

---

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

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

## 重大风险提示

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

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书及上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	25
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

## 释义

惠山城铁、公司、本公司、发行人	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
天风证券	指	天风证券股份有限公司
财通证券	指	财通证券股份有限公司
债券受托管理人	指	天风证券和财通证券
审计机构、会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
19 城铁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）
19 沪宁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司2019年非公开发行项目收益专项公司债券
19 惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司2019年非公开发行公司债券
20 城铁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司2020年非公开发行公司债券
21 沪宁城铁债、21 惠城铁	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
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》、《章程》	指	《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司章程》
投资者、专业投资者	指	具备《公司债券发行与交易管理办法》第十四条所列资质及符合上海证券交易所等证券自律组织要求的本次债券投资者，包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期、本期	指	2021年1-12月
报告期末	指	2021年12月31日
上年同期、上期	指	2020年1-12月
上年末	指	2020年12月31日

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

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
中文简称	惠山城铁
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	匡建新
注册资本（万元）	117,500
实缴资本（万元）	117,500
注册地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道常玉路 52 号
办公地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道端楷桥 360 号
办公地址的邮政编码	214181
公司网址（如有）	-
电子信箱	43407840@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

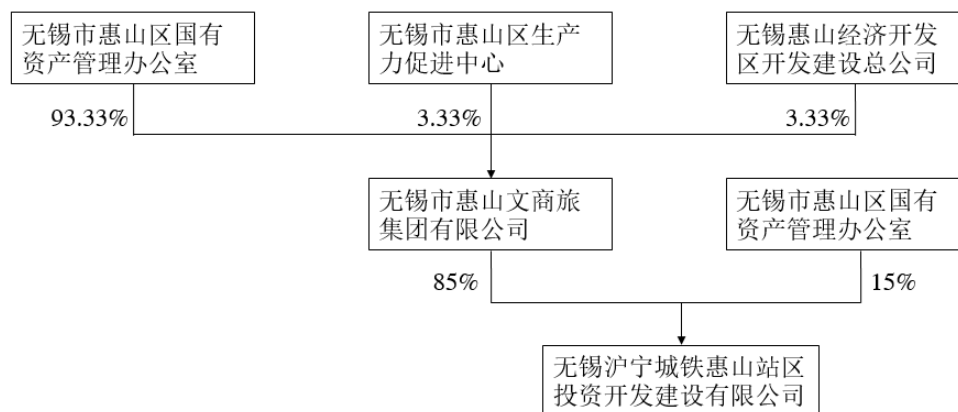
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：无锡市惠山文商旅集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：无锡市惠山区国有资产管理办公室

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

#### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：匡建新

发行人的其他董事：袁衡，钱晓东

发行人的监事：孙喜玲，张海林，石振

发行人的总经理：匡建新

发行人的财务负责人：周唯艳

发行人的其他高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主要从事无锡市惠山区基础设施建设、保障性住房建设、土地开发平整等业务。

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

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

##### （1）行业基本情况及发展阶段

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

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

土地开发整理行业：随着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，随着无锡市城市轨道交通线路的逐渐投入运营，无锡市的城市空间布局将得到进一步优化，惠山区土地开发行业也将呈现稳步发展趋势。

##### （2）周期性特点

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

##### （3）行业地位

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

##### （4）竞争状况

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.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司



生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

报告期内，发行人新增租赁业务板块。2021年该板块营业收入为372.71万元，营业成本为342.71万元，系公司自营建设的智能制造园项目1号厂房完工进入运营期。发行人原主营业务为基础设施建设业务和土地开发整理业务，新增的租赁业务板块与原主营业务关联性较高，可以更好地应对基础设施建设业务和土地开发整理业务面临的政策强控以及土地出让行情的波动，丰富公司收入来源多样性，增强公司收入的稳定性。

## （三） 主营业务情况

### 1. 主营业务分板块、分产品情况

#### (1) 各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
代建项目	23,000.00	20,000.00	13.04	24.63	43,290.30	37,643.74	13.04	55.31
榭丽花园保障性小区住宅、商业部分销售及车位租赁	20,000.00	16,004.39	19.98	21.42	20,000.00	16,004.39	19.98	25.55
土地出让	50,000.00	13,649.84	72.70	53.55	14,978.05	5,028.80	66.43	19.14
租赁	372.71	342.71	8.05	0.40	-	-	-	-
合计	93,372.71	49,996.94	46.45	100.00	78,268.34	58,676.93	25.03	100.00

#### (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

### 2. 收入和成本分析

2021年，代建项目板块营业收入为23,000.00万元，同比减少46.87%，营业成本为20,000.00万元，同比减少46.87%，系2021年度基础设施建设项目完工结算较少所致。

2021年，土地出让板块营业收入为50,000.00万元，同比增长233.82%，营业成本为13,649.84万元，同比增长171.43%，主要系发行人2021年度出让地块较大所致。

## （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

### 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人在未来将力争将基础设施建设业务进一步发展壮大，技术创新能力全面增强，资产运行质量和效益稳步提高，企业保持稳定快速发展，在惠山区市场的主导地位继续得

到保持和巩固。法人治理结构更加完善，核心竞争力全面提升，实现速度与效益、数量与质量、规模与结构、投入与产出的协调统一。

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

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

**风险及影响：**截至 2021 年末，发行人的对外担保金额共计 160,655.00 万元，占期末净资产的比重为 18.86%，对外担保金额较大，或有风险较高。如果被担保企业发生违约，则发行人将面临代偿风险，从而对公司的正常经营及财务状况造成不利影响。

**对策：**公司的担保对象主要为当地国有企业，资信情况良好。公司对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

#### 1、关联交易制度

发行人根据《公司法》等法律、法规制定了《关联交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联人的范围、关联交易的原则和关联交易的决策机构及决策程序。根据《关联交易管理制度》，公司支付关联方非经营性款项，当金额低于 5,000 万元，需经公司总经理审批通过后支付，当款项超过 5,000 万元，需经公司董事会决议审批通过后支付。公司支付关联方经营性款项，当款项金额低于 8,000 万元，需经公司总经理审批通过后支付，当款项超过 8,000 万元，需经公司董事会决议审批通过后支付。

#### 2、关联交易定价原则

发行人关联方交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的一般商业原则，并以协议方式予以规定。

#### 3、信息披露安排

为规范发行人信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护投资者合法权益，发行人及全体董事、监事和高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的有关规定，进行重大事项信息披露。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露，并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内及每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，分别披露上一年度年度报告和当年度中期报告。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

## 3. 担保情况

适用 不适用

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

**（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

是 否

**（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体**

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 475,700.00 万元，其中公司信用类债券余额 310,000.00 万元，占有息债务余额的 65.17%；银行贷款余额 90,700.00 万元，占有息债务余额的 19.07%；非银行金融机构贷款 0 万元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 75,000.00 万元，占有息债务余额的 15.77%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
公司信用类债券	-	50,000.00	100,000.00	80,000.00	80,000.00	310,000.00
银行贷款	-	27,500.00	-	38,700.00	24,500.00	90,700.00
其他有息债务	-	35,000.00	20,000.00	20,000.00	-	75,000.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 230,000.00 亿元，企业债券余额 80,000.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 150,000.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

**（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券
2、债券简称	19 惠城铁
3、债券代码	114476
4、发行日	2019 年 5 月 14 日
5、起息日	2019 年 5 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 14 日
7、到期日	2024 年 5 月 14 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行项目收益专项公司债券
2、债券简称	19 沪宁债
3、债券代码	162047
4、发行日	2019 年 8 月 27 日
5、起息日	2019 年 8 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 27 日
7、到期日	2024 年 8 月 27 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 5 个计息年度末分别偿还债券发行总额的 30%、35%和 35%。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市的风	不适用

险（如适用）及其应对措施	
1、债券名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	19 城铁债
3、债券代码	114620
4、发行日	2019 年 12 月 3 日
5、起息日	2019 年 12 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 12 月 3 日
7、到期日	2024 年 12 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券
2、债券简称	20 城铁债
3、债券代码	114795
4、发行日	2020 年 9 月 18 日
5、起息日	2020 年 9 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 18 日
7、到期日	2025 年 9 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、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
2、债券简称	21沪宁城铁债、21惠城铁
3、债券代码	2180276、152968
4、发行日	2021年7月28日
5、起息日	2021年7月28日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2026年7月28日
7、到期日	2028年7月28日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.72
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向所有投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债券代码：114795

债券简称：20城铁债

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，20城铁债的选择权条款未到执行期。

债券代码：114620

债券简称：19城铁债

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，19城铁债的选择权条款未到执行期。

债券代码：162047

债券简称：19沪宁债

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，19 沪宁债的选择权条款未到执行期。

债券代码：114476

债券简称：19 惠城铁

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，19 惠城铁的选择权条款未到执行期。

债券代码：2180276、152968

债券简称：21 沪宁城铁债、21 惠城铁

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，21 沪宁城铁债、21 惠城铁的选择权条款未到执行期。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：162047

债券简称：19 沪宁债

债券约定的投资者保护条款：

投资者保护机制：发行人或募投项目发生下述重大事项时，将采取必要的应对措施：

1、发行人除募投项目之外的资产或业务发生重大不利事项。

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时对相关情况按照主管部门的要求和约定的方式进行及时的信息披露，如上述不利事项触发了《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、启动加速到期条款等，将按照上述文件的规定执行相应程序。

2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工。

应对措施：本次项目收益债券募投项目已开工。

3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项。

应对措施：发行人将在上述事项发生后及时将相关情况按照相关主管部门的要求和约定的方式进行及时的信息披露，如上述不利事项触发了《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、启动加速到期条款等，将按照上述文件的规定执行相应程序。

4、债项评级下降。

应对措施：发行人将在该事项发生后及时分析债项评级下降的原因，并按照相关主管部门的要求和约定的方式进行披露。

5、项目现金流恶化或其他可能影响投资者利益的情况。

应对措施：发行人将在该事项发生后及时对相关的情况进行分析说明，并按照相关主管部门的要求和约定的方式进行披露。如上述不利事项触发了《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、启动加速到期条款等，将按照上述文件的规定执行相应程序。

6、本次项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排。

应对措施：若本次项目收益债券发生违约，发行人应立即书面通知债券受托管理人，详细说明违约事件的情形，并针对具体情况说明拟采取的措施。债券受托管理人将按照《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书的约定执行相应程序。

#### 7、项目资产权属发生争议。

应对措施：凡发生项目资产权属争议时，涉及各方应当首先通过友好协商的方式进行解决。协商不成的，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的法院提请诉讼。

#### 8、本次项目收益债券募投项目的项目建设、运营情况或盈利模式发生重大变化。

应对措施：发行人将在上述事项发生后 3 个工作日内，及时通知债券受托管理人，并及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。如上述不利事项触发了《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》以及本募集说明书中关于召开持有人会议、启动加速到期条款等，将按照上述文件的规定执行相应程序。

加速到期：本次项目收益债券如出现如下启动加速到期条款的情形，将由债券受托管理人召开债券持有人大会，经持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金，启动加速到期条款的情形包括：

##### 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；

2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致债券存续期任一完整计息年度的项目收益低于本次项目收益债券现金流预测审核报告编制单位对项目收益预测水平的 50%；“预测水平的 50%”是指“项目各年收入扣除运营成本和各项税金后的净现金流低于《关于 2019 年-2040 年无锡惠山城铁国际商务区智能制造园建设项目收益预测审核报告》预测水平的 50%”；

##### 3、发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算；

##### 4、发行人实际控制人发生变更。

交叉保护：本次项目收益债券存续期内，发行人或合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款，承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具，公司债，企业债等），且上述债务单独或累计的总金额达到 5,000 万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产 3%的（以较低者为准），视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，19 沪宁债投资者保护条款未触发。

## 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	0.90
募集资金期末余额	1.17
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次项目收益债券扣除发行费用后，拟将 3.50 亿元用于智能制造园项目建设及运营，1.50 亿元用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否



报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本次项目收益债券扣除发行费用后，募集资金净额为4.97亿元。截至报告期末，发行人将2.30亿元用于智能制造园项目建设，1.50亿元用于补充营运资金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	智能制造园项目总投资8.02亿元，截至报告期末，已完成投资4.90亿元，1号厂房已完工并开始运营，2021年度实现租金372.71万元。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180276、152968

债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
募集资金总额	8.00
募集资金报告期内使用金额	5.27
募集资金期末余额	2.73
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本次企业债券扣除发行费用后，募集资金净额为7.93亿元。截至报告期末，发行人将2.20亿元用于量子感知产业研发中心（一期工程）项目建设，3.00亿元用于补充营运资金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	量子感知产业研发中心（一期工程）项目总投资 8.92 亿元，截至报告期末，已完成投资 5.40 亿元，尚未开始运营。
-----------------------------------	--

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：114476

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

债券代码：162047

债券简称	19 沪宁债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保情况：无担保。 偿债计划：在存续期内每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期内的第 3 至第 5 个计息年度末分别偿还债券发行总额的 30%、35%和 35%。 偿债保障措施：建立偿债计划的财务安排、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专项账户、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、制定并严格执行资金管理计划。 其他偿债保障措施：当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施： 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、出售公司名下资产筹集还款资金； 6、公司与债券受托管理人商定的其他偿债措施。 同时，公司承诺在未能足额提取偿债保障金时，不以现金方式进行利润分配。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行

债券代码：114620

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

债券代码：114795

债券简称	20 城铁债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行

债券代码：2180276、152968

债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>担保情况：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。</p> <p>偿债计划：在存续期内每年付息一次，附设本金提前偿还条款，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。</p> <p>其他偿债保障措施：当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、不向股东分配利润；</li> <li>2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</li> <li>3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</li> <li>4、主要责任人不得调离；</li> <li>5、出售公司名下资产筹集还款资金；</li> <li>6、公司与债权人商定的其他偿债措施。</li> </ol>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的约定执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	114476
债券简称	19 惠城铁
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908
联系人	王鹏
联系电话	0571-87825133

债券代码	162047
------	--------

债券简称	19 沪宁债
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海市虹口区东大名路 678 号
联系人	邓以红
联系电话	021-65100508

债券代码	114620
债券简称	19 城铁债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908
联系人	王鹏
联系电话	0571-87825133

债券代码	114795
债券简称	20 城铁债
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 1902、1903、1907、1908
联系人	王鹏
联系电话	0571-87825133

债券代码	2180276、152968
债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海市虹口区东大名路 678 号
联系人	邓以红
联系电话	021-65100508

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	162047
债券简称	19 沪宁债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

注：中诚信证券评估有限公司已与中诚信国际信用评级有限责任公司进行了合并，并于 2020 年 2 月注销了证券市场资信评级业务许可，因此“19 沪宁债”的跟踪评级由中诚信国际信用评级有限责任公司出具。

债券代码	2180276、152968
债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

**（四）报告期内中介机构变更情况**

□适用 √不适用

**第三节 报告期内重要事项****一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

√适用 □不适用

## ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

## 新金融工具准则

财政部 2017 年发布了修订后《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入期初留存收益或其他综合收益。

## 新收入准则

财政部 2017 年发布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），本公司 2021 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

## 新租赁准则

财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

首次执行上述新准则对期初留存收益及财务报表相关项目的影响汇总如下：

单位：元

报表项目	2020年12月31日	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	2021年1月1日
<b>资产：</b>					
可供出售金融资产	181,610,000.00	-181,610,000.00			0.00
其他权益工具投资		181,610,000.00			181,610,000.00

A. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量改变对金融资产项目账面价值的影响：

单位：元

项 目	2020年12月31日 账面价值	重分类	重新计量	2021年1月1日 账面价值
可供出售金融资产	181,610,000.00	-181,610,000.00		
转出至其他权益工具投资		181,610,000.00		181,610,000.00

B. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对金融资产减值准备的影响：无。

C. 2021年首次执行新金融工具准则报告期间，因采用新金融工具准则重分类为摊余成本计量的金融资产或金融负债，或者将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，假设未采用新金融工具会计准则进行重分类，2021年度应确认的公允价值变动损益以及2021年12月31日的公允价值如下：无。

D. 与原收入准则相比，执行新收入准则对2021年度财务报表相关项目的影响：无。

E. 按照租赁准则第六十七条，承租人选择调整首次执行当年年初留存收益及报表其他相关项目金额，而非采用追溯调整法的，还应披露以下信息：

1、首次执行日计入资产负债表的租赁负债采用的承租人增量借款利率的加权平均值为4.88%。

2、首次执行日前一年度报告期末无披露的重大经营租赁。

②其他会计政策变更

无

（2）会计估计变更

本报告期内本公司不存在会计估计变更。

（3）会计差错更正

无。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收票据	-	-	1,100.00	-100.00
应收账款	205.30	0.01	46,984.49	-99.56
预付款项	800.00	0.05	503.63	58.85
其他应收款	103,590.06	7.01	41,168.63	151.62
其他流动资产	3,632.26	0.25	1,384.89	162.28
可供出售金融资产	-	-	18,161.00	-100.00
长期股权投资	-	-	999.37	-100.00

发生变动的原因：

- （1）应收票据：本期余额较上年同期下降 100.00%，主要系银行承兑汇票相继收回所致；
- （2）应收账款：本期余额较上年同期下降 99.56%，主要系相关款项相继收回所致；
- （3）预付款项：本期余额较上年同期增加 58.85%，主要系业务规模扩大所致；
- （4）其他应收款：本期余额较上年同期增加 151.62%，主要系往来款和保证金增加所致；
- （5）其他流动资产：本期余额较上年同期增加 162.28%，主要系待抵扣进项税额增加所致；
- （6）可供出售金融资产：本期余额较上年同期下降 100.00%，主要系 2021 年度执行新金融准则，可供出售金融资产重分类进入其他权益工具科目所致；
- （7）长期股权投资：本期余额较上年同期下降 100.00%，主要系减少对联营企业无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司的投资所致。2021 年度，公司将持有的联营企业无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司的股权进行了转让。

##### （二）资产受限情况

###### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	1,099,044.22	5,853.70	—	0.53
银行承兑汇票保证金	93,246.14	9,963.16	—	10.68
合计	1,192,290.36	15,816.86	—	—

###### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用



## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

## (一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	72,800.00	11.61	38,000.00	91.58
应付票据	9,963.16	1.59	25,485.00	-60.91
应付账款	48,517.68	7.74	453.24	10,604.71
其他应付款	13,789.47	2.20	8,343.78	65.27
应付债券	308,454.76	49.20	228,827.33	34.80

发生变动的的原因：

- (1) 短期借款：本期余额较上年同期增加 91.58%，主要系公司加大了短期融资力度所致；
- (2) 应付票据：本期余额较上年同期下降 60.91%，主要系部分银行承兑汇票到期所致；
- (3) 应付账款：本期余额较上年同期增加 10,604.71%，主要系 2021 年度执行新收入准则，供应商履行合同导致公司付款义务增加所致；
- (4) 其他应付款：本期余额较上年同期增加 65.27%，主要系往来款和保证金增加所致；
- (5) 应付债券：本期余额较上年同期增加 34.80%，主要系 2021 年度发行 21 沪宁城铁债所致。

## (二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

## (三) 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

## (四) 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：468,986.50 万元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 540,880.00 万元，有息债务同比变动 15.33%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：285,300.00 万元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 310,000.00 万元，占有息债务余额的 57.31%；银行贷款余额 155,880.00 万元，占有息债务余额的 28.82%；非银行金融机构贷款 0 万元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 75,000.00 万元，占有息债务余额的 13.87%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	1 年 (不含) 至 2 年 (含)	2 年以上 (不含)	
公司信用类债券	-	50,000.00	100,000.00	80,000.00	80,000.00	310,000.00

银行贷款	-	32,500.00	47,800.00	38,700.00	36,880.00	155,880.00
其他有息 债务	-	35,000.00	20,000.00	20,000.00	-	75,000.00

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

#### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：31,543.56 万元

报告期非经常性损益总额：251.35 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

### 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 八、非经营性往来占款和资金拆借

#### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.08 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：10.28 亿元，收回：4.08 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.28 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

#### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：12.07%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：  
主要系发行人对惠山区国有企事业单位形成的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	10.28	100
合计	10.28	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
无锡扬远建设投资有限公司	4.79	4.79	良好	往来款	逐步回款	3 年内回款完毕
无锡惠聚建设发展有限公司	2.71	2.71	良好	往来款	逐步回款	3 年内回款完毕
城际铁路惠山站区管理委员会	1.42	1.42	良好	往来款	逐步回款	3 年内回款完毕
无锡惠远建设发展有限公司	1.32	1.32	良好	往来款	逐步回款	3 年内回款完毕
无锡惠灵生态农业有限公司	0.02	0.02	良好	往来款	逐步回款	1 年内回款完毕

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：24.66 亿元

报告期末对外担保的余额：16.07 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.59 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过

报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

#### 五、其他特定品种债券事项

无

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资者同时可以至发行人办公场所查阅相关文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页)

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司  
2022年4月29日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	932,461,373.26	795,981,554.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	11,000,000.00
应收账款	2,053,045.00	469,844,900.00
应收款项融资	-	
预付款项	8,000,000.00	5,036,291.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,035,900,624.19	411,686,264.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,990,442,237.23	11,094,462,638.88
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,322,638.32	13,848,905.29
流动资产合计	13,005,179,918.00	12,801,860,555.00
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	-	181,610,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	-	9,993,745.79
其他权益工具投资	197,930,000.00	-

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,145,545,808.43	-
固定资产	188,620,899.13	198,224,445.07
在建工程	169,270,589.48	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	80,760,688.35	-
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	27,013.75	-
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,782,154,999.14	389,828,190.86
资产总计	14,787,334,917.14	13,191,688,745.86
<b>流动负债：</b>		
短期借款	728,000,000.00	380,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	99,631,636.65	254,850,000.00
应付账款	485,176,792.20	4,532,367.80
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	72,443,785.71	68,611,454.40
其他应付款	137,894,671.96	83,437,789.49
其中：应付利息	66,509,511.96	68,622,986.49
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	627,632,060.76	850,865,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,150,778,947.28	1,642,296,611.69



<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	955,800,000.00	1,059,000,000.00
应付债券	3,084,547,619.04	2,288,273,333.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	76,737,030.46	-
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,878,885.25	-
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,118,963,534.75	3,347,273,333.33
负债合计	6,269,742,482.03	4,989,569,945.02
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	142,926,612.62	110,626,757.82
一般风险准备		
未分配利润	1,271,700,997.49	988,527,218.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,517,592,435.11	8,202,118,800.84
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	8,517,592,435.11	8,202,118,800.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,787,334,917.14	13,191,688,745.86

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	567,908,713.38	662,001,061.30
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	1,000,000.00
应收账款	-	469,844,900.00
应收款项融资		
预付款项	-	36,291.18
其他应收款	1,578,830,318.25	1,269,350,518.55
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,497,764,237.23	10,206,664,706.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,644,503,268.86	12,608,897,477.05
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	-	150,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,080,000,000.00	812,993,745.79
其他权益工具投资	150,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	188,620,203.93	198,221,636.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,418,620,203.93	1,161,215,381.94
资产总计	14,063,123,472.79	13,770,112,858.99
<b>流动负债：</b>		

短期借款	200,000,000.00	330,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	200,000,000.00
应付账款	558,628.71	4,223,036.80
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	69,420,883.85	68,412,883.85
其他应付款	719,365,390.05	769,721,201.82
其中：应付利息	64,880,208.06	68,518,981.64
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	625,000,000.00	841,250,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,614,344,902.61	2,213,607,122.47
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	832,000,000.00	1,059,000,000.00
应付债券	3,084,547,619.04	2,288,273,333.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,916,547,619.04	3,347,273,333.33
负债合计	5,530,892,521.65	5,560,880,455.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	142,926,612.62	110,626,757.82

未分配利润	1,286,339,513.52	995,640,820.37
所有者权益（或股东权益）合计	8,532,230,951.14	8,209,232,403.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,063,123,472.79	13,770,112,858.99

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

**合并利润表**  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	934,012,790.80	782,683,447.40
其中：营业收入	934,012,790.80	782,683,447.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	621,096,901.90	675,389,342.44
其中：营业成本	499,969,399.80	586,769,257.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,720,147.39	1,717,096.01
销售费用		
管理费用	15,137,753.57	17,507,337.36
研发费用		
财务费用	104,269,601.14	69,395,651.91
其中：利息费用	109,460,686.69	73,029,565.56
利息收入	5,191,085.55	3,633,913.65
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	6,254.21	-203,427.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,254.21	-203,427.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-108,055.00	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	312,814,088.11	107,090,677.67
加: 营业外收入	2,623,067.04	27,165.04
减: 营业外支出	1,549.38	119,123.76
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	315,435,605.77	106,998,718.95
减: 所得税费用	-38,028.50	2,935,975.93
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	315,473,634.27	104,062,743.02
(一) 按经营持续性分类	315,473,634.27	104,062,743.02
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	315,473,634.27	104,062,743.02
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	315,473,634.27	104,062,743.02
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	315,473,634.27	104,062,743.02
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	315,473,634.27	104,062,743.02
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	315,473,634.27	104,062,743.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	930,000,000.00	782,683,447.40
减：营业成本	496,542,313.97	586,769,257.16
税金及附加	108,000.00	208,276.18
销售费用		
管理费用	14,225,401.30	17,070,746.34
研发费用		
财务费用	96,130,441.61	67,261,604.28
其中：利息费用	100,095,821.02	70,624,657.94
利息收入	3,965,379.41	3,363,053.66
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	6,254.21	-168,249.24

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,254.21	-168,249.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	323,000,097.33	111,205,314.20
加：营业外收入	-	6,847.00
减：营业外支出	1,549.38	1,091.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	322,998,547.95	111,211,069.40
减：所得税费用	-	2,929,648.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	322,998,547.95	108,281,420.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	322,998,547.95	108,281,420.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	322,998,547.95	108,281,420.96
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,402,940,599.76	1,113,377,415.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	5,079,645.61	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,542,483.55	3,652,270.65
经营活动现金流入小计	1,414,562,728.92	1,117,029,686.20
购买商品、接受劳务支付的现金	293,196,491.38	1,476,276,776.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,091,462.98	2,718,527.12



支付的各项税费	13,536,820.83	1,508,819.83
支付其他与经营活动有关的现金	1,909,350.31	2,894,088.28
经营活动现金流出小计	311,734,125.50	1,483,398,211.33
经营活动产生的现金流量净额	1,102,828,603.42	-366,368,525.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	-
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	871,448,448.86	933,978,933.35
投资活动现金流入小计	881,448,448.86	933,978,933.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	181,913,681.21	82,569.00
投资支付的现金	39,320,000.00	157,660,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,234,979,780.55	720,475,072.34
投资活动现金流出小计	2,456,213,461.76	878,217,641.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,574,765,012.90	55,761,292.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	2,298,800,000.00	1,827,615,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,388,031,653.14	115,514,824.00
筹资活动现金流入小计	3,686,831,653.14	1,943,129,824.00
偿还债务支付的现金	1,687,065,000.00	990,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,142,377.27	219,659,391.91
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	1,029,989,684.65	336,941,712.26
筹资活动现金流出小计	2,973,197,061.92	1,547,101,104.17
筹资活动产生的现金流量净额	713,634,591.22	396,028,719.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	241,698,181.74	85,421,486.71

加：期初现金及现金等价物余额	591,131,554.87	505,710,068.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>832,829,736.61</b>	<b>591,131,554.87</b>

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,400,744,900.00	1,113,377,415.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,316,777.41	3,369,900.66
经营活动现金流入小计	1,405,061,677.41	1,116,747,316.21
购买商品、接受劳务支付的现金	290,196,491.38	961,777,802.80
支付给职工及为职工支付的现金	2,976,937.28	2,624,915.04
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,571,602.18	2,353,023.34
经营活动现金流出小计	294,745,030.84	966,755,741.18
经营活动产生的现金流量净额	1,110,316,646.57	149,991,575.03
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	35,178.05
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	780,985,000.00	763,600,000.00
投资活动现金流入小计	790,985,000.00	768,635,178.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	76,979.00	82,569.00
投资支付的现金	277,000,000.00	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,951,289,100.00	1,384,847,757.04
投资活动现金流出小计	2,228,366,079.00	1,534,930,326.04
投资活动产生的现金流量净额	-1,437,381,079.00	-766,295,147.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,442,800,000.00	1,768,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,226,260,253.14	110,514,824.00
筹资活动现金流入小计	2,669,060,253.14	1,878,514,824.00

偿还债务支付的现金	1,423,250,000.00	665,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	244,630,120.63	217,278,739.14
支付其他与筹资活动有关的现金	668,208,048.00	282,091,712.26
筹资活动现金流出小计	2,336,088,168.63	1,164,370,451.40
筹资活动产生的现金流量净额	332,972,084.51	714,144,372.60
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	5,907,652.08	97,840,799.64
加：期初现金及现金等价物余额	562,001,061.30	464,160,261.66
六、期末现金及现金等价物余额	567,908,713.38	562,001,061.30

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

