

2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区 投资开发建设有限公司公司债券 募集说明书

发行人	无锡沪宁城铁惠山站区投资建设有限公司
注册金额	人民币 8 亿元
本次发行金额	人民币 8 亿元
发行期限	7 年期（第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
本次债券担保情况	中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AA
	本次债券债项评级 AAA

主承销商、债权代理人



天风证券股份有限公司

二〇二一年七月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会对本次债券发行的注册文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

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次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕118号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本次债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本次债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的正式性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定，包括《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

本次债券的发行人无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司、主承销商天风证券股份有限公司、审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）、律师事务所江苏法略律师事务所、信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司及担保人中债信用增进投资股份有限公司均已出具信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

六、本次债券基本要素

（一）**债券名称：**2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券（简称“21沪宁城铁债”）。

（二）**发行总额：**人民币8亿元。

（三）**债券期限：**7年期，在第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

（四）**债券利率：**本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后2年固定不变，投资者有权在债券存续期的第5年末选择是否将其持有的全部或部分债券回售给发行人。本次债券将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利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定簿记建档区间。

（五）**发行人调整票面利率选择权：**在债券存续期的第5个计息

年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（九）还本付息方式：本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

(十) 发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

(十一) 债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十二) 发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十三) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本次债券信用等级为AAA。

(十四) 债券担保：本次债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十五) 上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

(十六) 税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目 录

释 义	1
第一节 风险提示及说明	4
第二节 发行条款	7
第三节 募集资金用途	13
第四节 发行人基本情况	28
第五节 发行人财务情况	57
第六节 信用状况	89
第七节 法律意见	94
第八节 担保情况	96
第九节 税项	102
第十节 信息披露安排	104
第十一节 投资者保护机制	109
第十二节 本次债券发行的有关机构	138
第十三节 其他应说明的事项	142
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	145
第十五节 备查文件	155

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/沪宁城铁：指无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司。

本次债券：指2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券，简称“21沪宁城铁债”。

本次发行：指本次债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券：指天风证券股份有限公司。

审计机构/中兴财光华：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构/东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

担保人/中债增进：指中债信用增进投资股份有限公司。

债券持有人：指本次债券的投资者。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本次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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程。

承销协议：指发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份有限公司为本次债券的发行签订的《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券主承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所：指上海证券交易所。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签署的《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人签署的《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。

募集和偿债资金专项账户监管人/监管银行：指华夏银行股份有限公司无锡分行。

《募集和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行及天风证券签署的《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》。

募集和偿债资金专项账户：指发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集和偿债资金的账户。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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和/或休息日）。

工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）。

元/万元/亿元：指人民币元/万元/亿元。

本次债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一节 风险提示及说明

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家调控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。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

（二）兑付风险

在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境等不可控因素的影响。如果公司经营状况下滑，或资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

（三）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或注册事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，无法保证本次债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市交易或交易流通，亦不能保证本次债券上市后一定会在债券二级市场有活跃的交易表现。在上市或交易流通之前，本次债券可能难以交易变现，存在一定的流动风险。

（四）募投项目投资风险

发行人虽然对本次债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，能有效地保障项目的质量和进度。但是，本次债券募集资金投资项目总体投资规模大、建设周期较长，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况。从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，

进而对相关收益的实现产生不利影响。

（五）偿付和保障措施风险

本次债券募集资金期限较长，虽然发行人为本次债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本次债券本息的偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）发行人经营风险

发行人是无锡市惠山区范围内的重要运营主体，承担着惠山区的土地整理开发、基础设施建设、保障房建设等任务，在惠山区的现代化建设过程中发挥着重要的作用。如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。此外，代建业务作为发行人收入来源的重要组成部分，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控和经济周期的影响，进而形成一定的经营风险。

（二）资本支出压力较大的风险

发行人所从事的代建业务前期资金投入较大，施工周期较长，需占用大量资金，发行人资本支出压力较大。

（三）发行人对外担保风险

截至2020年末，发行人合并范围外的对外担保金额为246,585.00万元，占当期净资产比例为30.06%，对外担保企业均为国有企业，但考虑到均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

三、政策风险

现阶段城市基础设施建设业务属于国家支持发展的行业，发行人在业务开展过程中享受了一定的政策优势。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不

利影响。

第二节 发行条款

一、债券发行依据

本次债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕118号文注册公开发行。

2020年10月30日，发行人董事会召开了董事会会议，同意本次债券公开发行，并提交公司股东会审议。

2020年11月16日，发行人股东会作出决议，同意公司公开发行本次债券。

二、债券发行条款

(一) 发行人：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司。

(二) 债券名称：2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券（简称“21沪宁城铁债”）。

(三) 发行总额：人民币8亿元。

(四) 债券期限：7年期，在第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），调整后债券票面利率在债券存续期后2年固定不变。本次债券将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

确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定簿记建档区间。

(六) 发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。

(七) 发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本次债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。

(八) 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。

(九) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(十) 发行价格：本次债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(十一) 债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十二) 发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

(十三) 发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十四) 簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2021 年 7 月 23 日。

(十五) 发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 26 日。

(十六) 发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 7 月 28 日止。

(十七) 起息日：本次债券自发行结束日开始计息，本次债券存续期限内每年的 7 月 28 日为该计息年度的起息日。

(十八) 计息期限：本次债券的计息期限自 2021 年 7 月 28 日起至 2028 年 7 月 27 日止。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分的计息期限自 2021 年 7 月 28 日起至 2026 年 7 月 27 日止。

(十九) 还本付息方式：本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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

所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

(二十) 付息日：2022年至2028年每年的7月28日为上一个计息年度的付息日，若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为2022年至2026年每年的7月28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)。

(二十一) 兑付日：本次债券的兑付日为2024年至2028年每年的7月28日；若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分的债券兑付日为2024年至2026年每年的7月28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)。

(二十二) 本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

(二十三) 承销方式：本次债券由天风证券股份有限公司作为主承销商，以余额包销方式承销。

(二十四) 担保方式：本次债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十五) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本次债券信用等级为AAA。

(二十六) 上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快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。

(二十七) 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、债券发行网点

(一) 本次债券部分通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行，具体发行网点见

附表一。

(二) 本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发售,具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点(附表一中标注“▲”的发行网点)。

四、认购与托管

(一) 本次债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体方法和要求已在簿记管理人公告的《2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券申购和配售方法说明》中规定。

(二) 本次债券通过承销团成员设置的发行网点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(<http://www.chinabond.com.cn>)查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。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次债券;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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

(三) 本次债券通过上海证券交易所市场向合格投资者公开发售的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记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(<http://www.chinaclear.cn>)查阅。认购办法如下:

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的合格投资者，认购时必须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。合格投资者在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；参与本次债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

五、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第三节 募集资金用途

本次债券募集资金 8 亿元，其中 4.80 亿元用于量子感知产业研发中心（一期工程）项目建设，3.20 亿元用于补充公司营运资金。具体投资总额及拟用募集资金情况如下：

募集资金投资情况表

单位：万元，%

序号	项目名称	总投资	拟用募集资金额度	占项目总投资比例	拟用募集资金占募集资金总额比例
1	量子感知产业研发中心（一期工程）项目	89,151.91	48,000.00	53.84	60.00
2	补充公司营运资金	-	32,000.00	-	40.00
	合计	-	80,000.00	-	100.00

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目概况

（一）项目审批情况

量子感知产业研发中心（一期工程）项目实施主体为发行人全资子公司无锡量子感知产业发展有限公司，该项目批复情况如下表所示：

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	土地证	苏[2019]无锡市不动产权第0293421号	无锡市国土资源局	2019年10月14日	无锡量子感知产业发展有限公司为土地使用权人
2	项目备案证	惠行审备[2020]701号	无锡市惠山区行政审批局	2020年7月14日	项目符合国家产业政策，同意项目备案
3	建设用地规划许可证	地字第320206201900029号	无锡市行政审批局	2019年10月17日	用地项目符合城乡规划要求
4	固定资产投资项目节能承诺表	-	无锡量子感知产业发展有限公司	2019年10月10日	项目实施过程中，将严格遵守国家相关节能法律法规政策
5	建设项目环境影响登记表	201932020600000544	无锡量子感知产业发展有限公司	2019年10月15日	项目环境影响登记表已经完成备案
6	社会稳定风险评估	-	江苏省无锡市	2020年3月20日	在落实相应防范措施

估评审表		惠山区维护稳定工作领导小组		后，项目实施的风险等级为低风险
------	--	---------------	--	-----------------

（二）项目建设内容

量子感知产业研发中心（一期工程）项目位于江苏省无锡市惠山区沪宁城铁惠山站区范围内，项目用地总面积 11.58 万平方米。一期工程共新建 8 栋研发楼和 1 栋配套用房。项目建筑总面积 18.79 万平方米，其中地上建筑面积 15.77 万平方米，地下建筑面积 3.02 万平方米。

募投项目总投资 89,151.91 万元，明细构成如下：

序号	项目	金额（万元）	所占投资比例
1	土地成本	10,752.48	12.06%
2	前期费用	4,590.67	5.15%
3	建筑及安装工程	48,323.93	54.20%
4	市政及配套基础设施	8,565.88	9.61%
5	后期费用	1,619.97	1.82%
6	工程建设其他费用	2,958.27	3.32%
7	预备费	5,284.70	5.93%
8	财务费用	7,056.00	7.91%
合计	-	89,151.91	100%

具体测算过程如下：

序号	项目	单位	价格（元/单位）	数值	总金额（万元）
1	土地成本				10,752.48
	土地出让费		依据土地出让合同		10,423.00
	契税&印花税		1.1 项*3.05%		317.90
	土地交易服务费	m ²	1	115,814.70	11.58
2	前期费用				4,590.67
	城市基础设施配套费	m ²	105	187,932	1,973.3
	建筑勘察、设计费（含施工图、机电）	m ²	100	187,932	1,879.32
	景观设计费	m ²	25	115,814.70	289.54
	环评、可研、交评等咨询费用	项	222300	1	22.23
	建筑施工图、抗震设计审查费	m ²	1.20	187,932	22.55
	防雷设计审查	m ²	1.1	187,932	20.67

	招投标代理服务费	项	579250	1	57.93
	其他行政事业性收费	m ²	0.5	187,932	9.40
	其他经营服务性收费（政府定价部分）	m ²	10	187,932	187.93
	生产准备及办公购置费	项	120000	1	12.00
	城镇土地使用税	m ²	10	115,814.70	115.81
3	直接工程费				56,889.81
3.1	建筑及安装工程				48,323.93
	地上建筑主体	m ²	1272	157,685	20,057.53
	地下建筑主体	m ²	2500	30,247	7,561.75
	强电系统	m ²	120	187,932	2,255.18
	给排水系统	m ²	150	187,932	2,818.98
	弱电系统	m ²	120	187,932	2,255.18
	暖通系统	m ²	400	187,932	7,517.28
	消防系统	m ²	180	187,932	3,382.78
	电梯系统	m ²	35	187,932	657.76
	门窗工程	m ²	250	44,491.27	1,112.28
	外墙装饰面	m ²	65	61,322	398.59
	外保温	m ²	50	61,322	306.61
3.2	市政及配套基础设施				8,565.88
	绿化景观	m ²	170	28,953.70	492.21
	道路及硬质铺装	m ²	350	52,802.30	1,848.08
	室外灯光工程	处	7500	125	93.75
	综合管网工程建设费	m	3500	1,250	437.50
	新建建筑供配电工程费（大市政）	m ²	228	187,932	4,284.85
	新建建筑供水工程费（大市政）	m ²	50	187,932	939.66
	有线、电信、网络工程费	m ²	25	187,932	469.83
4	后期费用				1,619.97
	房产测绘费	m ²	1.2	187,932	22.55
	跟踪、竣工结算审计等费用	m ²	35	187,932	657.76
	综合验收费用	m ²	50	187,932	939.66
5	工程建设其他费用				2,958.27
	工程监理费	项	3项*1.5%		853.35
	工程管理费	项	3项*1.2%		682.68
	场地准备及措施费	项	3项*2%		1,137.80
	其他费用	项	3项*0.5%		284.45
6	预备费		(2+3+4+5)*8%		5,284.70
7	财务费用		-		7,056.00
合计			-		89,151.91

（三）项目资金来源构成及实施情况

项目总投资为 8.92 亿元，其中项目资本金 2.92 亿元，占项目投资总额的比例为 32.70%，满足国家对于项目资本金比例的相关要求。其余 6.00 亿元由债务资金解决，占项目投资总额的比例为 67.30%，其中 4.80 亿元由本次债券融资解决，占项目投资总额的比例为 53.84%。

项目于 2020 年 5 月开工建设，建设期 2 年。截至 2021 年 5 月末，项目已投资金额为 1.45 亿元，投资进度为 15.92%。

（四）项目土地情况

项目位于江苏省无锡市惠山区沪宁城铁惠山站区范围内，用地面积 11.58 万平方米，用地性质为科研设计用地，取得方式为出让，已足额缴纳土地出让金，已取得项目用地不动产权证。

（五）项目运营模式

项目运营期内，营业收入来源于研发楼租售收入和车位租售收入。项目建成后，研发楼采用租售并举的经营模式，自持出租和出售的比例约为 1:1，研发楼未出售期间采取出租模式进行经营。停车位分为地上停车位和地下停车位，其中地上停车位和地下人防停车位采取出租模式进行经营，地下非人防停车位采取出售模式进行经营。

（六）项目经济效益分析

项目计算期 22 年，其中建设期 2 年，运营期 20 年。运营期内，项目营业收入包括研发楼租售收入和车位租售收入。明细如下：

1、研发楼租售收入

（1）研发楼出售收入

50%的研发楼用于出售，待售期间采取出租模式进行经营。项目

建成后前两年均采取出租模式进行经营，在计算期第5至第9年完成出售，每年出售的比例约为10%。参照市场同类项目运营价格，项目起始销售价格定为7,530元/平方米，每三年上涨5%。

(2) 研发楼出租收入

50%的研发楼用于租赁，50%的研发楼待售期间采取出租模式进行运营，项目起始租赁价格定为432元/平方米·年（约合1.2元/天），租赁价格每三年上涨5%。计算期第3年出租率预计为80%，第4年预计为90%，从第5年开始达到满租状态。

2、车位租售收入

本项目共设停车位1,101个，其中：地上停车位236个，地下停车位865个（含人防停车位430个和非人防停车位435个）。地上停车位和地下人防停车位采取出租模式进行经营，地下非人防停车位采取出售模式进行经营，待售期间采取出租模式进行经营。

(1) 车位出售收入

地下非人防停车位共435个，采取出售模式进行经营，项目建成后前两年采取出租模式进行经营，在计算期第5至第9年完成出售，每年出售的比例为20%，不考虑价格上涨因素，车位出售价格定为6万元/个。

(2) 车位出租收入

地上停车位236个和地下人防停车位430个均采取出租模式进行经营，地下非人防停车位待售期间采取出租模式进行经营。不考虑价格上涨因素，地上停车位租金定为200元/月·个，地下停车位租金定为250元/月·个，计算期第3年出租率预计为80%，第4年预计为90%，从第5年开始达到满租状态。

3、项目现金流回流情况

本次债券发行总额 8 亿元，其中 4.80 亿元用于量子感知产业研发中心（一期工程）项目建设，假设本次债券发行利率为 5.00%，则债券存续期内用于项目建设部分的债券利息为 1.20 亿元。项目建成后，在债券存续期内预计可实现经营性收入 6.76 亿元，扣除经营成本（不含折旧摊销）及相关税费后，该项目经营性净收益为 6.23 亿元，债券存续期内的募投项目经营性净收益足以覆盖用于项目建设的债券利息。

债券存续期内项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、经营性收入	-	-	5,691.12	6,402.48	19,049.74	18,597.67	17,840.51	67,581.51
（一）研发楼租售收入	-	-	5,438.40	6,118.20	18,237.70	17,811.73	17,080.67	64,686.69
1、研发楼出售收入	-	-	-	-	12,135.95	12,135.95	12,135.95	36,407.85
2、研发楼出租收入	-	-	5,438.40	6,118.20	6,101.75	5,675.78	4,944.72	28,278.84
（二）车位租售收入	-	-	252.72	284.28	812.04	785.94	759.84	2,894.82
1、车位出售收入	-	-	-	-	522.00	522.00	522.00	1,566.00
2、车位出租收入	-	-	252.72	284.28	290.04	263.94	237.84	1,328.82
二、经营成本（不含折旧摊销）	-	-	152.77	163.80	360.36	353.41	341.58	1,371.92
三、税金及附加	-	-	520.82	585.97	997.96	956.73	887.17	3,948.64
四、经营性净收益	-	-	5,017.53	5,652.70	17,691.43	17,287.53	16,611.76	62,260.95

在整个计算期内，项目预计可实现经营性收入 15.73 亿元，扣除经营成本（不含折旧摊销）及相关税费后，该项目经营性净收益为 14.34 亿元。项目总投资为 8.92 亿元，整个运营期内项目净收益为项目总投资的 1.61 倍，可有效覆盖项目总投资。

项目计算期内项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8-22 年	合计
一、经营性收入	-	-	5,691.12	6,402.48	19,049.74	18,597.67	17,840.51	89,726.38	157,307.89
（一）研发楼租售收入	-	-	5,438.40	6,118.20	18,237.70	17,811.73	17,080.67	85,871.68	150,558.37
1、研发楼出售收入	-	-	-	-	12,135.95	12,135.95	12,135.95	25,485.50	61,893.35
2、研发楼出租收入	-	-	5,438.40	6,118.20	6,101.75	5,675.78	4,944.72	60,386.19	88,665.03

(二) 车位租售收入	-	-	252.72	284.28	812.04	785.94	759.84	3,854.70	6,749.52
1、车位出售收入	-	-	-	-	522.00	522.00	522.00	1,044.00	2,610.00
2、车位出租收入	-	-	252.72	284.28	290.04	263.94	237.84	2,810.70	4,139.52
二、经营成本(不含折旧摊销)	-	-	152.77	163.80	360.36	353.41	341.58	1,782.93	3,154.85
三、税金及附加	-	-	520.82	585.97	997.96	956.73	887.17	6,762.67	10,711.31
四、经营性净收益	-	-	5,017.53	5,652.70	17,691.43	17,287.53	16,611.76	81,180.78	143,441.73

4、收入测算依据及可比价格

(1) 研发楼出售价格测算依据及可比价格

本次债券募投项目研发楼出售单价参照无锡当地同类项目销售价格，在交易实例的搜集和比选过程中，遵循以下原则：

- ①可比实例的交易方式与估价对象相同；
- ②可比实例与估价对象的用地性质、规划用途等一致；
- ③可比实例的成交日期接近价值时点；
- ④可比实例的成交价格应为正常价格。

根据上述原则，具体选择的可比案例为无锡恒生科技园。

无锡恒生科技园位于无锡市惠山城铁国际商务区中惠大道 1588 号。园区及所在区域地处无锡市惠山区，园区毗邻惠山站枢纽，多条公交在此设站（前石路-恒生科技园站），交通便利。无锡恒生科技园是一座集研发、营销及综合配套为一体的互联网综合体，主要有独栋、平层研发、SOHO 研发、孵化器、配套商业等业态形式。

经市场查询，无锡恒生科技园最新成交价格为 7,500 元/m²，根据市场比较法选取区位状况、实物状况和权益状况等因素，得出项目的比准价格为 7,531 元/m²。募投项目研发楼出售单价定为 7,530 元/m²具有合理性。

(2) 研发楼出租价格测算依据及可比价格

本次债券募投项目研发楼出租单价定为 432 元/平方米·年（约合 1.2 元/平方米·天）。经调查，无锡当地类似项目出租单价介于 1.0-

1.5元/平方米·天，因此，募投项目研发楼出租单价具有合理性。

(3) 车位价格测算依据及可比价格

2018年7月，无锡市物价局、无锡市公安局、无锡市住房和城乡建设局、无锡市城管局、无锡市交通运输局联合印发《无锡市区机动车停放服务收费标准》（锡价规〔2018〕83号）。根据锡价规〔2018〕83号，社会事业性单位配套停车泊位停放服务收费标准（政府指导价）如下：

车型	区域	停放时间	收费标准		
小型车	一类区	2小时以内	6元	不足2小时按2小时计算	12小时至24小时按12小时标准收费；超过24小时重新计算。
		2小时以外	3元/小时	不足1小时按1小时计算	
	二类区	2小时以内	5元	不足2小时按2小时计算	
		2小时以外	2元/小时	不足1小时按1小时计算	
	三类区	2小时以内	4元	不足2小时按2小时计算	
		2小时以外	1元/小时	不足1小时按1小时计算	

备注：小型车大小参照的车型为蓝牌照车，中大型车大小参照的车型为黄牌照车。中大型车停车收费标准按小型车收费标准加倍。

募投项目停车位共设置地上停车位 236 个，地下停车位 865 个（含人防停车位 430 个和非人防停车位 435 个）。地上停车位和地下人防停车位采取出租模式进行经营，地下非人防停车位采取出售模式进行经营，待售期间采取出租模式进行经营。车位出租方面，地上停车位租金定为 200 元/月·个（折合 6.67 元/天·个），地下停车位租金定为 250 元/月·个（折合 8.33 元/天·个），定价参照锡价规〔2018〕83 号，收费合理。车位出售方面，地下非人防停车位出售价格定为 6 万元/个，出售价格合理。

(七) 项目建设背景

2016年8月，国务院印发《“十三五”国家科技创新规划》，指出：强化目标导向的基础研究和前沿技术研究。面向世界科学前沿和未来科技发展趋势，选择对提升持续创新能力带动作用强、研究基础和人才储备较好的战略性前瞻性重大科学问题，强化以原始创新和系

统布局为特点的大科学研究组织模式，部署基础研究重点专项，实现重大科学突破、抢占世界科学发展制高点。《“十三五”国家科技创新规划》强调了量子技术发展的重要性，量子工程被列为“十三五”科技规划重大技术工程项目。

2020年10月，中共中央政治局就量子科技研究和应用前景举行第二十四次集体学习。中共中央总书记习近平在主持学习时强调，近年来，量子科技发展突飞猛进，成为新一轮科技革命和产业变革的前沿领域。加快发展量子科技，对促进高质量发展、保障国家安全具有非常重要的作用。要充分认识到推动量子科技发展的重要性和紧迫性，加强量子科技发展战略谋划和系统布局，把握大趋势，下好先手棋。要提高量子科技理论研究成果向实用化、工程化转化的速度和效率，积极吸纳企业参与量子科技发展，引导更多高校、科研院所积极开展量子科技基础研究和应用研发，促进产学研深度融合和协同创新。要加强量子科技领域国际合作，提升量子科技领域国际合作的层次和水平。

无锡市惠山区人民政府、沪宁城铁惠山站区管委会和国仪量子（无锡）技术有限公司共同成立了无锡量子感知研究所。为加速无锡量子感知研究所科研成果的落地转化，抢占量子技术应用领域和中国高端科学仪器产业的制高点，推动量子感知应用领域公共技术服务、领军人才集聚、高技术转移和创新人才培养，惠山区决定与中科大联手建设无锡量子感知产业研发中心，共建“中国高端科学仪器产业化平台”，打造“以量子精密仪器为核心的高端科学仪器产业集群”。

本项目以量子精密测量技术为核心，围绕自主创新应用，结合无锡的产业特色和发展要求，重点培育量子感知领域龙头型企业，并致力于“园中设计、国内制造”的科学仪器装备产业新模式，构建“中

国高端科学仪器装备全产业链园区”。

（八）项目建设的必要性

1、项目是惠山区实施创新驱动发展战略的需要

创新是战略性新兴产业发展的核心。要深入实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业、万众创新，突出企业主体地位，全面提升技术、人才、资金的供给水平，营造创新要素互动融合的生态环境。聚焦突破核心关键技术，进一步提高自主创新能力，全面提升产品和服务的附加价值和国际竞争力。

本次项目的实施加速了研究所科研成果的落地转化，抢占量子技术应用领域和中国高端科学仪器产业的制高点，推动量子感知应用领域公共技术服务、领军人才集聚、高技术转移和创新人才培养，打造“以量子精密仪器为核心的高端科学仪器产业集群”。

2、项目是惠山区产业结构转型升级的需要

“十三五”期间，惠山区围绕“强富美高”新惠山建设目标，抓住长江经济带和锡常泰都市圈发展机遇，全面融入长三角一体化战略，着力打造协同发展引领区、智能制造示范区、城乡建设特色区、绿色发展生态区。惠山以无锡城市“副中心”、区域性交通枢纽定位发展，全力打造“双核双门户”；坚持先进制造业与现代服务业“双轮驱动”，加快建设以新兴产业为先导、先进制造业为主体、现代服务业为支撑的现代产业新高地。

本次项目的实施加快了战略性创新合作平台的开放与融合，高效利用全球创新资源，大力推动我国优势技术和标准的国际化应用，加快推进产业链、创新链、价值链全球配置，全面提升战略性新兴产业的发展能力。

综上，本项目的建设符合相关产业发展规划，项目对加速无锡量

子感知研究所科研成果的落地转化，惠山区抢占量子技术应用领域和中国高端科学仪器产业的制高点有着非常重要的积极意义。该项目的建成不仅将有力加快惠山区核心技术自主化、产业基础高级化、产业链现代化的步伐，助力惠山在新一轮产业革命和技术革命中加速崛起，也将在推动量子感知应用领域公共技术服务、领军人才集聚、高新技术转移和创新人才培养等方面发挥更大效用。

二、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行及天风证券签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用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。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺本次债券募投项目收益将优先用于偿还本次债券本息，承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等，承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

三、本次债券的偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本次债券发行规模8亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于债券存续期内的第3至第7个计息年度末分别偿还本次债券发行总额的20%、20%、20%、20%及20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集和偿债资金专户并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）设立募集和偿债资金专项账户

按照发行人与华夏银行股份有限公司无锡分行及天风证券签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立募集和偿债资金专项账户，该募集和偿债资金专项账户将专门用于接收本次债券募集资金、偿付本次债券本息，除以上用途外，募集和偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

四、偿债保障措施

（一）募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

量子感知产业研发中心（一期工程）项目具有良好的经济效益，项目营业收入包括研发楼租售收入和车位租售收入。在债券存续期内，预计可实现经营性收入 6.76 亿元，扣除经营成本（不含折旧摊销）及相关税费后，该项目经营性净收益为 6.23 亿元。量子感知产业研发中心（一期工程）项目拟使用募集资金不超过 4.80 亿元，假设本次债券发行利率为 5.00%，则债券存续期内用于项目建设部分的债券利息不超过 1.20 亿元，债券存续期内的募投项目经营性净收益足以覆盖用于项目建设的债券利息。

（二）良好的资产状况和经营状况为按时偿还本次债券本息提供坚实基础

截至 2020 年末，发行人资产总额为 131.92 亿元，负债总额为 49.90 亿元，所有者权益合计为 82.02 亿元，资产负债率为 37.82%。2018-2020 年度，发行人实现营业收入分别为 7.96 亿元、8.30 亿元及 7.83 亿元，实现净利润分别为 2.25 亿元、2.04 亿元及 1.04 亿元，近

三年平均净利润为 1.78 亿元，经营状况良好。良好的资产状况和经营状况为本次债券按时偿还本息提供了坚实基础。

(三)中债信用增进投资股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

中债信用增进投资股份有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据担保函的内容，在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。中债信用增进投资股份有限公司最新主体评级为 AAA，具有较好的担保能力，为本次债券本息的按时偿付提供了有力保证。

(四)《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与华夏银行股份有限公司无锡分行及天风证券签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立募集和偿债资金专项账户存储债券募集资金，将募集资金用于规定的用途。同时，公司应在付息日的 3 个工作日前，将当期应偿付利息全额存入监管账户；在到期兑付日的 5 个工作日前，累计提取的偿债专项资金余额不低于待偿本金的 20%，并在到期兑付日的 3 个工作日前，将当期应偿付本金全额存入监管账户。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

另外，为了维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券

持有人会议。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

成立日期：2008年9月3日

住所：无锡市惠山区前洲街道常玉路52

法定代表人：匡建新

注册资本：117,500万元人民币

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91320206679834756K

信息披露事务负责人：匡建新

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

邮编：214181

经营范围：房地产开发与经营；自有资产管理及对外投资；城市基础设施开发建设、经营管理；策划引导符合站区产业规划的企业入驻生产经营；建筑装潢材料（不含危险品）、金属材料、林木的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，公司经审计的合并口径的资产总额为1,319,168.87万元，负债总额为498,956.99万元，所有者权益为820,211.88万元，资产负债率为37.82%；2020年度，公司实现营业收入78,268.34万元，净利润10,406.27万元。

二、发行人历史沿革

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司成立于2008年9月3日，由无锡惠新资产经营管理有限公司、无锡前洲城市建设投资

有限公司和无锡前洲资产经营管理有限公司共同出资组建，初始注册资本为 20,000 万元，其中无锡惠新资产经营管理有限公司认缴出资 14,000 万元，占注册资本的 70%；无锡前洲城市建设投资有限公司认缴出资 3,000 万元，占注册资本的 15%；无锡前洲资产经营管理有限公司认缴出资 3,000 万元，占注册资本的 15%。此次出资事项业经江苏恒新会计师事务所有限公司审验，并先后出具了“苏恒会内验（2008）B1201 号”、“苏恒会内验（2008）T2001 号”和“苏恒会内验（2009）T2003 号”验资报告。

2009 年 11 月 11 日，公司召开股东会会议并通过决议，同意将公司的注册资本由 20,000 万元增至 30,000 万元，其中，无锡惠新资产经营管理有限公司增资 7,000 万元，无锡前洲城市建设投资有限公司和无锡前洲资产经营管理有限公司分别增资 1,500 万元。此次增资事项业经江苏方正会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏方正验字（2009）第 0300 号”验资报告。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	21,000.00	70.00
无锡前洲城市建设投资有限公司	4,500.00	15.00
无锡前洲资产经营管理有限公司	4,500.00	15.00
合计	30,000.00	100.00

2010 年 12 月 6 日，公司召开股东会会议并通过决议，同意将公司的注册资本由 30,000 万元增至 40,000 万元，由无锡惠新资产经营管理有限公司新增注册资本金 10,000 万元。此次增资事项业经江苏方正会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏方正验字（2010）第 0359 号”验资报告。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	31,000.00	77.50

无锡前洲城市建设投资有限公司	4,500.00	11.25
无锡前洲资产经营管理有限公司	4,500.00	11.25
合计	40,000.00	100.00

2011年8月8日，公司召开股东会会议并通过决议，同意将公司的注册资本由40,000万元增至47,500万元，由无锡前洲资产经营管理有限公司新增注册资本金7,500万元。此次增资事项业经无锡华夏中诚会计事务所（普通合伙）审验，并出具了“华夏中诚内验字（2011）第087号”验资报告。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	31,000.00	65.26
无锡前洲城市建设投资有限公司	4,500.00	9.47
无锡前洲资产经营管理有限公司	12,000.00	25.27
合计	47,500.00	100.00

2011年11月23日，公司召开股东会会议并通过决议，同意将公司的注册资本由47,500万元增至57,500万元，由无锡前洲资产经营管理有限公司新增注册资本金10,000万元。此次增资事项业经无锡华夏中诚会计事务所（普通合伙）审验，并出具了“华夏中诚内验字（2011）第191号”验资报告。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	31,000.00	53.91
无锡前洲城市建设投资有限公司	4,500.00	7.83
无锡前洲资产经营管理有限公司	22,000.00	38.26
合计	57,500.00	100.00

2013年6月8日，公司召开股东会会议并通过决议，同意股东无锡前洲城市建设投资有限公司将其持有的公司7.83%的股权转让给无锡前洲资产经营管理有限公司。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
------	------	------

无锡惠新资产经营管理有限公司	31,000.00	53.91
无锡前洲资产经营管理有限公司	26,500.00	46.09
合计	57,500.00	100.00

2013年12月24日，公司召开股东会会议并通过决议，同意股东无锡前洲资产经营管理有限公司将其持有的公司31.09%的股权转让给无锡惠新资产经营管理有限公司，同时将其持有的公司15%的股权转让给无锡市惠山区国有资产管理办公室。变更后公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	48,875.00	85.00
无锡市惠山区国有资产管理办公室	8,625.00	15.00
合计	57,500.00	100.00

2014年8月25日，公司召开股东会会议并通过决议，同意将公司的注册资本由57,500万元增至117,500万元，其中，无锡惠新资产经营管理有限公司增资51,000万元，无锡市惠山区国有资产管理办公室增资9,000万元。此次出资事项业经无锡方正会计师事务所有限公司审验，并先后出具了“锡方正（2014）增验字073号”、“锡方正（2014）增字082号”和“锡方正（2014）增字083号”验资报告。变更后公司股权结构如下：

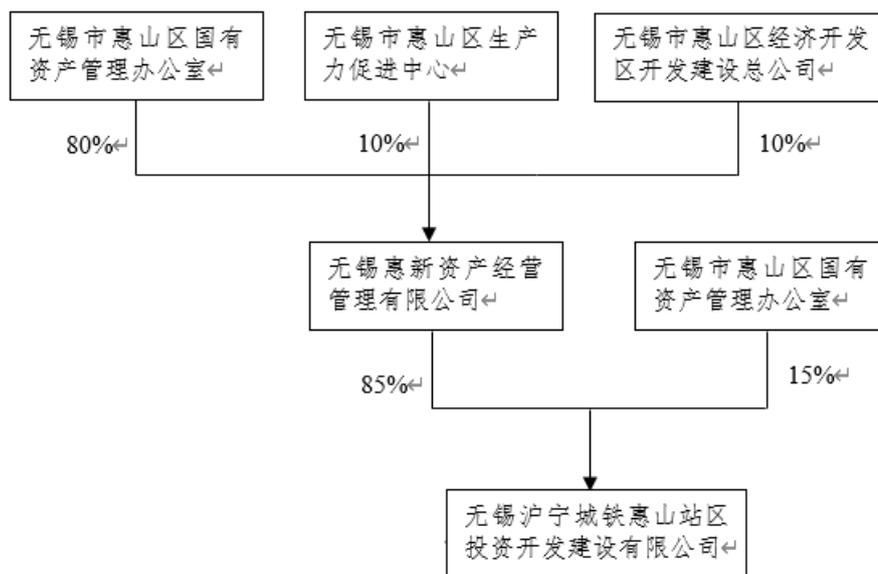
单位：万元，%

股东名称	出资金额	持股比例
无锡惠新资产经营管理有限公司	99,875.00	85.00
无锡市惠山区国有资产管理办公室	17,625.00	15.00
合计	117,500.00	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为117,500.00万元，实收资本为117,500.00万元，其中：无锡惠新资产经营管理有限公司出资99,875.00万元，持有发行人85%股权，无锡市惠山区国有资产管理办公室出资17,625.00万元，持有发行人15%股权。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

发行人是由无锡惠新资产经营管理有限公司和无锡市惠山区国有资产管理办公室出资设立的有限责任公司，控股股东为无锡惠新资产经营管理有限公司，实际控制人为无锡市惠山区国有资产管理办公室。截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司章程》（以下简称《公司章程》）。根据《公司章程》的规定，发行人建立了由股东会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构，形成了集中控制、分级管理、责权分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效进行。

1、股东会

根据发行人《公司章程》，公司设立股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券做出决议；
- (9) 对公司分立、合并、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为三人，由股东会选举产生。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一名，董事长由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使以下职权：

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

名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员为三人，其中两人由股东会选举产生，一人由职工代表大会选举产生。监事任期每届为三年。监事任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(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) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

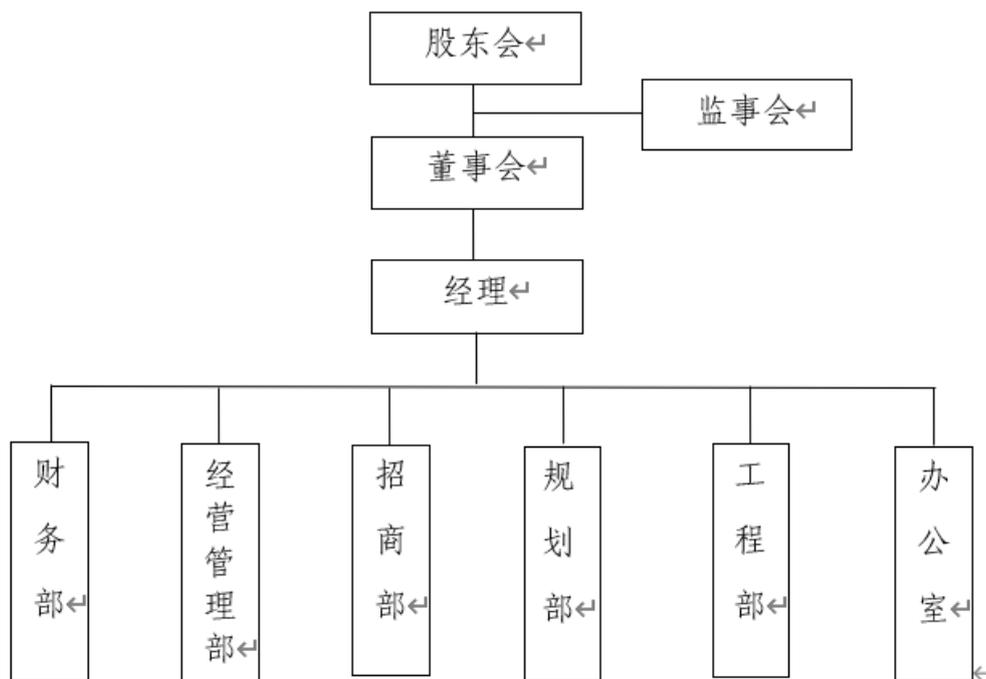
(6) 提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他权利。

(二) 公司组织结构

为适应公司快速发展的需要，公司坚持高效、精简的原则，内设财务部、经营管理部、招商服务部、规划部、工程部和办公室六个部门，各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



(三) 公司独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面完全独立于控股股东，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，各自独立核算、独立承担责任和风险。

1、资产独立性

发行人拥有独立的生产经营场所，发行人的土地使用权等资产均

归公司独立所有。对其所有资产具有完全的控制和支配权，不存在资产、资金及其他资源被控股股东、关联企业占用的情况。

2、人员独立性

发行人拥有独立的员工队伍，建立了独立的劳动、人事和薪酬管理体系，与员工均已签订了劳动合同。公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。发行人高级管理人员均在公司工作并领取薪酬。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责。

3、机构独立性

发行人已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的内部经营管理机构，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的非正当干预，独立行使经营管理权。发行人控股股东与公司及其职能部门之间不存在上下级关系。

4、财务独立性

发行人设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，并符合有关会计制度的要求，独立进行财务决策；发行人制定了完善的财务管理制度，独立运营，不与控股股东、关联企业或其他任何单位或个人共用银行账户；发行人依法独立进行纳税申报，履行缴纳义务。

5、业务独立性

发行人按照有关法律、法规的规定，依法独立经营，自负盈亏。发行人具有独立完整的业务和自主经营能力，拥有一整套完全独立的业务体系，独立对外签订和执行各类业务合同，并自主做出战略规划等经营决策。

五、发行人子公司情况

截至 2020 年末，发行人拥有 7 家子公司，具体情况如下：

单位：万元，%

子公司名称	成立时间	级别	注册资本	持股比例
无锡沪宁城铁惠山站区产业发展有限公司	2018/4/9	一级子公司	50,000.00	100.00
无锡佳鼎投资开发有限公司	2018/3/8	二级子公司	20,000.00	100.00
无锡智量开发有限公司	2018/9/30	二级子公司	20,000.00	100.00
无锡量子感知产业发展有限公司	2018/10/29	二级子公司	20,000.00	100.00
无锡优进优出商贸有限公司	2016/4/26	一级子公司	1,000.00	100.00
无锡恒笙鼎汇科技有限公司	2012/7/3	一级子公司	35,000.00	100.00
无锡玉洲新型社区建设发展有限公司	2011/3/30	一级子公司	48,000.00	100.00

发行人主要子公司基本情况如下：

1、无锡沪宁城铁惠山站区产业发展有限公司

无锡沪宁城铁惠山站区产业发展有限公司成立于 2018 年 4 月 9 日，注册资本 50,000.00 万元，经营范围：利用自有资金对外投资，房地产开发经营，城市基础设施开发建设、经营管理，物业管理，房地产中介服务，建筑装潢材料(不含危险品)、金属材料、林木的销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末，公司资产总额为 48,427.80 万元，所有者权益合计为 21,755.90 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-239.57 万元。

2、无锡玉洲新型社区建设发展有限公司

无锡玉洲新型社区建设发展有限公司成立于 2011 年 3 月 30 日，注册资本 48,000.00 万元，经营范围：社区建设，市政基础设施建设，环境治理、改造，流域治理，房屋拆迁，利用自有资金对外投资，建材、金属材料的销售，林木的种植、销售，园林绿化工程的施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末，公司资产总额为 136,806.09 万元，所有者权益合计为 48,067.44 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，

实现净利润 0.99 万元。

3、无锡恒笙鼎汇科技有限公司

无锡恒笙鼎汇科技有限公司成立于 2012 年 7 月 3 日，注册资本 35,000.00 万元，经营范围：计算机软件及嵌入式软件的技术开发、咨询服务、成果转让；计算机系统集成；自动化控制工程设计、施工；计算机及配件的销售；电子设备、通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置）、计算机硬件、外部设备及安防设备的研发、销售；自有房屋租赁；物业管理；利用自有资金对外投资。（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 2020 年末，公司资产总额为 25,197.06 万元，所有者权益合计为 8,995.09 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 0.63 万元。

4、无锡优进优出商贸有限公司

无锡优进优出商贸有限公司成立于 2016 年 4 月 26 日，注册资本 1,000.00 万元，经营范围：日用品的销售；企业管理咨询服务；企业形象策划；贸易咨询服务；会议及展览服务；大型活动组织服务；文艺创作服务；计算机及网络培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；设计、制作、代理和发布国内广告业务；动漫产品设计服务；摄影扩印服务；办公服务；市场调查；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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 2020 年末，公司资产总额为 948.22 万元，所有者权益合计为 948.20 万元，总负债为 0.01 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.01 万元，实现净利润-8.79 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 发行人董事、监事及高级管理人员名单

项目	姓名	性别	职务	是否公务员兼职
董事会成员	匡建新	男	董事长	否
	袁衡	男	董事	否
	钱晓东	男	董事	否
监事会成员	孙喜玲	女	监事会主席	否
	张海林	男	监事	否
	石振	男	职工代表监事	否
高级管理人员	匡建新	男	经理	否
	周唯艳	女	财务总监	否

(二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

匡建新，男，1981年6月出生，本科学历。历任无锡夏普电子元器件有限公司财务部主任，现任公司董事长兼经理，兼任无锡中凌投资有限公司法定代表人、无锡恒润置业有限公司法定代表人。

袁衡，男，1967年7月出生，大专学历。历任无锡湖滨饭店行政部主管，无锡君来酒店集团任主管与经理，江阴模塑集团投资管理公司副总经理，现任公司董事。

钱晓东，男，1979年9月出生，本科学历。历任无锡前洲街道办事处纪检办、村镇办主管，无锡前洲城市建设投资有限公司副经理，现任公司董事。

2、监事会成员

孙喜玲，女，1982年2月出生，本科学历。历任前洲工业园区规划工程部职员，现任公司监事会主席兼任无锡盈润投资发展有限公司、无锡沪宁城铁惠山站区产业发展有限公司的法定代表人。

张海林，男，1981年8月生，本科学历。历任无锡市惠山区环保水务有限公司办公室主任，现任公司监事，兼任无锡沪宁中惠商业经

营管理有限公司、无锡智量开发建设有限公司的法定代表人。

石振，男，1968年12月出生，本科学历，工程师。历任无锡双欢电气有限公司任质控部部长，中国网络通讯有限公司无锡分公司维护部主管，中国联合网络通信集团公司无锡分公司维护部主管。现任公司工程部主管兼职工代表监事，兼任无锡惠禾生态农业发展有公司法定代表人。

3、高级管理人员

匡建新，简历详见本条“（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历”之“1、董事会成员”。

周唯艳，女，1981年4月出生，本科学历。历任无锡市惠山区人民政府前洲街道办事处财政所主管，无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司财务主管，现任公司财务总监。

截至募集说明书签署日，上述董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况，也不存在违规领薪的情况。

七、发行人主营业务情况及经营模式

发行人主要从事无锡市惠山区城际铁路惠山站区基础设施建设、保障房建设和土地整理业务，在无锡市惠山区的现代化建设过程中发挥着重要的作用。目前，发行人主要业务为代建业务、保障房业务及土地出让业务。

（一）发行人主营业务情况

发行人经营范围：房地产开发与经营；自有资产管理及对外投资；城市基础设施开发建设、经营管理；策划引导符合站区产业规划的企业入驻生产经营；建筑装潢材料（不含危险品）、金属材料、林木的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2017-2020年度，发行人经营情况如下：

发行人 2017-2020 年度主营业务收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	43,290.30	55.31	30,188.95	36.39	34,500.00	43.37	35,650.00	45.28
保障房业务	20,000.00	25.55	20,000.00	24.11	12,375.92	15.56	43,081.34	54.72
土地出让业务	14,978.05	19.14	32,763.13	39.50	32,678.82	41.08	-	-
合计	78,268.34	100.00	82,952.08	100.00	79,554.75	100.00	78,731.34	100.00

发行人 2017-2020 年度主营业务成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	37,643.74	64.15	26,251.26	46.41	30,000.00	55.24	31,000.00	47.27
保障房业务	16,004.39	27.28	16,004.39	28.29	9,998.57	18.41	34,574.82	52.73
土地出让业务	5,028.80	8.57	14,311.52	25.30	14,311.52	26.35	-	-
合计	58,676.93	100.00	56,567.17	100.00	54,310.10	100.00	65,574.82	100.00

发行人 2017-2020 年度主营业务利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	5,646.56	28.82	3,937.69	14.92	4,500.00	17.83	4,650.00	35.34
保障房业务	3,995.61	20.39	3,995.61	15.14	2,377.35	9.42	8,506.52	64.66
土地出让业务	9,949.25	50.78	18,451.61	69.93	18,367.30	72.76	-	-
合计	19,591.42	100.00	26,384.91	100.00	25,244.65	100.00	13,156.52	100.00

发行人 2017-2020 年度主营业务利润率构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
代建业务	13.04	13.04	13.04	13.04
保障房业务	19.98	19.98	19.21	19.75
土地出让业务	66.43	56.32	56.21	-
合计	25.03	31.81	31.73	16.71

2017-2020 年度，发行人主营业务收入分别为 78,731.34 万元、79,554.75 万元、82,952.08 万元和 78,268.34 万元，基本保持稳定。

2017-2020 年度，发行人主营业务成本分别为 65,574.82 万元、54,310.10 万元、56,567.17 万元和 58,676.93 万元，呈现下降的趋势。2017-2020 年度，毛利润分别为 13,156.53 万元、25,244.65 万元、26,384.91 万元和 19,591.42 万元，毛利率分别为 16.71%、31.73%、31.81% 和 25.03%，2018 年度毛利润和毛利率均出现较大幅度的上升，主要系新增了土地出让业务且业务毛利较高所致。

（二）发行人主营业务经营模式

目前，发行人主要业务为代建业务、保障房业务和土地出让业务。

1、代建业务

发行人代建业务由发行人本部具体实施。代建业务的运营模式为：发行人负责无锡市惠山区城际铁路惠山站区范围内的基础设施建设项目，与委托方签订基础设施项目委托代建协议，先由公司自筹资金进行项目建设，公司作为代建方在工程竣工验收前，对工程进行建设和管理。根据项目的建设进度，待委托方验收后，由双方按约定进行审计决算。公司按照审定成本加成 15% 确认项目当期结算金额，扣除相关税费后计入项目代建收入，并结转对应成本。

2017-2020 年度，发行人实现代建业务收入分别为 35,650.00 万元、34,500.00 万元、30,188.95 万元和 43,290.30 万元，呈一定波动上升趋势，与代建业务的周期性特点相符。

截至 2020 年末，发行人已完工的基础设施代建项目明细如下：

单位：亿元，%

项目名称	计划总投资	已完成投资	预期收益	累计已确认收入	已回款金额
污水处理设施系统工程	4.51	4.92	5.66	5.66	5.66
市政配套基础设施一期工程	10.08	10.13	11.65	7.16	7.16
惠山站区市路网二期工程市政配套	11.40	12.01	13.81	2.30	2.30
城铁惠山站区环境综合整治工程	5.82	6.15	7.07	4.11	4.11

榭丽花园保障性小区三四五期	11.70	12.51	14.39	5.23	5.23
城铁产业配套区域（一期）建设	11.45	11.70	13.46	-	-
合计	54.96	57.42	66.04	24.46	24.46

截至 2020 年末，发行人在建的基础设施代建项目明细如下：

单位：亿元

项目名称	建设周期	是否签署协议	总投资	已投资	投资计划		
					2021	2022	2023
惠山区四季生态果蔬基地项目	2020-2021	是	3.73	1.70	2.03	-	-
惠山区悦丰生态农业示范园项目	2020-2021	是	3.90	2.12	1.78	-	-

截至 2020 年末，发行人暂无拟建基础设施代建项目。

2、保障房业务

发行人的保障房业务由公司本部负责运营。保障房业务收入来源于发行人自行开发的城铁惠山站区棚户区改造项目，项目建设过程中发生的拆迁费用、安置房建设等费用均由公司承担。项目完工后，公司通过安置后剩余住房的出售、配套商业用房及地下车位出租等方式取得项目收益。

城铁惠山站区棚户区改造项目总改造面积约 47.40 万平方米，其中安置用房及其配套用房建筑面积约 36.41 万平方米，计划建造住宅户数为 2,700 户，项目计划总投资额为 21.53 亿元。该项目已于 2016 年完成建设，最终确认剩余安置房出售面积约为 109,073 平方米，配套商业用房出租面积 23,489 平方米，地下车位出租个数 1,657 个。该项目于 2016 年开始剩余安置房的销售及商铺、车位的出租。

2017-2020 年度，发行人实现保障房业务收入分别为 43,081.34 万元、12,375.92 万元、20,000.00 万元和 20,000.00 万元。城铁惠山站区棚户区改造项目于 2018 年度销售完毕，由于安置进度已到后期，保障房业务收入呈现下滑趋势；2019 年度及 2020 年度，保障房业务收

入表现为政府补助收入。

3、土地出让业务

根据《无锡市惠山区人民政府关于委托无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司办理城铁惠山站区区域内一级土地开发工作的通知》（惠府发〔2014〕132号），经惠山区政府研究，为了加快城铁惠山站区发展步伐，促进城铁商务区城市建设的跨越式发展，惠山区政府委托公司负责城铁惠山站区规划范围内的一级开发事宜，包括农用转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。土地开发过程中需要建设安置房用于拆迁安置的，由公司一并按照国家相关规定负责安置房的建设。征迁工作所需的资金由公司负责筹措并承担资金使用费。土地一级开发工作完成后，由公司根据土地出让计划将土地交由国土部门按照国家规定及地方相关规定以招标、拍卖或挂牌方式出让该块国有土地使用权。土地出让后收到的地价款由区财政局将款项返还至公司账户，作为公司的土地一级开发收入。因土地一级开发所产生的收益或亏损由公司自行承担。

发行人的土地出让业务由公司本部负责实施，业务模式为：公司接受无锡市惠山区人民政府的委托，对城铁惠山站区规划范围内的土地进行一级开发工作，待土地开发完成达到出让状态后，公司根据土地出让计划将土地交由国土部门进行挂牌出让，土地的出让收益扣除相关规费后归属于发行人，公司在收到相关款项后确认土地出让收入。2017-2020年度，发行人实现土地出让收入分别为0.00万元、32,678.82万元、32,763.13万元和14,978.05万元。受土地出让行情的影响，发行人土地出让收入波动较大。

截至2020年末，公司已整理土地面积合计2,345.87亩，土地来源为政府划入，账面价值合计47.77亿元，土地用途主要为商业住宅

用地。

八、发行人所在行业情况

(一) 发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业的现状及前景

(1) 我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大的措施之一。城市基础设施建设作为政府投资的一部分，是政府实施积极财政政策的重要手段，对拉动国民经济发展具有加速作用。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过 70%。

基础设施建设行业往往承担为城市提供公共设施、公共服务的职责，其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。城市基础设施建设行业的特点决定了从事城市基础设施投资建设的企业大部分具有政府投资性质。目前，我国的基础设施存在水平相对较低，供应能力相对不足，服务质量不高，投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道，经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。随着我国市场经济的不断发展以及投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事城市基础设施投资建设的企业综合实力和经济效益不断提高，在城市经济发展中扮演的角色也更加重要。

从总体上看，我国城市基础设施行业将有着较大的发展空间。进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化

发展进程中的重要议题。随着政府支持城市基础设施建设的政策不断落地，城市基础设施建设行业将有更广阔的发展空间。

（2）无锡市惠山区城市基础设施建设行业的现状及前景

根据《无锡市惠山区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，惠山区加快了推进城市化进程：围绕区域城镇体系规划、土地利用总体规划，推进了“双置换”工程；加快了推进以“五纵五横”主骨架为代表的重大交通基础设施与国道、省干道以及高速公路、高铁、城铁、地铁等枢纽衔接沟通的畅通工程建设；建设了锡太高速与锡澄高速、友谊路互通。

“十二五”期间，惠山区在结合了地铁西漳站区的开发，堰桥、长安老镇（街）区改造和通江物流园规划调整的基础上，加快了城市综合体以及地铁西漳站区的开发建设，基本完成了形成无锡市城市副中心，惠山区行政经济文化中心，重要的高科技产业、战略性新兴产业和科技研发转化基地的战略目标。按照“无锡市东有鹅湖卫星城，西有洛社卫星城”的功能区布局，进一步优化洛社区的改造方针取得了巨大的成果，主要包括完成了石塘湾地区的整合，显著提升了西站物流园的功能，进一步加快了洛社新城和城市综合体的建设，基本建成了无锡市西部交通枢纽、先进装备制造业与现代服务业协调发展的现代化特色卫星城。

“十三五”期间，惠山区大力推进重点骨干工程，加快公路对外通道建设，促进区域交通的协调发展。大力推进以人为核心的新型城镇化，加快推进城乡规划，产业发展，基础设施，公共服务，就业社保，社会治理“六个一体化”进程，科学定位各开发区和街道的功能配备，有效增强城镇综合承载能力，全面提高城镇化发展质量和水平是“十三五”的重要战略之一。

2、保障房建设行业的现状及前景

(1) 我国保障房建设行业的现状及前景

保障性住房指政府为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，具有社会保障性质。一般保障性住房可分为五类：廉租房、公租房、经济适用房、限价房和棚改房。改革开放以来，我国经济发展迅速，但随着城镇化建设的快速推进，中低收入人群住房难成为城市发展中突出问题之一，高房价与基本居住需求产生冲突。加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

近年来，在国家各项扶持政策的推动下，我国保障性住房建设取得积极成效。目前，我国已经初步形成了包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、各类棚户区改造和农村危房改造在内的保障性安居工程体系。随着我国住房体系的不断完善，棚户区改造的持续推进，预计保障房建设规模仍将持续增长。“十三五”期间，预计将完成约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，保障性住房建设将迎来新的发展机遇。

(2) 无锡市惠山区保障房建设行业的现状及前景

无锡市政府一直坚持以“发展为了人民，发展依靠人民，发展成果让人民共享”的理念，努力构建各尽其能、各得其所、资源共享、成果普惠的安定和谐社会。在区域经济发展同时，当地政府时刻关注低收入群体住房困难等问题。在市委、政府的规划和部署下，大力开展保障性安居工程项目。《2019年无锡市人民政府工作报告》指出2018年完成棚户区改造51.3万平方米、旧住宅区整治220万平方米，并且2019年度目标是宜居住区项目。完成88万平方米宜居住区（旧住宅区）建设和50万平方米棚户区（危旧房、城中村）改造。

《无锡市惠山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，2016-2020 五年计划期间，要完善住房保障体系。努力构建政府提供基本住房保障、市场化解决多层次需求的住房保障体系。到 2020 年，住房保障体系健全率达到 99% 以上。拓展保障房建设和筹集渠道，探索试点租赁型保障房租售转换工作。建立和完善住房保障退出机制，健全保障对象年度审核、定期检查和举报查处机制。到 2020 年，全区住房保障管理服务网络健全率达到 98% 以上，住房保障信息公开率达到 100%，住房保障信息化管理达标率达到 98% 以上。

3、土地平整开发行业的现状及前景

(1) 我国土地平整开发行业的现状及前景

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

据国土部预计，“十三五”时期，我国仅建设用地需求即达 3,256 万亩，年均将达到 651 万亩，各类用地需求强劲。同时，国家对于土地开发及相关基础设施的投入也将进一步加大。据《全国促城镇化健康发展规划（2011-2020 年）》预计，未来十年城镇化拉动的投资将达 40 万亿元。综上，我国土地平整开发行业正迎来良好的展机遇。

(2) 无锡市惠山区土地平整开发行业的现状及前景

根据《无锡市惠山区土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》，惠山区规划期内需要实现土地利用规模调控目标，完善土地利用与保护的利益调节机制，严控建设用地总量和强度，确保完成耕地

和基本农田保护任务。至 2020 年，全区建设用地总规模、城乡建设用地规模分别控制在 16,333.32 公顷、14,075.39 公顷以内；耕地保有量面积保持在 8,386.60 公顷以上，基本农田保护面积稳定在 5,046.70 公顷以上。其次，完成城乡用地布局优化目标。借助长江经济带、锡常泰都市圈、锡澄一体化战略在惠山叠加的机遇，积极对接长江经济带建设，推进锡澄一体化发展，依托惠山新城、惠山工业转型集聚区战略节点，强化惠山与江阴南部区域的互联互通。充分发挥惠山位居锡常泰都市圈几何中心的空间优势，依托陆、航快速交通网络，进一步加强洛社、玉祁、阳山等乡镇（街道）与常州的联系，更好发挥藕塘职教园、洛社新城、城铁惠山站区、西站物流园区等重要功能载体的作用。发挥堰桥西漳地区、钱桥地区作为无锡北大门、西大门门户节点重要作用，在产业规划、基础设施等方面加强与无锡主城区的无缝对接，按照空间融合、集中集聚、分工有序的原则，遵循“严控总量、盘活存量”的思路构建“一城一区三镇”的发展格局。科学合理配置城乡土地资源，合理控制各镇（街道）建设用地规模，加强城市建设空间与近郊地区的沟通和与乡村地区的联系，优化生产、生活和生态空间。

随着无锡市惠山区城镇化的快速发展，目前惠山区在区政府领导下充分发挥地方国有企业在土地开发中的作用，土地开发取得了较好发展。今后几年中，随着无锡市城轨道交通线路的逐渐投入运营，无锡市的城市空间布局将得到进一步优化，惠山区土地开发行业也将呈现稳步发展趋势。

（二）发行人在行业中的地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是无锡市惠山区基础设施建设的重要运营主体之一，承建

城际铁路惠山站区范围内的基础设施建设、保障房建设和土地整理业务，在惠山区的现代化建设过程中发挥着重要的作用。在长期的项目运作过程中，发行人积累了丰富的经验，具有一定的区域垄断地位和强大的市场竞争力。除发行人外，主要同级基础设施投融资建设主体的基本情况如下：

主要同级基础设施投融资建设主体基本情况表

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	是否发行企业债券
1	无锡惠基产业发展有限公司	100,000.00	是
2	无锡惠山开发建设有限公司	300,000.00	无
3	无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司	57,552.00	是
4	无锡惠开经济发展集团有限公司	500,000.00	是
5	无锡惠憬城市发展有限公司	90,000.00	无

(1) 无锡惠基产业发展有限公司

无锡惠基产业发展有限公司成立于2013年8月8日，注册资本为100,000.00万元，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）

截至2020年末，该公司总资产1,433,601.83万元，总负债899,612.52万元，所有者权益533,989.31万元；2020年度，该公司实现营业收入106,846.96万元，净利润11,789.22万元。

截至2020年12月末，该公司发行债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	起息日	当前余额	票面利率	期限	债券类型
1	20惠基03	2020-11-03	4.28	5.00	3	私募债
2	20惠基02	2020-08-05	1.60	5.00	3	私募债

3	20 惠基 01	2020-02-28	5.00	4.99	3+2	私募债
4	19 惠基 01	2019-12-02	5.00	5.95	3+2	私募债
5	18 锡惠债	2018-12-07	9.50	5.27	7	一般企业债
6	17 惠基 02	2017-10-25	3.40	6.99	3+2	私募债
7	17 惠基 01	2017-09-18	2.30	6.50	3+2	私募债
合计			31.08	-	-	-

(2) 无锡惠山开发建设有限公司

无锡惠山开发建设有限公司成立于 2001 年 12 月 18 日，注册资本为 300,000.00 万元，经营范围：市政基础设施建设、物业管理、经济信息咨询服务；以自筹资金对外投资、市场开发。日用口罩(非医用)销售；特种劳动防护用品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 1,732,346.76 万元，总负债 1,095,092.44 万元，所有者权益 637,254.32 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 55,677.55 万元，净利润 11,643.15 万元。

截至 2020 年 12 月末，该公司发行债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	起息日	当前余额	票面利率	期限	债券类型
1	G20 惠建 1	2020-07-07	6.00	4.00	3	私募债
2	20 惠建 01	2020-03-19	8.50	4.40	3	私募债
3	19 惠建 02	2019-10-28	10.20	5.70	3	私募债
4	19 惠建 01	2019-08-30	4.80	5.70	3	私募债
合计			29.50	-	-	-

(3) 无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司成立于 2005 年 8 月 1 日，注册资本为 57,552.00 万元，经营范围：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；安置房的开发、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）

截至 2020 年末，该公司总资产 1,616,300.11 万元，总负债 946,244.43 万元，所有者权益 670,055.68 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 70,722.57 万元，净利润 18,900.86 万元。

截至 2020 年 12 月末，该公司发行债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	起息日	当前余额	票面利率	期限	债券类型
1	20 锡藕 03	2020-9-7	5.00	4.75	3+2	私募债
2	20 锡藕 02	2020-5-26	8.00	4.78	3+2	私募债
3	20 锡藕 01	2020-3-10	5.33	5.08	3+2	私募债
4	19 藕塘职教 PPN001	2019-7-22	4.20	6.60	3	定向工具
5	19 锡藕债 01	2019-5-15	6.00	5.09	7	一般企业债
合计			28.53	-	-	-

(4) 无锡惠开经济发展集团有限公司

无锡惠开经济发展集团有限公司成立于 2009 年 7 月 16 日，注册资本为 500,000.00 万元，经营范围：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；社会经济信息咨询（不含投资咨询）；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；五金产品、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。（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 2020 年末，该公司总资产 2,609,494.81 万元，总负债 1,738,604.69 万元，所有者权益 870,890.12 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 84,641.08 万元，净利润 11,140.04 万元。

截至 2020 年 12 月末，该公司发行债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	起息日	当前余额	票面利率	期限	债券类型
1	19 惠开债	2019-4-29	15.00	5.95	3+2	私募债
2	19 惠开 01	2019-3-29	8.00	5.80	3	私募债

3	16 无锡惠开债	2016-4-8	9.60	4.16	7	一般企业债
合计			32.60	-	-	-

(5) 无锡惠憬城市发展有限公司

无锡惠憬城市发展有限公司成立于2010年1月19日，注册资本为90,000.00万元，经营范围：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；建筑材料、金属材料的销售；社会经济咨询服务（不含投资咨询）；房屋拆迁服务；土地整理。（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2020年末，该公司总资产1,743,644.61万元，总负债918,971.66万元，所有者权益824,672.95万元；2020年度，该公司实现营业收入61,140.50万元，净利润19,424.00万元。

截至2020年12月末，该公司发行债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券名称	起息日	当前余额	票面利率	期限	债券类型
1	20 惠憬 01	2020-5-26	8.68	4.50	3+2	私募债
2	19 惠憬 01	2019-8-21	3.70	5.98	3+2	私募债
合计			12.38	-	-	-

2、发行人所具备的竞争优势

(1) 得天独厚的区位优势

惠山区是无锡市下辖区，是无锡特大城市规划蓝图中的副中心之一。惠山区地处江苏南部，东连苏州市，南临太湖，西接武进区，北邻江阴市。距上海128公里、南京177公里，位于苏锡常中心地区。京杭运河、312国道、沪宁高速公路、京沪铁路、锡澄高速公路贯穿全境，境外数公里的硕放设有无锡机场。

2020年度，惠山区全区完成地区生产总值（GDP）985.26亿元，同比增长4.7%。无锡市惠山区优良的地理环境、发达的交通网络和发达的区域经济为项目实施主体提供了优越的经营环境。

(2) 区域垄断优势

发行人作为无锡市惠山区重要的城市基础设施投资和建设主体，主要负责区域内土地整理开发、基础设施建设和保障房建设等业务，在区域内具有较强的竞争力，持续盈利能力较强，具有一定的区域垄断优势。

(3) 成熟的项目投资运作经验

发行人自成立以来，负责实施土地整理开发、基础设施项目建设和保障房建设，在多年的项目运作过程中积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有效的成本控制方法。发行人成熟的项目运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用。

(三) 发行人地域经济情况

1、无锡市经济情况概述

无锡市地处长江三角洲平原腹地、苏锡常都市圈，位于江苏省东南部，属太湖流域片区，东邻苏州，距上海 128 公里；南濒太湖，与浙江省交界；西接常州，距南京 183 公里；北临长江，与泰州市所辖的靖江市隔江相望。现属于江苏省地级市，全市总面积 4,628 平方公里，户籍人口 502.83 万人，下辖 5 个区，2 个市，7 个镇。

2020 年，全市实现地区生产总值 12,370.48 亿元，同比增长 3.7%，按常住人口计算人均生产总值达到 24.31 万元。其中：第一产业实现增加值 128.10 亿元，比上年增长 1.6%；第二产业实现增加值 5,751.19 亿元，比上年增长 4.3%；第三产业实现增加值 6,491.19 亿元，比上年增长 3.2%。无锡市三次产业比例由 1.0：47.5：51.5 调整为 1.0：46.5：52.5，第三产业对无锡市经济发展的贡献增大。

2020 年，无锡市规模以上工业企业实现增加值为 3,968.80 亿元，

比上年增长 6.6%；全市完成社会消费品零售总额 2,994.36 亿元，比上年下降 1.0%。全年固定资产投资完成 3815.36 亿元，比上年增长 6.1%。其中：第一产业投资完成 7.59 亿元，比上年增长 38.2%；第二产业投资完成 1,735.80 亿元，比上年增长 13.3%；第三产业投资完成 2,071.96 亿元，比上年增长 1.0%。

2、惠山区经济情况概述

无锡市惠山区于 2001 年初设立，前身为原“华夏第一县”，地处中国经济最发达的长江三角洲腹地，是“长三角”国际制造业基地的重要板块，南临太湖，北靠长江，东接苏州，西邻南京、常州。惠山区下辖 1 个省级经济开发区，1 个城铁站区，1 个地铁站区，1 个西站物流园区，5 个街道和 2 个镇。

2019 年，惠山区国民经济保持平稳增长。全区实现地区生产总值 937.07 亿元，按可比价计算，同比增长 6.8%。按常住人口计算人均地区生产总值 13.16 万元。产业结构持续优化。全区实现第一产业增加值 16.34 亿元，第二产业增加值 517.82 亿元，第三产业增加值 402.91 亿元，三次产业比例调整为 1.7:55.3:43.0，第三产业增加值占 GDP 比重与上年持平。

2019 年，惠山区规模以上工业企业实现增加值为 1,685.92 亿元，比上年增长 11.7%；全区完成社会消费品零售总额 237.68 亿元，比上年增长 10.0%。全年固定资产投资同比增长 6.7%。从投资结构来看：工业投资同比增长 11.5%，高于固定资产投资增幅 4.8 个百分点。服务业投资同比增长 3.4%，其中房地产开发投资同比增长 1.1%。

2017-2020 年，惠山区分别实现地区生产总值 830.53 亿元、907.38 亿元、937.07 亿元和 985.26 亿元，分别同比增长 7.5%、7.2%、6.8% 和 4.7%；实现一般公共预算收入分别为 85.49 亿元、92.35 亿元、95.57

亿元和 98.42 亿元，一般公共预算支出分别为 82.05 亿元、83.67 亿元、84.57 亿元和 95.65 亿元；实现政府性基金收入分别为 50.54 亿元、64.70 亿元、64.89 亿元和 64.82 亿元，政府性基金支出分别为 60.38 亿元、92.10 亿元、91.28 亿元和 77.95 亿元。近年来，惠山区经济和财政保持稳定增长，保持着良好的经济发展趋势，财政实力较强。

2017-2019 年度惠山区主要经济指标

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值 (GDP)	937.07	907.38	830.53
地区生产总值同比增长率	6.8%	7.2%	7.5%
地方综合财政实力= (一) + (二) + (三)	177.04	171.92	149.58
(一) 公共财政收入	95.57	92.35	85.49
其中：税收收入	82.64	79.83	71.34
非税收收入	12.92	12.52	14.15
(二) 上级补助收入	16.58	14.87	13.55
(三) 政府性基金收入	64.89	64.70	50.54
财政支出= (一) + (二) + (三)	206.23	202.88	165.43
(一) 公共财政支出	84.57	83.67	82.05
(二) 政府性基金支出	91.28	92.10	60.38
(三) 上解上级支出	30.38	27.11	23.00
财政自给率	113.01%	110.37%	104.19%

第五节 发行人财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了中兴财光华审会字（2018）第 101005 号、中兴财光华审会字（2019）第 101003 号、中兴财光华审会字（2020）第 101010 号标准无保留意见审计报告、中兴财光华审会字（2021）第 101007 号标准无保留意见审计报告。本募集说明书中发行人的财务数据，如非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系由四舍五入造成，并不影响投资者对发行人信息的正常使用。

一、重要会计政策和会计估计变更

根据财政部 2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：万元

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额 增加+/减少-
1	应收票据	-
	应收账款	-95,489.70
	应收票据及应收账款	95,489.70
2	应付票据	-13,000.00
	应付账款	-297.81
	应付票据及应付账款	13,297.81
3	应付利息	-556.16
	应付股利	-34,843.83

	其他应付款	35,399.99
--	-------	-----------

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。

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。

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。

单位：万元

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	-102,484.49
	应收票据	-
	应收账款	102,484.49
2	应付票据及应付账款	-3,230.03
	应付票据	3,000.00
	应付账款	230.03

二、发行人合并报表范围变化情况

相较于2017年度，2018年度公司合并报表变化情况如下：

序号	公司名称	新增/减少	说明
1	无锡沪宁城铁惠山站区产业发展有限公司	增加	新设

相较于 2018 年度，2019 年度公司合并报表变化情况如下：

序号	公司名称	新增/减少	说明
1	无锡嘉新开发建设有限公司	减少	注销

相较于 2019 年度，2020 年度公司合并报表变化情况如下：

序号	公司名称	新增/减少	说明
1	无锡纵合商贸有限公司	减少	注销

三、发行人最近四年的财务报表

(一) 合并财务报表

发行人 2017-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	79,598.16	55,571.01	14,808.82	22,037.84
应收账款	46,984.49	79,984.49	102,484.49	95,489.70
应收票据	1,100.00	-	-	-
预付款项	503.63	3.10	114.16	10.75
其他应收款	41,168.63	30,399.64	49,639.07	86,865.40
存货	1,109,446.26	1,033,123.63	881,074.23	899,300.24
其他流动资产	1,384.89	336.51	-	-
流动资产合计	1,280,186.06	1,199,418.37	1,048,120.77	1,103,703.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,161.00	2,395.00	1,605.00	1,044.00
长期股权投资	999.37	1,019.72	1,025.41	985.25
固定资产	19,822.44	21,024.34	21,740.10	22,706.76
无形资产	-	-	-	-
非流动资产合计	38,982.82	24,439.06	24,370.52	24,736.01
资产总计	1,319,168.87	1,223,857.43	1,072,491.29	1,128,439.94
流动负债：				
短期借款	38,000.00	36,800.00	-	-
应付票据	25,485.00	1,825.00	3,000.00	13,000.00
应付账款	453.24	561.60	230.03	297.81
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	6,861.15	6,378.70	5,497.78	3,826.91
其他应付款	8,343.78	8,190.71	6,661.40	35,399.99
一年内到期的非流动负债	85,086.50	27,587.47	59,265.18	44,047.90

项目	2020年末	2019年末	2018年末	2017年末
流动负债合计	164,229.66	81,343.49	74,654.40	96,572.61
非流动负债：				
长期借款	105,900.00	113,625.00	49,750.00	102,030.00
应付债券	228,827.33	219,083.33	155,314.55	155,314.55
长期应付款	-	-	3,337.47	7,602.65
非流动负债合计	334,727.33	332,708.33	208,402.02	264,947.20
负债合计	498,956.99	414,051.82	283,056.42	361,519.82
所有者权益：				
实收资本	117,500.00	117,500.00	117,500.00	117,500.00
资本公积	592,796.48	592,796.48	592,796.48	592,796.48
盈余公积	11,062.68	9,979.86	7,910.30	5,658.18
其他综合收益	-	-	-	-
未分配利润	98,852.72	89,529.26	71,228.09	50,965.46
归属于母公司所有者权益合计	820,211.88	809,805.61	789,434.87	766,920.12
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	820,211.88	809,805.61	789,434.87	766,920.12
负债和所有者权益总计	1,319,168.87	1,223,857.43	1,072,491.29	1,128,439.94

发行人 2017-2020 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	78,268.34	82,952.08	79,554.75	78,731.34
减：营业成本	58,676.93	56,567.17	54,310.10	65,574.82
税金及附加	171.71	34.02	31.04	31.79
销售费用	-	--	-	-
管理费用	1,750.73	1,298.55	1,422.34	1,429.78
财务费用	6,939.57	3,927.30	-69.85	-184.44
投资收益	-20.34	-5.70	40.16	-11.00
其他收益	-	--	-	8.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,709.07	21,119.35	23,901.29	11,876.39
加：营业外收入	2.72	-	-	-
减：营业外支出	11.91	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,699.87	21,119.35	23,901.29	11,876.39
减：所得税费用	293.60	748.62	1,386.54	2,973.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
其中：归属于母公司所有者的净利润	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
少数股东损益	-	-	-	-

其中：持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

发行人 2017-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 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	111,337.74	105,570.21	72,559.96	68,024.67
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	365.23	35,337.87	126,204.79	200,014.67
经营活动现金流入小计	111,702.97	140,908.08	198,764.74	268,039.35
购买商品、接受劳务支付的现金	147,627.68	121,149.55	47,543.87	31,166.92
支付给职工以及为职工支付的现金	271.85	307.94	288.26	223.08
支付的各项税费	150.88	20.63	5.33	-
支付其他与经营活动有关的现金	289.41	1,003.73	85,086.77	203,856.36
经营活动现金流出小计	148,339.82	122,481.84	132,924.23	235,246.37
经营活动产生的现金流量净额	-36,636.85	18,426.23	65,840.51	32,792.98
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	93,397.89	34,545.00	10,188.00	-
投资活动现金流入小计	93,397.89	34,545.00	10,188.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.26	12.78	1.73	1.33
投资支付的现金	15,766.00	790.00	561.00	456.00
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	72,047.51	121,377.01	33,785.00	-
投资活动现金流出小计	87,821.76	122,179.79	34,347.73	457.33
投资活动产生的现金流量净额	5,576.13	-87,634.79	-24,159.73	-457.33
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	182,761.50	289,800.00	50,000.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,551.48	19,590.92	9,500.00	-

筹资活动现金流入小计	194,312.98	309,390.92	59,500.00	20,000.00
偿还债务支付的现金	99,050.00	149,875.00	87,280.00	72,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,965.94	14,077.00	13,781.90	17,073.84
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	33,694.17	37,468.18	7,347.90	6,841.69
筹资活动现金流出小计	154,710.11	201,420.18	108,409.80	96,615.53
筹资活动产生的现金流量净额	39,602.87	107,970.75	-48,909.80	-76,615.53
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	8,542.15	38,762.19	-7,229.02	-44,279.89
加：期初现金及现金等价物余额	50,571.01	11,808.82	19,037.84	63,317.73
六、期末现金及现金等价物余额	59,113.16	50,571.01	11,808.82	19,037.84

（二）母公司财务报表

发行人 2017-2020 年经审计的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	66,200.11	46,416.03	5,939.27	4,858.40
应收票据	100.00	-	-	-
应收账款	46,984.49	79,984.49	102,484.49	95,489.70
预付款项	3.63	3.10	114.16	10.75
其他应收款	126,935.05	108,615.28	78,907.73	77,552.00
存货	1,020,666.47	959,534.70	875,405.90	899,300.24
流动资产合计	1,260,889.75	1,194,553.59	1,062,851.56	1,077,211.10
非流动资产：				
可供出售金融资产	15,000.00	-	-	-
长期股权投资	81,299.37	81,819.72	66,525.41	59,485.25
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	19,822.16	21,023.80	21,739.29	22,705.69
非流动资产合计	116,121.54	102,843.51	88,264.71	82,190.94
资产总计	1,377,011.29	1,297,397.10	1,151,116.26	1,159,402.03
流动负债：				
短期借款	33,000.00	13,000.00	-	-
应付票据	20,000.00	-	3,000.00	3,000.00
应付账款	422.30	536.82	230.03	297.81
应交税费	6,841.29	6,358.60	5,478.29	3,809.32

项目	2020年末	2019年末	2018年末	2017年末
其他应付款	76,972.12	115,860.78	115,091.26	118,451.55
一年内到期的非流动负债	84,125.00	23,337.47	39,265.18	44,047.90
流动负债合计	221,360.71	159,093.67	163,064.76	169,606.58
非流动负债：				
长期借款	105,900.00	109,125.00	40,000.00	60,000.00
应付债券	228,827.33	219,083.33	155,314.55	155,314.55
长期应付款	-	-	3,337.47	7,602.65
非流动负债合计	334,727.33	328,208.33	198,652.02	222,917.20
负债合计	556,088.05	487,302.00	361,716.78	392,523.78
所有者权益：				
实收资本（或股本）	117,500.00	117,500.00	117,500.00	117,500.00
资本公积	592,796.48	592,796.48	592,796.48	592,796.48
盈余公积	11,062.68	9,979.86	7,910.30	5,658.18
未分配利润	99,564.08	89,818.75	71,192.70	50,923.59
所有者权益合计	820,923.24	810,095.10	789,399.48	766,878.25
负债和所有者权益总计	1,377,011.29	1,297,397.10	1,151,116.26	1,159,402.03

发行人2017-2020年经审计的母公司利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	78,268.34	82,952.08	79,554.75	78,731.34
减：营业成本	58,676.93	56,567.17	54,310.10	65,574.82
税金及附加	20.83	14.29	31.04	31.78
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,707.07	1,275.59	1,405.55	1,407.60
财务费用	6,726.16	3,645.71	-57.65	-167.71
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-16.82	-5.70	40.16	-11.00
二、营业利润	11,120.53	21,443.62	23,905.87	11,873.85
加：营业外收入	0.68	-	-	-
减：营业外支出	0.11	-	-	-
三、利润总额	11,121.11	21,443.62	23,905.87	11,873.85
减：所得税费用	292.96	748.00	1,384.64	2,970.03
四、净利润	10,828.14	20,695.62	22,521.23	8,903.83
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

六、综合收益总额	10,828.14	20,695.62	22,521.23	8,903.83
----------	-----------	-----------	-----------	----------

发行人 2017-2020 年经审计的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 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	111,337.74	105,570.21	72,559.96	68,024.67
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	336.99	34,536.19	121,334.01	124,866.94
经营活动现金流入小计	111,674.73	140,106.40	193,893.97	192,891.62
购买商品、接受劳务支付的现金	96,177.78	95,809.08	41,875.54	31,158.92
支付给职工以及为职工支付的现金	262.49	297.34	277.70	214.76
支付的各项税费	-	-	5.33	-
支付其他与经营活动有关的现金	235.30	751.63	103,766.01	128,099.96
经营活动现金流出小计	96,675.57	96,858.06	145,924.57	159,473.64
经营活动产生的现金流量净额	14,999.16	43,248.34	47,969.40	33,417.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	500.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	3.52	-	-	-
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	76,360.00	33,000.00	18,188.00	-
投资活动现金流入小计	76,863.52	33,000.00	18,188.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.26	12.78	1.73	1.33
投资支付的现金	15,000.00	15,300.00	7,000.00	-
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	138,484.78	125,194.84	36,795.00	-
投资活动现金流出小计	153,493.03	140,507.62	43,796.73	1.33
投资活动产生的现金流量净额	-76,629.51	-107,507.62	-25,608.73	-1.33
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	176,800.00	246,000.00	40,000.00	20,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,051.48	16,940.92	25,000.00	-
筹资活动现金流入小计	187,851.48	262,940.92	65,000.00	20,000.00

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度
偿还债务支付的现金	66,500.00	108,875.00	65,000.00	70,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,727.87	13,741.71	13,781.90	17,073.84
支付其他与筹资活动有关的现金	28,209.17	32,588.18	7,497.90	6,841.69
筹资活动现金流出小计	116,437.05	155,204.89	86,279.80	93,915.53
筹资活动产生的现金流量净额	71,414.44	107,736.04	-21,279.80	-73,915.53
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	9,784.08	43,476.75	1,080.87	-40,498.89
加：期初现金及现金等价物余额	46,416.03	2,939.27	1,858.40	42,357.29
六、期末现金及现金等价物余额	56,200.11	46,416.03	2,939.27	1,858.40

四、发行人主要财务数据和财务指标

发行人 2017-2020 年主要财务数据

单位：万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总额	1,319,168.87	1,223,857.43	1,072,491.29	1,128,439.94
其中：流动资产	1,280,186.06	1,199,418.37	1,048,120.77	1,103,703.93
非流动资产	38,982.82	24,439.06	24,370.52	24,736.01
负债总额	498,956.99	414,051.82	283,056.42	361,519.82
其中：流动负债	164,229.66	81,343.49	74,654.40	96,572.61
非流动负债	334,727.33	332,708.33	208,402.02	264,947.20
所有者权益	820,211.88	809,805.61	789,434.87	766,920.12
营业收入	78,268.34	82,952.08	79,554.75	78,731.34
营业利润	10,709.07	21,119.35	23,901.29	11,876.39
利润总额	10,699.87	21,119.35	23,901.29	11,876.39
净利润	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
归属于母公司所有者的净利润	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
经营活动现金流量净额	-36,636.85	18,426.23	65,840.51	32,792.98
投资活动现金流量净额	5,576.13	-87,634.79	-24,159.73	-457.33
筹资活动现金流量净额	39,602.87	107,970.75	-48,909.80	-76,615.53
现金流量净增加额	8,542.15	38,762.19	-7,229.02	-44,279.89

发行人 2017-2020 主要财务指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率（倍） ¹	7.80	14.75	14.04	11.43
速动比率（倍） ²	1.04	2.04	2.24	2.12

资产负债率(%) ³	37.82	33.83	26.39	32.04
总资产周转率(次) ⁴	0.06	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率(次) ⁵	1.23	0.91	0.80	0.87
存货周转率(次) ⁶	0.05	0.06	0.06	0.07
净资产收益率(%) ⁷	1.28	2.55	2.89	1.17
总资产收益率(%) ⁸	0.82	1.77	2.05	0.76
净利润率(%) ⁹	13.30	24.56	28.30	11.31

注：上述指标计算方式如下：

- 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、资产负债率=总负债/总资产
- 4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 8、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 9、净利润率=净利润/营业收入

五、发行人财务分析

(一) 概述

截至2020年末，发行人资产总额为1,319,168.87万元，负债总额为498,956.99万元，所有者权益合计为820,211.88万元，其中归属于母公司的所有者权益合计为820,211.88万元，资产负债率为37.82%。2018-2020年度，发行人实现营业收入分别为79,554.75万元、82,952.08万元和78,268.34万元，实现净利润分别为22,514.75万元、20,370.74万元和10,406.27万元，近三年平均净利润为17,763.92万元，归属于母公司所有者的净利润分别为22,514.75万元、20,370.74万元和10,406.27万元。

(二) 资产负债结构分析

发行人2017-2020年合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
----	----------	----------	----------	----------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	1,319,168.87	100.00	1,223,857.43	100.00	1,072,491.29	100.00	1,128,439.94	100.00
其中：流动资产	1,280,186.06	97.04	1,199,418.37	98.00	1,048,120.77	97.73	1,103,703.93	97.81
非流动资产	38,982.82	2.96	24,439.06	2.00	24,370.52	2.27	24,736.01	2.19
负债总额	498,956.99	100.00	414,051.82	100.00	283,056.42	100.00	361,519.82	100.00
其中：流动负债	164,229.66	32.91	81,343.49	19.65	74,654.40	26.37	96,572.61	26.71
非流动负债	334,727.33	67.09	332,708.33	80.35	208,402.02	73.63	264,947.20	73.29
资产负债率	37.82		33.83		26.39		32.04	

从资产金额上看，2017-2020年末，发行人资产总额分别为1,128,439.94万元、1,072,491.29万元、1,223,857.43万元和1,319,168.87万元。从资产结构上看，主要以流动资产为主；2017-2020年末，发行人流动资产分别为1,103,703.93万元、1,048,120.77万元、1,199,418.37万元和1,280,186.06万元，占总资产的比重分别为97.81%、97.73%、98.00%和97.04%；发行人非流动资产分别为24,736.01万元、24,370.52万元、24,439.06万元和38,982.82万元，占总资产的比重分别为2.19%、2.27%、2.00%和2.96%。从整体上看，发行人资产结构较为稳定。

从负债金额上看，2017-2020年末，发行人负债总额分别为361,519.82万元、283,056.42万元、414,051.82万元和498,956.99万元，与总资产变动方向一致。从负债结构上看，主要以非流动负债为主；2017-2020年末，发行人流动负债分别为96,572.61万元、74,654.40万元、81,343.49万元和164,229.66万元，占负债的比重分别为26.71%、26.37%、19.65%和32.91%；非流动负债分别为264,947.20万元、208,402.02万元、332,708.33万元和334,727.33万元，占负债的比重分别为73.29%、73.63%、80.35%和67.09%。从整体上看，发行人负债结构逐年优化。

综合来看，发行人总资产以流动资产为主、总负债以非流动负债

为主。从资产负债率来看，2017-2020年末，发行人资产负债率分别为32.04%、26.39%、33.83%和37.82%，一直维持在较低水平。从整体上看，发行人偿债压力较小。

1、占比最高的五项资产分析

发行人2017-2020年末资产构成明细表

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	79,598.16	6.03	55,571.01	4.54	14,808.82	1.38	22,037.84	1.95
应收票据	1,100.00	0.08	-	-	-	-	-	-
应收账款	46,984.49	3.56	79,984.49	6.54	102,484.49	9.56	95,489.70	8.46
预付款项	503.63	0.04	3.10	0.00	114.16	0.01	10.75	0.00
其他应收款	41,168.63	3.12	30,399.64	2.48	49,639.07	4.63	86,865.40	7.70
存货	1,109,446.26	84.10	1,033,123.63	84.42	881,074.23	82.15	899,300.24	79.69
其他流动资产	1,384.89	0.10	336.51	0.03	-	-	-	-
流动资产合计	1,280,186.06	97.04	1,199,418.37	98.00	1,048,120.77	97.73	1,103,703.93	97.81
可供出售金融资产	18,161.00	1.38	2,395.00	0.20	1,605.00	0.15	1,044.00	0.09
长期股权投资	999.37	0.08	1,019.72	0.08	1,025.41	0.10	985.25	0.09
固定资产	19,822.44	1.50	21,024.34	1.72	21,740.10	2.03	22,706.76	2.01
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	38,982.82	2.96	24,439.06	2.00	24,370.52	2.27	24,736.01	2.19
资产总额	1,319,168.87	100.00	1,223,857.43	100.00	1,072,491.29	100.00	1,128,439.94	100.00

2017-2020年末，发行人资产总额分别为1,128,439.94万元、1,072,491.29万元、1,223,857.43万元和1,319,168.87万元。占比最高的五项资产分别为存货、应收账款、其他应收款、货币资金和固定资产。明细如下：

(1) 存货

2017-2020年末，发行人存货账面价值分别为899,300.24万元、881,074.23万元、1,033,123.63万元和1,109,446.26万元，占总资产的比重分别为79.69%、82.15%、84.42%和84.10%。发行人存货主要为土地开发成本、棚户区改造成本、城市基础设施工程和保障房建设工

程等，存货金额较大，占总资产比例较高。

2020年末发行人存货账面价值明细

单位：万元、%

项目类型	金额	占比
土地整理开发成本	571,466.06	51.51
城市基础设施工程	277,333.95	25.00
棚户区改造成本	54,022.95	4.87
保障房建设工程	79,684.31	7.18
智能制造园	25,005.39	2.25
农村土地经营权	49,267.80	4.44
量子感知产业园	14,506.60	1.31
惠山区四季生态果蔬基地	16,959.65	1.53
惠山区悦丰生态农业示范园	21,199.56	1.91
合计	1,109,446.26	100.00

截至2020年末，存货中土地整理开发成本571,466.06万元，其中划拨土地477,675.27万元，明细情况如下：

2020年末存货中土地明细

单位：平方米，万元，元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积	账面价值	入账方式（成本法/评估法）	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	锡惠国用（2010）第0397号	惠山区前洲街道谢村村、洛社镇张皋庄村	划拨	交通设施用地	170,811.10	66,616.33	评估法	3,900.00	否	未缴纳
2	划拨	锡惠国用（2010）第0362号	惠山区前洲街道谢村村、洛社镇铁路桥村、张皋庄村	划拨	公共设施用地	85,864.20	8,036.89	评估法	936.00	否	未缴纳
3	划拨	锡惠国用（2011）第0320号	惠山区前洲街道谢村村	划拨	前期基础设施开发建设	61,247.80	19,942.28	评估法	3,256.00	否	未缴纳
4	划拨	锡惠国用（2011）第0372号	惠山区前洲街道柘塘浜村	划拨	前期基础设施开发建设	73,772.40	24,020.29	评估法	3,256.00	否	未缴纳
5	划拨	锡惠国用（2012）第0100号	惠山区前洲街道谢村村、柘塘浜村、前洲社区	划拨	前期基础设施	67,364.70	21,933.95	评估法	3,256.00	否	未缴纳
6	划拨	锡惠国用（2012）第0101号	惠山区前洲街道谢村村、柘塘浜村、前洲社区	划拨	前期基础设施	30,116.10	9,805.80	评估法	3,256.00	否	未缴纳
7	划拨	锡惠国用（2012）第0102号	惠山区前洲街道谢村村、柘塘浜村、前洲社区	划拨	前期基础设施	20,583.70	6,702.05	评估法	3,256.00	否	未缴纳

8	划拨	锡惠国用(2012)第0103号	惠山区前洲街道谢村村、柘塘浜村、前洲社区	划拨	前期基础设施	20,092.50	6,542.12	评估法	3,256.00	否	未缴纳
9	划拨	锡惠国用(2012)第0104号	惠山区前洲街道柘塘浜村、邓巷村、前洲社区	划拨	前期基础设施	59,099.40	19,242.77	评估法	3,256.00	否	未缴纳
10	划拨	锡惠国用(2012)第0113号	惠山区前洲街道柘塘浜村	划拨	前期基础设施开发建设	17,978.20	5,853.70	评估法	3,256.00	是	未缴纳
11	划拨	锡惠国用(2012)第0114号	惠山区前洲街道柘塘浜村	划拨	前期基础设施开发建设	23,677.40	7,709.36	评估法	3,256.00	否	未缴纳
12	划拨	锡惠国用(2012)第0115号	惠山区前洲街道柘塘浜村	划拨	前期基础设施开发建设	73,333.40	23,877.36	评估法	3,256.00	否	未缴纳
13	划拨	锡惠国用(2012)第0116号	惠山区前洲街道柘塘浜村、前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	15,591.80	5,076.69	评估法	3,256.00	否	未缴纳
14	划拨	锡惠国用(2012)第0117号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	53,348.10	17,370.14	评估法	3,256.00	否	未缴纳
15	划拨	锡惠国用(2012)第0118号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	12,140.40	3,952.91	评估法	3,256.00	否	未缴纳
16	划拨	锡惠国用(2012)第0119号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	21,555.40	7,018.44	评估法	3,256.00	否	未缴纳
17	划拨	锡惠国用(2012)第0120号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	31,316.60	10,196.68	评估法	3,256.00	否	未缴纳

18	划拨	锡惠国用(2012)第0121号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	51,184.60	16,665.71	评估法	3,256.00	否	未缴纳
19	划拨	锡惠国用(2012)第0122号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	56,336.70	18,343.23	评估法	3,256.00	否	未缴纳
20	划拨	锡惠国用(2012)第0123号	惠山区前洲街道前洲社区	划拨	前期基础设施开发建设	15,215.20	4,954.07	评估法	3,256.00	否	未缴纳
21	划拨	锡惠国用(2012)第0310号	惠山区前洲街道张皋庄村	划拨	前期基础设施	119,378.40	26,788.51	评估法	2,244.00	否	未缴纳
22	划拨	锡惠国用(2012)第0312号	惠山区前洲街道新印桥村、谢村村	划拨	前期基础设施	46,705.30	15,655.62	评估法	3,352.00	否	未缴纳
23	划拨	锡惠国用(2012)第0294号	惠山区前洲街道谢村村	划拨	前期基础设施开发建设	33,545.20	11,244.35	评估法	3,352.00	否	未缴纳
24	划拨	锡惠国用(2012)第0295号	惠山区前洲街道谢村村	划拨	前期基础设施开发建设	27,607.20	9,253.93	评估法	3,352.00	否	未缴纳
25	划拨	锡惠国用(2012)第0308号	惠山区前洲街道张皋庄村	划拨	前期基础设施	33,440.50	10,005.40	评估法	2,992.00	否	未缴纳
26	划拨	锡惠国用(2012)第0309号	惠山区前洲街道谢村村	划拨	前期基础设施	24,574.60	9,267.08	评估法	3,771.00	否	未缴纳
27	划拨	锡惠国用(2012)第0313号	惠山区前洲街道谢村村	划拨	前期基础设施	58,862.70	19,730.78	评估法	3,352.00	否	未缴纳

28	划拨	锡惠国用(2014)第013391号	惠山区前洲街道新印桥村	划拨	城镇住宅用地	65,627.00	2,884.62	评估法	2,520.00	否	未缴纳
29	划拨	锡惠国用(2014)第013401号	惠山区前洲街道西塘村、新印桥村	划拨	城镇住宅用地	52,523.70	2,308.67	评估法	2,520.00	否	未缴纳
30	划拨	锡惠国用(2014)第003680号	惠山区前洲街道新印桥村	划拨	城镇住宅用地	18,312.80	4,358.45	评估法	2,380.00	否	未缴纳
31	划拨	锡惠国用(2014)第003686号	惠山区前洲街道新印桥村	划拨	城镇住宅用地	30,790.00	7,328.02	评估法	2,380.00	否	未缴纳
32	划拨	锡惠国用(2015)第000226	惠山区前洲街道谢村村、西塘村	划拨	城镇住宅用地	27,016.90	6,430.02	评估法	2,380.00	否	未缴纳
33	划拨	锡惠国用(2014)第003683号	惠山区前洲街道西塘村、新印桥、谢村村	划拨	城镇住宅用地	44,254.10	13,165.59	评估法	2,975.00	否	未缴纳
34	划拨	锡惠国用(2015)第000227	惠山区前洲街道新印桥村	划拨	城镇住宅用地	59,350.50	15,134.38	评估法	2,550.00	否	未缴纳
35	划拨	锡惠国用(2015)第000219	惠山区前洲街道谢村村	划拨	城镇住宅用地	19,390.30	4,944.53	评估法	2,550.00	否	未缴纳
36	划拨	锡惠国用(2015)第000231	惠山区前洲街道谢村村	划拨	城镇住宅用地	60,057.10	15,314.56	评估法	2,550.00	否	未缴纳
合计						1,682,066.00	477,675.27	-	-	-	-

截至2020年末，发行人存货中农村土地经营权金额为49,267.80万元，其中土地评估及其他费用6.00万元，经营权购买价款49,261.80万元，明细如下：

2020年末存货中农村土地经营权明细

单位：亩、万元

序号	取得方式	产权编号	位置	面积	账面价值	抵押情况
1	购买	惠土经权证（2015）第 00014 号	前洲镇铁路桥村	2,585.61	15,513.66	是
2	购买	惠土经权证（2015）第 00015 号	前洲镇万里村	2,221.19	13,327.14	是
3	购买	惠土经权证（2015）第 00016 号	前洲镇新印桥村	763.97	4,583.82	是
4	购买	惠土经权证（2015）第 00019 号	前洲镇张皋庄村	2,639.53	15,837.18	是
合计				8,210.30	49,261.80	-

(2) 应收账款

2017-2020年末，发行人应收账款分别为95,489.70万元、102,484.49万元、79,984.49万元和46,984.49万元，占总资产的比重分别为8.46%、9.56%、6.54%和3.56%。2019年末发行人应收账款比2018年末减少了22,500.00万元，2020年末发行人应收账款比2019年末减少了33,000.00万元，主要系收回对手方无锡惠聚建设发展有限公司及无锡中惠物业有限公司部分应收账款。

2020年末发行人应收账款明细

单位：万元，%

序号	欠款单位	金额	占比	账龄	性质
1	无锡惠聚建设发展有限公司	33,350.16	70.98	1-2年；2-3年；3年以上	应收商品房价款
2	无锡中惠物业有限公司	13,634.33	29.02	1-2年；2-3年；3年以上	应收房屋租赁款
	合计	46,984.49	-	-	-

(3) 其他应收款

2017-2020年末，发行人其他应收款分别为86,865.40万元、49,639.07万元、30,399.64万元和41,168.63万元，占总资产的比重分别为7.70%、4.63%、2.48%和3.12%。其他应收款主要为往来款、借款和保证金，欠款单位主要为国有企事业单位，市场信誉良好，发生坏账的可能性较低，回收风险较小，故其他应收款未计提坏账准备。

2020年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元，%

序号	欠款单位	金额	占比	账龄	性质	是否关联方
1	城际铁路惠山站区管理委员会	22,614.83	54.93	1年以内	往来款	否
2	无锡扬远建设投资有限公司	18,106.98	43.98	1年以内	往来款	否
3	光大银行无锡分行	300.00	0.73	3年以上	保证金	否
4	无锡中惠创业投资有限公司	100.00	0.24	3年以上	往来款	否
5	无锡市惠山区财政局	38.55	0.09	3年以上	保证金	否
合计	-	41,160.36	99.97	-	-	

截至 2020 年末，其他应收款余额按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元，%

其他应收款性质	金额	占比
经营性	346.82	0.84
非经营性	40,821.81	99.16
合计	41,168.63	100.00

截至 2020 年末，公司其他应收款主要为应收城际铁路惠山站区管理委员会 22,614.83 万元，占其他应收款余额的比例为 54.93%。发行人对城际铁路惠山站区管理委员会的应收主要因往来形成，不涉及资金占用利息，资金划拨经过相应的审批程序。

为加强资金的内部控制，保证资金安全，发行人制定了《公司资金支付管理制度》，对非经营性款项支付的决策程序进行了明确。根据《公司资金支付管理制度》，公司支付非经营性款项，需经过相应的审批程序。当款项金额低于 5,000 万元时，需经公司总经理审批通过后方可支付；当款项超过 5,000 万元时，需经公司董事会决议审批通过后方可支付。

（4）货币资金

2017-2020 年末，发行人货币资金分别为 22,037.84 万元、14,808.81 万元、55,571.01 万元和 79,598.16 万元，占总资产的比重分别为 1.95%、1.38%、4.54%和 6.03%。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 40,762.19 万元，增幅为 275.26%，主要系银行存款增加。2020 年末货币资金较 2019 年增加 24,027.15 万元，增幅为 43.24%，主要系 2020 年发行“20 城铁债”。

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	3.29	3.95	4.30	1.83
银行存款	59,109.86	50,567.06	11,804.51	19,036.01

其他货币资金	20,485.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	79,598.16	55,571.01	14,808.81	22,037.84

(5) 固定资产

2017-2020年末，发行人固定资产账面价值分别为22,706.76万元、21,740.10万元、21,024.34万元和19,822.44万元，占总资产的比重分别为2.01%、2.03%、1.72%和1.50%。2017-2020年，发行人固定资产基本保持稳定。

2、其他重要资产情况分析

除占比最高的五项资产外，在2017-2020年度变化幅度在30%以上的其他资产科目主要为其他流动资产和可供出售金融资产。

2017-2020年末，发行人其他流动资产账面价值分别为0.00万元、0.00万元、336.51万元和1,384.89万元，占总资产的比重分别为0.00%、0.00%、0.03%和0.10%。2020年末其他流动资产账面价值较2019年末增加1,048.38万元，增幅为311.54%，主要系发行人待抵扣进项税额增加所致。

2017-2020年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为1,044.00万元、1,605.00万元、2,395.00万元和18,161.00万元，占总资产的比重分别为0.09%、0.15%、0.20%和1.38%。2019年末可供出售金融资产账面价值较2018年末增加790.00万元，增幅为49.22%，主要系发行人对无锡惠城地铁投资开发有限公司的投资额增加所致；2020年末可供出售金融资产账面价值较2019年末增加15,766.00万元，增幅为658.29%，主要系发行人对江苏省信用再担保集团有限公司的投资额增加所致。

3、占比最高的三项负债分析

发行人2017-2020年末负债构成明细表

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	38,000.00	7.62	36,800.00	8.89	-	-	-	-
应付票据	25,485.00	5.11	1,825.00	0.44	3,000.00	1.06	13,000.00	3.60
应付账款	453.24	0.09	561.60	0.14	230.03	0.08	297.81	0.08
应交税费	6,861.15	1.38	6,378.70	1.54	5,497.78	1.94	3,826.91	1.06
其他应付款	8,343.78	1.67	8,190.71	1.98	6,661.40	2.35	35,399.99	9.79
一年内到期的非流动负债	85,086.50	17.05	27,587.47	6.66	59,265.18	20.94	44,047.90	12.18
流动负债合计	164,229.66	32.91	81,343.49	19.65	74,654.40	26.37	96,572.61	26.71
长期借款	105,900.00	21.22	113,625.00	27.44	49,750.00	17.58	102,030.00	28.22
应付债券	228,827.33	45.86	219,083.33	52.91	155,314.55	54.87	155,314.55	42.96
长期应付款	-	-	-	-	3,337.47	1.18	7,602.65	2.10
非流动负债合计	334,727.33	67.09	332,708.33	80.35	208,402.02	73.63	264,947.20	73.29
负债总额	498,956.99	100.00	414,051.82	100.00	283,056.42	100.00	361,519.82	100.00

2017-2020年末，发行人负债总额分别为361,519.82万元、283,056.42万元、414,051.82万元和498,956.99万元。占比最高的三项负债分别为应付债券、长期借款和一年内到期的非流动负债。明细如下：

(1) 应付债券

2017-2020年末，发行人应付债券分别为155,314.55万元、155,314.55万元、219,083.33万元和228,827.33万元，占总负债的比例分别为42.96%、54.87%、52.91%和45.86%。2019年末较2018年末增加了63,768.78万元，增幅为41.06%，主要系发行了“19惠城铁”及“19沪宁债”。

(2) 长期借款

2017-2020年末，发行人长期借款分别为102,030.00万元、49,750.00万元、113,625.00万元和105,900.00万元，占总负债的比例分别为28.22%、17.58%、27.44%和21.22%。2018年末长期借款较2017年末减少了52,280.00万元，主要系长期借款重分类转入一年内到期的非流动负债所致。2019年末长期借款较2018年末增加了

63,875.00 万元，增幅为 128.39%，主要系发行人发行了“19 苏沪宁城铁 ZR001”和“19 苏沪宁城铁 ZR002”。

(3) 一年内到期的非流动负债

2017-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 44,047.90 万元、59,265.18 万元、27,587.47 万元和 85,086.50 万元，占总负债的比例分别为 12.18%、20.94%、6.66%和 17.05%。2018 年末公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 15,217.28 万元，增幅为 34.55%，主要系长期借款和长期应付款重分类转入所致；2019 年末公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 31,677.71 万元，降幅为 53.45%，系借款到期偿还所致。2020 年末公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 57,499.03 万元，增幅为 208.42%，主要系长期借款和长期应付款重分类转入所致。

4、其他重要负债情况分析

除占比最高的三项负债外，在 2017-2020 年度变化幅度在 30% 以上的其他负债科目为短期借款、应付票据、应付账款、应交税费、其他应付款和长期应付款。明细情况如下：

(1) 短期借款

2017-2020 年末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元、36,800.00 万元和 38,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、8.89%和 7.62%，呈现上升的趋势，系发行人经营活动开展所需资金而致。

(2) 应付票据

2017-2020 年末，发行人应付票据分别为 13,000.00 万元、3,000.00 万元、1,825.00 万元和 25,485.00 万元，占总负债的比例分别为 3.60%、1.06%、0.44%和 5.11%，2018 年末发行人应付票据较 2017 年末减少

10,000.00 万元，降幅为 76.92%，2019 年末发行人应付票据较 2018 年末减少 1,175.00 万元，降幅为 39.17%，呈现逐年大幅下滑的趋势，系票据到期结算所致。2020 年末发行人应付票据较 2019 年末增加 23,660.00 万元，增幅为 1,296.44%，主要系发行人较多地采用票据方式结算所致。

(3) 应付账款

2017-2020 年末，发行人应付账款分别为 297.81 万元、230.03 万元、561.60 万元和 453.24 万元，占总负债的比例分别为 0.08%、0.08%、0.14%和 0.09%，发行人应付账款金额较小，占负债的比重较低。2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加 331.57 万元，增幅为 144.14%，主要系对江苏中凌市政园林工程有限公司的工程款增加所致。

(4) 应交税费

2017-2020 年末，发行人应交税费分别为 3,826.91 万元、5,497.78 万元、6,378.70 万元和 6,861.15 万元，占总负债的比例分别为 1.06%、1.94%、1.54%和 1.38%。2018 年末发行人应交税费较 2017 年末增加 1,670.87 万元，增幅为 43.66%，系发行人在 2018 年度经营良好、利润上升导致应交所得税增加所致。

(5) 其他应付款

2017-2020 年末，发行人其他应付款分别为 35,399.99 万元、6,661.40 万元、8,190.71 万元和 8,343.78 万元，占总负债的比例分别为 9.79%、2.35%、1.98%和 1.67%。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少 28,738.59 万元，降幅为 81.18%，系发行人当期对无锡惠灵生态农业有限公司的应付款减少所致。

(6) 长期应付款

2017-2020 年末，发行人长期应付款分别为 7,602.65 万元、

3,337.47万元、0.00万元和0.00万元，占总负债的比例分别为2.10%、1.18%、0.00%和0.00%。发行人长期应付款表现为对北银金融租赁有限公司的融资租赁款。发行人长期应付款呈现逐步下降趋势，系借款到期偿还和重分类转入一年内到期的非流动负债所致。

（三）偿债能力分析

发行人2017-2020年主要偿债能力指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率（倍）	7.80	14.75	14.04	11.43
速动比率（倍）	1.04	2.04	2.24	2.12
资产负债率（%）	37.82	33.83	26.39	32.04

2017-2020年末，发行人流动比率分别为11.43、14.04、14.75和7.80，速动比率分别为2.12、2.24、2.04和1.04，2020年度发行人流动比率和速动比率出现大幅下滑，主要系长期债务重分类转入一年内到期的非流动负债使得流动负债增加所致。总体而言，发行人流动比率和速动比率较高，发行人短期偿债能力较好。

2017-2020年末，发行人资产负债率分别为32.04%、26.39%、33.83%和37.82%，资产负债率处于较低水平，发行人长期偿债压力较小。

（四）营运能力分析

发行人2017-2020年度主要营运能力指标

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
总资产周转率（次）	0.06	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率（次）	1.23	0.91	0.80	0.87
存货周转率（次）	0.05	0.06	0.06	0.07

2017-2020年度，发行人总资产周转率分别为0.07、0.07、0.07和0.06，存货周转率分别为0.07、0.06、0.06和0.05，总资产周转率和存货周转率相对保持稳定且处于较低水平，符合发行人所处行业特征及其业务特点。2017-2020年度，发行人应收账款周转率分别为0.87、

0.80、0.91 和 1.23，呈现上升趋势，主要系近两年应收账款回收所致。总体上看，发行人资产营运能力处于合理水平。

（五）盈利能力分析

发行人 2017-2020 年度主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
营业收入	78,268.34	82,952.08	79,554.75	78,731.34
净利润	10,406.27	20,370.74	22,514.75	8,903.05
净资产收益率	1.28	2.55	2.89	1.17
总资产收益率	0.82	1.77	2.05	0.76
净利润率	13.30	24.56	28.30	11.31
补贴收入	20,000.00	20,000.00	0.00	6,000.00
补贴收入/(营业收入+补贴收入)	14.25			7.08

公司营业收入主要由代建业务收入、保障房业务收入和土地出让业务收入三部分业务组成。2017-2020 年度，发行人营业收入分别为 78,731.34 万元、79,554.75 万元、82,952.08 万元和 78,268.34 万元，基本保持稳定；净利润分别为 8,903.05 万元、22,514.75 万元、20,370.74 万元和 10,406.27 万元，2020 年度发行人净利润较 2019 年度减少 9,964.47 万元，降幅 48.92%，主要系 2020 年度土地出让收入减少所致。

2017-2020 年度，发行人净资产收益率分别为 1.17%、2.89%、2.55% 和 1.28；总资产收益率分别为 0.76%、2.05%、1.77% 和 0.82%；净利润率分别为 11.31%、28.30%、24.56% 和 13.30%；从整体上看，发行人盈利能力指标表现良好，盈利能力较强。

2017-2020 年度，发行人分别获得补贴收入 6,000.00 万元、0.00 万元、20,000.00 万元和 20,000.00 万元，2018-2020 年度平均三年补贴收入/(营业收入+补贴收入)为 14.25%，低于 30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券

行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881号）文件的要求。

（六）现金流量分析

发行人 2017-2020 年度主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	111,702.97	140,908.08	198,764.74	268,039.35
经营活动现金流出小计	148,339.82	122,481.84	132,924.23	235,246.37
经营活动产生的现金流量净额	-36,636.85	18,426.23	65,840.51	32,792.98
投资活动现金流入小计	93,397.89	34,545.00	10,188.00	-
投资活动现金流出小计	87,821.76	122,179.79	34,347.73	457.33
投资活动产生的现金流量净额	5,576.13	-87,634.79	-24,159.73	-457.33
筹资活动现金流入小计	194,312.98	309,390.92	59,500.00	20,000.00
筹资活动现金流出小计	154,710.11	201,420.18	108,409.80	96,615.53
筹资活动产生的现金流量净额	39,602.87	107,970.75	-48,909.80	-76,615.53

2017-2020 年度，发行人经营活动现金流入分别为 268,039.35 万元、198,764.74 万元、40,908.08 万元和 111,702.97 万元，经营活动现金流出分别为 235,246.37 万元、132,924.23 万元、122,481.84 万元和 148,339.82 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 32,792.98 万元、65,840.51 万元、18,426.23 万元和 -36,636.85 万元。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 55,063.08 万元，降幅 298.83%，主要系智能智造园和量子感知产业研发中心（一期工程）项目等项目工程投入较大，同时部分项目已完工但未到结算期所致。

2017-2020 年度，发行人投资活动现金流入分别为 0 万元、10,188.00 万元、34,545.00 万元和 93,397.89 万元，投资活动现金流出分别为 457.33 万元、34,347.73 万元、122,179.79 万元和 87,821.76 万元，投资活动现金流量净额分别为 -457.33 万元、-24,159.73 万元、-87,634.79 万元和 5,576.13 万元。2020 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 93,210.92 万元，增幅 106.36%，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。

2017-2020年度，发行人筹资活动现金流入分别为20,000.00万元、59,500.00万元、309,390.92万元和194,312.98万元，筹资活动现金流出分别为96,615.53万元、108,409.80万元、201,420.18万元和154,710.11万元，筹资活动现金流量净额分别为-76,615.53万元、-48,909.80万元、107,970.75万元和39,602.87万元。公司主要通过银行借款、发行债券满足资金需求，筹资活动现金流量主要是取得银行借款、发行债券、偿还到期银行借款和偿还利息。2019年度筹资活动产生的现金流量净额较大主要系发行债券收到现金15亿元。

六、发行人有息负债情况

（一）有息负债情况

截至2020年末，发行人有息负债总额为457,813.83万元，由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券组成，具体情况如下：

单位：万元

有息负债	2020年末
短期借款	38,000.00
一年内到期的非流动负债	85,086.50
长期借款	105,900.00
应付债券	228,827.33
合计	457,813.83

截至2020年末，发行人有息负债明细情况如下：

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	到期期限	抵质押情况
1	光大银行无锡分行	贷款	13,000.00	4.79	2021/6/30	保证
2	宁波银行无锡分行	贷款	20,000.00	5.00	2021/6/19	保证
3	江苏银行无锡惠山支行	贷款	5,000.00	4.25	2021/6/19	质押
4	厦门国际银行上海徐汇支行	贷款	4,125.00	5.70	2021/3/8	保证
5	五矿国际信托有限公司	信托	30,000.00	6.60	2021/12/11	保证
6	中信银行惠山支行	贷款	961.50	3.85	2021/12/3	保证

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	到期期限	抵质押情况
7	16 惠棚改	债券	40,000.00	4.38	2021/6/8	保证
8	19 惠城铁	债券	50,000.00	5.85	2024/5/13	信用
9	19 沪宁债	债券	50,000.00	5.70	2024/8/26	信用
10	19 城铁债	债券	50,000.00	5.20	2024/12/2	信用
11	20 城铁债	债券	80,000.00	4.78	2025/9/18	信用
12	南京银行无锡分行	贷款	8,500.00	5.70	2022/5/25	保证
13	无锡农商行	贷款	1,340.00	4.88	2023/9/7	保证
14	无锡农商行	贷款	3,060.00	4.88	2023/9/7	保证
15	建设银行惠山支行	贷款	18,000.00	4.20	2028/9/30	保证
16	18 苏沪宁城铁 ZR001	债权融资 计划	10,000.00	6.60	2021/1/24	信用
17	19 苏沪宁城铁 ZR001	债权融资 计划	35,000.00	6.20	2022/4/16	信用
18	19 苏沪宁城铁 ZR002	债权融资 计划	20,000.00	6.20	2022/8/14	信用
19	20 苏沪宁城铁 ZR001	债权融资 计划	20,000.00	5.00	2023/4/2	信用
合计			458,986.50	-	-	-

注：应付债券为未扣除利息调整影响的面值金额。

（二）债务偿还压力测算

假设本次债券发行金额 8 亿元，发行人在债券存续期内的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	12.31	6.35	2.44	15.00	8.00	-	-	1.80
其中：银行借款偿还规模	5.31	6.35	2.44	-	-	-	-	1.80
已发行债券偿还规模	4.00	-	-	15.00	8.00	-	-	-
其他债务偿还规模	3.00	-	-	-	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
合计	12.31	6.35	2.44	16.60	9.60	1.60	1.60	3.40

七、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

发行人关联方主要为公司的控股股东、下属子公司及合营联营企业。

1、公司的控股股东

详见第四节中的“三、公司控股股东及实际控制人情况”。

2、公司的子公司

详见第四节中的“五、发行人子公司情况”。

3、公司重要的合营、联营及参股企业

公司名称	持股比例（%）
无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	20.00

（二）关联方交易情况

1、关联担保情况

截至 2020 年末，发行人作为担保方，关联担保金额为 6,000.00 万元，明细情况如下：

发行人 2020 年末作为担保方的关联担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日
1	无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	6,000.00	2020/10/23	2023/10/23
	合计	6,000.00	-	-

2、关联方应收应付款项

截至 2020 年末，发行人无应收应付款项。

3、其他关联方交易

截至 2020 年末，除上述关联担保外，发行人不存在其他关联方交易。

八、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人合并范围外的对外担保金额为 246,585.00 万元，明细情况如下表所示：

截至2020年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	到期日	反担保措施
1	无锡惠基产业发展有限公司	40,625.00	贷款	保证担保	2027/1/12	无
2	无锡惠远建设发展有限公司	24,000.00	贷款	保证担保	2022/2/16	无
3	无锡扬远建设投资有限公司	9,800.00	贷款	保证担保	2021/4/20	无
4	无锡惠灵生态农业有限公司	9,000.00	贷款	保证担保	2021/11/4	无
5	无锡惠灵生态农业有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2023/2/17	无
6	无锡惠丰生态农业有限公司	9,800.00	贷款	保证担保	2021/1/10	无
7	无锡前洲资产经营管理有限公司	7,200.00	贷款	抵押担保	2022/7/2	锡惠国用【2012】字第0113
8	无锡惠远建设发展有限公司	16,000.00	贷款	保证担保	2021/12/25	无
9	无锡惠远建设发展有限公司	9,750.00	贷款	保证担保	2021/11/24	无
10	无锡惠灵生态农业有限公司	4,950.00	贷款	保证担保	2021/1/2	无
11	无锡中惠投资发展有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2021/11/17	无
12	无锡惠禾生态农业发展有限公司	2,360.00	贷款	保证担保	2021/8/31	无
13	无锡中惠投资发展有限公司	21,250.00	贷款	保证担保	2022/4/29	惠土经权证(2015)第00015号；惠土经权证(2015)第00019号
14	无锡惠灵生态农业有限公司	6,450.00	贷款	抵押担保	2021/6/23	无
15	无锡惠禾生态农业发展有限公司	8,000.00	贷款	保证担保	2021/4/29	无
16	无锡扬远建设投资有限公司	4,700.00	贷款	保证担保	2021/4/29	无
17	无锡惠灵生态农业有限公司	6,500.00	贷款	保证担保	2023/6/27	无
18	无锡扬远建设投资有限公司	7,000.00	贷款	保证担保	2023/6/17	无
19	无锡扬远建设投资有限公司	5,000.00	贷款	保证担保	2021/7/16	无
21	无锡惠远建设发展有限公司	9,500.00	贷款	保证担保	2021/8/28	无
22	无锡惠禾生态农业发展有限公司	6,000.00	贷款	保证担保	2023/11/9	无
23	无锡惠禾生态农业发展有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2021/12/15	惠土经权证(2015)第00014号
24	无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	6,000.00	贷款	保证担保	2023/10/23	无
合计		246,585.00	-	-	-	-

九、发行人受限资产情况

发行人受限资产主要是货币资金和存货，系定期存单质押、贷款抵押和银行承兑汇票保证金而受限。截至2020年末，存货里用于抵

押的土地使用权和农村土地经营权合计 50,531.68 万元，用于质押的定期存单为 5,000.00 万元，银行承兑汇票保证金 15,485.00 万元，受限资产总计 71,016.68 万元，除此之外，发行人资产不存在其他抵押、质押、担保和其他权利限制情况。目前受限资产明细情况如下：

发行人 2020 年末受限资产明细

单位：万元

资产项目	账面价值	受限原因
货币资金-定期存单	5,000.00	质押
银行承兑汇票保证金	15,485.00	保证金
存货	55,121.51	抵押土地使用权
		抵押农村土地经营权
合计	71,016.68	-

十、其他重要事项

截至 2020 年末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼（仲裁）等事项，不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

第六节 信用状况

一、评级评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AAA。

（一）评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，发行人主体长期信用等级为AA，表示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；评级展望为稳定，表示发行人信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。本次债券信用等级为AAA，表示本次债券安全性极强，违约风险极低。

（二）评级观点

东方金诚认为，无锡市惠山区经济持续增长，经济实力较强；公司主营业务区域专营性较强，得到了股东及相关各方有力的支持；中债信用增进投资股份有限公司为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司面临较大的资本支出压力，土地开发整理业务未来存在一定的不确定性，资产流动性较弱，面临一定集中偿付压力，存在一定代偿风险。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力很强，本次债券到期不能偿还的风险极低。

1、优势

- （1）近年来，无锡市地区经济持续增长，经济总量在江苏省各市中位居前列，经济实力很强；
- （2）惠山区经济持续增长，工业发展态势良好，经济实力较强；
- （3）公司从事城铁惠山站区的土地开发整理、基础设施和安置房

建设，业务具有较强的区域专营性；

(4) 公司在增资、资产划拨等方面得到股东及相关各方的支持；

(5) 中债信用增进投资股份有限公司综合实力极强，为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

2、关注

(1) 公司在建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

(2) 公司土地开发整理业务易受房地产市场波动和土地出让计划等因素影响，未来存在一定的不确定性；

(3) 公司流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性较弱；

(4) 公司 2021 年到期债务规模较大，面临一定集中偿付压力，且对外担保规模较大，存在一定代偿风险。

3、评级展望

预计无锡市和惠山区经济实力将不断增强，公司主营业务具有较强的区域专营优势，能够继续得到股东及相关各方的有力支持，评级展望为稳定。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券”的存续期内密切关注无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、其他资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至2020年12月末，发行人银行授信总额为15.98亿元，已使用额度为11.40亿元，剩余额度为4.58亿元。明细情况如下：

单位：亿元

贷款单位	综合授信额度	已使用授信	未使用授信
渤海银行无锡分行	1.00	1.00	-
光大银行无锡分行	4.30	4.30	-
建设银行惠山支行	1.80	1.80	-
江苏银行无锡分行	0.50	0.50	-
南京银行股份有限公司惠山支行	1.83	0.85	0.98
宁波银行无锡分行	4.10	2.00	2.10
厦门国际银行上海徐汇支行	0.41	0.41	-
苏州银行无锡分行	1.50	-	1.50
无锡农商行惠山支行	0.44	0.44	-
中信银行无锡分行	0.10	0.10	-
合计	15.98	11.40	4.58

（二）发行人及子公司存续债券及偿还情况

1、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券及其他债务融资工具具体情况如下表所示：

发行人及子公司已发行债券及偿还情况

单位：亿元、%、年

债券名称	债券类别	剩余金额	利率	期限	起息日	兑付情况
19 惠城铁	私募债	5.00	5.85	3+2	2019-5-14	已按期付息，未兑付
19 沪宁债	私募债	5.00	5.70	3+2	2019-8-27	未到付息日
19 城铁债	私募债	5.00	5.20	3+2	2019-12-3	未到付息日
20 城铁债	私募债	8.00	4.78	3+2	2020-09-18	未到付息日
合计		23.00	-	-	-	-

发行人不存在已发行的企业债券或者其他债务处于违约或者延期支付本息的状态。

2、公司债券募集资金使用及债券兑付情况

根据《国家发展改革委关于江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公开发行城铁惠山站区棚户区改造项目收益债券核准的批复》，16 惠山棚改项目债发行规模 10 亿元，所筹资金全部用于城铁惠山站区棚户区改造项目。发行人按照约定的用途使用募集资金。截至 2020 年末，该项目募集资金已全部使用，募集专户余额为 0 亿元。

3、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、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的情况

截至 2020 年末，发行人存在一笔尚未兑付的信托计划，具体情况如下：

单位：万元，%

债权人	债务余额	利率	起始日	到期日	增信措施
五矿国际信托有限公司	30,000.00	6.60	2018/12/12	2021/12/11	保证

截至 2020 年末，发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

4、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2020 年末，发行人不存在代建回购、融资租赁、售后回租

等方式融资情况。

（三）发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，发行人信用记录良好，无不良贷款，无不良和违约负债情况。

第七节 法律意见

本次债券的发行人律师江苏法略律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的公司法人，具备发行本次公司债券的主体资格。

（二）发行人已经取得本次债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法、有效。

（三）本次债券发行已经具备《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件有关企业债券发行的实质性条件。

（四）本次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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（五）本次债券《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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（六）本次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相关国家产业政策的规定。

（七）本次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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（八）本次债券发行的《募集和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，对投资者权益进行了保护，符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

（九）本次债券的担保人具备为本次债券担保的资质，担保函、担保协议的内容符合相关法律法规和规范性文件规定，担保人的担保

余额等指标符合中国银行保险监督管理委员会《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）的相关规定，故担保人为本次债券的担保合法有效。

（十）发行人本次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。

第八节 担保情况

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本次债券本息。同时，公司已经针对本次债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本次债券还本付息的要求。

一、本次债券担保情况

中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债增进”或“担保人”）为本次债券出具了《担保函》，同意对本次债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，此次担保行为不属于互保，也不属于连环保。

（一）担保人概况

公司名称：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

法定代表人：徐忠

注册资本：人民币60亿元

公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询等。

担保人是我国首家专业债券信用增进机构。2009年9月7日，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理

有限公司)、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢集团有限公司(原首钢总公司)、中银投资资产管理有限公司(原北京万行中兴实业投资有限公司)共同发起设立。中债信用增进投资股份有限公司注册地为北京,注册资本60亿元人民币,由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者,综合实力雄厚,为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。

截至2020年末,担保人的股东持股情况如下:

单位:万元, %

股东名称	出资额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50
中化资本有限公司	99,000.00	16.50
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00
合计	600,000.00	100.00

担保人成立以来,按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位,始终致力于信用增进产品创新和制度创新,推动信用风险分散分担机制建设,面向中小企业及中低信用等级企业提供专业的信用增进服务,缓解中小企业融资难的困境,不断打造自身经营特色。

(二) 担保人资信状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司综

合评定，担保人长期主体信用等级连续十一年保持在 AAA 级水平。

（三）担保人提供信用增进服务情况

1、担保责任余额方面

2019 年末，担保人净资产 101.74 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 771.03 亿元，净资产放大倍数为 7.58 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2020 年末，担保人净资产 119.64 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 723.96 亿元，净资产放大倍数为 6.05 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2、集中度方面

截至 2020 年末，除本次债券以外，担保人不存在为发行人提供其他担保的情形，本次债券发行不会超出发行人单一主体集中度指标要求。

担保人不存在为发行人关联方提供其他担保的情形，本次债券发行不会超出发行人及其关联方集中度指标要求。

担保人的担保责任余额、对发行人的单一主体担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的担保责任余额及集中度均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的要求。

（四）担保人财务情况

担保人 2020 年度财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（毕马威华振审字第 2102160 号）。本文担保人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

担保人基本财务数据情况表

单位：万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	1,697,143.45	1,504,691.50	1,347,983.24
负债总额	500,744.41	487,329.11	542,172.40
所有者权益	1,196,399.04	1,017,362.39	805,810.83
资产负债率	29.51%	32.39%	40.22%
营业总收入	171,241.61	135,087.11	134,483.62
净利润	52,447.67	66,131.67	63,341.92
经营活动产生的现金流量	32,501.93	38,973.73	39,517.45
投资活动产生的现金流量	-79,164.56	-86,251.86	138,851.46
筹资活动产生的现金流量	55,063.52	39,580.19	-200,203.78

截至2020年末，担保人资产总额为1,697,143.45万元，所有者权益为1,196,399.04万元，资产负债率为29.51%。2020年度，担保人实现营业收入171,241.61万元，净利润为52,447.67万元。

担保人2018-2020年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）担保人发行债券情况

截至2020年末，担保人发行债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日期	债券期限	票面利率	发行规模	债券余额	债券评级
20中债增金融永续债01	2020-3-12	3+N	3.80%	15.00	15.00	AAA
19中债增金融永续债01	2019-7-12	3+N	4.69%	15.00	15.00	AAA

除上述债券外，担保人无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

（六）担保函主要内容

担保人为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，已出具担保函，具体情况如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币8亿元。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为被担保的债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照被担保的债券的相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下的债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。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。

(七) 担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义

务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

担保函发行人及担保人均已完成担保协议的内部审批流程，且已经签署担保协议，担保协议及程序均合法合规。

第九节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、本次债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人已指定专人担任本次债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：匡建新

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

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行人信息披露制度

为保障公司信息披露合法、真实、准确、完整、及时，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规、政策的要求，结合《公司章程》等相关约定，并经公司董事会审议通过，制订了《信息披露管理制度》。

（一）信息披露的基本原则

1、信息披露是公司的可持续责任，公司应当严格按照有关法律、法规、规章、规范性文件和规则的要求，履行信息披露义务。

2、公司信息披露要体现公开、公平、公正原则，信息披露义务人应当同时向所有投资者真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、公司除按照强制性规定披露信息外，应主动、及时地披露可能对公司经营产生实质性影响的信息，并保证所有投资者有平等的机会获得信息。

4、公司发生的或与公司有关的事件没有达到制度规定的披露标准，或者制度没有具体规定，但公司董事会或债权人认为该事件对公司经营可能产生较大影响的，公司应当及时披露相关信息。

（二）信息披露的内容

1、存续期内定期信息披露安排

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- （3）每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

如无法按时披露上述定期报告的，发行人将于披露截止日前，披露未按期披露定期报告的说明文件。

2、存续期内重大事项披露安排

发行人在本次债券存续期内，向市场公开披露可能影响本次债券债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- （1）公司股权结构、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）债券信用评级发生变化。
- （3）公司主要资产被查封、扣押、冻结。
- （4）公司发生未能清偿到期债务的违约情况。

(5) 公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或公司发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

(6) 公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

(7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

(8) 公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

(9) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

(10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

(11) 公司发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

(12) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(13) 公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

(14) 公司分配股利。

(15) 公司拟变更募集说明书的约定。

(16) 公司不能按期支付本息。

(17) 公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(18) 公司提出债务重组方案的。

(19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(20) 公司公开发行企业债券、公司债券或者其他债务融资工具。

(21) 公司的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(22) 公司发生重大亏损。

(23) 公司发生重大资产重组。

(24) 公司发生被媒体质疑的重大事项。

(25) 公司任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者甲方不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

(三) 信息披露事务管理

1、公司应当指定专人负责信息披露事务。承销机构应当指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

2、公司全体董事或具有同等职责的人员应当保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

二、本息兑付办法

(一) 利息的支付

1、本次债券在存续期限内每年付息一次，利息前两年单独支付，之后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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为2022年至2028年每年的7月28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）。若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为2022年至2026年每年的7月28日。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券分次还本，即在债券存续期内的第3至第7年末，逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%偿还债券本金，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。每年还本时，本金按照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）。

2、本次债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的7月28日，若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2024年至2028年每年的7月28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）。

3、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第十一节 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。根据《债权代理协议》，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，发行人与债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》，本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

同时，为保障本次债券募集资金的合规使用，以及本次债券的按时兑付兑息，发行人聘请了华夏银行股份有限公司无锡分行作为募集和偿债资金专项账户监管银行，并已与南京银行股份有限公司无锡分行及天风证券股份有限公司签署了《募集和偿债资金专项账户监管协议》。

本节仅列示了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《募集和偿债资金专项账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅协议全文。

一、债权代理协议

（一）债权代理人代理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证

券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并同意接受债权代理人的监督。

2、在本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、债权代理人代理事项范围

(1) 债券存续期间的常规代理事项：

①按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

②追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

③定期出具债权代理事务报告。

④代表债券持有人与发行人保持日常的联络。

⑤根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

⑥按照相关规范性文件及自律规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关规范性文件及自律规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

⑦在不影响担保人（如有）正常经营运作的前提下，代表债券持有人对担保人（如有）进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

(2) 债券存续期间的特别代理事项：

①本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

②根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权

代理协议》的代理事项范围。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、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）债券信用评级发生变化。

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

(10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

(13) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

(14) 发行人分配股利。

(15) 发行人拟变更募集说明书的约定。

(16) 发行人不能按期支付本息。

(17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(18) 发行人提出债务重组方案的。

(19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(20) 发行人公开发行人企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

(21) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(22) 发行人发生重大亏损。

(23) 发行人发生重大资产重组。

(24) 发行人发生被媒体质疑的重大事项。

(25) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、

行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

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

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的 100% 计算）向债券持有人支付逾期利息：① 偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360 另计利息（单利）；② 偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）

+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

（2）当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

（3）发行人承诺，同意在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- ①不向股东分配利润。
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合原债权代理人及新任债权代理人完成原债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据本节之“一，（三），19”的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的职责、权利和义务

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节之“一，（二），4”约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、出现本节之“一，（二），4”情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权人应当根据规范性文件及自律规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

10、债权人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本节之“一，（二），7”和“一，（二），8，（3）”约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本次债券存续期内，债权人应当勤勉处理债券持有人与

发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责。

（2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行债权代理协议项下债权人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 在取得发行人同意（发行人同意债权代理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，发行人和债权代理人双方同意执行该专门规定。

(2) 因发行人未履行债权代理协议和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生本节之“一、（三）、19、（1）”和“一、（三）、19、（2）”的费用，债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

（四）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措

施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 债权人履行职责情况。

(2) 发行人的经营与财务状况。

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

(7) 债券持有人会议召开的情况。

(8) 发生本节之“一，（二），4”条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果。

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或本节之“一，（二），4”条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存

在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人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。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人和债权代理人双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和债权代理协议的规定及时进行改正。

（六）债权代理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）债权代理人未能持续履行本协议约定的债权代理人职责。

（2）单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。

（3）债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。

（4）债权代理人提出书面辞职。

（5）债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

（6）出现本节之“一、（六）、1”条第（1）项或第（2）项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本节之“一、（六）、1”条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任债权代理人；出现本节之“一、（六）、1”条第（4）项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

（1）新任债权代理人必须符合下列条件：

①新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

②新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内,或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内,或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内,委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决,新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满,发行人仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决,则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起,新任债权代理人被正式、有效地聘任,原债权代理人的聘任终止,《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内,发行人应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜,发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的,自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日,新任债权代理人继承原债权代理人在规范性文件及自律规则及债权代理协议项下的权利和义务,债权代理协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报

告。

4、原债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、原债权代理人在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人于发行人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除原债权代理人在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（一）总则

1、为了保障本次债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的权利、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订本债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

3、债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或

放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、债券持有人会议规则中使用的已在债权代理协议中定义的词语，应具有相同的含义。

5、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

6、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

7、债券持有人单独行使权利的，不适用债券持有人会议规则的相关规定。

8、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

9、债权人代理人及/或发行人应遵守《企业债券管理条例》及债券持有人会议规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

10、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

11、债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

- (1) 依发行人协议变更本次债券募集说明书的约定；
- (2) 发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相

关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

(3) 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

(4) 变更本次债权代理人；

(5) 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；

(6) 在法律、法规许可的范围内变更或修改债券持有人会议规则；

(7) 保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

(8) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

(9) 法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

12、债券持有人会议可以采取现场方式召开，非现场即时通讯方式，或现场方式与非现场即时通讯方式相结合等形式召开。

13、召开债券持有人会议，应当由债权代理人聘请的律师对以下问题出具法律意见并履行信息披露义务：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《企业债券管理条例》等规范性文件和《本规则》的规定。

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效。

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效。

(4) 应要求对其他有关问题出具的法律意见。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

(4) 发行人不能按期支付本息。

(5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

(6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

(7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(9) 发行人提出债务重组方案的。

(10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(11) 《债权代理协议》规定的其他情形。

(12) 发生本节之“二，（二），1”条第（1）项至第（11）项规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除本节之“二，（二），1”条第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人

不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生本节之“二，（二），1”条第（3）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

（3）债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

2、除本节之“二，（二），1”规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

（1）发行人书面提议；

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议；

（3）债权人书面提议；

（4）法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

3、发行人有权向债权人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权人提出。债权人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

4、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，召集人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

5、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据本节之“二、（二）、2”的规定发出召开债券持有人

会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

6、对于债权代理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

（三）债券持有人会议的提案和通知

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件和《本规则》的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权代理人负责起草。在债权代理人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

2、发行人、单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前10日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起2日内对提案人的资格和提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章等规范性文件以及债券持有人会议规则的规定。

单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券总额不得低于未偿还的本次债券总张数的10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

3、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前15日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

(1) 债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案，议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和债券持有人会议规则的相关规定；

(6) 会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特

殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少2个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

（四）债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及债券持有人会议规则行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当

取得债券持有人出具的委托书。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权人召集的债券持有人会议。

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

(1) 代理人的姓名；

(2) 是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

5、债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本次

债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券总额未达到本节之“二、（四）、5”的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散。（2）在其他情况下，该会议应延期召开。会议召集人应在作出延期召开决定的2个工作日内发出通知，延期召开会议的日期应为原定会议日期后第10天与第20天之间的时间。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数不再受本节“二、（四）、5”的限制。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

9、召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

10、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

11、债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本次债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

12、召开债券持有人会议时，会议主持人违反债券持有人会议规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

13、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

14、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

15、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

16、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

（五）债券持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

- （1）债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人的股东；
- （2）上述发行人股东及发行人的关联方；

(3) 发行人（若其自持本次债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。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。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债

券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8、债权人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

9、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

三、募集和偿债资金专项账户监管协议

公司聘请了华夏银行股份有限公司无锡分行作为募集和偿债资金专项账户监管银行，并已与华夏银行股份有限公司无锡分行及天风证券股份有限公司签署了《募集和偿债资金专项账户监管协议》。公司将在监管银行设立募集和偿债资金专项账户，专门存储债券募集资金和偿债资金，公司应当在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，并将监管账户内资金用于偿付债券本息。

确需变更募集资金用途的，公司必须向监管机构履行相关的审批程序（如有）且需通过债券持有人会议的批准决议，并在审批通过后（如有）及时以书面形式通知监管银行和债权人，同时向监管银

行和债权人提供相关监管机构的审批文件（如有）以及债券持有人会议的批准决议。

公司应在募集说明书规定的本次债券存续期内每年付息日的3个工作日前，将当期应偿付利息全额存入监管账户；在到期兑付日的5个工作日前，累计提取的偿债专项资金余额不低于本次债券待偿本金的20%，并在到期兑付日的3个工作日前，将当期应偿付本金全额存入监管账户。

公司授权监管银行在《募集说明书》规定的本次债券存续期内每年付息日/到期兑付日前的第3个工作日，核对监管账户内资金状况。如发现监管账户余额不足以支付当期应偿付利息或当期应偿付本息，监管银行应于当日通知公司和债权人。债权人将根据《债权代理协议》及其他相关协议的约定，及时维护本次债券投资者的权益。

公司应在本次债券到期兑付日或付息日3个工作日前将偿债资金划入专项账户，保证专项账户余额不低于当期应付本息，并在本次债券到期兑付日或付息日2个工作日前将当期应偿付利息或当期应偿付本息划转至本次债券登记结算机构指定的账户。

第十二节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

住所：无锡市惠山区前洲街道常玉路 52

法定代表人：匡建新

联系人：匡建新

联系地址：无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号

电话：0510-83393388

传真：0510-83393388

邮编：214181

二、主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、邓以红、王芸娟

联系地址：上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界写字
楼 A 座 24 层

执业事务合伙人：姚庚春

联系人：韩洁

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通新世界写字楼 A
座 24 层

电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮编：100037

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

法定代表人：崔磊

联系人：妙青丹

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮编：100010

六、律师事务所：江苏法略律师事务所

住所：无锡市梁溪区人民中路 139 号恒隆广场办公楼
1707,1708,1709 单元

负责人：朱磊磊

联系人：朱磊磊

联系地址：无锡市梁溪区人民中路 139 号恒隆广场办公楼
1707,1708,1709 单元

电话：0510-82414505

邮编：214000

七、担保人：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、
10 层 1001

法定代表人：徐忠

联系人：乔羽

联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层
901、10 层 1001

联系电话：010-88004545

传真：010-88007610

邮编：100045

**八、募集和偿债资金专项账户监管人/监管银行：华夏银行股份
有限公司无锡分行**

营业场所：无锡市金融一街 3 号

负责人：宋晋生

联系人：殷霞

联系地址：无锡市金融一街3号

联系电话：0510-83596500

传真：0510-83596500

邮编：214000

第十三节 其他应说明的事项

一、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次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）投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表本次债券持有人与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，投资者接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）投资者同意华夏银行股份有限公司无锡分行作为募集和偿债资金专项账户监管人，与发行人及天风证券签订《募集和偿债资金专项账户监管协议》，投资者接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）本次债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

（六）本次债券的募集和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

(七) 对于债券持有人会议所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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次债券的投资者）均接受该决议；

(八) 本次债券发行结束后，发行人将尽快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，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；

(九) 在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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该等债务转让：

1、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

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

3、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次债券原定条款和条件履行债务；

4、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；

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

6、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务。或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

(十) 投资者认购本次债券时，应签署书面文件，承诺具有相应

的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

二、其他承诺事项

本次债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人：



匡建新

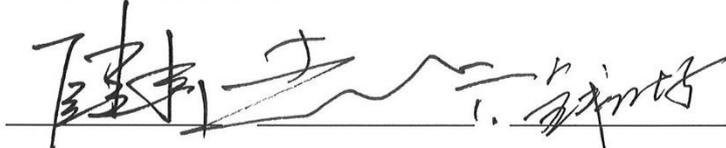
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


匡建新 袁衡 钱晓东

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司



2021年7月7日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签名：


孙喜玲


张海林


石振

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

2021年7月7日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



周唯艳

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字): 邓以仁

法定代表人或授权代表(签字): 俞平



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：邓以红

法定代表人或授权代表（签字）：余平



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要引用的无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司经审计的2017年度、2018年度、2019年度及2020年度财务报表的内容与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



李杰



韩洁

高云峰



会计师事务所负责人（签字）：

姚庚春

姚庚春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年7月7日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：尹琳 刘松

律师事务所负责人（签字）：李品



第十五节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发改委对本次债券的注册文件；
- (二) 《2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2017-2020年度经审计的财务报告；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司出具的信用评级报告；
- (五) 江苏法略律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (九) 中债信用增进投资股份有限公司2020年度经审计的财务报告；
- (十) 中债信用增进投资股份有限公司为本次债券出具的《担保函》。

二、查询地址

(一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
联系人：匡建新
联系地址：无锡市惠山区前洲街道端楷桥360号
电话：0510-83393388

传真：0510-83393388

邮编：214181

2、天风证券股份有限公司

联系人：张江峰、邓以红、王芸娟

联系地址：上海市浦东新区兰花路333号333世纪大厦20楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

互联网地址：www.tfzq.com

(二) 投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

(三) 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。

附表一

2021年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券发行网点表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59833042

附表二：

担保人 2018-2020 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	9,024.69	771.03	8,614.88
拆出资金	-	-	23,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	168,819.94	165,092.08	100,192.26
衍生金融资产	196.49	126.36	10.80
应收款项	1,021.39	313.15	35.19
应收代偿款	1,119.41	1,593.73	308.20
买入返售金融资产	184,589.10	23,900.00	11,908.00
可供出售金融资产	714,353.17	625,712.52	565,026.28
持有至到期投资	306,098.78	386,889.26	335,591.91
长期股权投资	504.46	444.78	346.22
投资性房地产	130,013.10	117,071.91	116,023.65
固定资产	92,002.63	106,817.21	109,935.74
无形资产	925.84	481.74	572.69
长期待摊费用	89.50	179.01	75.69
递延所得税资产	60,233.31	48,134.24	51,504.81
其他资产	28,151.65	27,164.48	24,836.91
资产总计	1,697,143.45	1,504,691.50	1,347,983.24
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	-	-	3,000.00
衍生金融负债	1,917.48	974.00	-
卖出回购金融资产	210,890.20	69,588.00	135,339.40
应付职工薪酬	15,111.69	16,021.39	14,119.03
应交税费	2,482.44	588.05	475.28
长期借款		191,594.93	191,694.93
信用增进业务准备金	237,245.90	176,032.90	163,586.30
其他负债	33,096.70	32,529.84	33,957.47
负债合计	500,744.41	487,329.11	542,172.40
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其他权益工具	300,000.00	150,000.00	-
其中：永续债	300,000.00	150,000.00	-
其他综合收益	44,121.25	30,497.26	5,077.37
盈余公积	53,531.28	48,286.51	41,673.35
未分配利润	198,746.51	188,578.61	159,060.11
股东权益合计	1,196,399.04	1,017,362.39	805,810.83
负债和股东权益总计	1,697,143.45	1,504,691.50	1,347,983.24

附表三：

担保人 2018-2020 年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	171,241.61	135,087.11	134,483.62
信用增进业务净收入	74,956.52	71,099.04	71,377.80
利息收入	1,197.62	1,646.76	1,772.16
投资收益	88,296.97	56,711.19	49,369.20
公允价值变动（损失）/收益	-3,675.62	-4,371.10	3,844.69
其他收益	132.89	110.08	73.45
其他业务收入	10,333.23	9,891.15	8,046.33
二、营业成本	105,740.03	49,959.72	50,684.11
提取信用增进业务准备金	61,213.00	12,446.60	23,061.88
利息支出	7,384.27	11,530.56	12,540.69
业务税金及附加	2,908.46	2,703.62	2,620.81
业务及管理费	17,029.82	19,239.12	16,988.41
资产减值损失	11,219.63	-87.59	-6,532.87
其他业务成本	5,984.84	4,127.40	2,005.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,501.58	85,127.39	83,799.51
加：营业外收入	10.98	0.00	0.05
减：营业外支出	10.15	-	2.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,502.41	85,127.40	83,797.50
减：所得税费用	13,054.74	18,995.73	20,455.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,447.67	66,131.67	63,341.92
其他综合收益的税后净额	13,623.98	25,419.90	-3,250.11
六、综合收益总额	66,071.65	91,551.56	60,091.80

附表四：

担保人 2018-2020 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
提供增进服务取得的现金	84,151.43	77,220.39	74,777.87
收到增进合同代偿的现金	902.00	4,708.04	5,175.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,982.10	11,039.69	9,261.66
经营活动现金流入小计	95,035.53	92,968.12	89,214.54
支付增信合同赔付等款项的现金	38.99	3,211.25	-
支付给职工以及为职工支付的现金	13,091.21	12,029.51	11,107.87
净支付的各项税费	38,582.76	30,328.22	32,876.62
支付其他与经营活动有关的现金	10,820.63	8,425.41	5,712.60
经营活动现金流出小计	62,533.60	53,994.39	49,697.09
经营活动产生的现金流量净额	32,501.93	38,973.73	39,517.45
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	1,219,421.10	1,065,613.88	1,011,572.10
取得投资收益收到的现金	85,147.26	54,477.82	53,720.90
收到买入返售金融资产现金款	1,051,770.86	398,249.00	2,431,615.23
收到其他与投资活动有关的现金	240.00	280.00	240.00
投资活动现金流入小计	2,356,579.23	1,518,620.71	3,497,248.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,387.98	912.21	97.85
投资支付的现金	1,221,895.84	1,193,719.36	1,002,482.68
支付买入返售金融资产现金款	1,212,459.96	410,241.00	2,355,716.23
投资活动现金流出小计	2,435,743.78	1,604,872.57	3,358,296.76
投资活动产生的现金流量净额	-79,164.56	-86,251.86	138,851.46
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	149,895.00	149,895.00	-
取得借款收到的现金	-	10,000.00	97,000.00
收到卖出回购金融资产现金款	8,470,084.50	12,390,810.50	14,304,937.90
筹资活动现金流入小计	8,619,979.50	12,550,705.50	14,401,937.90
偿还债务支付的现金	191,594.93	13,100.00	107,100.00
分配股利支付的现金	30,000.00	30,000.00	30,000.00
向永续债持有人分配支付的现金	7,035.00	-	-
偿付利息支付的现金	7,503.75	11,463.41	12,728.98
支付卖出回购金融资产现金款	8,328,782.30	12,456,561.90	14,452,312.70
筹资活动现金流出小计	8,564,915.98	12,511,125.31	14,602,141.68
筹资活动产生的现金流量净额	55,063.52	39,580.19	-200,203.78

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	8,400.89	-7,697.95	-21,834.87
加：期初现金及现金等价物余额	623.80	8,321.75	30,156.62
六、期末现金及现金等价物余额	9,024.69	623.80	8,321.75