-84,398.10	-81,613.72

项目		2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	283,054.04	174,800.00	282,910.00
	筹资现金流出	136,272.77	114,109.74	48,200.00
	流量净额	146,781.26	60,690.26	234,710.00
期末现金及现金等价物增加额		113,888.42	-19,124.54	78,195.21

(1) 经营活动现金流量

2015 年、2016 年和 2017 年发行人经营性现金流净额分别为-74,901.07 万元、4,583.30 万元、-6,444.85 万元。2016 年发行人经营活动现金流已实现较大改善，呈现净流入状态，主要是因为发行人承接工程项目的回款情况较好。2017 年发行人经营活动现金流为负数，主要是因为当年发行人支付的业务往来款金额较大所致。发行人近三年支付其他与经营活动有关的现金分别为 73,241.94 万元、2,163.52 万元、104,155.91 万元，主要是由发行人支付经营往来其他结算款构成。

(2) 投资活动现金流量

2015 年、2016 年和 2017 年，发行人投资性现金流净额分别为-81,613.72 万元和-84,398.10 万元、-26,447.99 万元。其中，2015 年取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为 19,248.00 万元，主要为增加对无锡市中洲农业产业发展有限公司、无锡惠一城镇产业有限公司、无锡惠金建设产业发展有限公司等投资所致；2016 年处置子公司及其他营业单位收到的现金净额为 14,200 万元，为处置无锡惠一城镇产业有限公司股权所致。近三年投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于购建固定资产和对联营企业投资的现金流出较大。

(3) 筹资活动现金流量

2015 年、2016 年和 2017 年发行人筹资活动净现金流分别为

234,710.00 万元、60,690.26 万元、146,781.26 万元，随着自身业务的发展，发行人融资需求不断扩大，融资能力亦不断提高。近三年公司筹资活动现金流入来源主要是银行借款、发行债券。发行人融资能力较强，能够较好的保障公司投资经营需要。

三、对外担保情况

截至 2017 年末，发行人对子公司担保金额为 211,500.00 万元；发行人及其子公司对外担保金额合计 198,650.00 万元，被担保人大部分为惠山区下属国有企业。发行人对外担保情况具体如下表所示：

截至 2017 年末发行人对子公司担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	无锡前信资产经营管理有限公司	94,000.00	保证担保	2013.7.3-2019.7.2
2	无锡润洲农业产业发展有限公司	49,000.00	保证担保	2014.12.30-2019.12.29
3	无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司	30,000.00	保证担保	2016.1.8-2021.1.7
4	无锡鑫洲新农村建设发展有限公司	10,000.00	质押担保	2017.7.28-2020.7.28
5	无锡前洲资产经营管理有限公司	8,000.00	保证担保	2016.2.2-2019.2.2
6	无锡润洲农业产业发展有限公司	2,500.00	保证担保	2017.5.18-2018.5.17
7	无锡前惠工业供水有限公司	18,000.00	抵押担保	2017.5.1-2019.4.30
合计		211,500.00		

截至 2017 年末发行人及子公司对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	无锡前一农业产业有限公司	13,000.00	抵押	2016.2.25-2019.12.27
2	无锡前一农业产业有限公司	20,000.00	抵押	2016.2.25-2019.12.27
3	无锡东洲农业有限公司	5,950.00	保证担保	2016.11.24-2018.10.24
4	无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司	4,950.00	保证担保	2017.01.10-2019.12.10
5	无锡青洲精细蔬菜种植有限公司	4,950.00	保证担保	2016.11.30-2018.10.30
6	无锡前顺农资有限公司	2,900.00	抵押担保	2016.10.24-2019.10.20
7	无锡惠一城镇产业有限公司	74,400.00	保证担保	2017.1.19-2020.1.19

序号	被担保单位	担保金额	担保方式	担保期限
8	无锡市中洲农业发展有限公司	57,500.00	保证担保	2017.1.4-2021.7.2
9	无锡东洲农业有限公司	10,000.00	保证担保	2017.7.28-2020.7.28
10	无锡前鹏农业开发建设有限公司	5,000.00	保证担保	2017.9.4-2018.9.3
合计		198,650.00		

截至 2017 年末，发行人不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情形。提供对外担保的公司中，发行人持有无锡市中洲农业产业发展有限公司 33.32% 的股份，持有无锡前锦蔬果有限公司 10.00% 的股份。

发行人及子公司对外担保中，前三名的被担保单位分别为无锡惠一城镇产业有限公司、无锡市中洲农业产业发展有限公司、无锡前一农业产业有限公司，相应的担保金额分别为 74,400.00 万元、57,500.00 万元以及 33,000.00 万元，合计占发行人对外担保总额的 83.01%。

无锡惠一城镇产业有限公司，成立于 2014 年 5 月 14 日，注册资本 50,000 万元人民币。经营范围为：市政基础设施建设；房屋拆迁服务；土地整理；环境绿化；水环境整治；市场开发；水利基础设施建设；利用自有资金对外投资。（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）。截至 2017 年 12 月 31 日，资产总额为 246,731.41 万元，负债总额为 189,018.81 万元，所有者权益（含少数股东权益）为 57,712.60 万元。2017 年度，实现营业收入 44,609.65 万元，归属于母公司所有者净利润 1,138.92 万元。

无锡市中洲农业产业发展有限公司，成立于 2010 年 01 月 25 日，注册资本 10,000 万元人民币。系发行人参股的企业。公司经营范围为农产品的种植、销售；农业园开发与经营；土地整理；社区建设；市

政基础设施建设；房屋拆迁；环境绿化；水利工程建设；利用自有资金对外投资。（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）。截至2017年12月31日，资产总额为188,146.63万元，负债总额为143,086.12万元，所有者权益（含少数股东权益）为45,060.51万元。2017年度，实现营业收入31,524.80万元，归属于母公司所有者净利润3,497.87万元。

无锡前一农业产业有限公司，成立于2015年10月20日，注册资本10,000万元人民币。经营范围：蔬菜、瓜果的种植；水产品的养殖；农副产品（不含许可证审批项目）的收购、销售；农业园开发与经营；蔬菜、瓜果、种子（经营不再分装的小包装种子）的销售；市政基础设施；房屋拆迁；土地整理；环境绿化；花卉、苗木的种植、销售；利用自有资金对外投资。（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）。截至2017年12月31日，资产总额为48,057.33万元，负债总额为19,478.03万元，所有者权益（含少数股东权益）为28,579.30万元。2017年度，实现营业收入41,604万元，归属于母公司所有者净利润4,621.64万元。

四、发行人资产受限情况

截至2017年末，发行人受限资产账面价值为267,689.82万元，占发行人总资产的22.36%。发行人受到的限制资产主要是包括货币资金、土地使用权、房屋所有权和子公司股权。具体情况如下：

截至2017年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	受限资产类型	受限资产价值
----	--------	--------

1	货币资金	141,587.50
2	土地使用权	89,657.19
3	固定资产	6,445.13
4	长期股权投资	30,000.00
合计		267,689.82

（一）货币资金受限情况

截至 2017 年 12 月底，公司货币资金受限金额为 141,587.50 万元，主要是用作银行承兑汇票保证金质押和贷款质押的定期存单。

截至 2017 年末发行人货币资金受限资产

单位：万元

项 目	受限内容
银行承兑汇票保证金及定期存单	141,587.50
合计	141,587.50

（二）受限土地资产情况

截至 2017 年末，发行人抵押的土地资产账面价值合计 89,657.19 万元。具体情况如下：

截至 2017 年末发行人受限土地资产明细

单位：万元、平方米

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	入账方式	担保期限
1	惠山区前洲街道蒋巷村	锡惠国用（2014）第 004297 号	12,221.34	63.65	评估	20141230-20191229
2	惠山区前洲街道前洲社区、塘村、柘塘浜村	锡惠国用（2013）第 001469 号	17,285.62	71.78	评估	20140418-20190228
3	惠山区前洲街道蒋巷村	锡惠国用（2013）第 0129 号	20,759.24	108.12	评估	20141230-20191229
4	惠山区前洲街道塘村	锡惠国用（2013）第 001468 号	17,376.35	72.16	评估	20140418-20190228
5	惠山区前洲街道塘村村、黄石街村、邓巷村	锡惠国用（2014）第 003729 号	22,014.64	114.66	评估	20160225-20191227

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	入账方式	担保期限
	合计		89,657.19	430.37		

（四）受限固定资产

截至 2017 年末，发行人受限固定资产价值为 6,445.13 万元，受限原因主要是用于向银行抵押借款。具体明细如下：

发行人受限固定资产中房产明细

序号	所有权编号	坐落	证载用途	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	抵押情况	是否出租
1	锡房权证字第 HS1000516080 号、锡房权证字第 HS1000516076 号	前洲财富中心 41 号、42 号	商业	6,445.13	评估法	否	是

（五）受限子公司股权情况

截至 2017 年 12 月底，发行人受限子公司股权的账面价值为 30,000.00 万元，全部为子公司无锡前惠工业供水有限公司的持股权，其中，母公司无锡惠基产业发展有限公司受限持股权为 18,000.00 万元（持股 60%），子公司无锡前信资产经营管理有限公司受限持股权为 12,000.00 万元（持股 40%）。上述股权全部用于无锡前惠工业供水有限公司向恒丰银行股份有限公司无锡分行申请的 30,000.00 万元贷款。

截至 2017 末，除上述因抵押而使用受限的资产外，公司其他资产中，不存在其他因抵押或质押而使用受限的资产。

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

与发行人存在控制关系的关联方

关联方名称	与发行人关系	经济性质
无锡市惠山区国有资产管理办公室	最终控制方	国家机关
无锡惠源投资发展有限公司	控股股东	有限公司
无锡前信资产经营管理有限公司	全资子公司	有限公司
无锡润洲农业产业发展有限公司	全资子公司	有限公司
无锡前惠工业供水有限公司	全资子公司	有限公司
无锡前洲资产经营管理有限公司	全资子公司	有限公司
无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司	全资子公司	有限公司
无锡鑫洲新农村建设发展有限公司	全资子公司	有限公司
无锡锡惠供水有限公司	全资子公司	有限公司
前一创智科技孵化器管理无锡有限公司	全资子公司	有限公司

2、不存在控制关系的关联方

与发行人不存在控制关系的关联方

关联方名称	与发行人关系
无锡崇文文化产业发展有限公司	参股企业
无锡前锦蔬果有限公司	参股企业
无锡惠一城镇产业有限公司	参股企业
无锡明仁物业管理有限公司	参股企业
无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司	同一控制
无锡崇文文化产业发展有限公司	参股企业
无锡惠金建设产业发展有限公司	参股企业
无锡前一农业产业有限公司	高管任监事
无锡前顺农资有限公司	高管兼职
无锡惠洲生态瓜果专业合作社	同一控制
无锡前鑫商贸有限公司	同一控制
无锡前裕瓜果种植有限公司	同一控制
无锡青洲精细蔬菜种植有限公司	同一控制
无锡东洲农业有限公司	同一控制
无锡前鹏农业开发建设有限公司	参股企业

(二) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2015-2017 年度发行人与关联方的交易情况如下：

2015-2017 年发行人关联交易情况

单位：万元

关联方名称	形成原因	2017年度	2016年度	2015年度
无锡市中洲农业发展有限公司	销售货物	56,765.20	82,992.60	60,115.02
合计	-	56,765.20	82,992.60	60,115.02

2、发行人对合并报表范围外的关联担保情况

截至 2017 年末，发行人对合并报表范围外的关联方担保金额总计 172,800.00 万元，占净资产的比重为 31.79%。

截至 2017 年末关联担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保方式	担保期限
1	无锡前一农业产业有限公司	13,000.00	抵押	2016.2.25-2019.12.27
2	无锡前一农业产业有限公司	20,000.00	抵押	2016.2.25-2019.12.27
3	无锡前顺农资有限公司	2,900.00	抵押担保	2016.10.24-2019.10.20
4	无锡惠一城镇产业有限公司	74,400.00	保证担保	2017.1.19-2020.1.19
5	无锡市中洲农业发展有限公司	57,500.00	保证担保	2017.1.4-2021.7.2
6	无锡前鹏农业开发建设有限公司	5,000.00	保证担保	2017.9.4-2018.9.3
合计		172,800.00		

3、关联方应收应付款项

截至 2017 年末应收关联方款项情况表：

单位：万元

关联方名称	会计科目	产生原因	年末金额
无锡市中洲农业发展有限公司	应收账款	工程款	78,405.06
无锡惠一城镇产业有限公司	其他应收款	往来款	24,096.52
无锡惠金建设产业发展有限公司	其他应收款	往来款	34,281.44
无锡前顺农资有限公司	其他应收款	往来款	14,459.44
无锡东洲农业有限公司	其他应收款	往来款	14,666.98
无锡前鑫商贸有限公司	其他应收款	往来款	13,739.04
无锡前锦蔬果有限公司	其他应收款	往来款	10,979.08
无锡崇文文化产业发展有限公司	其他应收款	往来款	9,662.94
无锡惠洲生态瓜果专业合作社	其他应收款	往来款	2,946.22
无锡惠前特种果蔬园开发建设有限公司	其他应收款	往来款	2,711.15
无锡青洲精细蔬菜种植有限公司	其他应收款	往来款	1,466.31
无锡前裕瓜果种植有限公司	其他应收款	往来款	1,065.49
合计	-	-	208,479.67

除上述事项外，截至 2017 年末，发行人及子公司不存在与合并

范围外公司的其他关联交易。最近三年内，发行人不存在资金被实际控制人及其关联方违规占用的情形。

六、发行人**2015-2017**年经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人**2015-2017**年经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人**2015-2017**年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品的情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券情况如下：

发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券情况

单位：亿元，%

债券类型	名称	发行时间	规模	期限	票面利率	担保情况
公司债券	17 惠基 01	2017 年 9 月	4.30	5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）	6.50	无担保
公司债券	17 惠基 02	2017 年 10 月	3.60	5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）	6.99	无担保
公司债券	17 惠基 03	2017 年 11 月	3.70	5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）	6.50	无担保
合计		-	11.60	-	-	-

根据上证函【2016】2235 号，发行人 2016 年 12 月 6 日正式获准发行额度不超过 20 亿元的非公开公司债。2017 年 9 月至 11 月，公司发行了总额为 11.6 亿元的无锡惠基产业发展有限公司 2017 年非公开发行公司债券（简称“17 惠基 01、02、03”），债券为 5 年期（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率分别为 6.50%、6.99%、6.50%，募集资金用于偿还公司债务及补充流动资金。由于上述非公开公司债无异议函已经到期，剩余将自动作废，不再发行。

(1) 本息兑付情况

截至本募集说明书签署日，该期债券尚未到利息兑付日期。

(2) 募集资金使用情况

“17 惠基”实际发行规模 11.6 亿元，募集资金已归集到发行人账户。

(3) 主要偿债资金来源

“17 惠基”的偿债资金将主要来源于公司日常经营收入，按照合并报表口径，公司 2015 年、2016 年、2017 年实现的营业收入分别为 147,849.32 万元、145,494.14 万元、63,828.53 万元；归属于母公司所有者净利润分别为 16,166.98 万元、17,692.55 万元、9,939.65 万元；经营活动产生的现金流入量分别为 97,040.71 万元、133,504.20 万元、139,738.13 万元。公司良好的盈利能力为偿还债券本息提供保障。

除上述债券外，发行人及全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品。

二、发行人已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况

截至 2017 年末，公司拥有信托计划 1 笔，余额为 26,800.00 万元，资管计划 1 笔，余额为 9,860 万元，具体情况如下：

发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的信托计划等其他产品情况

单位：万元、%

项目	期限	利率	占比	2017 年末余额
五矿国际信托有限公司	3 年	6.30%	73.10	26,800.00
华安未来资产管理（上海）有限公司	3 年	5.53%	26.90	9,860.00

合计	-	-	100.00	36,660.00
----	---	---	--------	-----------

除上述品种外,发行人及全资或控股子公司不存在其他尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至本募集说明书签署日,发行人及全资或控股子公司不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金 95,000.00 万元，其中 72,000.00 万元拟用于惠丰苑二期工程项目，23,000.00 万元拟用于补充公司营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

本期债券募集资金投向情况

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例
1	惠丰苑二期工程	142,700.28	72,000.00	50.46%
2	补充营运资金		23,000.00	16.12%
合计		142,700.28	95,000.00	66.57%

（一）惠丰苑二期工程项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为无锡前信资产经营管理有限公司，为发行人的全资子公司。

2、项目审批核准情况

（1）无锡市惠山区发展和改革局 2014 年 12 月 30 日出具《无锡市惠山区发展和改革局关于前洲惠丰苑二期工程项目可行性研究报告的批复》（惠发改投社[2014]256 号），文件批复了项目实施主体、建设地点和用地规模、建设内容与规模、总投资及资金来源及其他事项等要素；

（2）无锡市惠山区发展和改革局 2014 年 12 月 22 日出具《无锡市惠山区发展和改革局关于无前信资产经营管理有限公司前洲惠丰苑二期工程项目节能评估报告的审查意见》（惠发改能审[2014]28 号），

原则上同意惠丰苑二期工程项目的节能评估报告；

(3) 无锡市国土资源局惠山分局分别于 2013 年 7 月 3 日、2014 年 5 月 14 日分别颁发了该项目用地的锡惠国用(2013)第 0129 号土地证、锡惠国用(2014)第 004297 号土地证和锡惠国用(2014)第 004299 号土地证，项目用地选址符合无锡市惠山区总体规划，符合国家供地政策；

(4) 前洲街道办事处村镇办公室 2014 年 12 月 28 日出具《无锡市惠山区社会稳定风险评估评审表》，对惠丰苑二期工程项目的社会稳定风险进行评估，认为该项目为低风险项目；

(5) 无锡市规划局 2013 年 1 月 14 日颁发了《中华人民共和国建设用地规划许可证》(建字第 320206201500058 号)及(建字第 320206201400018 号)，经审核，本用地项目符合城乡规划要求；

(6) 无锡市惠山区环保局分别于 2011 年 6 月 24 日、7 月 12 日、7 月 20 日就前洲惠丰苑二期工程 A 地块建设内容出具审批意见；于 2011 年 8 月 3 日、8 月 23 日、9 月 26 日就前洲惠丰苑二期工程 B 地块建设内容出具审批意见；2014 年 12 月 8 日就前洲惠丰苑二期工程变更主体出具审批意见，批复同意该项目按环境影响报告表所列地点、内容和规模等建设，对项目设计、建设过程中严格落实污染防治措施等提出了具体要求。

应提醒投资者注意的是，本项目虽然取得了完整的项目批文，但由于投资规模较大，实际运行过程可能存在因为原材料价格和劳动力成本大幅上升而导致募投资项目总投资增加的风险；可能存在工程安

全及质量的风险。

3、项目用地情况

募投项目已经分别取得证号锡惠国用(2013)第 0129 号土地证、锡惠国用(2014)第 004297 号土地证和锡惠国用(2014)第 004299 号土地证,土地使用权人为无锡前信资产管理有限公司,地块用途为城镇住宅用地,使用权类型为划拨。

根据国务院《不动产登记暂行条例》有关规定,经无锡市政府批准,自 2015 年 12 月 28 日起,在无锡市市区实施不动产登记制度,颁发不动产权证书。项目建成后项目实施主体前信资产将对安置房进行初始登记,逐步为安置户办理不动产权证书。根据《市政府关于做好市区征地拆迁安置住房上市交易相关工作的通知》,以安置时间起算满 5 年,已依法取得不动产权证,安置户按相关规定补交土地出让收益等相关费用以及住宅专项维修基金后,安置房可以上市交易。上市交易时补交的土地收益等相关费用标准由市住建、财政、国土、物价部门以及所在区人民政府适时核定,报市人民政府确认后公布执行。

4、项目总投资及资金来源

该项目总投资为 142,700.28 万元,资金由单位自筹解决。

5、项目建设内容及进度

(1)惠丰苑二期工程项目:该项目位于无锡市惠山区前洲街道,项目用地东至玉洲路、南至兴业路、西至万寿路、北至平湖路,总用地面积 168,633.8 m²,分为 A、B 两个地块,其中 A 地块 96,553.1 m², B 地块 72,080.7 m²。

惠丰苑二期工程为安置房及配套，总建筑面积 513,232.4 m²，地上计容建筑总面积 405,845.9 m²（住宅建筑面积 374,792.6 m²，配套商业（住宅底层）29,894.2 m²，配套用房 1,159.1 m²），地下建筑面积 107,386.5 m²。

经估算，本项目总投资额为 142,700.28 万元。该项目于 2015 年 12 月开工。截至到 2018 年 9 月 30 日，惠丰苑二期累计投资约 5.20 亿元，项目总投资 14.27 亿元，投资进度 36.44%，预计将于 2019 年 12 月竣工。

该项目符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

6、项目建设的必要性及社会效益

在惠山区政府加强传统服务业态优化，推进商业综合体转型升级，发展楼宇经济，加快存量房产去化，促进房地产市场健康有序发展的总体部署下，自 2015 年二季度以来惠山区商品住宅成交量超过供应量，楼市库存逐月下降。在惠山区住宅类商品房市场平稳去化的大背景下，作为完善区域社会保障体系的重要抓手，区政府着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，并计划到 2020 年住房保障体系健全率达到 99%以上。惠丰苑二期工程项目已列入 2015 年无锡市惠山区保障性住房建设目标任务。惠丰苑二期工程是一项切实的民心工程，具有显著的社会效益。

（1）加快惠山区“双置换”步伐

项目的实施有利于解决区域生产方式落后、布局凌乱、户均占地

过大、保障水平较低等问题和矛盾，是破解保护资源、保障发展难题，实现土地资源集约高效利用的有力手段；是落实科学发展观，打破城乡二元结构，促进城乡统筹协调发展，提高城镇化水平，构建和谐社会的有效途径。

（2）集约利用土地资源，提高土地利用效率

项目对不符合惠山区控规要求的村庄进行撤并和安置，将中心城镇建设、自然村撤并与改革传统农民宅基地使用制度相结合，统一置换安置到符合城镇规划的居住集中区，实行社区化集中管理。项目的实施有利于引导农村人口向城镇集聚，加快区域城镇化进程；有利于改善农民生产、生活条件，促进社会主义新农村建设；有利于农村土地节约集约利用，实现农业规模经营和提高土地产出率，有利于提高建设用地土地利用效率，改变了村庄布局凌乱、户均占地过大、保障水平较低等问题。

（3）有利于改善被拆农民生活环境环境，增强区域市政基础设施建设

惠山区部分区域现状的房舍、街道建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给居民的生产生活带来诸多不便；由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重，通过项目的建设可推进村镇规划建设，又改变社区脏乱差面貌，改善农民居住环境，实现农村生活社区化，而公共市政设施建设的有效的保障了农民其他社会保障需求，提高了农民生活幸福指数，是一项实实在在的民心工程。

（4）直接和间接促进了区域经济的发展

该项目的实施在一定程度上也直接带动了区域经济的发展。在项目进行建设时，周边群众参加建设，增加了收入；工程所需的机械设备、人工、各种管道、钢筋、水泥、砂石等建筑材料也将就近购买，拉动了区域经济的发展。

7、项目经济效益分析

根据中国华西工程设计建设有限公司编制的《前洲惠丰苑二期工程项目可行性研究报告》，债券存续期内该项目预计将实现收入约190,085.46万元，包括：安置房住宅定向销售收入、配套商业租赁收入、地上地下车位汽车停放收益、物业服务收益。具体成本收入情况如下：

（一）营业收入

1、安置房住宅定向销售

惠丰苑二期可售住宅建筑面积 374,792.6 m²，安置房定向销售价格由政府指导价格范围内，以安置房建设成本为主要依据，并参照周边可比商品房销售价格进行估算确定。经综合分析，安置房销售单价为 4,500 元/m²。项目预计销售期为 3 年，销售比例分别为 50%、30%、20%。根据上述定价，项目销售计划及收益如下：

项 目		债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅	面积（m ² ）	-	187,396.30	112,437.78	74,958.52	-	-	-	374,792.60
	单价（元/m ² ）	-	4,500.00	4,500.00	4,500.00	-	-	-	-
	金额（万元）	-	84,328.34	50,597.00	33,731.33	-	-	-	168,656.67

2、住宅底商租赁收益

惠丰苑二期共建有住宅底层配套商业 29,894.2 m²，项目建成后该

部分物业将由项目实施主体持有租赁经营。目前惠丰苑二期周边商铺租赁均价约在 4 元/m²/天，考虑项目前期招商需求，项目配套商业起始租金按 2.5 元/m²/天执行，之后每 3 年上涨 0.5 元/m²/天。则项目配套商业租赁收益预测如下：

项 目		债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅底商	租赁价格（元/m ² /天）	-	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	3.00	-
	出租率（%）	-	50.00	75.00	90.00	98.00	98.00	98.00	-
	租赁面积（m ² ）	-	14,947.10	22,420.65	26,904.78	29,296.32	29,296.32	29,296.32	-
	租金收入（万元）	-	1,363.92	2,045.88	2,455.06	3,207.95	3,207.95	3,207.95	15,488.71

3、物业服务及停车位租赁收益

惠丰苑二期共建有地下车位 2,240 辆，全部共小区业主使用。该项目共有地上停车位 217 辆，其中供小区内业主包月使用地上车位 35 辆，其余 182 辆车位供配套商业临停使用。该项目物业服务收费对象为已售住宅面积。根据《无锡市物业服务收费管理实施办法》（锡价规[2014]3 号）相关规定，地下停车位按每月每车位 200 元收取汽车停放费，地上停车位按每月每车位 120 元收取汽车停放费。配套商业临停车位，以 24 小时为计费周期，2 小时内免收，超过 2 小时部分按每小时 2 元收取，最高不超过 20 元。根据规定普通住宅前期物业服务等级服务标准，惠丰苑二期所实行的二级服务标准物业服务收费指导价为 0.8 元/m²/月（不含电梯使用费），电梯使用费按 0.5 元/m²/月，则物业服务收费综合价格为 1.3 元/m²/月。收益情况如下：

项 目		债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
地下车位	收费价格（元/辆/月）	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	-

	停放车位（辆）	-	696	1068	1568	2240	2240	2240	-
	停放收入（万元）	-	167.04	256.32	376.32	537.60	537.60	537.60	2,412.48
地上 车位	收费价格（元/辆/ 月）	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	-
	停放车位（辆）	-	35	35	35	35	35	35	-
	停放收入（万元）	-	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	30.24
临停 车位	收费价格（元/辆/ 时）	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	-
	临停车位（辆）	-	182	182	182	182	182	182	-
	临停时间（时/辆/ 天）	-	2.00	4.00	6.00	6.00	6.00	6.00	-
	临停收入（万元）	-	26.57	53.14	79.72	79.72	79.72	79.72	398.58
物业 服务	物业价格（元/m ² / 月）	-	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	-
	物业收费面积（m ² ）	-	187,396.30	299,834.08	374,792.60	374,792.60	374,792.60	374,792.60	-
	物业收益（万元）	-	292.34	467.74	584.68	584.68	584.68	584.68	3,098.79

（二）经营成本

经华西工程公司测算，项目销售过程中原辅材料及燃料动力费主要为销售原辅材料、招商原辅材料、销售水电费、租赁水电费、物业公共部位水电费；工资及福利费主要为销售人员、招商人员、物业人员的工资。项目销售为非生产性项目，因此无制造费用，只计算其他管理费。项目销售无固定资产折旧及其他形式摊销。项目的经营成本测算情况如下表：

项目	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
成本	万元	0	242	242	242	212	152	152
原辅材料及燃料动力费	万元	0	63	63	63	58	38	38
工资及福利费	万元	0	179	179	179	154	114	114
管理费用	万元	0	20	20	20	20	20	20
其他管理费用	万元	0	20	20	20	20	20	20
合计	万元	0	262	262	262	232	172	172

（三）税金及附加

经华西工程公司测算，本项目营业税按销售总额的 5%征收，除

营业税外还需缴纳城市维护建设费和教育费附加费，其中：城市维护建设费按营业税的 7%计，教育附加费按营业税的 5%计。项目的营业税及附加测算情况如下表：

项目	单位	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
营业税及附加	万元	0	6,791.12	4,320.31	3,103.75	638.06	638.06	638.06
销售营业税	万元	-	4,216.42	2,529.85	1,686.57	0.00	0.00	0.00
商铺租赁营业税	万元	-	68.20	102.29	122.75	160.40	160.40	160.40
商铺租赁房产税	万元	-	163.67	245.51	294.61	384.95	384.95	384.95
地下汽车停放费营业税	万元	-	8.35	12.82	18.82	26.88	26.88	26.88
地上汽车停放费营业税	万元	-	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
地上车位临停营业税	万元	-	1.33	2.66	3.99	3.99	3.99	3.99
物业服务营业税	万元	-	14.62	23.39	29.23	29.23	29.23	29.23
城市维护建设费	万元	-	301.64	186.99	130.31	15.45	15.45	15.45
教育附加费	万元	-	215.46	133.56	93.08	11.04	11.04	11.04
防洪基金	万元	-	86.18	53.43	37.23	4.41	4.41	4.41
印花税	万元	-	28.44	17.63	12.29	1.46	1.46	1.46
土地增值税	万元	-	1,686.57	1,011.94	674.63	0.00	0.00	0.00

经华西工程公司测算，项目收入扣除经营成本、营业税金及附加之后的净收益测算情况如下表（单位：万元）：

项目	债券存续期（单位：万元）							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计数
1.经营收入	-	86,183.25	53,425.12	37,232.15	4,414.99	4,414.99	4,414.99	190,085.49
1.1 安置住宅销售	-	84,328.34	50,597.00	33,731.33	-	-	-	168,656.67
1.2 住宅底商租赁	-	1,363.92	2,045.88	2,455.06	3,207.95	3,207.95	3,207.95	15,488.71
1.3 停车位收益	-	198.65	314.50	461.08	622.36	622.36	622.36	2,841.31
1.4 物业服务收益	-	292.34	467.74	584.68	584.68	584.68	584.68	3,098.80
2.运营成本	-	292.00	292.00	292.00	262.00	202.00	202.00	1,542.00
3.营业税金及附加	-	6,791.12	4,320.31	3,103.75	638.06	638.06	638.06	16,129.36
4.净收益	-	79,100.13	48,812.81	33,836.40	3,514.93	3,574.93	3,574.93	172,414.10

该项目估算总投资为 142,700.28 万元，债券存续期内项目预计可

实现收入 190,085.46 万元，实现净收益（可支配收入）172,414.10 万元，能够充分覆盖项目总投资，覆盖倍数为 1.21 倍。经华西工程公司测算，项目所得税后财务内部收益率为 6.83%，项目所得税后投资回收期为 5.44 年（含建设期）。项目在财务上可行，项目投资能够按时回收。

8、项目对发行人业务状况、财务状况的影响

（1）项目对发行人业务状况的影响

公司作为惠山区域的重要实施主体，在保障房建设、水利工程等行业处于区域内重要地位。惠丰苑二期项目建设内容为安置房建设，项目的实施有利于公司未来保障房建设相关业务发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步巩固公司在该区域保障房建设投融资领域的主导地位。

（2）项目对发行人财务状况的影响

本期债券拟募集资金 9.50 亿元，其中 7.2 亿元用于募投项目，剩余 2.30 亿元补充流动资金，将计入公司负债（公司流动资产增加，非流动负债增加）。在 2017 年末数据基础上模拟，公司资产总额将增至 1,291,994.43 万元，负债总额将增至 748,396.86 万元，资产负债率将上升到 57.93%，将处于行业平均水平。待该项目建成后，在存续期内预计为发行人带来收益共计 190,085.46 万元，足以覆盖本期债券本息。

9、项目建成后现金回流预测

该项目预计将于债券存续期内通过安置房住宅定向销售、住宅底商租赁、物业服务和停车位租赁为发行人带来可支配收入 172,414.10

万元。预计募投项目现金回流情况如下：

募投项目现金回流预测

项目	债券存续期（单位：万元）						
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
安置住宅销售	-	84,328.34	50,597.00	33,731.33	-	-	-
住宅底商租赁	-	1,363.92	2,045.88	2,455.06	3,207.95	3,207.95	3,207.95
停车位租赁收益	-	198.65	314.50	461.08	622.36	622.36	622.36
物业服务收益	-	292.34	467.74	584.68	584.68	584.68	584.68
运营成本	-	292.00	292.00	292.00	262.00	202.00	202.00
营业税金及附加	-	6,791.12	4,320.31	3,103.75	638.06	638.06	638.06
净收益	-	79,100.12	48,812.80	33,836.39	3,514.93	3,574.93	3,574.93

10、偿债资金来源

本期债券偿债资金主要来源于募投项目的收益，根据中国华西工程设计建设有限公司编制的《前洲惠丰苑二期工程项目可行性研究报告》，在债券存续期内募投项目的可支配现金流净额（净收益）为 17.24 亿元。本期债券发行总额按照 9.50 亿元估算，票面利率按照 6.5% 估算，全部本息合计 12.59 亿元，项目净收益能够覆盖本期债券本息；

此外，发行人 2015-2017 年合并报表净利润分别为 16,166.98 万元、17,692.55 万元、9,939.65 万元，三年平均净利润 14,599.73 万元足以覆盖本期债券一年的利息，发行人良好的经营情况为本期债券的偿还资金提供了良好保障。

11、偿债安排

本期债券发行规模为 9.50 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，

包括确定专门科室与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。包括：发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作；发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息；同时，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。

（二）补充公司营运资金

本期债券的募集资金中 2.30 亿元将用于补充公司营运资金。公司主要从事城市基础设施和保障房建设，报告期内，公司在建项目投入较大，从项目投资到建成交付，资金需求较大。公司本次发行公司债券募集长期资金，能够有效提高公司的资金实力，调整负债的期限结构，支持公司的长期发展，提升抗风险能力。

本期债券部分募集资金用于补充营运资金，主要为了优化长短期债务结构，同时综合公司资产和负债结构、权益和债务融资成本等因素决定。截至 2017 年末，公司的流动负债合计 236,807.71 万元，包括短期借款 23,830.00 万元、应付票据 81,750.00 万元、应交税金 35,792.28 万元、一年内到期的非流动负债 92,830.00 万元。公司短期内对流动资金的需求较大，故本期债券募集资金中的 2.30 亿元将用于补充公司营运资金。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与浙商银行无锡分行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在浙商银行无锡分行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向财务部提交使用募集资金报告，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

根据发行人与浙商银行无锡分行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，浙商银行无锡分行将对发行人的债券募集资金进

行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时，应提前五个工作日内向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，浙商银行无锡分行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，必须拒绝发行人的提款要求。

三、发行人承诺

发行人承诺，本期债券募投项目收入将优先用于偿还本期债券。

发行人承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划以及募集资金投资项目进展情况，包括但不限于项目前期工作、项目施展情况等。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

无锡惠基产业发展有限公司是本期债券的法定偿债人，主要偿债来源于发行人经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 9.50 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门科室与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部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）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）专项偿债资金与账户安排

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人、浙商银行无锡分行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在浙商银行无锡分行开立偿债账户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。

二、增信措施

江苏省信用再担保集团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，具体担保措施情况如下：

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

负责人：瞿为民

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏再担保以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

（二）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级。

2、江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为江苏再担保提供了较大的发展空间。江苏再担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，公司再担保和直保风险管理水平业务发展较快，但代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，公司目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担机构，公司再担保业务收费偏低，但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。截至 2017 年底，江苏再担保净资产为 71.73 亿元，本期债券担保责任余额占净资产比例未超过 30%。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况

良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（三）累计担保余额

截至 2017 年底，江苏省信用再担保集团有限公司融资性担保责任余额为 633.53 亿元，为本期债券担保后的融资性担保责任余额未超过其 2017 年底净资产 71.73 亿元的 10 倍。

（四）江苏再担保财务数据

江苏再担保公司 2016 年的财务报表由江苏苏亚金诚会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏亚审[2017]612 号）。本文中担保人 2016 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。江苏再担保公司 2017 年的财务报表由中兴华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2018]第 020460 号）。本文中担保人 2017 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

（1）合并资产负债表

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末
流动资产：		
货币资金	237,731.16	284,557.79
交易性金融资产	2,000.00	2,059.26
应收票据	100.00	15.22
应收账款	35.15	
预付款项	1,047.87	652.88
应收利息	1,204.56	821.79
其他应收款	1,402.46	13,641.79
应收股利		
存货	183.38	60.21
一年内到期的非流动资产	35,500.00	
其他流动资产	180,569.70	149,739.33
流动资产差额(特殊报表科目)	140,760.16	131,841.24
流动资产合计	600,534.44	583,389.51
非流动资产：		
可供出售金融资产	142,954.67	111,424.22
持有至到期投资		

项 目	2017 年末	2016 年末
长期应收款	322,187.07	246,800.62
长期股权投资	3,525.89	4,072.28
固定资产	1,073.21	1,183.28
在建工程	187.04	
无形资产	164.77	219.67
商誉	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	195.56	193.03
递延所得税资产	2,526.70	1,652.89
其他非流动资产	77,510.78	61,433.59
非流动资产差额(特殊报表科目)	67,700.00	70,500.00
非流动资产合计	621,908.40	501,362.30
资产总计	1,222,442.84	1,084,751.81
流动负债:		
短期借款	49,286.50	30,000.00
应付账款	31.91	23.56
预收款项	7,238.35	8,917.21
应付职工薪酬	7,595.32	6,271.24
应交税费	2,857.32	3,030.52
应付利息	480.18	28.68
应付股利	684.14	102.70
其他应付款	27,943.98	19,304.23
一年内到期的非流动负债	39,202.00	29,180.00
流动负债差额(特殊报表科目)	151,092.79	128,069.86
流动负债合计	286,412.49	224,928.01
非流动负债:		
长期借款	125,592.27	119,556.95
应付债券	50,000.00	
长期应付款	36,082.64	38,113.00
专项应付款	3,875.80	
递延所得税负债	3,156.02	1,877.59
递延收益-非流动负债		1,650.00
非流动负债合计	218,706.73	161,197.54
负债合计	505,119.22	386,125.55
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	573,421.00	573,421.00
资本公积金	22,968.69	22,968.69
其它综合收益	9,940.30	5,849.42
盈余公积金	11,391.38	9,267.05
未分配利润	48,039.38	36,938.84
归属于母公司所有者权益合计	665,760.75	648,445.01
少数股东权益	51,562.86	50,181.24
所有者权益合计	717,323.61	698,626.25
负债和所有者权益总计	1,222,442.84	1,084,751.81

(2) 合并利润表

单位: 万元

项 目	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	112,564.11	100,294.46
营业收入	112,564.11	100,294.46
二、营业总成本	77,208.16	67,015.61
营业成本	16,387.34	14,793.75
营业税金及附加	651.87	2,156.08
销售费用	14,697.90	11,387.51
管理费用	9,483.03	8,002.04
财务费用	-817.47	-1,393.19
资产减值损失	6,407.24	2,704.81
其他业务成本(金融类)		
其他经营收益	7,470.42	3,151.96
其他收益	169.23	
投资净收益	7,470.42	3,151.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-546.39	90.61
资产处置收益	-48.14	
其他收益	169.23	
三、营业利润	42,947.46	36,430.82
加：营业外收入	1,268.30	1,095.50
减：营业外支出	105.99	65.76
其中：非流动资产处置净损失		1.08
四、利润总额	44,109.77	37,460.56
减：所得税	12,184.02	9,024.99
五、净利润	31,925.75	28,435.57
减：少数股东损益	2,736.20	3,200.47
归属于母公司所有者的净利润	29,189.55	25,235.10
加：其他综合收益	4,135.29	-1,641.57
六、综合收益总额	36,061.05	26,794.00
减：归属于少数股东的综合收益总额	2,780.62	3,000.13
归属于母公司普通股股东综合收益总额	33,280.43	23,793.88

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 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	96,500.03	114,507.96
收到的税费返还	49.97	128.00
收到其他与经营活动有关的现金	103,197.20	38,752.22
经营活动现金流入差额(合计平衡项目)	0.00	
经营活动现金流入小计	199,747.19	153,388.18
购买商品、接受劳务支付的现金	16,899.27	15,097.88
支付给职工以及为职工支付的现金	18,543.52	11,419.33

项 目	2017 年度	2016 年度
支付的各项税费	21,476.45	13,476.13
支付其他与经营活动有关的现金	119,820.79	102,241.16
经营活动现金流出(金融类)	89,304.98	76,910.68
经营活动现金流出小计	266,045.01	219,145.18
经营活动产生的现金流量净额	-66,297.82	-65,757.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,298.00	28,804.00
取得投资收益收到的现金	8,271.13	3,061.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	113.05	3.89
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	22,682.18	31,869.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	361.50	409.12
投资支付的现金	65,874.32	94,327.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	66,235.82	94,736.12
投资活动产生的现金流量净额	-43,553.63	-62,866.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	500.00	124,583.77
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	500.00	3,738.27
取得借款收到的现金	175,829.17	113,331.00
收到其他与筹资活动有关的现金		536.35
发行债券收到的现金	49,583.30	
筹资活动现金流入小计	225,912.47	238,451.12
偿还债务支付的现金	145,485.35	49,510.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,282.24	24,706.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,899.00	-1,204.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	162,767.59	74,216.80
筹资活动产生的现金流量净额	63,144.88	164,234.31
四、汇率变动对现金的影响		0.01
五、现金及现金等价物净增加额	-46,706.58	35,610.90
期初现金及现金等价物余额	284,617.05	249,006.15
六、期末现金及现金等价物余额	237,910.47	284,617.05
补充资料：		
净利润	31,925.75	28,435.57
加：资产减值准备	36,805.48	32,069.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	264.29	370.38

项 目	2017 年度	2016 年度
无形资产摊销	76.67	149.93
长期待摊费用摊销	115.43	84.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	48.14	-0.96
固定资产报废损失		
财务费用		-0.01
投资损失	-7,470.42	-3,151.96
递延所得税资产减少	-858.17	-658.89
存货的减少	-123.17	207.67
经营性应收项目的减少	108,631.72	-90,586.99
经营性应付项目的增加	-235,713.54	-32,675.43
间接法-经营活动产生的现金流量净额	-66,297.82	-65,757.00
现金的期末余额	237,910.47	284,617.05
减：现金的期初余额	284,617.05	249,006.15
间接法-现金及现金等价物净增加额	-46,706.58	35,610.90

(4) 江苏再担保公司 2017 年的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
总资产	1,222,442.84
总负债	505,119.22
所有者权益	717,323.61
营业收入	112,564.11
利润总额	44,109.77
净利润	31,925.75
经营活动产生的现金流量净额	-66,297.82
期末现金及现金等价物余额	237,910.47
资产负债率(%)	41.32
流动比率	2.10

(五) 江苏再担保发行债券情况

截至 2017 年底，江苏再担保公司发行了一期公司债，未发行过企业债券、中期票据等债券产品。

债券类型	名称	发行时间	规模	期限	票面利率	担保情况
公司债券	江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年公开发行公司债券 (第一期)	2017 年 11 月	5.00	3+2	4.95	无担保
合计		-	5.00	-	-	-

（六）担保函的主要内容

江苏再担保公司为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容为：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为七年期的公司债券，发行面额不超过人民币 9.50 亿元。担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

保证期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及本期债券到期之日起二年。本期债券持有人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。

保证范围：担保人保证的范围包括本期债券本金及利息，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。

保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理本期债券持有人要求担保人履行保证责任。

如担保函所规定的担保期间内，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本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（七）担保人更名

根据《江苏省人民政府关于同意江苏省信用再担保有限公司更名

为江苏省信用再担保集团有限公司的批复》（苏政复[2017]4号），经担保人大股东江苏省人民政府决定通过，原“江苏省信用再担保有限公司”于2017年1月4日正式更名为“江苏省信用再担保集团有限公司”。根据江苏省信用再担保集团有限公司《关于江苏省信用再担保有限公司更名为江苏省信用再担保集团有限公司及担保责任继承的公告》，原由江苏省信用再担保有限公司提供信用增进、担保的债券和债务融资工具。在本期债券存续期间，江苏省信用再担保集团有限公司将按照原有合同条款履行相关义务。

（八）担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据江苏再担保公司与发行人签订的《信用增进服务协议》，以及江苏再担保公司出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

发行人在本期债券存续期限内未能向债券持有人还本付息，江苏再担保公司无条件按照协议约定的责任范围代为清偿发行人债务。

江苏再担保在按照担保函履行了担保责任后，即代位取得债权人对发行人所享有的相应权利，并有权要求发行人偿还江苏再担保为履行担保责任代发行人支付的本金、利息（包括复利、罚息等）、违约金、担保费、损害赔偿金及所有为实现债权产生的费用等。

（九）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与江苏再担保公司签订《信用增进服务协议》，约定由江苏再担保公司对本期债券到期兑付提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人与江苏再担保签订的《信用增进服务协议》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，信用增进协议及程序合法有效。

三、本期债券偿债保障措施

（一）公司良好的资产状况和较强的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,196,994.43 万元，负债总额 653,396.86 万元，所有者权益（含少数股东权益）543,597.57 万元。2017 年度公司实现主营业务收入 56,765.20 万元，利润总额 12,041.32 万元，净利润 9,939.65 万元。2015-2017 年，公司资产规模增长 250,257.90 万元，增长 26.43%。发行人 2015-2017 年合并报表净利润分别为 16,166.98 万元、17,692.55 万元、9,939.65 万元，三年平均净利润 14,599.73 万元足以覆盖本期债券一年的利息。

从短期偿债能力来看，发行人 2015-2017 年的流动比率分别为 3.21、3.44、3.16，速动比率分别为 2.34、2.48、2.32，处于安全水平，反映出公司短期偿债能力较强，面临的短期偿债压力较小。

从长期偿债能力来看，2015-2017 年末，公司资产负债率分别为 47.35%、48.47%和 54.59%，发行人资产负债率处于行业合理水平，总体偿债风险可控。2015-2017 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.97、1.71、1.56 倍，发行人收益水平足以覆盖利息支付，利息保障倍数处于安全水平。

发行人作为惠山区主要的国有资产运营载体，未来将进一步发挥

其基础设施建设与投融资主体职能。随着公司业务规模的不断扩大，代建工程和自建项目陆续完工，公司的盈利能力有望得到提升。

（二）募投项目良好的经营性收益为本期债券还本付息提供有力保障

本期债券募集资金 9.50 亿元，其中 7.2 亿元将用于惠丰苑二期工程项目。根据中国华西工程设计建设有限公司编制的《前洲惠丰苑二期工程项目可行性研究报告》，债券存续期内募投项目通过安置房出售、住宅底商租赁、停车位收益、物业服务收益获得经营收入 190,085.49 万元，为本期债券本息的足额偿付提供了重要的资金来源。

募投项目现金回流预测

项目	债券存续期（单位：万元）							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计数
1.经营收入	-	86,183.25	53,425.12	37,232.15	4,414.99	4,414.99	4,414.99	190,085.49
1.1 安置住宅销售	-	84,328.34	50,597.00	33,731.33	-	-	-	168,656.67
1.2 住宅底商租赁	-	1,363.92	2,045.88	2,455.06	3,207.95	3,207.95	3,207.95	15,488.71
1.3 停车位收益	-	198.65	314.50	461.08	622.36	622.36	622.36	2,841.31
1.4 物业服务收益	-	292.34	467.74	584.68	584.68	584.68	584.68	3,098.80
2.运营成本	-	292.00	292.00	292.00	262.00	202.00	202.00	1,542.00
3.营业税金及附加	-	6,791.12	4,320.31	3,103.75	638.06	638.06	638.06	16,129.36
4.净收益	-	79,100.13	48,812.81	33,836.40	3,514.93	3,574.93	3,574.93	172,414.10

在债券存续期内募投项目的可支配现金流净额（净收益）为 17.24 亿元。本期债券发行总额按照 9.5 亿元估算，票面利率按照 6.5% 估算，全部本息合计 12.59 亿元，项目净收益能够覆盖本期债券本息。

（三）区域经济持续健康发展、财政实力的提升和政府的大力支持为发行人可持续发展提供了良好的外部环境

发行人作为无锡惠山区域的城市建设和运作主体，主要在惠山区

从事保障房建设和基础设施建设，在区域市场可以持续获得收益。发行人在项目获取方面得到当地政府的大力支持。未来几年，政府还将持续通过提供项目资源等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。总体看来，无锡市惠山区经济持续健康发展、财政实力不断增强，为发行人的业务创造了良好的外部经济环境，有利于发行人盈利能力的提升。

（四）良好的融资能力为本期债券的偿还提供了外部保障

公司拥有较强的资金调配能力，已与多家商业银行建立了战略合作关系，银行授信充裕，公司最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。凭借强大的综合实力和多年良好的合作关系，当公司不能及时足额偿还本期债券本息时，将通过包括间接融资在内的多种融资方式筹措资金，为本期债券的如期偿付提供必要的补充。同时，公司还合理安排不同投资项目之间的开发进度，使资金来源与各项开支得到有效结合，提高了资金的使用效率，保证了资金的顺畅运行。

（五）充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请浙商银行无锡分行担任本期债券的债权代理人，并与浙商银行无锡分行签订了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券

违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保

江苏省信用再担保集团有限公司对 9.50 亿元的本期债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具担保函。届时如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

综上所述，发行人具备足额偿付本期债券本息的能力，并制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 投资者保护措施

发行人为了充分保护投资者的利益，采取了有效的投资者保护措施，具体包括聘请债权代理人并签署《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，具体内容如下：

一、债权代理协议

根据《债权代理协议》的约定，浙商银行无锡分行作为本期债券的债权代理人，维护债券持有人的利益。主要内容如下：

（一）发行人的权利和义务

1、应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》、《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》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债券代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生违约事件，应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，应当在 3 个工作日内书面通知债权代理人，并按法律、法规和规则的规定及时向主管机

构指定的信息披露平台提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债权代理人的要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 未能清偿到期债务；
- (3) 发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (4) 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (5) 涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (7) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

就上述事件通知债权代理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、承担本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用。

6、按照书面约定及时向债权人支付代理费用及报酬。

7、履行本期债券《募集说明书》及《债券持有人会议规则》中约定的其他义务。

8、享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

9、国家发改委相关规定及相关法律法规规定的发行人应履行权利和义务。

(二) 债券代理人的权利和义务

1、应当按照相关法律法规的规定以及本协议的约定、债券持有人会议授权或决议履行代理义务。

2、有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据、财务报表及募集资金专户及偿债专项账户情况。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

3、当预计发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息，有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息时，应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，应在收到通知或要求后 2 个工作日内按协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的代理管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

12、为履行本协议项下的职责和义务，在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

（三）债券持有人的权利和义务

1、有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

2、对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、对发行人的经营状况不承担责任。

4、可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

5、根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、有权监督债权代理人并有权按照协议约定的程序更换不合格的债权代理人。

8、可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

9、应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了债券持有人会议的权限、债券持有人会议的召集、召开和决议等事项，主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权限

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、审议决定发行人提出变更本期债券《募集说明书》约定的方案，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意加速还款等相关解决方案作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重

组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本期债券持有人权利的行使；

5、抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、变更本期债券债权代理人；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集、召开和决议

1、在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (2) 单独或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (4) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- (6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；
- (7) 拟变更、解聘本期债券债权代理人；
- (8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；
- (9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；
- (10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；
- (11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化；
- (12) 发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；
- (13) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户

专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

（14）本期债券被暂停转让交易；

（15）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前15个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

（2）提交会议审议的事项及会议议程；

（3）以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人

会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；

(7) 召集人需要通知的其他事项。

4、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

5、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。《债券持有人会议规则》规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其代表的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

6、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

7、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致,即每1张债券(面值为人民币100元)拥有1票表决权。

8、除法律法规另有规定外,在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议,并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议,并在会议上可以发表意见,但没有表决权;下列机构为债券持有人的,其代表的本期债券张数不计入有表决权本期债券张数总数:

- (1) 发行人或债券持有人为发行人关联方;
- (2) 债券持有人为担保人或其关联方(如有担保人);
- (3) 债券持有人为出质股权/股票的所在公司或其关联方(如有出质股权/股票);
- (4) 债券持有人为抵/质押资产拥有者或其关联方(如有抵/质押资产);
- (5) 债券持有人持有的本期债券属于如下情形之一:(a) 已届本金兑付日,兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金;(b) 不具备有效请求权的债券。

9、每次债券持有人会议之监票人为两人,负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有

人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

10、债券持有人会议作出的决议，须经代表参与会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权二分之一以上（包括二分之一）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议，须经出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

11、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

12、债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

13、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后，发行人申请在依法设立的证券交易场所上市流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券

早日获准上市流通。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时，发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

（四）项目投资风险

本期债券募集资金建设项目总体投资规模较大、周期较长。如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，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。同时如在管理和技术上出现重大失误，则也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

对策：发行人将认真执行招标管理的相关规定，设计建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程环节均经过反复论证，并由专业人员持续现场跟踪项目施工进度，确保项目施工质量和进度，

尽量避免工程延误。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险及对策

公司经营规模的不断扩大，增加了发行人经营管理的难度，对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力提出了更高的要求。任何一方面的失误，都可能影响发行人的盈利水平。

对策：在今后的发展中，发行人将进一步完善现代企业的法人治理结构，加强对子公司的管理，强化内部控制规范运作，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

（二）资产流动性风险

发行人资产中存货占比较高，存货主要由开发成本和土地构成。其中土地资产的流动性容易受到土地市场波动的影响，集中变现难度较大。国家对于房地产行业的调控可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

对策：公司发展战略已充分考虑了未来土地市场可能面临的风险，通过对公司前景的合理规划，不断提高业务能力，降低土地市场波动带来的资产流动性风险影响。

（三）对外担保风险

截至 2017 年末，发行人及子公司对外担保总额为 198,650.00 万元。发行人对外担保企业主要为无锡惠一城镇产业有限公司、无锡市中洲农业产业发展有限公司等。发行人对外担保的金额较大，若被担

保企业经营状况恶化，公司将可能承担代偿责任，导致公司整体变现能力降低，对公司的偿债能力产生影响。

对策：发行人将密切关注被担保单位的经营状况，如发现问题将及时采取相应措施，确保将潜在损失降到最低。此外，发行人还建立了对外担保相关的制度和决策程序，对被担保企业的资质和审批流程等方面作出了明确的规定，并在实际工作中严格执行，以切实加强对外担保的内部管理。

（四）资本支出以及持续融资风险

发行人从事的城市基础设施建设行业属于资金密集型行业，目前发行人承接了较多的城市基础设施建设工程，未来资本性支出较大。一旦公司融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，甚至出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响发行人收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

对策：发行人将从以下方面化解持续融资风险：1、本期债券的发行将提升公司在资本市场的参与度并给公司带来长期、低成本的资金；2、区政府将继续从资金、政策等方面给予发行人有力支持；3、公司目前保持着良好的资信记录，与各类金融机构开展了广泛的合作，公司将进一步拓展融资渠道，降低融资成本，减少对单一融资渠道的依赖。

（五）应收款项无法回收的风险

报告期内，发行人应收账款分别为120,935.41万元、167,155.18万

元、156,264.59万元，维持在较高水平。发行人应收账款欠款方主要为无锡市惠山区财政局和中洲农业。虽然发行人应收账款欠款方资金实力较强，应收账款无法回收的可能性较小，但如果未来发生了不利于应收账款回收的事件，可能会造成发行人应收账款无法回收的风险。

报告期末，发行人其他应收款136,536.98万元，主要为非经营性其他应收款。发行人非经营性其他应收款为发行人对非合并范围内关联方企业的资金支持，以支持其发展。虽然发行人其他应收款欠款方均为无锡市惠山区下属其他国有企业，但如果其他应收款欠款方经营出现困难，无法偿还所欠发行人的款项时，发行人将面临其他应收账款无法按时足额收回的风险。

对策：发行人将加强对存量和新增应收款项的管理，健全完善资金管理制度。发行人指定财务部专人负责总体往来款项管理工作，建立往来款项责任制，严格执行催款制度。往来款项经办部门做好往来款项登记备查工作，及时了解拆借方经营状况，并定期和财务部核对催缴，定期及每年终了对款项进行核查，确保款项的及时回收。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人作为惠山区域的保障性住房投资建设、工程建设、水利及水环境整治业务作为重要主体之一，其投资规模和收益水平均受经济周期影响，如果未来经济增长放缓甚至出现衰退，可能导致发行人经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运

营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业提高企业的核心竞争力的基础上，坚持多元化经营，盈利水平的波动性或将降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。

（二）房地产行业政策风险

公司主营业务之一为保障性住房建设业务，业务受到房地产行业相关政策影响。近年来，政府一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。2015年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，促进房地产市场存货去化工作。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应房地产行业宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

对策：发行人将积极落实国家和地区政策，根据政策要求进行保障性住房建设，同时加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

第十六条 信用评级

一、信用评级情况

（一）评级观点

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA**，本期债券信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况、本期债券偿还能力及江苏再担保担保能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

二、评级报告内容概要

（一）优势

- 1、无锡市和惠山区经济稳步发展，为公司提供了良好的发展环境。
- 2、公司作为无锡市惠山区保障性住房投资建设的重要主体，在业务发展和资产注入等方面获得政府和股东的较大支持。
- 3、江苏再担保对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提高了本期债券偿付的安全性。

（二）关注

- 1、公司应收类款项以及存货占比较高，受限资产规模较大，公司资产流动性较弱；短期偿债能力弱，债务规模快速上升。
- 2、公司收入水平及盈利能力受政府规划影响大，2017 年公司收入

规模大幅下降，整体盈利能力较弱；受政策影响，公司水利环境改造和工程建设业务持续性有待关注，同时可能会影响公司的职能和定位。

3、公司在建及拟建设项目投资规模较大，未来公司存在一定的资金压力。

4、本期债券发行规模较大，对现有债务规模影响较大。

三、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

无锡惠基产业发展有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

无锡惠基产业发展有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对无锡惠基产业发展有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，无锡惠基产业发展有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注无锡惠基产业发展有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现无锡惠基产业发展有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对无锡惠基产业发展有限公司或

本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该项进行必要调查,及时对该事项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如无锡惠基产业发展有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对无锡惠基产业发展有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与无锡惠基产业发展有限公司联系,并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

四、发行人银行信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好,与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至2018年9月末,发行人的主要合作银行授信总额约为46.32亿元,其中已使用授信额度约为43.72亿元,未使用授信额度为2.60亿元。发行人的主要合作银行包括中国农业发展银行、光大银行、兴业银行、建设银行、中国工商银行、无锡农商行等。

截至2018年9月末发行人银行授信及使用情况

单位:万元

使用主体	银行名称	授信总额	已使用授信	授信余额
无锡惠基产业发展有限公司	光大银行	30,000.00	30,000.00	0.00
	兴业银行	50,000.00	50,000.00	0.00
无锡前信资产经营管理有限公司	农业发展银行	100,000.00	94,000.00	6,000.00
	兴业银行	7,900.00	7,900.00	0.00
	南京银行	480.00	480.00	0.00
	兴业银行	50,000.00	50,000.00	0.00
	恒丰银行	7,800.00	7,800.00	0.00
	招商银行	2,500.00	2,500.00	0.00

	华夏银行	6,000.00	6,000.00	0.00
无锡鑫洲新农村建设发展有限公司	华夏银行	10,000.00	10,000.00	0.00
	无锡农商行	480.00	480.00	0.00
无锡前惠供水有限公司	恒丰银行	30,000.00	30,000.00	0.00
	兴业银行	40,000.00	40,000.00	0.00
无锡惠山经济开发区前洲建设发展有限公司	江苏银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
无锡前洲资产经营管理有限公司	建设银行	30,000.00	30,000.00	0.00
	江苏银行	8,000.00	8,000.00	0.00
无锡锡惠供水有限公司	苏州银行	30,000.00	30,000.00	0.00
	工商银行	30,000.00	30,000.00	0.00
合计		463,160.00	437,160.00	26,000.00

（二）报告期内发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人发行的公司债券尚未进入偿还期。

五、发行人近三年是否存在违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请上海方本律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。上海方本律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在本募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认本募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。发行人律师认为：

一、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]1134号）、《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）等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

二、发行人已为本次发行依法履行了决策程序，取得了必要的批准与授权，该等批准与授权合法、有效。

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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》等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债融

资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

五、本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

六、本期债券发行的募集资金用途已经取得了相关主管部门的核准、批准或备案，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和有关国家产业政策的规定。

七、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

八、发行人与浙商银行无锡分行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，投资者保护条款合法有效、充分合规，符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

九、发行人报告期内不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险。

十、发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定，不存在虚假记载、误导性陈述和重

大遗漏。

十一、发行人取得国家有关主管部门对本期债券发行的批准后即可发行本期债券。

综上所述，发行人律师认为，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金[2008]7号文件》和《发改办财金[2015]3127号文》等法律、行政法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明事项

一、税务说明

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款由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 发行人有权机构同意本期债券发行的有关决议；
- (二) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (三) 2018年无锡惠基产业发展有限公司公司债券募集说明书；
- (四) 发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- (五) 上海方本律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 募集资金及偿债资金专项账户监管协议；
- (八) 债权代理协议；
- (九) 债券持有人会议规则；
- (十) 江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：无锡惠基产业发展有限公司

联系地址：无锡市惠山区政和大道 182-106

联系人：华凌云

联系电话：0510-83382697

传 真：0510-83393141

邮 编：214151

（二）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联系人：江春豪、彭亮、张弛、孙成兆、倪桂桦

联系电话：010-56673752

传 真：010-56673749

邮政编码：100033

（三）副主承销商：国融证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦

18 楼

联系人：邵翰、朱晓耕

联系电话：0471-6292499

传 真：0471-6292499

邮政编码：011700

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（三）备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30 下午2：30—5：00

（本页以下无正文）

附表一：

2017 年无惠基产业发展有限公司公司债券发行网点表

承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
▲恒泰长财证券有限责任公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	江春豪、彭亮、张弛、孙成兆、倪桂桦	010-56673701
国融证券股份有限公司	投资银行事业部	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 11 层	邵翰、朱晓耕	0471-6292499

附表二：

发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

编制单位：无锡惠基产业发展有限公司

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	244,881.32	130,992.89	150,117.43
应收票据	11,673.00	249.00	226.00
应收账款	156,264.59	167,155.18	120,935.41
预付款项		86,296.46	80,281.44
其他应收款	136,536.98	93,462.04	123,255.84
存货	198,058.97	184,504.84	177,841.50
流动资产合计	747,414.86	662,660.41	652,657.62
非流动资产：			
可供出售金融资产	19,560.00	6,060.00	6,060.00
长期应收款	156,894.29		
长期股权投资	15,029.88	15,020.16	29,265.53
固定资产	67,614.49	69,630.48	71,622.51
在建工程	0.00	174,402.57	75,804.48
无形资产	104,220.45	107,773.42	111,326.39
其他非流动资产	86,260.46		
非流动资产合计	449,579.58	372,886.63	294,078.91
资产总计	1,196,994.43	1,035,547.05	946,736.53
流动负债：			
短期借款	23,830.00	13,000.00	20,250.00
应付票据	81,750.00	89,400.00	83,390.00
应付账款	0.00	13,051.29	15,451.09
预收款项	4.80	3.08	-
应交税费	35,792.28	31,289.67	20,154.56
应付利息	1,777.33	-	-
其他应付款	823.29	1,185.09	9,185.09
一年内到期的非流动负债	92,830.00	44,530.00	54,900.00
流动负债合计	236,807.71	192,459.12	203,330.73
非流动负债：			
长期借款	259,865.00	272,770.00	191,500.00
应付债券	114,943.77		
长期应付款	41,780.39	36,660.00	53,440.42
非流动负债合计	416,589.15	309,430.00	244,940.42
负债合计	653,396.86	501,889.12	448,271.16
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资本公积	380,317.49	380,317.49	362,817.49
盈余公积	2,358.01	2,358.01	1,362.23
未分配利润	60,922.07	50,982.42	34,285.66
归属于母公司所有者权益合计	543,597.57	533,657.92	498,465.38
少数股东权益		-	-
所有者权益合计	543,597.57	533,657.92	498,465.38
负债和所有者权益总计	1,196,994.43	1,035,547.05	946,736.53

附表三：

发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表

编制单位：无锡惠基产业发展有限公司

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	63,828.53	145,494.14	147,849.32
其中：主营营业收入	56,765.20	138,069.10	116,463.37
二、营业总成本	63,298.18	121,977.58	126,300.77
其中：营业成本	54,402.03	122,006.86	122,761.82
税金及附加	846.06	548.96	4,496.16
销售费用		38.87	30.79
管理费用	473.74	467.26	682.44
财务费用	7,576.35	-1,084.36	-1,670.44
资产减值损失			
投资收益（损失以“-”号填列）	9.72	4.63	7.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	540.07	23,521.19	21,555.88
加：营业外收入	11,501.25	69.92	-
减：营业外支出		1.05	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,041.32	23,590.06	21,555.88
减：所得税费用	2,101.67	5,897.52	5,388.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,939.65	17,692.55	16,166.98
归属于母公司所有者的净利润	9,939.65	17,692.55	16,166.98
少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额	9,939.65	17,692.55	16,166.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,939.65	17,692.55	16,166.98
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

附表四：

发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

编制单位：无锡惠基产业发展有限公司

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	65,377.74	101,134.33	91,281.54
收到其他与经营活动有关的现金	74,360.39	32,369.88	5,759.17
经营活动现金流入小计	139,738.13	133,504.20	97,040.71
购买商品、接受劳务支付的现金	41,905.85	126,741.93	98,684.39
支付给职工以及为职工支付的现金	119.40	15.46	15.46
支付的各项税费	1.82	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	104,155.91	2,163.52	73,241.94
经营活动现金流出小计	146,182.98	128,920.90	171,941.78
经营活动产生的现金流量净额	-6,444.85	4,583.30	-74,901.07
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		14,200.00	-
投资活动现金流入小计		14,200.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	26,447.99	98,598.10	57,805.72
投资支付的现金		-	4,560.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	19,248.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计	26,447.99	98,598.10	81,613.72
投资活动产生的现金流量净额	-26,447.99	-84,398.10	-81,613.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		26,000.00	52,000.00
取得借款收到的现金	105,455.00	148,800.00	186,250.00
发行债券收到的现金	114,899.62	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	62,699.41	-	44,660.00
筹资活动现金流入小计	283,054.04	174,800.00	282,910.00
偿还债务支付的现金	86,030.00	85,150.00	46,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,189.75	4,179.32	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	43,053.03	24,780.42	1,900.00
筹资活动现金流出小计	136,272.77	114,109.74	48,200.00
筹资活动产生的现金流量净额	146,781.26	60,690.26	234,710.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	113,888.42	-19,124.54	78,195.21
加：期初现金及现金等价物余额	130,992.89	150,117.43	71,922.23
六、期末现金及现金等价物余额	244,881.32	130,992.89	150,117.43

