

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年五月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	29
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一：发行人财务报表.....	33
附件二：担保人财务报表.....	45

释义

惠山城铁、公司、本公司、发行人	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
债券受托管理人、财通证券	指	财通证券股份有限公司
审计机构、会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
19 城铁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）
19 沪宁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行项目收益专项公司债券
19 惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券
16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改	指	2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》、《章程》	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司章程
投资者、合格投资者	指	具备《公司债券发行与交易管理办法》第十四条所列资质及符合上海证券交易所等证券自律组织要求的本次债券投资者，包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期、本期	指	2019 年 1-12 月
报告期末	指	2019 年 12 月 31 日
上年同期、上期	指	2018 年 1-12 月
上年末	指	2018 年 12 月 31 日

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
中文简称	惠山城铁
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	匡建新
注册地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道常玉路 52 号
办公地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道常玉路 52 号
办公地址的邮政编码	214181
公司网址	-
电子信箱	43407840@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	周唯艳
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	负责财务
联系地址	无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号
电话	0510-83393388
传真	0510-83393388
电子信箱	43407840@qq.com

三、信息披露网址及置备地

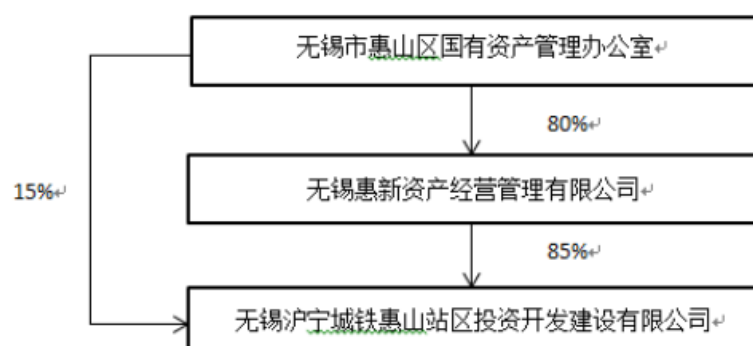
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 中国债券信息网 http://www.chinabond.com.cn 深圳证券交易所网站 http://www.szse.cn/
年度报告备置地	无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：无锡惠新资产经营管理有限公司

报告期末实际控制人名称：无锡市惠山区国有资产管理办公室

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号 5 层 F4 层东座 929 室
签字会计师姓名	李杰、韩洁

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1624011、127436	114476	114620	162047
债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改	19 惠城铁	19 城铁债	19 沪宁债
名称	财通证券股份有限公司	财通证券股份有限公司	财通证券股份有限公司	天风证券股份有限公司

	公司	公司	公司	公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号 财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908	杭州市西湖区天目山路 198 号 财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908	杭州市西湖区天目山路 198 号 财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908	上海浦东新区兰花路 333 号世纪大厦
联系人	李虎其	李虎其	李虎其	邓以红
联系电话	0571-87821413	0571-87821413	0571-87821413	021-68812687

（三）资信评级机构

债券代码	1624011、127436	114476	114620	162047
债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改	19 惠城铁	19 城铁债	19 沪宁债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司	-	-	中诚信证券评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦五层	-	-	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1624011 、127436	114476	114620	162047
2、债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改	19 惠城铁	19 城铁债	19 沪宁债
3、债券名称	2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

	债券	2019 年非公开发行人公司债券	2019 年非公开发行人公司债券（第二期）	2019 年非公开发行人项目收益专项公司债券
4、发行日	2016 年 6 月 8 日	2019 年 5 月 13 日	2019 年 12 月 3 日	2019 年 8 月 27 日
5、是否设置回售条款	否	是	是	是
6、最近回售日	-	2022 年 5 月 14 日	2022 年 12 月 3 日	2022 年 8 月 29 日
7、到期日	2021 年 6 月 8 日	2024 年 5 月 14 日	2024 年 12 月 3 日	2024 年 8 月 27 日
8、债券余额	7.00	5.00	5.00	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.38	5.85	5.20	5.7
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，于每个计息年度末付息一次，从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5 个计息年度末分别按照债券发行规模 30%、30%、40% 的比例偿还本金。	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 5 个计息年度末分别偿还债券发行总额的 30%、35% 和 35%。
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所	深圳证券交易所	深圳证券交易所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人于 2019 年 6 月 8 日完成本期债券 4,380.00 万元应付利息及 30,000.00 万元本金的偿付工作。	截至报告期末，本期债券尚未到付息日、兑付日	截至报告期末，本期债券尚未到付息日、兑付日	截至报告期末，本期债券尚未到付息日、兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	-	-	-	-

二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
募集资金专项账户运作情况	规范
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，该项募集资金已按要求全部用于城铁惠山站区棚户区改造项目建设。本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商财通证券股份有限公司、存放募集资金的托管银行交通银行股份有限公司无锡分行签订的《2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券账户监管协议》执行。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：114476

债券简称	19 惠城铁
募集资金专项账户运作情况	规范
募集资金总额	50,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用实际到账 49,600.00 万元，截至报告期末，该项募集资金已按约定全部用于置换债务及补充流动资金。本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照募集说明书约定、三方监管协议等执行。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控	不适用

的金额（截止报告签发日，如有）	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
募集资金专项账户运作情况	规范
募集资金总额	50,000.00
募集资金期末余额	31,700.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用实际到账 49,700.00 万元，截至报告期末，该项募集资金已按约定使用 3000 万元用于智能制造园项目建设，15,000.00 万元用于补充公司营运资金。 本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照募集说明书约定、三方监管协议等执行。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：114620

债券简称	19 城铁债
募集资金专项账户运作情况	规范
募集资金总额	50,000.00
募集资金期末余额	6,700.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用实际到账 49,700.00 万元，截至报告期末，该项募集资金已按约定使用 43,000.00 万元用于置换债务及补充流动资金。 本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照募集说明书约定、三方监管协议等执行。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1624011、127436
债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 24 日
评级结果披露地点	中国债券信息网、上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体标识：该信用级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。 债项标识：该信用级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未发生变化

债券代码	162047
债券简称	19 沪宁债
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体标识：该信用级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。 债项标识：该信用级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未发生变化
---------------------------	-------

（二）主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
保证人名称	中合中小企业融资担保股份有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	837.04
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	1,036.07
影响保证人资信的重要事项	联合信用评级有限公司评定中合担保主体长期信用等级为 AAA
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	无

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☒适用 ☐不适用

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
增信机制概述	无锡惠新资产经营管理有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息，同时项目实施主体启用募投项目外的自有资金补足程序后仍有差额的情况下，将由其承担差额补足义务。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益	无

的影响（如有）	
增信机制的执行情况	报告期内无需执行

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于募投项目产生的稳定现金流入，公司应在兑付兑息日提前 3 个工作日进行偿债资金打款。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定，公司在兑付兑息日提前 3 个工作日完成了当年的兑付资金打款事项。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：114476

债券简称	19 惠城铁
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括成立偿付工作小组、设立专项账户、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于募投项目产生的收益，不足部分发行人由经营收入、外部融资渠道与公司资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。

其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：114620

债券简称	19 城铁债
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
偿债计划概述	本期债券发行总额 7 亿元，为 5 年期固定利率债券。本期债券设置本金提前偿还条款，本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续的第 3、4、5 个计息年度末分别按本期债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还本金。本期债券的偿债资金主要来源为发行人经营收入和募投项目产生的现金流。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债资金账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成债券本息偿付安全的内部机制。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

债券代码：114476

债券简称	19 惠城铁
偿债计划概述	本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的本金支付日为 2024 年 5 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，应兑付债券本金自兑付日起不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 5 月 14 日、2023 年 5 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券的偿债资金主要来源为发行人经营收入和募投项目产生的现金流。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
偿债计划概述	本次项目收益债券在存续期内每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期内的第 3 至第 5 个计息年度末分别偿还债券发行总额的 30%、35%和 35%。本次项目收益债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 27 日，兑付日为债券存续期内的第 3 至第 5 年每年的 8 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 27 日，兑付日为 2022 年 8 月 27 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：114620

债券简称	19 城铁债
偿债计划概述	本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的本金支付日为 2024 年 12 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，应兑付债券本金自兑付日起不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 12 月 3 日、2023 年 12 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券的偿债资金主要来源为发行人经营收入和募投项目产生的现金流。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1624011、127436

债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改
账户资金的提取情况	发行人项目收入归集专户收到募投项目现金流入 34,380.00 万元，并已按照约定将收入均转至本期债券偿债资金专户中。发行人偿债资金专户于 2019 年 6 月 8 日完成本期债券 4,380.00 万元应付利息及 30,000 万元本金的偿付工作。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
账户资金的提取情况	19 沪宁债于 2019 年 8 月 27 日发行，应于 2020 年 8 月 27 日偿付利息 2,850.00 万元。报告期内，未涉及到提取事项。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：114476

债券简称	19 惠城铁
账户资金的提取情况	19 惠城铁于 2019 年 5 月 13 日发行，应于 2020 年 5 月 14 日偿付利息 2,925.00 万元。报告期内，未涉及到提取事项。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：114620

债券简称	19 城铁债
账户资金的提取情况	19 城铁债于 2019 年 12 月 3 日发行，应于 2020 年 12 月 3 日偿付利息 2,600.00 万元。报告期内，未涉及到提取事项。
专项偿债账户的变更、变化	无

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1624011、127436	114476	162047	114620
债券简称	16 惠山棚改项目债、PR 惠棚改	19 惠城铁	19 沪宁债	19 城铁债
债券受托管理人名称	财通证券股份有限公司	财通证券股份有限公司	天风证券股份有限公司	财通证券股份有限公司
受托管理人履职情况	财通证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、项目收益债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行项目收益债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。	财通证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。	严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。	财通证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否	否	否	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不存在利益冲突	不存在利益冲突	不存在利益冲突	不存在利益冲突
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	发行人按募集说明书约定于每年披露履约情况	不适用	不适用	不适用

	及偿债能力分析报告，报告期内按期披露了 2018 年度的履约情况及偿债能力分析报告，披露地址： www.chinabond.com.cn、 www.sse.com.cn			
--	--	--	--	--

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1、公司从事的主要业务

公司主要从事无锡市惠山区基础设施建设、保障性住房建设、土地开发平整等业务。

2、主要产品及其用途

资产经营管理，对外投资服务，市场开发，安置房建设，房屋拆迁，土地平整，农业水利基础设施建设，市政工程建设。

3、经营模式

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

4、行业发展阶段

基础设施建设行业：已成为中国经济社会健康可持续发展的有力支撑，但与发达国家相比，基础设施建设在诸多领域都存在着不可忽视的差距。可以预见，未来二三十年我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步提高，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

保障性住房行业：保障性住房是调节收入分配的一种途径，也有利于抑制房价的过快上涨。目前，全国保障房占整个住房体系的比重已超过 10%。未来，国家将以满足和改善城市中低收入住房困难家庭基本需求为重点，加大保障性住房建设力度，逐步扩大住房保障覆盖面。建立完善覆盖不同收入层次家庭的多层次住房保障和供应体系，保障低收入住

房困难家庭的基本住房需求，支持中等收入家庭改善住房条件、提升居住品质。

土地开发整理行业：随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。根据国家统计局的最新统计数据显示，2016 年末我国城市化率达 57.4%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

5、周期性特点

城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而投资回报率较低。

6、行业地位

作为无锡市惠山区的国有资产管理 and 基础设施运营主体，公司具有良好的政府背景，在国有资产管理和基础设施建方面具有独特的市场地位和显著优势。惠山区政府通过税收优惠、优质资产划拨等多种方式给予公司大力支持，增强了公司业务发展后劲，在行业内具有较强的竞争力。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
代建收入	30,188.95	26,251.26	13.04	36.39	34,500.00	30,000.00	13.04	43.37
榭丽花园 保障性小 区住宅、 商业部分 及车位租 赁收入	20,000.00	16,004.39	19.98	24.11	12,375.92	9,998.57	19.21	15.56
土地出让 收入	32,763.13	14,311.52	56.32	39.50	32,678.82	14,311.52	56.21	41.08
合计	82,952.08	56,567.17	31.81	-	79,554.75	54,310.10	31.73	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：公司为城投类发行人，未有相应分类。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

（1）榭丽花园保障性小区住宅、商业部分及车位租赁收入：本期公司收到的对该项目的政府补贴 2 亿元，成本根据补贴金额分摊，导致本期该项业务收入及成本较上年同期分别增

加 61.60%和 60.07%。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

发行人为城投类企业，不适用前五大客户销售额及供应商采购额明细。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

发行人在未来将力争将基础设施建设业务进一步发展壮大，技术创新能力全面增强，资产运行质量和效益稳步提高，企业保持稳定快速发展，在惠山区市场的主导地位继续得到保持和巩固。法人治理结构更加完善，核心竞争力全面提升，实现速度与效益、数量与质量、规模与结构、投入与产出的协调统一。

通过近五年的努力，将公司建成“五个一流”：即一流的经营理念，一流的企业文化，一流的人才队伍，一流的核心竞争力，一流的盈利能力。对于重大项目建设，按照惠山区委、区政府现有的基础设施建设业务，积极寻求优质产业投资，优化产业项目经济，推进核心产业快速发展。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与主营业务相关的往来款为经营性，其他为非经营性。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：29,261.09，占合并口径净资产的比例（%）：3.61%，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（一）会计政策变更

1、执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2、执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

3、采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对本公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额
		增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	-1,024,844,900.00
	应收票据	-
	应收账款	1,024,844,900.00
2	应付票据及应付账款	-32,300,321.60
	应付票据	30,000,000.00
	应付账款	2,300,321.60

4、其他会计政策变更

本报告期内本公司无其他会计政策变更。

（二）会计估计变更

本报告期内本公司不存在会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,223,857.43	1,072,491.29	14.11	-
2	总负债	414,051.82	283,056.42	46.28	注 1
3	净资产	809,805.61	789,434.87	2.58	-
4	归属母公司股东的净资产	809,805.61	789,434.87	2.58	-
5	资产负债率 (%)	33.83	26.39	28.19	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	33.83	26.39	28.19	-
7	流动比率	14.75	14.04	5.02	-
8	速动比率	2.04	2.24	-8.64	-
9	期末现金及现金等价物余	50,571.01	11,808.82	328.25	注 2

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
	额				
-					
-					

注 1: 由于土地整理开发和基础设施建设业务开展需要, 本期公司新发行北京金融资产交易所有限公司（2019 年度第一期债权融资计划）5.5 亿元、19 惠城铁 5 亿元、19 沪宁债 5 亿元、19 城铁债 5 亿元等融资工具, 导致总负债增加。

注 2: 主要由于本期增加了融资借款, 导致筹资活动产生的现金流量净额增加, 进而导致期末现金及现金等价物余额较上年度末增加 328.25%

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	82,952.08	79,554.75	4.27	-
2	营业成本	56,567.17	54,310.10	4.16	-
3	利润总额	21,119.35	23,901.29	-11.64	-
4	净利润	20,370.74	22,514.75	-9.52	-
5	扣除非经常性损益后净利润	20,375.01	22,484.63	-9.38	-
6	归属母公司股东的净利润	20,370.74	22,514.75	-9.52	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	25,996.44	24,869.68	4.53	-
8	经营活动产生的现金流净额	18,426.23	65,840.51	-72.01	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	-87,634.79	-24,159.73	-262.73	注 4
10	筹资活动产生的现金流净额	107,970.75	-48,909.80	320.75	注 5
11	应收账款周转率	0.91	0.80	13.13	-
12	存货周转率	0.06	0.06	0	-
13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.09	-22.22	-
14	利息保障倍数	1.63	1.65	-1.31	-
15	现金利息保障倍数	2.36	5.88	-59.81	注 6
16	EBITDA 利息倍数	1.67	1.71	-2.42	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 3: 主要系公司本期收到城际铁路管委会往来款较上期减少, 导致收到其他与经营活动有关的现金减少, 进而导致经营活动产生的现金流净额大幅减少。

注 4: 主要系本期公司增加了无锡扬远建设投资有限公司的暂借款, 导致支付其他与投资活动有关的现金增加, 进而导致投资活动产生的现金流净额减少。

注 5：由于土地整理开发和基础设施建设业务需要，本期公司新发行了北京金融资产交易所有限公司（2019 年度第一期债权融资计划）5.5 亿元、19 惠城铁 5 亿元、19 沪宁债 5 亿元、19 城铁债 5 亿元等融资工具，导致筹资活动现金流入大幅增加。

注 6：主要系公司本期收到城际铁路管委会往来款较上期减少，导致收到其他与经营活动有关的现金减少和经营活动产生的现金流净额大幅减少，进而导致现金利息保障倍数下降。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	55,571.01	14,808.82	275.26	注 1
应收账款	79,984.49	102,484.49	-21.95	-
其他应收款	30,399.64	49,639.07	-38.76	注 2
存货	1,033,123.63	881,074.23	17.26	-
可供出售金融资产	2,395.00	1,605.00	49.22	注 3
长期股权投资	1,019.72	1,025.41	-0.56	-
固定资产	21,024.34	21,740.10	-3.29	-

2. 主要资产变动的原因

注 1：由于土地整理开发和基础设施建设业务需要，本期公司新发行了北京金融资产交易所有限公司（2019 年度第一期债权融资计划）5.5 亿元、19 惠城铁 5 亿元、19 沪宁债 5 亿元、19 城铁债 5 亿元等融资工具，导致货币资金增加。

注 2：主要由于公司收回与城际铁路惠山站区管理委员会往来款项，导致本期其他应收款减少。

注 3：公司新增对无锡惠城地铁投资开发有限公司投资 615.00 万元和无锡量子感知技术有限公司投资 175.00 万元，导致可供出售金融资产增加。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：60,121.51 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	55,121.51	-	抵押土地使用权、抵押农村土地经营权 银行借款 20,300.00 万元	-
定期存单	5,000.00	-	江苏银行无锡惠山支行质押借款	-

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
			5000.00 万元及银行承兑汇票 1,825.00 万元	
合计	60,121.51	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	36,800.00	-	-	注 1
应付票据	1,825.00	3,000.00	-39.17	注 2
应交税费	6,378.70	5,497.78	16.02	-
其他应付款	8,190.71	6,661.40	22.96	-
一年内到期的非流动负债	27,587.47	59,265.18	-53.45	注 3
长期借款	113,625.00	49,750.00	128.39	注 4
应付债券	219,083.33	155,314.55	41.06	注 5
长期应付款	-	3,337.47	-100.00	注 6

2.主要负债变动的原因

注 1：由于土地整理开发和基础设施建设项目需要，公司新增光大银行、华夏银行和江苏银行借款 1.30、1.88 和 0.50 亿元，导致短期借款增加。

注 2：公司开出的银行承兑汇票于本期支付部分，导致应付票据减少。

注 3：主要系 2020 年到期长期银行借款较 2019 年到期的长期借款金额减少，导致一年内到期的非流动负债减少。

注 4：由于土地整理开发和基础设施建设项目需要，本期公司通过发行北京金融资产交易所有限公司（2019 年度第一期债权融资计划）融资 5.5 亿元，导致长期借款增加。

注 5：由于土地整理开发和基础设施建设项目需要，本期公司通过发行 19 惠城铁融资 5 亿元、19 沪宁债融资 5 亿元和 19 城铁债融资 5 亿元，导致应付债券增加。

注 6：由于应付融资租赁款全部转入一年内到期的非流动负债，导致长期应付款金额为零。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 39.71 亿元，上年末有息借款总额 26.77 亿元，借款总额总比变动 48.34%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：万元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	44,750.00	49,925.00	35,000.00	59,675.00
非银行金融机构贷款	67,602.65	55,000	4,265.18	118,337.47
公司债券、其他债券及债务融资工具	155,314.55	149,083.33	85,314.55	219,083.33

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

☒ 存在 ☐ 不存在

单位：万元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
公司债券（16 惠山棚改项目债）	合格投资者	70,000.00	2021 年 6 月 8 日	4.38%	中合中小企业融资担保股份有限公司
公司债券（19 惠城铁）	合格投资者	49,653.33	2024 年 5 月 14 日	5.85%	-
公司债券（19 沪宁债）	合格投资者	49,725.00	2024 年 8 月 27 日	5.70%	-
公司债券（19 城铁债）	合格投资者	49,705.00	2024 年 12 月 3 日	5.20%	-
合计	-	219,083.33	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无。

（六）后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019 年，发行人已完成“16 惠棚改”4,380.00 万元应付利息及 30,000.00 万元本金的偿付工作，并发行取得“19 惠城铁”50,000.00 万元募集资金、“19 沪宁债”50,000.00 万元募集资金和“19 城铁债”50,000.00 万元募集资金。未来将继续通过发行公司债券方式补充公司运营资金需要。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
光大银行	13,000.00	13,000.00	0.00
华夏银行	18,800.00	18,800.00	0.00
江苏银行	5,000.00	5,000.00	0.00
南京银行	18,250.00	18,250.00	0.00
厦门国际银行	4,625.00	4,625.00	0.00
合计	59,675.00	-	0.00

上年末银行授信总额度：97,750.00 万元，本报告期末银行授信总额度 59,675.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：-38,075.00 万元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：21,119.35 万元

报告期非经常性损益总额：-4.27 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、对外担保情况**（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：15.61 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.76 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：19.37 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

2019 年 3 月 8 日，根据募集说明书约定，披露了 2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券项目实施进度情况及资金情况(2018 年 9 月-2019 年 3 月)；

2019 年 9 月 6 日，披露募集说明书约定，披露了 2016 年沪宁城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券项目实施进度情况及资金情况(2019 年 3 月-2019 年 9 月)。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

无锡沪宁城际惠山站区投资开发有限公司
2020年5月11日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	555,710,068.16	148,088,171.02
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	799,844,900.00	1,024,844,900.00
预付款项	31,000.44	1,141,648.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	303,996,350.13	496,390,670.24
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,331,236,291.42	8,810,742,338.53
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,365,102.15	
流动资产合计	11,994,183,712.30	10,481,207,728.24
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	23,950,000.00	16,050,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,197,173.08	10,254,135.13
投资性房地产		
固定资产	210,243,416.79	217,401,016.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	244,390,589.87	243,705,151.71
资产总计	12,238,574,302.17	10,724,912,879.95
流动负债：		
短期借款	368,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,250,000.00	30,000,000.00
应付账款	5,615,993.40	2,300,321.60
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		
应交税费	63,787,042.18	54,977,814.35
其他应付款	81,907,148.18	66,614,013.43
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	275,874,727.26	592,651,822.69
其他流动负债		
流动负债合计	813,434,911.02	746,543,972.07
非流动负债：		
长期借款	1,136,250,000.00	497,500,000.00
应付债券	2,190,833,333.33	1,553,145,479.45
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		33,374,727.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,327,083,333.33	2,084,020,206.71
负债合计	4,140,518,244.35	2,830,564,178.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	99,798,615.72	79,102,998.25
一般风险准备		
未分配利润	895,292,617.10	712,280,877.92
归属于母公司所有者权益合计	8,098,056,057.82	7,894,348,701.17
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	8,098,056,057.82	7,894,348,701.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,238,574,302.17	10,724,912,879.95

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	464,160,261.66	59,392,738.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	799,844,900.00	1,024,844,900.00
预付款项	31,000.44	1,141,648.45
其他应收款	1,086,152,761.51	789,077,333.33
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,595,346,958.72	8,754,058,959.53
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	11,945,535,882.33	10,628,515,579.50
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	818,197,173.08	665,254,135.13
投资性房地产		
固定资产	210,237,966.91	217,392,925.74
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,028,435,139.99	882,647,060.87
资产总计	12,973,971,022.32	11,511,162,640.37
流动负债：		
短期借款	130,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		30,000,000.00
应付账款	5,368,192.40	2,300,321.60
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	63,585,991.08	54,782,902.87
其他应付款	1,158,607,796.02	1,150,912,579.01
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	233,374,727.26	392,651,822.69
其他流动负债		
流动负债合计	1,590,936,706.76	1,630,647,626.17
非流动负债：		
长期借款	1,091,250,000.00	400,000,000.00
应付债券	2,190,833,333.33	1,553,145,479.45
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		33,374,727.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,282,083,333.33	1,986,520,206.71
负债合计	4,873,020,040.09	3,617,167,832.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	99,798,615.72	79,102,998.25
未分配利润	898,187,541.51	711,926,984.24
所有者权益（或股东权益）合计	8,100,950,982.23	7,893,994,807.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,973,971,022.32	11,511,162,640.37

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	829,520,786.41	795,547,473.87
其中：营业收入	829,520,786.41	795,547,473.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	618,270,303.22	556,936,218.78
其中：营业成本	565,671,691.74	543,100,975.10
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	340,164.01	310,355.19
销售费用		
管理费用	12,985,450.00	14,223,395.15
研发费用		
财务费用	39,272,997.47	-698,506.66
其中：利息费用	41,485,480.83	
利息收入	2,212,483.36	698,506.66
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-56,962.05	401,647.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-56,962.05	401,647.68
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	211,193,521.14	239,012,902.77
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	211,193,521.14	239,012,902.77
减：所得税费用	7,486,164.49	13,865,412.99
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	203,707,356.65	225,147,489.78
（一）按经营持续性分类	203,707,356.65	225,147,489.78
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	203,707,356.65	225,147,489.78
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	203,707,356.65	225,147,489.78
1.归属于母公司股东的净利润	203,707,356.65	225,147,489.78
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	203,707,356.65	225,147,489.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	203,707,356.65	225,147,489.78
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	829,520,786.41	795,547,473.87
减：营业成本	565,671,691.74	543,100,975.10
税金及附加	142,890.79	310,355.19
销售费用		
管理费用	12,755,900.43	14,055,539.04
研发费用		
财务费用	36,457,141.79	-576,454.58
其中：利息费用	38,052,840.55	
利息收入	1,595,698.76	576,454.58
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）	-56,962.05	401,647.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-56,962.05	401,647.68
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	214,436,199.61	239,058,706.80
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	214,436,199.61	239,058,706.80
减：所得税费用	7,480,024.87	13,846,423.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	206,956,174.74	225,212,283.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	206,956,174.74	225,212,283.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	206,956,174.74	225,212,283.39
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,055,702,092.96	725,599,573.87
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	353,378,683.36	1,262,047,859.21
经营活动现金流入小计	1,409,080,776.32	1,987,647,433.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,211,495,496.08	475,438,739.56
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,079,362.27	2,882,554.22
支付的各项税费	206,254.26	53,333.33
支付其他与经营活动有关的现金	10,037,329.94	850,867,699.38
经营活动现金流出小计	1,224,818,442.55	1,329,242,326.49
经营活动产生的现金流量净额	184,262,333.77	658,405,106.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	345,450,000.00	101,880,000.00
投资活动现金流入小计	345,450,000.00	101,880,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	127,785.00	17,250.00
投资支付的现金	7,900,000.00	5,610,000.00
质押贷款净增加额		
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	1,213,770,119.15	337,850,000.00
投资活动现金流出小计	1,221,797,904.15	343,477,250.00
投资活动产生的现金流量净额	-876,347,904.15	-241,597,250.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,398,000,000.00	500,000,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	195,909,242.19	95,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,093,909,242.19	595,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,498,750,000.00	872,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	140,769,951.98	137,819,030.35
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	374,681,822.69	73,479,018.47
筹资活动现金流出小计	2,014,201,774.67	1,084,098,048.82
筹资活动产生的现金流量净额	1,079,707,467.52	-489,098,048.82
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	387,621,897.14	-72,290,192.23
加：期初现金及现金等价物余额	118,088,171.02	190,378,363.25
六、期末现金及现金等价物余额	505,710,068.16	118,088,171.02

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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	1,055,702,092.96	725,599,573.87
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	345,361,898.76	1,213,340,148.79
经营活动现金流入小计	1,401,063,991.72	1,938,939,722.66
购买商品、接受劳务支付的现金	958,090,829.12	418,755,360.56
支付给职工以及为职工支付的现金	2,973,435.07	2,776,961.22
支付的各项税费	-	53,333.33
支付其他与经营活动有关的现金	7,516,348.53	1,037,660,063.13
经营活动现金流出小计	968,580,612.72	1,459,245,718.24
经营活动产生的现金流量净额	432,483,379.00	479,694,004.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	330,000,000.00	181,880,000.00
投资活动现金流入小计	330,000,000.00	181,880,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	127,785.00	17,250.00
投资支付的现金	153,000,000.00	70,000,000.00
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	1,251,948,428.33	367,950,000.00
投资活动现金流出小计	1,405,076,213.33	437,967,250.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,075,076,213.33	-256,087,250.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	960,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	169,409,242.19	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,629,409,242.19	650,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,088,750,000.00	650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,417,061.70	137,819,030.35
支付其他与筹资活动有关的现金	325,881,822.69	74,979,018.47
筹资活动现金流出小计	1,552,048,884.39	862,798,048.82
筹资活动产生的现金流量净额	1,077,360,357.80	-212,798,048.82

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	434,767,523.47	10,808,705.60
加：期初现金及现金等价物余额	29,392,738.19	18,584,032.59
六、期末现金及现金等价物余额	464,160,261.66	29,392,738.19

法定代表人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人已在上交所网址披露其 2019 年度财务报告，具体地址为：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2020-04-27/3853927634099914415196252.pdf>