

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司

(住所: 无锡市惠山区政和大道 196 号)



2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

注册金额	16 亿元
本期发行金额	不超过 0.5 亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+, 评级展望稳定
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



(住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所: 济南市市中区经七路 86 号)

签署日期: 2023 年 3 月 13 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人流动负债规模及占比较大

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,296,212.88 万元、1,054,167.52 万元、1,062,283.23 万元和 1,390,517.30 万元，占总负债的比例分别为 51.08%、46.21%、44.67% 和 51.16%。发行人短期债务占比较大，可能面临一定的短期偿债压力。

2、非经常性损益占比较大

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人非经常性损益分别为 85,181.41 万元、41,349.56 万元、39,444.22 万元和 57,247.36 万元，占净利润的比例分别为 150.81%、123.25%、177.39% 和 108.06%，占比较大，主要系投资收益、营业外收入及其他收益规模较大所致。发行人投资收益主要为发行人股权投资产生的收益，其他收益主要为政府补贴收入。考虑到惠山区宏观经济的发展和发行人作为惠山区主要基础设施建设企业的行业地位，发行人非经常性损益具有一定的可持续性，但如果未来发行人取得的投资收益和政府补助发生大幅波动，可能对发行人未来整体盈利能力和偿债能力造成不利影响。

3、应收款项规模较大

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 1,397,924.42 万元、1,498,522.89 万元、1,339,346.31 万元和 1,480,724.61 万元，分别占资产总额的 32.44%、37.85%、32.35% 和 31.97%；发行人应收账款余额分别为 2,833.77 万元、22,108.72 万元、73,846.38 万元和 74,784.27 万元，分别占资产总额的 0.07%、0.56%、1.78% 和 1.61%。发行人应收款项主要为应收惠山区其他主体往来款，如果款项不能够按时结付，可能影响公司正常运作。

4、经营活动现金流波动下降趋势明显且依赖其他与经营活动有关的现金流

入

2019-2021 年和 2022 年 1-9 月，发行人经营活动净现金流分别为 469,917.44 万元、147,967.61 万元、143,571.76 万元和 -53,006.17 万元，报告期内持续下降，主要是因为发行人对代建项目的持续增长的投入所致。报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 1,156,945.77 万元、507,618.40 万元、416,637.83 万元和 573,019.42 万元，其中收到其他与经营活动有关的现金分别为 783,324.34 万元、363,944.06 万元、295,785.93 万元和 460,699.85 万元，发行人较为依赖其他与经营活动有关的现金流入。报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 687,028.34 万元、359,650.79 万元、273,066.07 万元和 626,025.59 万元。发行人流出和流入波动均较大，总体来看，公司面临一定的经营活动现金流波动风险。

5、盈利能力波动较大

2019-2021 年和 2022 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 150,814.45 万元、183,664.27 万元、159,062.27 万元和 104,453.65 万元，实现利润总额分别为 55,594.67 万元、36,371.34 万元、24,644.92 万元和 58,063.86 万元，毛利率分别为 15.06%、20.33%、13.43% 和 27.61%；实现净利润 56,481.18 万元、33,550.01 万元、22,235.58 万元和 52,976.93 万元。报告期内，发行人盈利能力处于正常水平，但出现波动。由于公司主营业务为代建各类工程，加之公司补贴收入较高，倘若基础设施建设市场出现不利因素或者财政补贴减少，公司盈利能力将面临全面下降的风险。

6、对外担保规模较大

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保 441,841.32 万元，对外担保总额占同期末净资产的 23.10%。公司对外担保数额较大，面临一定担保风险。

7、非经营性往来占款和资金拆借余额超过最近一年末经审计总资产 10%

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款共计 1,480,724.61 万元。其中，经营性其他应收款 654,293.06 万元，占比 44.19%；非经营性其他应收款 826,431.55 万元，占比 55.81%，2022 年 9 月末非经营性其他应收款占 2021 年末经审计总资产的比例为 19.96%，超过最近一年末经审计总资产 10%。

8、筹资活动现金流量净额大幅波动风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为-194,782.85 万元、-251,302.06 万元、-63,103.29 万元和 43,152.16 万元，筹资活动产生的现金净流量波动较大。若未来筹资活动产生的现金流量净额波动较大的情况没有改善，则可能对发行人偿债能力产生一定影响。

9、期间费用占比较高的风险

2019-2021 年和 2022 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 43,419.43 万元、39,623.48 万元、34,094.26 万元和 15,419.53 万元，占同期营业总收入的比例分别为 28.79%、21.57%、21.43% 和 14.76%，主要是发行人有息负债规模较高，产生的财务费用较高。若未来期间费用占比较高的情况没有改善，可能对发行人盈利能力产生影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券具体安排及相关风险

本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

2、偿付风险

本公司目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

3、相关投资者保护条款

本期债券设置了“资信维持承诺”“救济措施”等条款。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为

同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有现场或非现场参加的方式出席会议、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期债券或本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。

4、投资者适当性

根据《证券法》等有关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券发行上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

5、本期债券发行与上市

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券发行上市的申请。

6、本期债券是否符合质押式回购的条件

本期债券不符合质押式回购的条件。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
释 义	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款	11
二、本期债券的特殊发行条款	13
三、本期债券发行、登记结算及上市安排	15
四、认购人承诺	16
第二节 募集资金运用	17
一、本期债券的募集资金规模	17
(一) 发行人董事会决议	17
(二) 发行人股东批复	17
(三) 上海证券交易所审核、中国证监会注册情况及发行安排	17
二、本期债券募集资金使用计划	17
三、募集资金的现金管理	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	18
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	18
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	18
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	19
八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况	20
第三节 发行人基本情况	23
一、发行人基本情况	23
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	23
三、发行人的股权结构	26
四、发行人的重要权益投资情况	27

(一) 主要子公司情况	27
(二) 发行人非并表子公司	30
(三) 参股公司情况	32
(四) 发行人重要子公司股权委托管理情况	32
五、发行人的治理结构等情况	33
(一) 发行人组织结构及职能	34
(二) 发行人公司治理情况	40
(三) 发行人合法合规经营情况	44
(四) 发行人内部管理制度	44
六、发行人的董监高情况	51
七、发行人主营业务情况	55
(一) 发行人主营业务总体情况	55
(二) 发行人报告期内营业收入、成本、毛利润及毛利率情况	56
(三) 发行人主要业务板块	59
(四) 所在行业情况	67
(五) 公司所处行业地位及竞争状况	72
(六) 发行人经营方针及战略	74
八、媒体质疑事项	75
九、发行人违法违规及受处罚情况	75
第四节 发行人主要财务情况	76
一、发行人财务报告总体情况	76
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	80
(一) 合并财务报表	80
(二) 母公司财务报表	84
(三) 财务数据和财务指标情况	88
三、发行人财务状况分析	89
(一) 资产结构分析	90
(二) 负债构成分析	125

(三) 现金流量分析	130
(四) 偿债能力分析	139
(五) 盈利能力分析	139
(六) 资产周转能力分析	145
四、报告期内发行人有息债务情况	146
五、关联方及关联交易	148
六、发行人的重大或有事项或承诺事项	153
七、发行人资产的权利限制安排	160
第五节 发行人信用状况	165
一、发行人及本期债券的信用评级情况	165
二、发行人其他信用情况	165
第六节 备查文件	169
一、备查文件内容	169
二、备查文件查阅地址	169

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人/公司/本公司/惠山国控/集团公司	指	无锡市惠山国有投资控股集团有限公司
本次债券	指	无锡市惠山国有投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	无锡市惠山国有投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人为本次公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
律师	指	江苏神阙律师事务所
会计师	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
专业投资者	指	《管理办法》规定的专业投资者
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集资金的资金按时足额划至发行人的指定账户；承销团各成员依据承销团协议的规定承销本期债券，并对主承销商承担相应的责任
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司章程》
《承销协议》	指	发行人和主承销商为本次债券发行签订的《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司公开发行公司债券之承销协议》
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行签订的《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
债券持有人	指	持有本期债券的专业投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
报告期各期/报告期内	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
报告期末	指	2022年9月末
近一年及一期	指	2021年及2022年1-9月
元、万元、亿元	指	指人民币元、人民币万元、人民币亿元
惠盛公司	指	无锡市惠盛投资有限公司
惠山经发	指	无锡市惠山经济发展有限公司
惠山新农村	指	无锡惠山新农村建设发展有限公司
广厦置业	指	无锡广厦置业有限公司
金惠科技	指	无锡金惠科技发展有限公司
惠山投资	指	无锡惠山投资发展有限公司
华阔经贸	指	无锡华阔经济贸易发展有限公司
广厦置业	指	无锡广厦置业有限公司
惠新资产	指	无锡惠新资产管理有限公司（该公司已于2022年2月更名为“无锡市惠山文商旅集团有限公司”）
惠山国控集团、国控集团、集团	指	无锡市惠山国有资产控股集团有限公司及其下属公司所组成的集团
区政府/惠山区政府	指	无锡市惠山区人民政府
区国资办/国资办/股东	指	无锡市惠山区国有资产管理办公室
惠山区财政局/区财政局	指	无锡市惠山区财政局

本募集说明书中，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。截至本募集说明书签署日，部分企业已更名；本募集说明书中已对相关情况予以说明，且同一企业更名前后的名称均指代该相同企业。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- (一) 发行人全称：无锡市惠山国有投资控股集团有限公司。
- (二) 债券名称：无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- (三) 注册文件：发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2021〕1464 号）。
- (四) 发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 0.5 亿元（含 0.5 亿元）。
- (五) 债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。
- (六) 票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- (七) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- (八) 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。
- (九) 定价流程：本期债券按照发行面值平价发行，簿记管理人采用对债券票面利率进行簿记建档方式确定发行利率，发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果，在票面利率询价区间内协商确定最终的发行利率，具体的定价流程详见本期债券的发行公告及其附件。
- (十) 发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。本期债券发行对象为符合《证券法》、证监会规定的专业投资者。

(十一) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。本期债券采用网下发行的方式，面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，不向公司股东优先配售。

(十二) 配售规则：具体的配售规则详见本期债券的发行公告及其附件。

(十三) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(十四) 网下认购日期：本期债券的网下认购日期为 2023 年 3 月 16 日和 2023 年 3 月 17 日。

(十五) 起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 17 日。

(十六) 付息方式：本期债券到期时一次性还本付息。

(十七) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十八) 付息日期：债券存续期内每年的 3 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

(十九) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(二十) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券利息及等于票面总额的本金。

(二十一) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(二十二) 本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2028 年 3 月 17 日。若投资

者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（二十三）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十四）增信措施：无。

（二十五）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十六）质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

（二十七）募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（二十八）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

（二十九）联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

（三十）簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

（三十一）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（三十二）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

- 1、发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。
- 2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的

相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前____3____个交易日，或者新增回售登记期起始日前____3____个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告日：2023年3月14日

簿记建档日：2023年3月15日

发行首日：2023年3月16日

发行期限：2023年3月16日至2023年3月17日，共2个交易日

起息日：2023年3月17日

(二) 登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券发行上市安排

- 1、发行上市交易场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券发行上市的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- (一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- (二) 本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- (三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所发行上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

(一) 发行人董事会决议

2020年6月29日，公司董事会决议审议通过了关于注册公司债的事项，同意公司以公开方式发行不超过16亿元（含16亿元）的公司债券。

(二) 发行人股东批复

2020年7月13日，公司股东无锡市惠山区国有资产管理办公室出具批复，同意公司以公开方式发行不超过16亿元（含16亿元）的公司债券。

(三) 上海证券交易所审核、中国证监会注册情况及发行安排

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币16亿元（含16亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2021〕1464号）。

本次债券采取分期发行的方式，本期债券发行金额不超过人民币0.5亿元（含0.5亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人赎回的公司债券“20惠控01”本金。20惠控01已于2023年1月22日回售兑付并摘牌，公司已使用其他资金先行偿还，待募集资金到位后予以置换。

本期债券拟使用募集资金偿还的公司债券明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	融资主体	债务类型	起息日	回售/到期日	债券余额	回售金额	回购金额	拟使用募集资金
1	20惠控01	惠山国控	私募公司债	2020-01-22	2023-01-22(回售) 2025-01-22(到期)	7	6.5	0.5	0.5
合计	-	-	-	-	-	7	6.5	0.5	0.5

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期公司债券募集资金仅限于偿还公司债券本金。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设专项银行账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强和规范发行人债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，发行人制定了募集资金管理制度。发行人承诺将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管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。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2022年9月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为0.5亿元；

3、假设本期债券募集资金净额0.5亿元全部计入2022年9月30日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金的用途为0.5亿元全部用于偿还公司债券；

5、假设公司债券发行在2022年9月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%、倍

项目	2022年9月30日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,975,520.25	2,975,520.25	-
非流动资产	1,655,419.63	1,655,419.63	-
资产合计	4,630,939.87	4,630,939.87	-
流动负债	1,390,517.30	1,385,517.30	-5,000.00
非流动负债	1,327,363.87	1,332,363.87	5,000.00
负债合计	2,717,881.17	2,717,881.17	-
资产负债率	58.69	58.69	-
流动比率	2.14	2.15	-

公司本次面向专业投资者公开发行总规模不超过0.5亿元的公司债券，拟将募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。以2022年9月末财务数据为基准，本期债券成功发行并按计划执行后，发行人资产负债率不变，流动比率变为2.15，风险总体可控。该等资金使用计划将满足发行人降低融资成本的需求，进一步提高发行人持续盈利能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本期债券募集资金不转借他人，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，将严格按照募集说明书约定使用本次债券募集资金，涉及用途调整或变更的，将履行相应的审批程序并及时进行信息披露。

八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

（一）前次公司债券的获批情况

1、证监许可〔2021〕1464号

2021年4月22日，发行人获得中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2021〕1464号），获准面向专业投资者公开发行总额不超过人民币16亿元（含16亿）的公司债券。

2、上证函〔2022〕999号

2022年6月27号，发行人获得上海证券交易所无异议函（上证函〔2022〕2059号），上交所对发行人面向专业投资者非公开发行总额不超过18.15亿元的公司债券无异议。

（二）前次公司债券的发行情况

1、证监许可〔2021〕1464号

截至募集说明书签署日，发行人本批文项下前次债券发行情况如下：

单位：年、亿元

序号	债券简称	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行利率	发行规模
1	22惠控02	2022-10-10	2025-10-10	2027-10-10	3+2	2.90%	4.00
2	22惠控01	2022-07-11	2024-07-11	2025-07-11	2+1	2.90%	6.17
3	21惠控01	2021-07-15	2024-07-15	2026-07-15	3+2	3.50%	5.00

2、上证函〔2022〕999号

截至募集说明书签署日，发行人本批文项下前次债券发行情况如下：

单位：年、亿元

序号	债券简称	起息日	回售日	到期日	债券期限	发行利率	发行规模
1	23惠控D1	2023-01-13	-	2024-01-13	1	3.70%	6.50
2	22惠控D1	2022-10-13	-	2023-10-13	1	2.36%	4.00

(三) 前次公司债券募集资金使用情况

1、证监许可（2021）1464号

(1) 22 惠控 02

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）于 2022 年 10 月 10 日发行完成，债券简称“22 惠控 02”，募集资金总额 4.00 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还于 2022 年 10 月 21 日回售的“19 惠控 02”的债券本金。

截至募集说明书签署日，上述募集资金已经使用完毕，募集资金使用情况与《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致，不存在违规转借他人的情形。存续期内，已按照相关承诺规范大额非经营性往来及资金拆借行为，不存在违规拆借等异常行为。

(2) 22 惠控 01

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于 2022 年 7 月 11 日发行完成，债券简称“22 惠控 01”，募集资金总额 6.17 亿元，扣除发行费用后偿还“19 惠控 01”。

截至募集说明书签署日，上述募集资金已经使用完毕，募集资金使用情况与《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致，全部用于偿还 19 惠控 01 公司债，不存在违规转借他人的情形。存续期内，已按照相关承诺规范大额非经营性往来及资金拆借行为，不存在违规拆借等异常行为。

(3) 21 惠控 01

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 7 月 13 日发行完成，债券简称“21 惠控 01”，募集资金总额 5.00 亿元，扣除发行费用后偿还“17 惠经 01”。

截至募集说明书签署日，上述募集资金已经使用完毕，募集资金使用情况与《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致，全部用于偿还 17 惠

经 01 公司债，不存在违规转借他人的情形。存续期内，已按照相关承诺规范大额非经营性往来及资金拆借行为，不存在违规拆借等异常行为。

2、上证函（2022）999 号

（1）23 惠控 D1

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）于 2023 年 1 月 13 日发行完成，债券简称“23 惠控 D1”，募集资金总额 6.50 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还于 2023 年 1 月 22 日回售的“20 惠控 01”的债券本金。

截至募集说明书签署日，上述募集资金已经使用完毕，募集资金使用情况与《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致，不存在违规转借他人的情形。存续期内，已按照相关承诺规范大额非经营性往来及资金拆借行为，不存在违规拆借等异常行为。

（2）22 惠控 D1

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）于 2022 年 10 月 13 日发行完成，债券简称“22 惠控 D1”，募集资金总额 4.00 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还于 2022 年 10 月 21 日回售的“19 惠控 02”的债券本金。

截至募集说明书签署日，上述募集资金已经使用完毕，募集资金使用情况与《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致，不存在违规转借他人的情形。存续期内，已按照相关承诺规范大额非经营性往来及资金拆借行为，不存在违规拆借等异常行为。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	无锡市惠山国有投资控股集团有限公司
法定代表人	张念洲
注册资本	25亿元
实缴资本	20亿元
设立（工商注册）日期	1993年1月12日
统一社会信用代码	913202062501021814
住所（注册地）	无锡市惠山区政和大道196号
邮政编码	214174
所属行业	建筑装饰和其他建筑业
经营范围	从事基础设施建设，授权范围内自有资产的经营和资本运作，包括项目投资与管理，资产收益管理，资产重组与经营。（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）
电话及传真号码	0510-83586269、0510-83591320
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	卢静锦、董事、0510-83586269

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为无锡县华龙实业总公司，是1993年1月12日根据无锡县计划委员会《关于同意建办无锡县华龙实业总公司等企业的批复》（锡计发〔1992〕689号）批准设立的集体所有制企业，注册资本为518万元，主管部门为无锡县供销合作总社，出资形式为货币。

（二）发行人的历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-1-12	设立	公司成立，注册资本为518万元。
2	1995-08-08	企业名称变更	公司名称变更为锡山市华龙实业总公司。
3	2009-06-25	法定代表人变更	法定代表人变更为丁俊伟。
4	2009-07-07	法定代表人变更	法定代表人变更为许良。
5	2009-07-09	经营范围变更	公司经营范围变更。
6	2009-07-09	企业类型变更	企业性质变更为国有企业。
7	2009-07-09	企业名称变更	公司名称变更为无锡市惠山经济发展总公司。
8	2010-11-05	法定代表人变更	法定代表人变更为周敏栋。
9	2012-02-27	经营范围变更	公司经营范围变更。
10	2012-02-27	注册资本变更	注册资本由518万元变更为29,518万元
11	2012-03-01	注册资本变更	注册资本由29,518万元变更为62,518万元
12	2019-06-28	法定代表人变更	法定代表人变更为张念洲
13	2019-06-28	注册资本变更	注册资本由62,518万元变更为100,000万元
14	2019-06-28	企业类型变更	经无锡市惠山区国有资产监督管理局同意，发行人改制成国有独资公司（有限责任公司）。
15	2019-06-28	企业名称变更	公司名称变更为无锡市惠山国有投资控股集团有限公司。
16	2021-09-26	注册资本变更	注册资本由62,518万元变更为100,000万元
17	2022-07-28	注册资本变更	注册资本由100,000万元变更为150,000万元
18	2022-08-15	注册资本变更	注册资本由150,000万元变更为200,000万元
19	2022-10-21	注册资本变更	注册资本由200,000万元变更为250,000万元

发行人历史沿革中重要事件如下：

根据 2001 年 7 月 27 日中共无锡市惠山区委、无锡市惠山区人民政府《关于区属企业单位实行属地（就近）管理的意见》（惠发〔2001〕35 号），锡山市华龙实业总公司主管部门变更为无锡市惠山区洛社镇人民政府。

2009 年 7 月 9 日，无锡市惠山区国有资产管理办公室受让无锡市惠山区洛社镇人民政府持有的锡山市华龙实业总公司的全部股份。同时，锡山市华龙实业总公司名称变更为无锡市惠山经济发展总公司，企业性质变更为国有企业。

2012 年 2 月 27 日，无锡市惠山区国有资产管理办公室以货币资金的形式对公司增资 29,000 万元，发行人注册资本变更为 29,518 万元，本次增资由无锡梁

溪会计师事务所有限公司出具《锡梁会师内验字（2012）第 1016 号》验资报告进行审验。

2012 年 3 月，无锡市惠山区国有资产管理办公室继续以货币资金的形式对公司增资 33,000 万元，发行人注册资本变更为 62,518 万元，本次增资由无锡梁溪会计师事务所有限公司出具《锡梁会师内验字（2012）第 1029 号》验资报告进行审验。

2019 年 6 月，按照省国资委《关于推进国有企业公司制改制工作的通知》（苏国资〔2017〕128 号），经无锡市惠山区国有资产监督管理局同意，发行人改制成国有独资公司，公司名称变更为无锡市惠山国有投资控股集团有限公司，无锡市惠山区国有资产管理办公室以货币资金的形式对公司增资 37,482 万元，公司注册资本变更为 100,000 万元，实收资本为 62,518 万元。

2021 年 9 月 26 日，无锡市惠山区国有资产管理办公室货币出资 37,482 万元，公司实收资本为 100,000 万元，本次增资由江苏成依会计师事务所有限公司出具的《苏成验字〔2021〕第 003 号》验资报告进行审验。

2022 年 7 月 28 日，无锡市惠山区国有资产管理办公室货币出资 50,000 万元，本次增资由江苏成依会计师事务所有限公司出具的《苏成验字〔2022〕第 006 号》验资报告进行审验，公司注册资本变更为 150,000 万元，实收资本为 150,000 万元。

2022 年 8 月 15 日，无锡市惠山区国有资产管理办公室货币出资 50,000 万元，本次增资由江苏成依会计师事务所有限公司出具的《苏成验字〔2022〕第 007 号》验资报告进行审验，公司注册资本变更为 200,000 万元，实收资本为 200,000 万元。

2022 年 10 月，无锡市惠山区国有资产管理办公室再次以货币资金的形式对发行人增资 50,000 万元，公司注册资本变更为 250,000 万元，实收资本为 200,000 万元。此次注册资本变更已于 2022 年 10 月 21 日完成工商变更。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本未发生变化。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资

产购买、出售、置换情形。

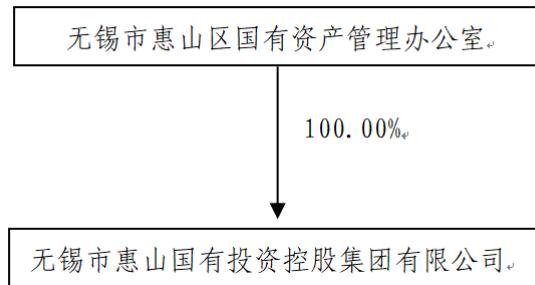
三、发行人的股权结构

(一) 股权结构

截至募集说明书签署日，发行人的控股股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室，发行人股权结构如下：

单位：万元				
序号	股东名称	出资金额	实缴资本	持股比例
1	无锡市惠山区国有资产管理办公室	250,000.00	200,000.00	100.00%
合计	-	250,000.00	200,000.00	100.00%

发行人股权结构图如下：



(二) 发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 250,000.00 万元，实收资本为 200,000.00 万元，全部为国有资本，由无锡市惠山区国有资产管理办公室出资，出资比例 100.00%。发行人控股股东及实际控制人为无锡市惠山区国有资产管理办公室。

无锡市惠山区国有资产管理办公室是根据无锡市惠山区人民政府相关批文设置成立的机构，为无锡市惠山区人民政府特设机构。无锡市惠山区人民政府授权无锡市惠山区国有资产管理办公室代表政府履行出资人职责。主要包括：根据区政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、国务院发布的《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规，履行出资人职责；负责国有资产的管理工作，对

所监管企业国有资产的保值增值进行监督；贯彻落实国家和江苏省有关国有资产管理的法律、法规和规章制度；起草国有资产监督管理的地方性法规、规章草案，制定有关国有资产监督管理的行政措施和管理制度；推动国有经济结构和布局的战略性调整；指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司法人治理结构；代表区政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作等。

截至报告期末，发行人股东所持发行人股权未有增减变动，报告期内发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

截至报告期末，发行人的控股股东及实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

无锡市惠山区国有资产管理办公室作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要并表子公司 7 家，情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2021 年年末净资产	2021 年收入	2021 年净利润	2021 年年末负债	层级
1	无锡市惠山经济发展有限公司	投资、资产管理	99.00	421,273.60	625.84	-206.08	6,353.00	一级
2	无锡惠山金融服务集团有限公司	产业投资、安置房开发	100.00	6,959.66	192.58	1,296.25	68,165.80	一级
3	无锡金惠科技发展有限公司	园区开发	100.00	-23,107.88	0.00	-1,282.23	210,407.39	一级
4	无锡惠山投资发展有限公司	投资、资产管理	99.29	221,031.08	0.00	225.33	85,350.39	一级
5	无锡惠山新农村建设发展有限公司	城建	100.00	338,866.39	0.00	90.67	85,728.86	二级
6	无锡市惠盛投资有限公司	投资、城建等	5.00	416,241.21	44,563.32	10,061.94	979,517.63	一级
7	无锡市惠锦投资开发有限公司	投资、城建等	50.64	11,972.10	0.00	-27.90	1,989.26	二级

1、无锡市惠山经济发展有限公司

无锡市惠山经济发展有限公司成立于 2009 年 8 月 7 日，法定代表人：严艳，注册资本 250,000.00 万元。该公司经营范围为：房屋拆迁、基础设施建设，环境治理，流域治理，受托资产经营与管理，经济信息咨询服务，自有资产对外投资，自有房屋的租赁。(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 2021 年末，无锡市惠山经济发展有限公司总资产 427,626.60 万元，总负债 6,353.00 万元，净资产 421,273.60 万元。2021 年度，无锡市惠山经济发展有限公司营业收入 625.84 万元，净利润-206.08 万元，主要是由于无锡市惠山经济发展有限公司日常运营产生的财务费用和借款产生的财务费用导致亏损。

2、无锡惠山金融服务集团有限公司

无锡惠山金融服务集团有限公司成立于 2019 年 1 月 16 日，法定代表人：魏利岩。公司注册资本 30,000 万元人民币。该公司经营范围为：企业管理；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；股权投资；自有资金投资的资产管理服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，无锡惠山金融服务集团有限公司总资产 75,125.46 万元，总负债 68,165.80 万元，净资产 6,959.66 万元。2021 年度，无锡惠山金融服务集团有限公司营业收入 192.58 万元，净利润 1,296.25 万元。

3、无锡金惠科技发展有限公司

金惠科技公司成立于 2008 年 12 月 4 日，法定代表人：许云东，注册资本 20,000 万元，该公司经营范围为：科技项目孵化、培育，科技产品的研发、技术转让，计算机培训（不含发证，不含国家统一认可的职业证书类培训），科技咨询服务，科技园区的经营、管理，建筑材料、金属材料、装饰装潢材料（不含油漆、涂料）的销售，农产品种植、销售，农业水利基础设施建设；科技园区的开发、建设（上述范围凭有效许可证件经营）。(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 2021 年末，无锡金惠科技发展有限公司总资产 187,299.51 万元，总负

债 210,407.39 万元，净资产 -23,107.88 万元。2021 年度，无锡金惠科技发展有限公司营业收入 0.00 万元，净利润 -1,282.23 万元。金惠科技亏损主要系无新增代建项目但融资产生较多财务费用所致。

4、无锡惠山投资发展有限公司

惠山投资公司成立于 2001 年 6 月 22 日，法定代表人：魏利岩，注册资本 35,000 万元。该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；控股公司服务；土地整治服务；城乡市容管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；园区管理服务；物业管理；游览景区管理；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，无锡惠山投资发展有限公司总资产 306,381.47 万元，总负债 85,350.39 万元，净资产 221,031.08 万元。2021 年度，无锡惠山投资发展有限公司营业收入 0.00 万元，净利润 225.33 万元。该公司主要从事对外股权投资，产生的收益主要为投资收益，因此营业收入为零。

5、无锡惠山新农村建设发展有限公司

惠山新农村成立于 2008 年 11 月 28 日，法定代表人：严艳，注册资本 70,000.00 万元。该公司经营范围为：房屋拆迁，基础设施建设，安置房开发（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 2021 年末，无锡惠山新农村建设发展有限公司总资产 424,595.25 万元，总负债 85,728.86 万元，净资产 338,866.39 万元。2021 年度，无锡惠山新农村建设发展有限公司营业收入 0.00 万元，净利润 90.67 万元。由于惠山新农村主要业务为安置房开发建设，近年公司开发的项目均已完工，目前无新施工项目，故无营业收入。

6、无锡市惠盛投资有限公司

惠盛公司成立于 2013 年 5 月 2 日，法定代表人：刘子林。公司注册资本 20,000.00 万元。该公司经营范围为：利用自有资金对外投资，资产管理，企业管

理服务，科技项目孵化、培育，科技产业的研发、技术转让，科技园区的开发、建设，社会经济咨询，市政道路工程施工，河湖设施工程施工，农业水利基础设施建设，环境治理，流域治理，土地开发，房地产开发，房屋租赁，合同能源管理，物联网服务，会议服务，食品销售，设计、制作、代理和发布各类广告业务，体育场馆服务（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 2021 年末，无锡市惠盛投资有限公司总资产 1,395,758.84 万元，总负债 979,517.63 万元，净资产 416,241.21 万元。2021 年度，无锡市惠盛投资有限公司营业收入 44,563.32 万元，净利润 10,061.94 万元。

7、无锡市惠锦投资开发有限公司

无锡市惠锦投资开发有限公司成立于 2020 年 10 月 10 日，法定代表人：卢亮。该公司注册资本为 12,000.00 万元。该公司经营范围为：许可项目:专利代理（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目:以自有资金从事投资活动;资源循环利用服务技术咨询;资源再生利用技术研发;园区管理服务;非居住房地产租赁;房屋拆迁服务;土地整治服务;创业空间服务;科技中介服务;企业总部管理;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;科技推广和应用服务;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;劳务服务（不含劳务派遣）;知识产权服务（专利代理服务除外）;人工智能双创服务平台;商标代理;软件开发;停车场服务（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，无锡市惠锦投资开发有限公司总资产 13,961.36 万元，总负债 1,989.26 万元，净资产 11,972.10 万元。2021 年度，无锡市惠锦投资开发有限公司营业收入 0.00 万元，净利润-27.90 万元。

（二）发行人非并表子公司

截至 2022 年 9 月末，发行人主要非并表子公司共 3 家，简要情况如下所示：

单位：%

序号	企业名称	注册地	持股比例	
			直接	间接
1	无锡市惠山区益群校车服务有限公司	无锡市惠山区政和大道 188-302	100.00	-
2	无锡苏惠粮油购销有限公司	无锡市惠山区惠源路 271 号	-	99.29

序号	企业名称	注册地	持股比例	
			直接	间接
3	无锡金惠水利工程建设发展有限公司	无锡市惠山区文惠路 8 号		100.00

1、无锡市惠山区益群校车服务有限公司

该公司原为无锡市惠山区人民政府机关附属机构，负责校车接送服务。为简化政府机构管理职能，2017 年 10 月，股东无锡市惠山区国有资产管理办公室决定由发行人出资成立无锡市惠山区益群校车服务有限公司，将其经济职能从政府机构中剥离出来，进行独立运作。该公司注册资本 3,000.00 万元，发行人出资 3,000.00 万元，持股比例 100.00%。

发行人并无相关交通运输业务管理经验，该公司董事、监事及总经理经股东无锡市惠山区国有资产管理办公室授意后均由原业务负责人担任，发行人不能对该公司实施控制，仅能按照持股比例享受相应的投资收益。鉴于上述情况，为客观反映发行人财务状况，发行人将对该公司的股权投资纳入可供出售金融资产核算，未合并其财务报表。

2、无锡苏惠粮油购销有限公司

该公司注册资本 1,000.00 万元，由发行人子公司惠山投资出资 1,000.00 万元，持股 99.29%。

从法律形式上看，该公司为子公司惠山投资之控股子公司，实际为代政府出资，发行人不能对该公司实施控制和管理。鉴于上述情况，为客观反映发行人财务状况，发行人将对该公司的股权投资用纳入可供出售金融资产核算，未合并其财务报表。

3、无锡金惠水利工程建设发展有限公司

该公司注册资本 20,000.00 万元，由发行人子公司无锡金惠科技发展有限公司发出资 20,000.00 万元，持股 100.00%。

从法律形式上看，该公司为子公司金惠科技之控股子公司，实际为代政府出资，惠山国控不能对该公司实施控制和管理。鉴于上述情况，为客观反映发行人财务状况，发行人将对该公司的股权投资纳入可供出售金融资产核算，未合并其

财务报表。

(三) 参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
									单位：亿元
1	无锡惠憬城市发展有限公司	城乡基础设施建设与管理	45.56%	179.59	96.15	83.44	5.95	1.78	否

无锡惠憬城市发展有限公司成立于 2010 年 1 月 19 日，法定代表人为龚艳芳。公司注册资本 90,000.00 万元，其中发行人持股比例为 45.56%。该公司经营范围为：城乡基础设施建设与管理；建筑施工；建筑设备安装；市政工程设施建设；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)。许可项目：劳务派遣服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，无锡惠憬城市发展有限公司资产总额 1,795,852.01 万元，负债总额 961,464.24 万元，净资产为 834,387.77 万元；2021 年实现营业收入 59,546.28 万元，实现净利润 17,756.71 万元。

(四) 发行人重要子公司股权委托管理情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司共 1 家，为惠盛公司。

根据 2019 年 3 月 14 日惠山区区委会议（惠委会记〔2019〕7 号）会议纪要的精神，“惠山国控集团参照雄安集团“1+N”模式进行运行管理，由区国资办代表区委区政府履行出资人的职责，国控集团作为国有独资公司，设立下一级七大子公司。”据此，惠盛公司纳入无锡市惠山国有投资控股集团有限公司“1+N”运营管理体系。

惠盛公司纳入无锡市惠山国有投资控股集团有限公司“1+N”运营管理体系已经履行国资委等批准程序。已履行的决策流程为：由惠山国控提出申请——区国资办会议决策通过——区国资办批复。

区国资办作为委托方，委托发行人进行的股权委托管理主要内容为：

“为明确国控集团的管理权限，兹授权委托国控集团管理委托人持有的惠盛公司 95% 的股权（对应注册资本 19,000.00 万元），授权内容如下：

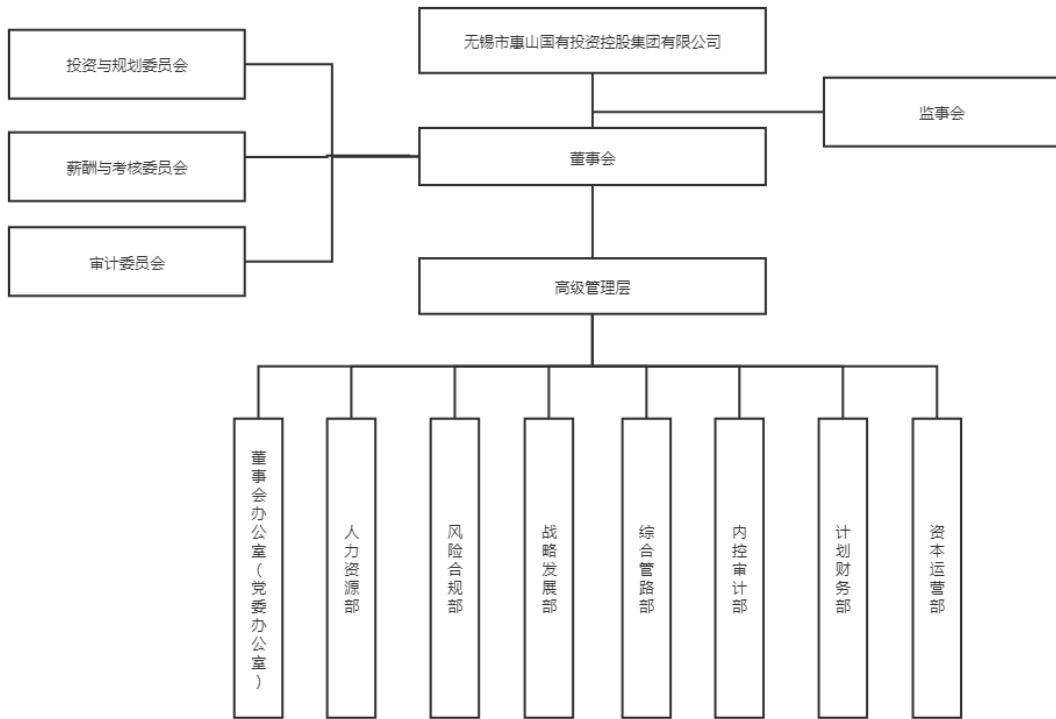
- 1、授权国控集团代表委托人参加惠盛公司股东会会议并行使表决权，由国控集团全面负责惠盛公司的管理和经营，同时享有收益权；
- 2、授权国控集团按集团管理架构设置惠盛公司的各项审批权限；
- 3、授权国控集团对惠盛公司的经营情况进行审计、监督、考核，将惠盛公司纳入国控集团合并财务报表范围；
- 4、委托人可对国控集团的经营管理情况进行监督考核。国控集团在办理委托事项时，应依法依规且不得突破惠盛公司的章程规定。未经委托人同意，国控集团不得向第三方转委托或转让受托管理的股权；
- 5、国控集团应保障惠盛公司及子公司现有投融资项目的平稳过渡，并积极理顺集团体系内各子公司的股权关系。”

针对于股权委托管理事项，委托方区国资办会议决策通过，受托方国控集团股东表决通过。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 发行人组织结构及职能

截至报告期末，发行人组织结构如下：



发行人内设董事会办公室（党委办公室）、战略发展部、内控审计部、人力资源部、综合管理部、风险合规部、计划财务部、资本运营部等 8 个职能部门，报告期内运行情况良好。各主要部门职能如下：

1、董事会办公室（党委办公室）

- (1) 按照现代企业制度要求，参与集团公司法人治理体系建设；
- (2) 负责落实公司党建、思想政治工作及其规章制度建设；
- (3) 负责董事会、党委各种会议的组织及安排；
- (4) 负责董事会、党委文件及文字材料的起草工作；
- (5) 负责督查督办董事会、党委会决议、决策和工作安排的贯彻执行情况，及时反馈工作进展情况；
- (6) 负责董事会与经理层、监事会的联络、沟通；

- (7) 负责与市、区国资委办公室及区职能部门的沟通、协调工作，抓好信息收集、整理和上报工作；
- (8) 协助集团公司董事会投资与规划委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会开展工作；
- (9) 负责集团公司党的建设、党员教育、思想政治工作，制定工作计划和政治学习计划，定期组织开展各种学习和研讨活动；开展调查研究，及时报送集团公司党建工作、思想政治工作和精神文明建设工作情况；
- (10) 在党委领导下，做好干部的选拔、任用和调配管理工作；
- (11) 参与集团公司党委加强企业民主管理、推进企业工会工作和共青团工作的组织、协调工作；
- (12) 负责组织、开展和推进集团公司企业文化建设；
- (13) 参与集团公司党委围绕企业中心工作开展的重大活动、组织、推广和总结工作；
- (14) 负责群众来信来访的接待、转呈和对领导批示的督办落实工作；
- (15) 完成集团公司领导交办的其他工作。

2、战略发展部

- (1) 负责编制作公司整体中、长期发展规划；
- (2) 负责集团公司整体业务布局规划与安排；
- (3) 负责与集团业务战略规划和发展相关的政策、动态、趋势研究，为集团投资决策提供信息支持；
- (4) 定期进行调研工作，掌握市场动向和信息；
- (5) 确定公司经营目标和经营计划，探索开展战略性产业投资，重点做好公司投资决策和投资资源的对接与整合；
- (6) 完成集团公司领导交办的其他工作。

3、内控审计部

- (1) 依照《审计法》等法律法规拟定公司内部审计工作制度，编制年度内部审计工作计划，提出审计年度工作计划和审计立项意见；
- (2) 对重大的经济活动开展专项审计；
- (3) 对集团公司所属各单位和部门负责人任期内经济责任进行期中和离任审计；
- (4) 审计监督公司内部各项经济活动、财务计划的执行情况和财务决算；
- (5) 受理公司管理人员违反行政纪律的控告和检举，在职权范围内对违反纪律的行为展开调查；
- (6) 对集团公司及其全资、控股子公司内部控制系统的健全性、合理性和有效性进行检查、评价和意见反馈，对有关业务的经营风险进行评估和意见反馈；
- (7) 完成集团公司领导交办的其他工作。

4、人力资源部

- (1) 根据公司发展战略及年度经营目标，制定人力资源年度规划与开发计划；
- (2) 负责制定和完善人力资源各项管理制度、员工手册、人力资源部工作程序；
- (3) 协同用人部门拟定组织架构及人员的定岗、定职、定编工作，并组织人力资源相关培训工作；
- (4) 建立和完善公司绩效考核体系、薪酬福利体系，拟定具体方案并组织实施；
- (5) 根据公司财务要求编制和调整薪资预算，负责薪资的核算发放及个税申报，按照政策规定申报和缴存社会保险及公积金；
- (6) 根据公司的人员需求计划，组织各种形式的招聘工作，进行人员的招聘、选拔、聘用、考核及配置；

- (7) 负责劳动合同的签订与管理工作，进行日常劳动关系管理，协调劳动争议纠纷，负责管理人事档案；
- (8) 负责办理员工的社保、公积金及与人力资源相关的证照、资质的注册、登记、变更、年检、年审等工作；
- (9) 负责员工日常考勤、转正、调动、晋升、奖惩等事务，监督公司劳动纪律的执行；
- (10) 完成集团公司领导交办的其他工作。

5、综合管理部

- (1) 履行总裁办公室职责，根据经营层要求组织召开集团总裁办公会，拟定总裁办公会决议，负责总裁办公会重大决策等“三重一大”事项的上报；
- (2) 配合党委会的组织协调及党委会决议的拟定；
- (3) 负责与市委市政府、区委区政府相关部委办局、新闻媒体、公司各部门、各级子公司的工作协调和联系；
- (4) 负责集团重大会务、接待的保障工作，按照中央“八项规定”和省市委“十项规定”的要求扎口管理各类业务接待行为；
- (5) 负责集团各类重大活动的组织、协调、安排和服务保障工作；
- (6) 负责集团工作总结、计划、报告等重要文稿的起草和把关；
- (7) 负责集团公司公章、机要档案、证照等管理工作；
- (8) 负责集团收文传阅、整理和归档及经营层公文的核稿、印发；
- (9) 负责集团官微、官网、内刊等官方信息平台的运维工作，扎口管理集团内外宣传工作；
- (10) 负责集团 OA 系统管理及相关信息化建设的统筹；
- (11) 负责集团对外形象的推广、公关活动；
- (12) 负责集团本部物资采购、办公用房、安全保卫、物业协调等综合后勤

工作；

- (13) 负责集团本部固定资产的清查、登记、盘点、统计等基础管理工作；
- (14) 负责编制、完善集团安全管理体系管理手册，拟定集团年度安全监察工作目标与计划，并组织实施；
- (15) 负责监督、检查各子公司安全管理规章制度的制定完善及检查中各类问题的整改落实；
- (16) 负责拟定集团与各子公司签订的《安全责任书》，督促各子公司落实完善安全生产责任制；
- (17) 负责制定集团安全考核办法，组织开展安全年度绩效考核工作；
- (18) 负责安全条线相关评先评优及培训教育工作；
- (19) 完成集团公司领导交办的其他工作。

6、风险合规部

- (1) 构建公司合规管理体系，制定、修订公司合规管理相关制度；
- (2) 在公司业务经营中贯彻落实有关法律法规、公司重大决策及规章制度；
- (3) 协调指导公司相关部门主动识别、监测、评估和报告合规风险；
- (4) 为公司内部管理制度和业务操作流程提供合规意见；
- (5) 起草年度合规管理计划及合规报告；
- (6) 负责公司合同文本、对外函件、内部文件等法律合规审核；
- (7) 为公司有关重大经营决策提供合规建议及意见，参与重大项目谈判；
- (8) 为公司各部门提供合规咨询并负责组织开展合规信息宣传、培训工作；
- (9) 协调处理公司的诉讼及仲裁案件，协助处理重大、疑难案件纠纷，并出具相关合规意见；
- (10) 管理公司外部法律顾问；

(11) 完成集团公司领导交办的其他工作。

7、计划财务部

(1) 认真贯彻执行国家有关的财务管理制度；

(2) 建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强核算管理，分析财务计划执行情况，检查监督财务纪律；

(3) 积极为经营管理服务，促进公司财务管理水平的提高和取得较好的经济效益和社会效益；

(4) 厉行节约，合理使用资金；

(5) 协调好与有关单位及财政、税务、银行部门的关系，检查财务工作，主动提供有关资料，如实反映情况；

(6) 定期核对往来款项，全面清理集团公司、各板块及其他单位的资金结算关系；

(7) 负责公司各类固定资产的核算工作，协助资产管理部门定期进行资产清理盘点；

(8) 负责公司财务票据、有价证券、现金和财务印章的管理；

(9) 完成集团公司领导交办的其他工作。

8、资本运营部

(1) 负责编制作集团公司整体资金中、长期计划；

(2) 负责集团公司整体经营性资产的布局与安排；

(3) 负责或配合子公司对投资项目进行调查和投资分析；

(4) 组织或委托专业机构编制项目可行性研究报告，并参与内部投资的可行性研究工作；

(5) 负责公司对外股权投资项目的规划、管理及考核；

(6) 负责制订年度和阶段性投融资计划，根据需要开展资金筹措和偿还工

作，并负责办理相关手续；

(7) 拓宽融资渠道，全力完成年度和阶段性融资目标任务，有效控制融资成本；

(8) 负责制定集团公司经营性资产运营绩效考核评价办法，组织、指导、监督子公司按经营目标实施运营并对运营效益进行考评；

(9) 完成集团公司领导交办的其他工作。

(二) 发行人公司治理情况

公司依据有关法律、行政法规制定《无锡市惠山国有投资控股集团有限公司章程》。

无锡市惠山国有投资控股集团有限公司具有企业法人资格。企业在国家宏观调控下，以提高经济效益和实现国有资产保值增值为目的，按照市场需求，自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束。

1、股东

国资办作为公司最高权力机构依法履行股东职责，行使以下职权：

(1) 审议决定公司的发展战略、中长期发展规划和对外投资计划；

(2) 审核、批准公司章程和章程修正案；

(3) 审核、批准董事会的年度工作报告；

(4) 审核、批准监事会的年度工作报告；

(5) 按照管理权限，委派和更换非由职工代表担任的董事；对董事会和董事履职情况进行评价；

(6) 选聘公司部门总经理职级以上及下属一级子公司董事长、总经理人选；

(7) 决定董事薪酬方案及绩效考核与发放的有关事项；

(8) 审核、批准公司部门总经理职级以上及下属一级子公司董事长、总经理职级的薪酬方案及绩效考核与发放的有关事项；

- (9) 组织对董事的培训，提高董事的履职能力；
- (10) 代表国资办向公司派出监事；
- (11) 批准公司财务预算方案、决算方案、经营任务目标值方案、利润分配方案和弥补亏损方案、组织上交国有资本收益；增加或者减少注册资本方案、发行公司债券方案以及公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案，其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，审核后报惠山区人民政府批准；
- (12) 批准公司的主业及调整方案，并主要从集团布局和结构调整方面审核公司的发展战略和规划；
- (13) 对企业年度财务决算、重大事项进行抽查审计，并按照企业负责人管理权限组织开展经济责任审计工作；
- (14) 对公司年度和任期经营业绩进行测试评价并纳入区属国有企业负责人经营业绩考核结果；
- (15) 法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中职工董事 1 名。董事会是公司常设最高决策机构，依法行使下列职权：

- (1) 根据国资办的审核意见，决定公司的发展战略和中长期发展规划，并报国资办备案；
- (2) 决定公司的投资计划并报国资办备案，批审公司非主业投资项目并报国资办审核，批准公司金融资产投资项目，确定应由董事会决定的公司重大固定资产投资、对外投资项目的额度，批准 100 万元以上的投资项目；
- (3) 制订公司年度预算方案；
- (4) 制订公司的年度财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (7) 决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度;
- (8) 按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权；经股东批准后，聘任或者解聘公司总经理；经股东批准后，根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理；经股东批准后，决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- (9) 批准公司年度融资方案，批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助，对公司提供对外担保做出决议，按监管机构、合作机构要求对有关融资事项做出决议；
- (10) 审议决定 100 万元以上大宗物资（设备）及服务采购方案；
- (11) 审议决定公司年度资金调动和使用计划及 50 万元以上单项资金调动和使用事项；
- (12) 审议决定公司及子公司 100 万元以上的资产处置，50 万元以上的损失核销事项；
- (13) 决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- (14) 制订公司的重大收入分配方案，批准公司职工收入分配方案；
- (15) 决定公司的风险管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，审议公司财务审计报告，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理的实施进行总体监控；
- (16) 决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；
- (17) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- (18) 决定公司行使所投资企业股东权利所涉及的事项；
- (19) 制订公司章程及章程修改方案；

(20) 国资办授予董事会行使的出资人的部分职权;

(21) 除上述职权外，行使法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

3、高级管理人员

公司设总经理 1 名，常务副总经理 1 名，副总经理 3 名。总经理对董事会负责，接受监事会监督，行使以下职权：

- (1) 主持公司经营管理工作，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) 根据董事会决定的公司经营计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- (4) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟定公司的基本管理制度
- (6) 制定公司具体规章；
- (7) 提请聘任会解聘公司副总经理；
- (8) 聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的其他管理人员；
- (9) 拟定公司的经营计划和投资方案；
- (10) 拟定公司财务预算方案、决算方案；
- (11) 拟定公司收入分配方案；
- (12) 拟定公司风险管理体系建设方案
- (13) 拟定公司的改革重组方案；
- (14) 拟定一定金额以上的资产处置方案；
- (15) 拟定公司重大融资计划；
- (16) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会议，协调、检查和督促各部门、各经营单位的生产经营和改革管理工作；

(17) 行使董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设监事会。监事会共 5 名监事，由国资办委派的监事和职工监事组成，其中，委派监事 3 名，职工监事 2 名，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会履行下列职责：

- (1) 检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- (2) 检查公司财务，查阅公司的财务会议资料及与公司经营管理活动有关的其他材料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；
- (3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- (4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；
- (5) 执行国资监管机构安排的其他任务。

(三) 发行人合法合规经营情况

报告期内，发行人不存在重大违法、违规及受处罚的情况。

(四) 发行人内部管理制度

发行人制定了较完善的财务管理、子公司管理、投融资决策、预算管理、关联交易、担保及对外投资、人力资源管理、信息披露等制度，并根据制度完成公司重大事项的决策和日常经营管理。

1、财务管理制度

为了加强公司的财务管理和会计监督工作，规范财务行为，适应社会主义市场经济和建立现代企业制度的需要，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》等相关法律法规及规定，发行人结合章程及所属全资子公司、控股子公司的实际情况，制定了《惠山国控集团财务管理制度》，针对发行人财务管理适用范围、财务工作岗位职责、财务核算管理、全面预算管

理、资产管理会计档案管理、财务处罚办法等方面做出详细规定。

发行人按独立核算的原则，设置和健全计划财务部，配备相应的财务工作人员，并按岗位责任制从事财会工作。财务工作人员每月在财务信息系统中及时进行制单、记账和结账，财务活动中的所有会计凭证、账务处理、报表编制，均需经稽核审验。财务工作人员必须定期对会计账簿记录的有关数据与库存实物、货币资金、有价证券、往来单位或个人往来等进行财务清查，保证账证相符、账账相符、账实相符。财务工作人员应根据账簿记录编制会计报表上报总裁及财务负责人，并报送有关部门。会计报表每月由会计编制，财务经理复核后上报。会计报表须由填制人、复核人、财务负责人签名或盖章。财务工作应当建立内部稽核制度，并做好内部审计。出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权和债务账目的登记工作。财务工作人员调动工作或者离职，必须与接管人员办清交接手续。会计人员办理移交时，必须有监交人负责监交。一般会计人员交接，由计划财务部部长或副部长负责监交；财务部部长或副部长交接，由公司财务总监（或其授权代理人）和公司分管领导负责监交。

发行人实行全面预算管理，要求所有经营活动全面纳入预算管理范畴。通过预算管理优化资源配置，控制、防范经营风险，提高资产运营效率，实现公司发展战略规划和经营目标。

发行人资产管理主要包括固定资产管理、流动资产管理、在建工程管理、长期投资管理和无形资产管理等。

发行人会计凭证应按月、按编号顺序每月装订成册，标明月份、季度、年起止、号数、单据张数，由会计及有关人员签名盖章(包括制单、审核、记账、主管)，由计划财务部部长指定专人归档保存，归档前应加以装订。

2、子公司管理制度

为加强对子公司和分公司的管理，旨在建立有效的控制机制，对发行人的组织、资源、资产、投资等运作进行风险控制，提高发行人整体运作效率和防风险能力。发行人制定了详细的管理制度，发行人依据公司规范运作要求，对子公司和分公司人员或资产控制行使重大事项管理。同时，负有对子公司和分公司指导、监督和相关服务的义务。全资子公司在发行人总体方针目标框架下，独立经营和

自主管理，合法有效地运作企业法人财产。同时，必须执行集团公司对全资子公司的各项制度规定；控股子公司独立经营，自主管理。同时，接受集团公司对其进行的决策管理；分公司在发行人的统一计划安排下，按照发行人的制度和管理规定进行管理和控制。发行人兼有全资子公司投资者与集团公司管理总部的双重身份。作为投资者，发行人拥有对全资子公司利润分配的决策权以及重大投、融资事项的决策权、控制权与监督权等；作为管理总部，全资子公司必须遵循发行人所制定的章程、管理战略、管理政策与基本管理制度，服从发行人对各项经济资源实施的一体化整合配置。

3、投融资决策制度

按照建立现代企业制度的要求，为规范企业投资行为，建立和完善企业投资决策及运作程序，切实加强企业投资管理，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程，发行人制定了投资管理制度，旨在通过规范企业的投资行为，建立有效的投资风险约束机制；强化对投资活动的监管，将投资决策建立在科学的可行性研究基础之上，努力实现投资结构最优化和效益最佳化。

投资项目按内容分为股权投资、固定资产投资和无形资产投资三类。原则上投资项目的出资或建设主体为投资项目的申报主体。投资项目申报主体主要负责对投资项目进行尽职调查、组织评审、落地实施等工作。申报主体可根据需要会同集团公司资本运营部、风险合规部、计划财务部或其他涉及的部门或子公司人员组成项目组，联合对投资项目进行调查和评审工作。发行人资本运营部是公司投资事项的归口管理部门，负责对投资项目上报材料的完整性和内容的充分性进行审查，并对投资项目落地实施、后端管理等环节进行事中监管、投后评价。发行人投资与规划委员会及董事会是公司投资业务决策的有权机构，公司投资项目均应上报投资与规划委员会及董事会审议。按照规定需上报区国资办、区国资委的投资事项，经集团公司投资与规划委员会及董事会审议通过后按照有关规定进行上报。

为规范发行人的融资行为，加强对融资业务的控制，降低融资成本，有效防范融资风险，维护集团整体利益，发行人制定了详细的融资管理制度，在发行人及下属全资子公司、控股子公司和受托管理公司内执行。

为了满足生产经营发展需要，发行人从一定渠道向发行人的投资人和债权人筹集资金，主要包括债务性融资和权益性融资。债务性融资是指通过银行或非银行金融机构贷款或发行债券等方式融入资金。权益性融资仅指以融资为目的，一般以增加资本公积的形式从外部融入资金，如发行长期限含权中期票据或可续期债券等。资本运营部负责发行人及全资子公司、控股子公司和受托管理公司所有融资业务的管理工作。

4、预算管理制度

为切实发挥全面预算管理在发行人及各子公司的管理职能，规范和监控运营，有效提升财务管理效率，保障预期经营目标，完善绩效考核制度，发行人制定并下发了《全面预算管理制度》。预算编制工作机构为发行人计划财务部，负责发行人及各子公司日常预算管理，并代表委员会组织发行人及各子公司年度预算的编制、实施、审核及分析监控。发行人人力资源部负责统筹编制各公司及子公司人工成本的预算编制、下发并监控预算执行情况。发行人资本运营部负责统筹发行人、各子公司投融资业务、资产管理及相关费用的预算编制、下发并监控预算执行情况。发行人综合管理部负责统筹集团业务执行费、公共事务费、会务费、安全专项经费等费用的预算编制、下发并监控预算执行情况。年度全面预算计划确定后，上级预算管理的主要负责人与下级预算管理机构的责任人签订目标责任书，下级预算管理责任人对本级预算的执行负全责，做到责权利相统一。各公司在集团批准的年度预算计划内，对本公司的预算管理和审批负责。

5、关联交易制度

为加强对发行人关联交易的管理，保证关联交易的公允、公平，公司制定了关联交易管理制度，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法。公司将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，公司将进一步完善关联交易制度，更有效地规范关联交易。

6、担保制度

为规范公司对外担保行为，有效使用公司担保资源，全面系统加强公司担保业务的管理，控制公司或有负债风险，根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》《关于加强惠山区区属国有企业担保管理的实施意见》及其他有关法律、法

规和规范性文件和公司内部管理有关规定，发行人制定了《对外担保制度(试行)》。发行人原则上不对外提供担保，经股东批准或惠山区国资委会议审议通过的除外。发行人董事会为所有公司担保行为的最高决策机关。子公司提供对外担保，需经子公司内部有权决策机关审核担保行为的合规性，作决策意见后报送集团公司董事会审批。发行人办理担保前，需进行担保业务评估及审核。资本运营部负责对担保业务申请进行资料收集和审核。

7、人力资源管理

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制定公司的人力资源管理制度，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。发行人人力资源管理制度包括考勤与加班管理、薪酬管理、绩效考核管理、奖惩管理、职级管理等制度。

人力资源部负责考勤的组织管理、监督及实施薪资结算工作。负责对参加公司组织的离岗培训（含入职培训）的员工进行考勤，并将记录反馈给相关部门。负责与综合管理部协同制定法定节假日与其他情况的休假安排，并负责员工各类假期相关手续的办理。绩效考核的目的是根据发行人不同部门的工作性质与特点，建立合理的分配方式与制度，以适应不同部门的需要。同时有利于各级管理者有效管理员工，以实现各种工作任务目标。发行人对员工采取激励和约束相结合的原则，实施奖励与惩处相结合的办法。在奖励上，坚持精神鼓励和物质鼓励相结合，以精神鼓励为主、物质奖励为辅的原则；在惩处上，对违反纪律的员工，坚持以思想教育为主、惩罚为辅的原则。为了提升员工个人素质和能力，充分调动公司员工工作的主动性和积极性，满足公司和员工个人发展需要，并规范和加强员工职业发展的职级管理，发行人建立了明确的职级管理、晋升体系。

8、信息披露制度

发行人根据有关法律、法规、规范性文件及的有关规定建立了信息披露制度。制定了详细的管理制度，制度对于信息披露的相关事件、审核、披露流程等内容进行了详细的规定，尤其对于重大事件的流转、审核、披露流程进行了明确的界定，保证了发行人对外披露信息的真实性、可靠性。

9、突发事件应急处理机制

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案是依据相关法律、法规、规章以及《国家突发公共事件总体应急预案》、《江苏省人民政府突发公共事件总体应急预案》，结合公司实际情况，制定的适用于公司及所属企业各类突发公共事件，指导公司突发公共事件的预防和处理。所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司治理事件。

10、募集资金及货币资金管理制度

为规范发行人债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》、《公司章程》等制度和规范性文件，结合公司实际情况，制定了募集资金管理制度和使用制度。公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司违规擅自或变相改变募集资金用途。公司使用募集资金应当遵循如下要求：（1）公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序做出明确规定；（2）公司公开发行债券，募集资金应当用于核准的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出；非公开发行债券，募集资金应当用于约定的用途；（3）出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告承销机构或受托管理机构。

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用。用途发生变更的，应当经董事会、债券持有人会议审议通过，并按照持有人会议决议履行变更程序。

为了加强对公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全完整，账簿记录真实、可靠，做到账实相符，提高货币资金运行质量，发行人建立了货币资金管理制度。集团下属各子公司对本公司货币资金内部控制的建立健全和有效实施以及货币资金的安全完整负责，计划财务部负责管理本公司货币资金业务的核算和管理。

计划财务部应根据年度资金收支计划及投融资计划，在资金安全和不影响企

业资金周转的前提下提高资金存放收益，缩小存贷款利率差，对账面存量资金可以利用安全性高的金融工具获取金融收益。原则上符合条件的银行账户必须全部签订“协定存款”协议。

公司按照规定程序办理货币资金支付业务。公司的审批人应当根据公司对于货币资金授权批准的规定，在授权范围内进行审批，不得超越审批权限。经办人应当在职责范围内，按照审批人的批准意见办理货币资金业务。对于审批人超越授权范围审批的货币资金业务，经办人员有权拒绝办理，并及时向审批人的上级授权主体报告。公司应当建立对货币资金业务的监督检查制度，明确监督检查机构或人员的职责权限，定期和不定期地进行检查。

11、短期资金调度应急预案

发行人计划财务部门负责集团整体的流动性风险管理，尽可能提高负债稳定性和资产流动性。为保障发行人正常资金运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度减少损失，保障资金运转安全，发行人每年编制资金收支计划，根据计划管理资金支付，对短期资金进行有效的调度组织，保障资金安全。发行人通过资金收支计划和资金检查流程确保了短期资金应急的组织和实施，资金周转和资金运作严格根据计划统筹实施，确保资金运作和调度安全可控。发行人建立多层次的流动性保障，由发行人向金融机构办理集团授信额度，实现授信额度最大化，同时充分利用金融市场加强融资能力，降低流动性风险。

(五) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

1、业务方面

发行人是由无锡市惠山区国有资产管理办公室 100%控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方

面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人对生产经营中使用的房产、设施、设备以及土地等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。发行人与控股股东在资产方面完全独立。

4、机构方面

公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。发行人不存在与控股股东合署办公的情况，完全独立于控股股东。

5、财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（六）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张念洲	董事长、法定代表人	2022年11月至今	是	否
尤静娜	职工董事	2022年11月至今	是	否
徐伟东	董事	2022年11月至今	是	否
王煊震	董事	2022年11月至今	是	否
王卉青	董事	2022年11月至今	是	否
陈旭云	职工监事	2022年11月至今	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
卢亮	职工监事	2022年11月至今	是	否
吴平	监事	2022年11月至今	是	否
成晓栋	监事	2022年11月至今	是	否
吴诗雯	监事	2022年11月至今	是	否
刘峰	总裁	2022年3月至今	是	否
魏利岩	常务副总裁	2019年5月至今	是	否
卢静锦	副总裁	2019年5月至今	是	否
刘子林	副总裁	2021年6月至今	是	否

(一) 董事简历

1、张念洲，男，1973年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职无锡县建筑公司施工员；惠山区建设局建管处副主任、建工科科长兼质监站站长；惠山区建设局副局长、兼惠山经发公司副总经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司董事长。

2、尤静娜，女，1984年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任无锡恒茂房地产土地评估有限公司；无锡诚和房地产土地评估有限公司；历任河埒街道办事处党政办工作人员、经贸办工作人员、经贸办主任助理、经贸办副主任、经贸办主任、经发办主任；河埒街道水秀社区党委书记。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司党委副书记、职工董事。

3、徐伟东，男，1970年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，在职大学学历。曾任职中国农业银行无锡市八士办事处办事员；中国农业银行无锡市锡山支行营业部办事员；中国农业银行无锡市锡山支行农储科办事员；中国农业银行无锡市锡山支行资金计划科办事员；中国农业银行无锡市锡山支行银行卡部办事员；中国农业银行无锡市锡山支行营业部主任助理、副主任、主任；中国农业银行无锡市锡山支行副行长、党委委员、纪委书记；上海银行南京分行公司金融部副总经理；上海银行无锡分行副行长；江苏富汇投资发展有限公司总经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司董事。

4、王煊震，男，1987年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职上海全佳房产经纪有限公司大客户销售经理；申达置业集团有限公司开发部项目负责人；南京联创集团下属置业公司开发运营部门经理；天润置地集团投资副总监；金科地产集团华东区域环宁城市公司副总经理；无锡市惠山文商旅集团有限公司运营管理部负责人。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司董事。

5、王卉青，女，1961年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任无锡师范、无锡六中、无锡八中教师；无锡县律师事务所（海德律师事务所）、江苏神阙律师事务所律师。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司董事。

（二）监事简历

1、陈旭云，女，1987年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任无锡大东方集团有限公司财务培训生；康明斯涡轮增加技术有限公司财务分析师；无锡阿斯利康制药有限公司亚太区成本控制经理；必达福环境技术（无锡）有限公司财务控制经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司职工监事、内控审计部副部长。

2、卢亮，男，1980年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任无锡市政建设集团有限公司项目经理、分公司经理、集团副总经理兼无锡区域总经理；大连万达集团股份有限公司成都万达城工程副总经理；华夏幸福基业股份有限公司杭州萧山区域城市建设运营总经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司职工监事。

3、吴平，男，1971年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任职无锡中策电子有限公司财务科出纳；中共人民解放军83454部队后勤服务中心会计；无锡中策电子有限公司财务科成本会计；招商（蛇口）进出口贸易无锡公司财务科主办会计；大航（电子）有限公司无锡公司财务科主管；无锡惠山新城生命科技园副总经理、总支书记。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司监事。

4、成晓栋，男，1970年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学

历。曾任职无锡客运总公司总成本会计；无锡招商局高速船有限公司财务经理兼人事部副经理和办公室副主任；无锡市太工疗养院有限公司总经理助理兼财务部部长/营销部部长；无锡市文化旅游发展集团有限公司外派 PPP 项目公司财务总监兼集团财务融资部副部长；无锡市惠山文商旅集团有限公司资产财务部负责人。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司监事。

5、吴诗雯，女，1994 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职浙江泽大律师事务所实习律师；江苏开炫律师事务所实习律师；北京德恒（无锡）律师事务所实习律师、执业律师。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司监事。

（三）高级管理人员简历

1、刘峰，男，1983 年 7 月出生，本科学历。曾任职上海中发电气集团股份有限公司江浙大区经理；上海阿帝兰实业有限公司浙江省区经理；上海喜临门家具集团有限公司市场总监；无锡市太湖新城发展集团有限公司招商合作部主管、招商合作部部长助理、产业发展部副部长（主持工作）、投资发展部副部长（主持工作）；无锡市滨湖区蠡湖街道办事处副主任（挂职）；江苏无锡经开区招商中心副主任、雪浪小镇未来园区主任。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司总裁。

2、魏利岩，男，1979 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。曾任职江苏双良锅炉有限公司产品设计科设计员；无锡华光锅炉股份有限公司团委书记、质管办副主任、车间副主任、总师办主任兼开发部党支部书记、综合管理部部长；无锡华光锅炉股份有限公司董事会秘书兼公司办公室主任；无锡国联环保能源集团有限公司投资管理部总经理；天津世纪天源集团股份有限公司董事长；无锡惠山经济发展总公司常务副总经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司常务副总裁。

3、卢静锦，女，1979 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任职无锡市惠山区公路管理处会计；江苏江南路桥工程有限公司总会计师、财务部长；无锡市惠山经济发展总公司财务总监。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司副总裁。

4、刘子林，男，1971年12月出生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。曾任职无锡威孚股份有限公司基建处助理工程师；联合汽车电子无锡厂设备部现场项目经理；南京泉峰集团基建部经理；无锡新区城投公司助理总经理；无锡市新发集团副总经理；华夏幸福来安区域副总经理。现任无锡市惠山国有投资控股集团有限公司副总裁。

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至报告期末，公司不存在董事、监事、高级管理人员持有公司股权、债券的情况。

（五）发行人董事、监事及主要高级管理人员设置是否符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求

根据《公司章程》规定，本公司应设总经理1名，常务副总经理1名，副总经理3名。在公司实际经营过程中，刘峰任总经理/总裁，魏利岩任常务副总经理/常务副总裁，刘子林任副总裁，卢静锦任副总裁，另有1名副总经理未到位履职，存在高管缺位的情况。截至目前，公司日常的生产经营活动正常、董事会、管理层运作平稳。发行人已积极推动副总经理候选人的确认工作，待候选人确定后，将尽快履行相应聘任流程。上述高管缺位不会对本期债券发行构成重大障碍。

截至报告期末，除上述事项外，发行人董事、监事、高级管理人员的设置符合我国《公司法》、《公务员法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的规定。

（六）发行人董事、监事及主要高级管理人员是否存在重大违纪违法情形

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况

发行人作为无锡市惠山区城市基础设施建设领域的主要载体，具有区域垄断性，主要负责授权的国有资产管理、工程建设管理等。

城市基础设施建设作为发行人的主营业务，通常采用委托代建方式实施。由

委托方以代建方式委托发行人按照市场化模式进行运作，发行人与委托方签订项目建设合同后，由发行人负责项目融资、建设并在约定时间内将竣工后的项目交付委托方。

在保障房建设方面，发行人采取委托代建模式，与委托方签署委托代建协议，根据工程实施进度及工程结算情况确认收入（完工结算、完工确认收入），实际工程款由发行人与委托方根据协议约定的方式支付。

发行人作为惠山区主要城市基础设施建设主体，近年来，随着无锡市惠山区经济和城市规划建设的快速发展，公司也取得了突出成就。2019-2021 年和 2022 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 150,814.45 万元、183,664.27 万元、159,062.27 万元和 104,453.65 万元，发行人主营业务以代建工程收入为主，另有少量房地产收入。2019 年发行人新增加合并子公司无锡市惠盛投资有限公司，相应增加了在堰桥街道区域代建工程项目。由于此类项目投资规模较大、建设周期较长，逐步完成工程项目交付才能实现收益，因而发行人营业收入随每年完工工程量的变动而变动。由于公司的主要业务是城市基础设施建设，受经济周期波动影响较小，因此收入和利润均有较高保障。

报告期内，房产销售收入占营业收入的规模较小，主要来源于子公司广厦置业销售惠山电子商务大厦产生的收入。

报告期内，其他业务收入主要为子公司确认的房租收入、垃圾清运收入等，占营业收入的比例较小，但相对稳定。

（二）发行人报告期内营业收入、成本、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块 名称	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	145,327.12	96.36	142,491.53	77.58	144,274.77	90.70	59,416.76	56.88

业务板块 名称	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产租售	431.39	0.29	36,020.83	19.61	3,412.11	2.15	-	-
其他	5,055.94	3.35	5,151.90	2.81	11,375.38	7.15	45,036.90	43.12
总计	150,814.45	100.00	183,664.27	100.00	159,062.27	100.00	104,453.65	100.00

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务板块 名称	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	127,339.02	99.41	123,723.06	84.56	129,769.85	94.24	49,372.00	65.30
房产租售	334.75	0.26	21,185.54	14.48	2,269.14	1.65	28.53	0.04
其他	422.08	0.33	1,408.00	0.96	5,658.41	4.11	26,211.55	34.66
总计	128,095.85	100.00	146,316.60	100.00	137,697.39	100.00	75,612.07	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名 称	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程	17,988.10	79.18	18,768.47	50.25	14,504.92	67.89	10,044.76	34.83
房产租售	96.64	0.43	14,835.29	39.72	1,142.97	5.35	-28.53	-
其他	4,633.86	20.40	3,743.91	10.02	5,716.98	26.76	18,825.35	65.27
总计	22,718.60	100.00	37,347.68	100.00	21,364.87	100.00	28,841.58	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
代建工程	12.38	13.17	10.05	16.91
房产租售	22.40	41.19	33.50	-
其他	91.65	72.67	50.26	41.80
综合毛利率	15.06	20.33	13.43	27.61

1、营业收入

公司的营业收入主要来自代建工程收入。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 150,814.45 万元、183,664.27 万元、159,062.27 万元和 104,453.65 万元。近两年，发行人营业收入保持稳步增长态势。2019 年度，发行人将无锡市惠盛投资有限公司纳入合并范围，代建工程业务板块收入增加。2020 年发行人房产租售收入较 2019 年大幅增加主要是系销售办公写字楼房产所致。2021 年发行人房产租售收入较 2020 年大幅减少主要是系办公写字楼房产由出售转为对外出租所致。由于发行人的主要业务是城市基础设施建设，受经济周期波动影响较小，因此收入和利润较有保障。

2、营业成本

伴随着发行人营业收入的快速增长，营业成本也随之增长。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 128,095.85 万元、146,316.60 万元、137,697.39 万元和 75,612.07 万元，与营业收入的变动基本保持一致。

3、营业毛利润

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 22,718.60 万元、37,347.68 万元、21,364.87 万元和 28,841.58 万元，年度毛利润有一定波动。2020 年发行人营业毛利润较 2019 年增长 14,629.08 万元，增幅 64.39%，主要是 2020 年房产租售业务营收较 2019 年大幅增长，且该业务毛利率较高所致。2021 年发行人营业毛利润较 2020 年减少 15,982.80 万元，降幅 42.79%，主要系营业收入同比下降所致。

代建工程毛利润是发行人营业毛利润主要来源，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月发行人代建工程业务毛利润分别为 17,988.10 万元、18,768.47 万元、14,504.92 万元和 10,044.76 万元，在主营业务利润中的占比分别为 93.06%、50.25%、67.89% 和 34.83%。

2020-2021 年，发行人房产租售毛利润分别为 14,835.29 万元和 1,142.97 万元，在主营业务毛利润中的占比分别为 39.72% 和 5.35%。

4、营业毛利率

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 15.06%、20.33%、13.43% 和 27.61%，毛利率整体有所波动。

代建工程毛利率是发行人营业毛利润的主要来源，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月代建工程毛利率分别为 12.38%、13.17%、10.05% 和 16.91%，整体有所波动。

(三) 发行人主要业务板块

1、代建工程业务

(1) 发行人代建工程的业务模式

发行人代建工程业务的具体模式为：由委托方以代建方式委托发行人按照市场化模式进行运作，发行人与委托方签订项目建设合同后，由发行人负责项目融资、建设并在约定时间内将竣工后的项目交付委托方。每年发行人与委托方按照协议约定以及工程实际完成量来签订《委托代建费用确认函》或《项目年度收入确认书》，发行人根据项目建设合同及确认函、确认书确认项目收入并计提相关应收款项。委托方以经双方确认的应收账款与发行人结算。

(2) 报告期发行人代建工程收入确认情况

近两年，发行人确认收入的代建工程项目主要为沙钢惠山厂区去产能项目等，详细信息见下表：

近两年发行人主要代建工程项目收入明细表

单位：万元

年份	项目名称	建设资金来源	签署日期	收入确认
2020 年度	沙钢惠山厂区去产能项目	自筹	2017	111,813.62
	堰新苑一、二期	自筹	2014	18,806.79
2021 年度	沙钢惠山厂区去产能项目	自筹	2017	29,610.87
	新街五期	自筹	2013	26,451.44
	堰新苑一、二期	自筹	2014	2,061.79

发行人报告期内主要代建项目情况如下：

①沙钢惠山厂区去产能项目

沙钢惠山厂区去产能项目是江苏沙钢集团锡兴特钢有限公司为积极响应国务院《关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》(国发〔2013〕41号)的号召，全面停产后进行的建设工程，目标去除过剩钢铁产能230万吨，项目总投资概算31亿元。

该项目建设主体为发行人(乙方)，甲方为无锡惠创投资发展有限公司(以下简称“惠创投资”)，丙方为无锡市惠山区土地收购储备中心(以下简称“土储中心”)。具体业务模式为发行人与惠创投资、土储中心签订三方协议，惠创投资委托发行人建设沙钢惠山厂区去产能项目，项目验收合格后由惠创投资回购，回购资金由惠创投资委托土储中心代为支付。回购金额包括项目建设成本及建设服务费，其中建设服务费不低于建设成本的5%，根据项目筹资成本、发行人工作量等确定。发行人根据项目年度收入确认书确认当年代建工程收入。

三方协议的主要内容如下：

第一条协议各方

- 1、甲方：无锡惠创投资发展有限公司(以下简称“甲方”)
- 2、乙方：无锡市惠山经济发展总公司(以下简称“乙方”，发行人曾用名)
- 3、丙方：无锡市惠山区土地收购储备中心(以下简称“丙方”)

第三条委托建设项目内容

- 1、委托建设项目：沙钢惠山厂区去产能项目，即江苏沙钢集团锡兴特钢有限公司及其关联的无锡市雪丰钢铁有限公司、无锡锡兴钢铁股份有限公司、无锡联合钢铁有限公司、无锡特兴特种钢管有限公司因化解产能而闲置停用资产的处置、改造、优化等。
- 2、项目总投资：指截至完工日经审计决算的项目实际发生的总投资。

第六条委托建设项目回购金额构成

1、委托代建费用由下列部分组成：

(1) 项目建设成本：每年甲乙双方就乙方实际支出金额进行认定，就双方认定的金额确认代建成本；

(2) 建设服务费：乙方向甲方移交工程时，甲方根据移交工程双方认定的金额加成比例不低于 5%向乙方支付委托建设费用。具体比例根据每个项目的筹集成本、乙方投入的工作量等确定。

第八条委托建设项目的审计决算

1、乙方实施代建项目金额为经甲乙双方认可的具有执业资格的审计机构审计后双方确认无异议的金额。

2、在代建项目完工后，乙方应在合理的期间聘请经甲方认可的审计机构对本合同约定的乙方代建项目开展审计工作，费用由甲方负担。

经查询，沙钢惠山厂区去产能项目对手方无锡惠创投资发展有限公司不属于银保监会名单内其他融资平台，该项目收入属于市场化收入。

截至 2021 年末发行人主要代建项目情况

单位：万元

项目	委托方	签订时间	总投资额	起止	已投资额	已结算收入	已回款	后续回款安排	受托方
沙钢惠山厂区去产能项目	无锡惠创投资发展有限公司	2017年	304,800.00	2018-2022	304,900.00	362,121.83	362,121.83	已全部回款	发行人
林陆巷一期	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2014年	8,594.59	2014-2016	8,594.59	10,013.12	10,013.12	已全部回款	无锡堰桥城市建设投资有限公司
林陆巷二期	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2014年	5,052.46	2015-2017	5,052.46	5,886.36	6,062.95	已全部回款	
堰新苑	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2014年	266,000.00	2012-2021	182,121.37	64,397.56	62,921.41	3年内回款	

项目	委托方	签订时间	总投资额	起止	已投资额	已结算收入	已回款	后续回款安排	受托方
长馨家园一期	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2014年	127,400.00	2013-2020	126,353.15	126,003.25	128,579.42	已全部回款	
堰桥中学	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2012年	7,900.00	2012-2021	8,913.81	0.00	0.00	3年内结算回款	
堰北社区服务中心	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2013年	12,100.00	2013-2022	11,600.00	3,330.17	0.00	3年内结算回款完毕	
堰桥医院	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2013年	12,000.00	2013-2015	19,644.13	0.00	0.00	3年内结算回款	
九里河	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2015年	12,000.00	2015-2016	3,287.93	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
天一城配套学校	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2015年	17,500.00	2015-2020	2,100.87	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
西漳中学	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2016年	16,800.00	2016-2021	11,662.18	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
堰桥实验小学	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2012年	7,900.00	2012-2021	2,087.28	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
便民服务中心	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2018年	1,000.00	2018-2021	692.82	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
深化排水达标区建设工程	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2016年	5,000.00	2016-2021	2,218.60	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
拆迁款	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2014年	40,000.00	2014-2021	34,096.98	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
产融一体化项目	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2021年	50,000.00	2021-2023	49,851.00	0.00	0.00	完工交付后结算回款	
复地北项目	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2021	100,000.00	2021-2023	91,615.00	0.00	0.00	完工交付后结算回款	

项目	委托方	签订时间	总投资额	起止	已投资额	已结算收入	已回款	后续回款安排	受托方
新街五期	无锡市惠山区堰桥街道办事处	2013年	22,704.15	2013-2022	25,701.98	26,451.44	12,630.07	3年内回款	
合计	-	-	1,016,751.20	-	890,494.15	598,203.73	582,328.80	-	

报告期内，发行人代建项目均已签署委托代建协议，并根据项目实施进度验收、结算并确认收入，且回款正常，不存在长时间未按约定回款的情形。

(3) 会计处理方式

发行人代建工程业务的会计处理方式为：发行人对于该项目均通过“存货”核算。公司以实际发生的成本作为工程建设成本核算，列入会计科目“存货”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。收入确认方面，按照回款协议以及双方确定的实际工程交付量，借记“应收账款”，贷记“营业收入”等，同时相应将确认的工程成本自“存货”科目结转至“营业成本”科目，借记：“营业成本”，贷记：“存货”。发行人收到该项目回购款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。代建工程业务发生相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 报告期末发行人自建在建、拟建工程

截至 2021 年末，发行人主要在建项目如下表所示：

截至 2021 年末发行人主要自建在建项目明细表

单位：万元

业务模式	项目名称	预计投资金额	已投入金额	未来投资计划		
				2022年	2023年	2024年及以后
自建	新经济创业中心二期项目	200,000.00	21.80	50,000.00	50,000.00	99,978.20
自建	西漳、钱桥片区智慧停车场改造项目	3,000.00	506.41	1,600.00	-	893.59
自建	无锡市玉祁永新污水处理厂二期项目	29,600.00	26.86	21,000.00	7,600.00	973.14
自建	一般工业固废分拣中心	6,000.00	4.50	4,020.00	-	1,975.50

业务模式	项目名称	预计投资金额	已投入金额	未来投资计划		
				2022年	2023年	2024年及以后
自建	锡西乡村振兴一期项目	20,000.00	3,815.49	10,000.00	-	6,184.51
自建	省锡中锡西分校	64,900.00	112.60	23,000.00	25,000.00	16,787.40
自建	惠山区老旧小区改造一期项目	33,000.00	2.10	17,000.00	15,997.90	-
小计		356,500.00	4,489.76	126,620.00	98,597.90	126,792.34

截至 2021 年末，发行人自建在建项目中，包括新经济创业中心二期项目、智慧停车场改造项目、污水处理厂二期项目和一般工业固废分拣中心等，预计投资金额小计 35.65 亿元，这些自建项目均是发行人按照市场化运作方式投资、建设、运营，后期主要是通过市场化运作方式实现收益。

截至 2021 年末发行人拟建工程项目明细表

单位：万元

业务模式	项目名称	预计投资金额	未来投资计划		
			2022年	2023年	2024年及以后
自建	绿色产业园项目	40,000.00	15,000.00	13,000.00	12,000.00
自建	惠山区老旧小区改造二期项目	15,000.00	8,000.00	7,000.00	0.00
自建	无锡市阳山污水处理厂二期工程	19,117.00	10,000.00	9,117.00	0.00
自建	无锡市惠净钱桥污水处理厂一期工程	32,900.00	5,000.00	18,900.00	9,000.00
自建	“惠山区地方粮食储备库”新建工程项目	21,600.00	10,000.00	7,000.00	4,600.00
代建	尤旺地块幼儿园	5,258.00	2,500.00	1,258.00	1,500.00
代建	寺头九年一贯制学校	23,000.00	9,000.00	9,000.00	5,000.00
代建	横街九年一贯制学校	23,000.00	10,000.00	7,000.00	6,000.00
代建	西漳妇幼保健院	68,000.00	35,000.00	30,000.00	3,000.00
代建	洋溪文化城	130,000.00	40,000.00	50,000.00	40,000.00
代建	2022 年惠山区厕所革命	20,000.00	15,000.00	5,000.00	0.00
小计		397,875.00	159,500.00	157,275.00	81,100.00

截至报告期末，发行人自建在建项目 7 个，预计总投资额 35.65 亿元，已投资额 0.45 亿元；截至报告期末，发行人拟建项目 11 个，预计总投资额 39.79 亿元。

(5) 合法合规性

报告期内，发行人开展的工程代建业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》(国发〔2021〕5号)等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资情形，所举借的债务均由发行人自身偿还，不存在新增地方政府隐性债务情形。

2、房产租售业务

(1) 运营主体及基本情况

发行人房地产业务的开发主体为子公司无锡广厦置业有限公司。2019年-2021年，发行人房产租售收入分别为431.39万元、36,020.83万元和3,412.11万元，2020年和2021年房产租售收入分别占当期营业总收入的比例为19.61%和2.15%。根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制（2021年）》，发行人最近一年经审计的住宅类业务收入比重小于50%；也不满足“发行人没有某一类业务的营业收入比重大于或等于50%，但住宅类业务的收入和利润均在所有业务中最高且占到公司营业收入和利润的30%及以上”的标准。因此发行人不属于房地产企业。

发行人房地产业务的开发主体为子公司无锡广厦置业有限公司。发行人房产租售收入主要是来自于新经济创业中心一期项目的销售和下属子公司房屋出租。新经济创业中心一期项目以自建为主要形式；除新经济创业中心一期项目外，发行人近三年无其他已完工房地产项目，除新经济创业中心二期项目及惠山区老旧小区改造项目外，暂无其他拟建或在建的市场化房地产开发项目。

无锡广厦置业有限公司具有房地产开发暂二级资质（证书编号：无锡KF13027），截至目前该资质证书已到期，尚在补办中。广厦置业于2013年11月20日取得无锡市住房保障和房产管理局核准的商品房预（销）售许可证（编号为：（2013）惠预销准字第45号），预售的商品房屋名称为“惠山电子商务大厦”。

(XDG-2012-39 号地块新经济创业中心一期 A 地块)”，商品房屋坐落于惠山区堰桥街道惠山大道东侧、天河路北侧，使用性质为商业/办公，预销售建筑面积为 146,182.23 平方米，其中商业 34,805.42 平方米，办公 111,376.81 平方米。

(2) 报告期租售数据分析

报告期内房产租售收入明细

单位：万元

类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房屋出租	2,762.28	3,081.48	101.16
房屋销售	649.83	32,939.35	330.23
合计	3,412.11	36,020.83	431.39

新经济创业中心一期项目为写字楼，销售渠道涵盖报纸广告、售楼网站推广、向目标客户一对一推介等市场化渠道，具体销售模式为租售结合，项目建成后既面向客户销售，同时面向客户租赁。惠山大道为惠山区新兴商圈之一，附近配套设施不断完善，公开的售楼平台网站显示，该项目附近房价近年来持续上升。

新经济创业中心一期项目共 A、B、C、D 四栋，此前项目收益来源主要为办公楼出租收入。2020 年收入大幅增长系当期参股公司无锡惠憬城市发展有限公司购买创业中心一期项目所致。

根据发行人子公司无锡广厦置业有限公司与无锡惠憬城市发展有限公司签署的《惠山电子商务大厦房屋认购书》，2020 年 1 季度经济创业中心一期项目销售的购买方为无锡惠憬城市发展有限公司。购房款分三期支付，第一期应收房款 1.46 亿元，已全部回款；第二期 1.00 亿元于 2021 年 5 月划转；第三期 1.00 亿将于 2022 年 5 月 10 日前划转。购买面积 45,527.53 平方米，总价 3.46 亿元，单价约 7,599.80 元。

(3) 房产业务开展情况

报告期内公司房地产项目情况表

单位：亿元、m²

项目名称	资金来源	计划总投资	已完成投资	可售面积	立项文件	环评文件	土地
新经济创业中心一期工程项目	贷款 70% 自筹 30%	9.40	8.48	146,175.86	惠发改投[2013]98号	惠山区环保局《关于惠山区新经济创业中心一期工程环境影响报告书的批复》	锡惠国用(2013)0146号

新经济创业中心项目可建设用地面积 183,926 平方米，总建筑面积 938,998 平方米，其中地上建筑面积 750,000 平方米，地下建筑面积 184,398 平方米（包括停车位 3,775 个），项目共划为 A、B、C、D、E、F 六个不同的功能地块，其中已开工的 A 地块作为一期工程已完工，其余功能地块项目尚处于前期阶段。A 地块项目于 2013 年获得销售许可证，2014 年正式销售。本项目位于惠山区堰桥街道惠山大道东侧、天河路北侧，占地面积 35.87 亩，可销售面积 146,175.85 平方米，其中商业面积 34,805.42 平方米，办公面积 111,370.43 平方米。截至 2021 年 12 月末，该项目商业部分已对外出租 17,576.75 平方米，待招租面积 17,228.67 平方米；办公部分已对外销售 54,272.61 平方米，已对外出租 16,969.50 平方米，待招租 40,128.32 平方米。截至 2021 年末，A 地块项目已销售部分销售均价在 6,000-8,000 元/平方米。发行人及项目开发主体具备相应资质；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题。

（四）所在行业情况

1、基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保

持稳步发展的态势。2020 年，在新冠疫情对经济的冲击下，中央明确加大宏观政策调控、有效扩大内需，全国固定资产投资（不含农户）518,907 亿元，比上年增长 2.9%。其中基础设施投资增长 0.9%，基建投资继续保持增长，有望成为全年扩大内需的引擎。2020 年全年，制造业投资同比下降 2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。全国商品房销售面积 176086 万平方米，增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。截至 2020 年末，我国城市化率已超过 60%，居住在城镇的人口为 901,991,162 人，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。2021 年全年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%。其中基础设施投资增长 0.4%，在“一带一路”和“京津冀”一体化的推动下，基础设施投资继续保持增长。制造业投资增长 13.5%，房地产开发投资增长 4.4%。全国商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%。截至 2021 年底，中国城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 64.72%，比上年末提高 0.83 个百分点，未来中国城镇化进程将逐渐深入。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。“十四五”规划纲要指出，我国将坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以核心的新型城镇化战略，继续推进新型城镇化建设，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。同时健全城乡融合发展机制，推动城乡要素平等交换、双向流动，并提出“十四五”时期常住人口城镇化率提高到 65% 的目标。2021 年全年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%。其中基础设施投资增长 0.4%，在“一带一路”和“京津冀”一体化的推动下，基础设施投资继续保持增长。制造业投资增长 13.5%，房地产开发投资增长 4.4%。全国商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%。截至 2021 年底，中国城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 64.72%，比上年末提高 0.83 个百分点，未来中国城镇化进程将逐渐深入。合理布局、完善功能、以大带小的原则，

遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。“十四五”规划纲要指出，我国将坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，继续推进新型城镇化建设，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。同时健全城乡融合发展机制，推动城乡要素平等交换、双向流动，并提出“十四五”时期常住人口城镇化率提高到65%的目标。

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于2004年7月16日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009年3月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在2009年4万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，银监会随即出台了《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012年，银监会出台《关于加强2012年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果(全覆盖，基本覆盖，半覆盖，无覆盖)，对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、

存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

整体看，政府投融资平台将出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展巾起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

总体而言，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的发展重点。近年来，随着国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。从未来的发展趋势看，城市基础设施建设由于其较大的市场需求而具有较好的发展空间和前景，未来仍将保持较快的发展速度。地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投资融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

（2）无锡市城市基础设施建设行业的现状和前景

无锡市近几年在改善及完善新城建设、老城改造和产业园区发展等重点规划中，完成了一批公共服务设施专项规划项目。目前，无锡市太湖新城框架基本成型，锡东新城建设全面展开，惠山古街、清名桥等五大历史文化街区保护建设进展顺利，运河公园已建成开放。

同时，通过加大城市公共交通设施的投入，无锡市市容市貌得到改善，基础设施承载力进一步增强。目前，无锡综合交通枢纽、沪宁城际铁路惠山站和新区站已完成建设，贡湖大道、金城东路、青祁路等城市道路也已投入使用。

根据无锡所处经济社会发展阶段与实际情况，以及温家宝总理对无锡提出的建设“生态城、高科技产业城、旅游和现代服务城、宜居城”的殷切希望，无锡市将强化重大市政项目建设。未来几年，无锡市将全面推进地铁建设，加快推进京沪高速铁路和宁杭城际铁路无锡段及其站区配套设施建设，完善城乡道路体系，完成“环太湖高速公路硕放互通”项目及“锡张高速公路”项目建设工作，推进高浪

路东延、金城东路快速化改造等城市重点道桥项目。

这些城市市政项目的建设，将为推动无锡城市基础设施建设行业的持续发展带来新的动力和重大机遇。

（3）无锡惠山区城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，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。

未来，惠山区将加大城乡基础设施投入，构建内畅外联交通网络，进一步优化和调整交通运输资源，形成以快速交通为骨干，城乡常规公交为主体，多层次，高效率的公众出行服务网络，从而进一步完善城乡一体化的公交体系，努力构建起“轨道交通，常规公交，慢行交通”为一体的多元化公共交通模式。

同时，惠山还将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；进一步夯实水利现代化建设，实施全面提升防洪排涝能力三年行动计划，实现“五水共治”，促进重点水系功能提升，进一步增强防汛抗灾和服务民生能力；大力推进以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惠山区未来的重要战略之一。

2、房产销售业务

（1）国内行业发展现状和发展前景

根据国家统计局的数据显示，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；其中，住宅投资111,173亿元，增长6.4%。

2021年，东部地区房地产开发投资77,695亿元，比上年增长4.2%；中部地区投资31,161亿元，增长8.2%，增速提高3.8个百分点；西部地区投资33,368

亿元，增长 2.2%，增速回落 6.0 个百分点；东北地区投资 5,378 亿元，下降 0.8%，增速回落 7.0 个百分点。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17,756 亿元，增长 2.8%。

2022 年，房地产市场仍是去库存的一年，而且地区分化越来越明显，东部地区、中部地区和西部地区房地产开发投资额、销售面积和销售额虽增速都出现回落，但仍保持了一定的增长，总体上来看，全国房地产市场增长虽有所放缓，但已出现回暖迹象，特别是东部地区，这是基于考虑到我国经济已经出现严重下滑，为了减缓经济下行速度和加快城镇化建设，中央政府出台了一系列的政策红利，包括多轮降准降息的信贷宽松政策，降低首付，推进异地贷款，地方政府也正在积极地为房地产市场去库存，包括放宽公积金政策，有条件的放开限售政策，甚至很多地方政府已停建新的保障房，保障房项目都是“以购代建”的模式在推进，以便加快消化库存，未来房地产市场的发展将会更稳健。

（2）无锡市惠山区房地产行业现状和前景

惠山区房地产市场整体呈现稳健发展的态势。2021 年惠山区商品住宅供应 112.26 万 m²，成交 120.73 万 m²，成交套数达 10,978 套，成交均价 18,260 元/m²。

（五）公司所处行业地位及竞争状况

1、经济区位优势

（1）无锡市

无锡市位于江苏省南部，长江三角洲腹地，京杭大运河在境内流过，是太湖流域的交通中枢，国家历史文化名城之一。无锡市是江苏省经济最发达的城市之

一，拥有产业、山水旅游资源优势，是长三角先进制造业基地、服务外包与创意设计基地和区域性商贸物流中心、职业教育中心、旅游度假中心，距上海仅 128 公里，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，区内道路交通便利。

2021 年无锡市完成地区生产总值 14,003.24 亿元，同比增长 8.8%，GDP 总量位居全省前三。伴随着无锡市经济持续快速发展，其财政实力稳步增强，2021 年无锡市一般公共预算收入 1,200.50 亿元。

（2）无锡市惠山区

无锡市惠山区位于中国经济最发达的长三角腹地，南临万顷太湖，北靠万里长江，东接上海、苏州，西邻南京、常州。惠山区是无锡特大城市规划蓝图中的副中心之一，长三角国际制造业基地的重要板块。

2020 年无锡市惠山区完成地区生产总值 985.26 亿元，增长 4.3%；一般公共预算收入 98.4 亿元，增长 3.0%，其中税收收入 84.1 亿元，增长 1.8%；规模以上工业总产值 1,807.96 亿元，增长 6.4%；社会消费品零售总额 234.01 亿元，增长 1.2%；城镇居民人均可支配收入 62830 元，增长 4.5%，农村居民人均可支配收入 36164 元，增长 6.6%。

2、强大的政府支持

作为无锡市惠山区的国有资产管理和社会基础设施投资运营主体，发行人具有良好的政府背景，在国有资产管理和社会基础设施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、财政补贴等多种方式给予公司大力支持，增强了公司的发展后劲。2019-2021 年，发行人的补贴收入分别为 24,108.26 万元、23,344.40 万元和 21,584.27 万元，未来，惠山区人民政府还将继续根据发行人经营状况在土地及项目、政策优惠等方面给予政策及资源支持。

3、丰富的项目投资运作经验

发行人自成立以来，负责实施了大量城市基础设施和安置房项目，在多年的项目运作过程中积累了丰富的经验，使得发行人在巩固自身垄断地位的同时，可根据自身项目建设的成功经验，积极开拓新市场，延伸产业链，不断提高核心竞

争力。

4、渠道资源优势

发行人在承担众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平。自成立以来，发行人与中国银行、农业银行、交通银行、上海银行、厦门国际银行等金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系，并积极通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

(六) 发行人经营方针及战略

根据无锡市惠山区人民政府文件，无锡市惠山国有投资控股集团有限公司是惠山区人民政府为适应全区经济发展需要，加快区域城市化建设步伐而组建成立的国有独资公司，主要职能为：第一，承担着区域范围内的基础设施建设和重点政府建设投资项目的筹资、投资和建设管理职能；第二，受区政府委托，对部分区属国有资产进行经营和管理。

长期以来，惠山区政府对无锡市惠山国有投资控股集团有限公司在体制、机制、资源配置和财政扶持等方面给予政策支持，同时积极引导公司向市场化、规范化和科学化方向发展，进一步提升自身核心竞争力，使之发展成为投资建设、资产管理、资本运作多元化发展的国有公司。为加快公司的转型提升，惠山区政府将重点在以下三个方面给予政策支持和引导：

1、强化资源整合，提升资产效率

支持和引导发行人加强优质资源整合，调整资源结构，提升资产使用效率，实现资产从量到优的提升。惠山区政府将在未来逐步将区本级经营性的国有资产公司划转到公司，实行专业化市场运作，确保国有资产的保值增值。在经营性资产注入的同时，政府将继续在资金、政策、土地注入等各方面给予有力支持，确保公司综合实力有新提升。

2、参与市场竞争，做强城建主业

支持和引导发行人走向市场，参与市场竞争，引导公司逐步从依赖政府代建过渡到市场自主开发相结合的模式，提升企业的市场竞争力。鼓励公司根据自身专业特色，突出城建主业、做强主业、做专主业，增强自身造血功能，形成自身核心能力。

3、拓宽业务范围，形成多元格局

支持和引导发行人建立多渠道的经营模式，立足自身资源优势，在政府授权和支持下积极从事项目投资和各类经营活动，包括资本运作、提升资本盈利能力、为区域新兴产业和新经济服务、扶持投资有前景发展的公司、对金融企业参股等，逐渐形成自身金融经营优势。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人无重大媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内发行人不存在对企业生产经营及财务状况有较大影响的尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月的财务报表。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年度、2020年度和2021年度的会计报表进行了审计，并分别出具了勤信审字【2020】第1189号、勤信审字【2021】第1484号及勤信审字【2022】第1662号标准无保留意见的审计报告。2022年1-9月的财务报表未经审计。

(二) 报告期内的重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

1、会计政策变更及影响

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)以及修订后的《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》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)及《企业会计准则第21号——租赁(2018年修订)》(财会[2018]35号)(以下简称“新租赁准则”)。于2018年颁布了《企业会计准则第21号——租赁(修订)》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》(简称“原租赁准则”)。

本公司于2021年1月1日起开始执行上述新准则和通知。对本公司及母公司报表的影响列示如下：

(1) 金融工具

①执行新金融工具准则前后金融资产确认和计量对比表

a.对合并财务报表的影响：

单位：万元

2020年12月31日(变更前)			2021年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	446,755.72	货币资金	摊余成本	446,755.72
应收票据	摊余成本	6,000.00	应收票据	摊余成本	6,000.00
应收账款	摊余成本	22,108.72	应收账款	摊余成本	22,108.72
其他应收款	摊余成本	1,498,522.89	其他应收款	摊余成本	1,498,522.89
长期应收款	摊余成本	8,899.05	长期应收款	摊余成本	8,899.05
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	15,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	15,000.00
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	25,876.50	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	25,876.50
短期借款	摊余成本	43,500.00	短期借款	摊余成本	43,500.00
应付票据	摊余成本	145,620.00	应付票据	摊余成本	145,620.00
应付账款	摊余成本	10,459.22	应付账款	摊余成本	10,459.22
其他应付款	摊余成本	585,196.43	其他应付款	摊余成本	585,196.43
长期借款	摊余成本	302,160.00	长期借款	摊余成本	302,160.00

b.对母公司财务报表的影响：

单位：万元

2020年12月31日(变更前)			2021年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	120,796.35	货币资金	摊余成本	120,796.35
应收账款	摊余成本	3,295.84	应收账款	摊余成本	3,295.84
其他应收款	摊余成本	1,364,240.59	其他应收款	摊余成本	1,364,240.59
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	4,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,000.00
短期借款	摊余成本	20,000.00	短期借款	摊余成本	20,000.00
应付票据	摊余成本	2,305.00	应付票据	摊余成本	2,305.00
其他应付款	摊余成本	725,405.94	其他应付款	摊余成本	725,405.94

②首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

a.对合并财务报表的影响：

单位：万元

项目	2020年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日(变更后)
可供出售金融资产	40,876.50	-	-40,876.50	-
其他权益工具投资	-	-	15,000.00	15,000.00

项目	2020年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日(变更后)
其他非流动金融资产	-	-	25,876.50	25,876.50

b.对母公司财务报表的影响:

项目	2020年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日(变更后)
可供出售金融资产	4,000.00	-	-4,000.00	-
其他非流动金融资产	-	-	4,000.00	4,000.00

(2) 收入

执行新的收入准则对2021年1月1日财务报表的影响:

①对合并财务报表的影响:

报表项目	2020年12月31日(变更前)金额	新收入准则影响金额	2021年1月1日(变更后)金额
预收账款	20,130.32	-20,087.99	42.33
合同负债	-	18,431.63	18,431.63
其他流动负债	-	1,656.36	1,656.36

②对母公司财务报表的影响:

报表项目	2020年12月31日(变更前)金额	新收入准则影响金额	2021年1月1日(变更后)金额
预收账款	20,130.32	-20,087.99	-
合同负债	-	18,431.63	18,431.63
其他流动负债	-	1,656.36	1,656.36

(3) 租赁

执行新的租赁准则对2021年1月1日财务报表的影响:无。

报告期内,发行人无重大会计估计变更或会计差错更正事项。

(三) 合并报表范围的变化

报告期内合并范围变化情况			
2019年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

1	无锡惠山金融服务集团有限公司	投资、建设	发行人于 2019 年 5 月 13 日出资设立的全资子公司
2	无锡市惠盛投资有限公司	投资、建设	发行人直接持有 5.00% 的股权，受托管理 95.00% 的股权
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡惠远建设发展有限公司	建设	股权处置后持股比例为 0
2	无锡市惠山白蚁防治有限公司	农业	股权处置后持股比例为 0
3	无锡市惠山测绘有限公司	测绘	股权处置后持股比例为 0
4	无锡市惠山区安信检测服务有限公司	检测	股权处置后持股比例为 0
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡惠丰电力实业有限公司	电力	股权处置后持股比例为 0
2	无锡中城投资发展有限公司	投资	注销后持股比例为 0
2021 年度新纳入合并的子公司			
1	无锡市省锡中教育投资发展集团有限公司	教育	持股比例 99.00%
2	无锡市惠山人才集团有限公司	人力资源服务	持股比例 99.29%
3	无锡兴惠人力资源开发有限责任公司	人力资源服务	持股比例 99.29%
4	无锡市惠山劳务派遣服务有限公司	人力资源服务	持股比例 99.29%
5	无锡惠山城市建设发展集团有限公司	工程建筑	持股比例 100.00%
6	无锡市惠锦投资开发有限公司	投资、资产管理	新设，持股比例 51.00%

2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 合并财务报表

表：发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				-
货币资金	464,765.99	474,955.95	446,755.72	695,355.86
应收票据及应收账款	92,710.11	87,131.38	28,108.72	23,278.77
应收票据	17,925.83	13,285.00	6,000.00	20,445.00
应收账款	74,784.27	73,846.38	22,108.72	2,833.77
预付款项	9,556.10	4,304.32	45,008.61	3,191.70
其他应收款	1,480,724.61	1,339,346.31	1,498,522.89	1,397,924.42
其中：应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	969.09	1,370.62
其他应收款	1,480,724.61	1,339,346.31	1,497,553.80	1,396,553.80
存货	919,375.92	649,544.71	451,990.73	551,036.71
一年内到期的非流动资产	9,157.87	9,157.87	9,433.96	-
其他流动资产	6,927.95	1,699.73	4,182.48	4,577.47
流动资产合计	2,975,520.25	2,566,140.27	2,484,003.12	2,675,364.93
非流动资产：				
其他权益工具投资/可供出售金融资产	9,000.00	28,500.00	40,876.50	21,253.34
其他非流动金融资产	27,566.50	32,106.50	-	-
债权投资/持有至到期投资	3,000.00	3,000.00	-	-
长期应收款	-	-	8,899.05	-
长期股权投资	405,837.85	404,814.03	391,366.88	568,183.67
投资性房地产	63,496.87	63,521.94	54,306.87	54,150.99
固定资产	164,770.10	161,108.22	153,224.71	135,488.61
在建工程	157,516.84	152,900.90	102,345.35	131,768.93
无形资产	818,188.48	722,017.17	718,835.03	718,004.35
长期待摊费用	997.99	1,398.30	45.70	-

科目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
递延所得税资产	5,045.00	5,045.14	5,467.56	5,275.39
非流动资产合计	1,655,419.63	1,574,412.18	1,475,367.65	1,634,125.29
资产总计	4,630,939.87	4,140,552.45	3,959,370.77	4,309,490.21
流动负债:				
短期借款	47,848.48	73,843.46	43,500.00	91,700.00
应付票据及应付账款	130,894.61	90,519.69	126,079.22	84,215.25
其中：应付票据	109,582.50	67,095.00	115,620.00	74,000.00
应付账款	21,312.11	23,424.69	10,459.22	10,215.25
预收款项	8,427.97	6,833.35	20,130.32	99,250.40
合同负债	6,460.24	4,524.70	-	-
应付职工薪酬	188.00	450.20	338.21	-
应交税费	80,128.80	80,335.18	67,003.33	59,179.20
其他应付款(合计)	813,869.56	567,584.46	585,196.43	656,337.02
其中：应付利息	-	-	29,223.68	28,019.31
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	813,869.56	567,584.46	555,972.75	628,317.71
一年内到期的非流动负债	302,296.21	237,787.93	211,920.00	305,531.00
其他流动负债	403.43	404.26	-	-
流动负债合计	1,390,517.30	1,062,283.23	1,054,167.52	1,296,212.88
非流动负债:				
长期借款	303,496.40	285,015.50	302,160.00	449,282.00
应付债券	826,619.64	887,644.43	922,364.01	790,115.73
长期应付款	189,245.98	135,271.34	480.94	71.19
递延收益	4,978.42	4,985.92	28.33	38.33
其他非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	3,023.43	3,023.43	2,068.62	2,082.62
非流动负债合计	1,327,363.87	1,315,940.62	1,227,101.90	1,241,589.87
负债合计	2,717,881.17	2,378,223.86	2,281,269.42	2,537,802.75
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	100,000.00	62,518.00	62,518.00
其它权益工具	-	-	-	-
其它权益工具：优先股	-	-	-	-
其他权益工具：永续债	-	-	-	-
资本公积金	1,167,251.02	1,166,992.47	1,155,291.65	1,280,663.25
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	69,318.58	69,318.58	61,181.57	61,181.57
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	23,612.53	23,612.53	22,281.10	19,428.48

科目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
未分配利润	281,480.88	235,942.08	221,382.80	196,783.46
归属于母公司所有者权益合计	1,741,663.01	1,595,865.67	1,522,655.13	1,620,574.76
少数股东权益	171,395.69	166,462.93	155,446.22	151,112.70
所有者权益合计	1,913,058.70	1,762,328.60	1,678,101.35	1,771,687.47
负债和所有者权益总计	4,630,939.87	4,140,552.45	3,959,370.77	4,309,490.21

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	104,453.65	159,062.27	183,664.27	150,814.45
营业收入	104,453.65	159,062.27	183,664.27	150,814.45
营业总成本	96,920.19	175,467.35	188,642.49	180,401.18
营业成本	75,612.07	137,697.39	146,316.60	128,095.85
税金及附加	5,888.59	3,675.70	2,702.41	8,885.90
销售费用	-	-	153.92	21.54
管理费用	4,948.08	8,976.17	7,116.59	5,152.98
研发费用	-	-	-	-
财务费用	10,471.45	25,118.09	32,352.97	38,244.91
其中：利息费用	19,750.38	47,599.83	36,534.76	72,176.14
减：利息收入	6,817.37	23,076.67	6,276.54	36,715.07
加：其他收益	32,955.39	21,584.27	23,344.40	24,108.26
投资收益（损失以“-”填列）	20,160.77	14,317.61	-7,274.65	38,685.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	14,258.85	5,400.03	8,762.05
信用减值损失	-	1,605.78	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-330.07	-55.99	363.36
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-643.18	-6,429.81
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	1.12	-	-2,110.74
营业利润	60,599.12	20,773.62	10,392.36	25,029.69
加：营业外收入	797.97	3,996.92	26,085.35	30,714.95
减：营业外支出	3,333.23	125.63	106.37	149.96
利润总额	58,063.86	24,644.92	36,371.34	55,594.67
减：所得税	5,086.94	2,409.34	2,821.32	-886.50
净利润	52,976.93	22,235.58	33,550.01	56,481.18
持续经营净利润	52,976.93	22,235.58	33,550.01	56,481.18

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
终止经营净利润	-	-	-	-
减： 少数股东损益	4,314.60	3,904.15	3,836.76	3,427.83
归属于母公司所有者的净利润	48,662.33	18,331.43	29,713.25	53,053.35
其他综合收益的税后净额	-	9,381.81	-	-29,621.24

注：亏损或损失以“—”号填列。

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	110,765.18	115,449.25	143,674.34	373,621.42
收到的税费返还	1,554.38	5,402.66	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	460,699.85	295,785.93	363,944.06	783,324.34
经营活动现金流入小计	573,019.42	416,637.83	507,618.40	1,156,945.77
购买商品、接受劳务支付的现金	295,212.44	209,404.91	93,807.54	40,566.99
支付给职工以及为职工支付的现金	3,494.07	2,870.03	1,838.01	1,973.56
支付的各项税费	27,790.22	6,293.27	5,867.99	7,447.73
支付其他与经营活动有关的现金	299,528.85	54,497.86	258,137.25	637,040.06
经营活动现金流出小计	626,025.59	273,066.07	359,650.79	687,028.34
经营活动产生的现金流量净额	-53,006.17	143,571.76	147,967.61	469,917.44
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	5,800.00	-	27,630.00
取得投资收益收到的现金	-	58.76	23.13	171.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	95.04	-	-2,110.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	300.00	-3,693.48	66,831.70
收到其他与投资活动有关的现金	9,828.02	15,351.47	-	71,862.14
投资活动现金流入小计	9,828.02	21,605.27	-3,670.36	164,384.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,724.19	15,304.21	17,202.25	13,572.64
投资支付的现金	1,509.00	6,930.00	25,100.00	96,960.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	4,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.77	28,300.00	81,777.39	-
投资活动现金流出小计	36,233.96	50,534.21	124,079.64	114,532.64
投资活动产生的现金流量净额	-26,405.95	-28,928.93	-127,749.99	49,851.82

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	100,932.46	43,362.00	1,300.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	5,880.00	-	-
取得借款收到的现金	320,700.00	351,024.80	351,036.89	444,919.94
收到其他与筹资活动有关的现金	250.00	8,900.00		48,500.00
发行债券收到的现金	-	210,000.00	181,500.00	405,000.00
筹资活动现金流入小计	421,882.46	613,286.80	533,836.89	898,419.94
偿还债务支付的现金	326,881.55	584,072.50	689,749.89	880,826.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,316.81	86,235.37	70,969.27	97,718.60
支付其他与筹资活动有关的现金	531.94	6,082.21	24,419.80	114,658.19
筹资活动现金流出小计	378,730.31	676,390.09	785,138.96	1,093,202.79
筹资活动产生的现金流量净额	43,152.16	-63,103.29	-251,302.06	-194,782.85
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-36,259.97	51,539.54	-231,084.44	324,986.41

(二) 母公司财务报表

表：发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	140,756.37	122,288.54	120,796.35	305,980.93
应收票据及应收账款	45,105.25	68,651.13	7,295.84	7,566.93
其中：应收票据	11,395.83	13,285.00	4,000.00	5,445.00
应收账款	33,709.42	55,366.13	3,295.84	2,121.93
预付款项	308.01	183.33	-	-
其他应收款(合计)	1,642,407.27	1,336,984.92	1,364,240.59	1,325,342.20
存货	14,396.16	12,164.21	34,236.94	126,173.82
其他流动资产	-	2.17	-	4,500.00
流动资产合计	1,842,973.06	1,540,274.29	1,526,569.72	1,769,563.88
非流动资产：				
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	4,000.00	4,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	750,016.59	748,006.10	655,052.00	648,153.59

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他非流动金融资产	4,000.00	4,000.00		
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	28,774.65	27,828.07	28,545.51	6,796.69
在建工程	6,805.01	34,017.39	94,489.53	130,977.32
无形资产	105,620.05	105,632.29	105,647.18	105,663.14
递延所得税资产	1,901.22	1,901.22	2,333.22	2,127.08
长期待摊费用	-	-	-	-
非流动资产合计	897,117.52	921,385.08	890,067.45	897,717.82
资产总计	2,740,090.58	2,461,659.37	2,416,637.17	2,667,281.71
流动负债:				
短期借款	7,508.84	47,557.40	20,000.00	8,000.00
应付票据及应付账款	1,214.32	7,572.93	2,305.00	-
其中：应付票据	1,080.00	515.00	2,305.00	-
应付账款	134.32	7,057.93	-	-
预收款项	359.47	106.92	20,000.00	99,141.66
应付职工薪酬	101.50	273.52	253.60	-
应交税费	54,155.36	50,154.33	37,155.45	30,704.27
合同负债	4,425.83	4,425.83	--	
其他应付款	925,037.49	740,910.91	725,405.94	802,835.52
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	261,134.62	180,618.25	165,000.00	204,790.00
其他流动负债	398.32	398.32	-	-
流动负债合计	1,254,335.74	1,032,018.41	970,120.00	1,145,471.45
非流动负债:				
长期借款	84,123.00	94,597.00	136,617.00	240,675.00
应付债券	499,886.25	561,337.50	602,500.00	600,000.00
长期应付款(合计)	-	-	-	-
非流动负债合计	584,009.25	655,934.50	739,117.00	840,675.00
负债合计	1,838,344.99	1,687,952.10	1,709,237.00	1,986,146.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	100,000.00	62,518.00	62,518.00
其它权益工具	-	-	-	-
其它权益工具：优先股	-	-	-	-
其他权益工具：永续债	-	-	-	-
资本公积金	352,607.12	352,607.12	340,926.16	340,926.16
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	67,451.40	67,451.40	61,181.57	61,181.57
专项储备	-	-	-	-

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积金	22,518.51	22,518.51	21,187.08	18,334.46
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	259,168.56	231,129.44	221,587.37	198,175.06
所有者权益合计	901,745.59	773,706.46	707,400.18	681,135.25
负债和所有者权益总计	2,740,090.58	2,461,659.37	2,416,637.17	2,667,281.71

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	31,737.55	113,688.60	111,818.83	107,644.51
营业收入	31,737.55	113,688.60	111,818.83	107,644.51
营业成本	27,206.41	103,472.84	98,090.92	94,994.08
税金及附加	616.48	1,322.53	833.34	1,903.56
销售费用		-	-	-
管理费用	2,674.35	3,448.87	2,541.67	1,054.53
研发费用		-	-	-
财务费用	6,167.42	25,419.93	29,528.33	28,872.94
加： 其他收益	32,900.00	13,702.46	15,334.40	17,698.26
投资收益（损失以“-”填列）	2,010.49	14,519.57	6,898.41	9,018.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,010.49	14,519.57	6,898.41	9,018.91
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	1,727.99	-824.58	-0.01
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	-	-	-
营业利润	29,983.38	9,974.45	2,232.80	7,536.56
加： 营业外收入	742.59	3,782.67	26,087.26	1.31
减： 营业外支出	50.93	10.90	-	0.25
其中：非流动资产处置净损失		-	-	-
利润总额	30,675.04	13,746.22	28,320.06	7,537.62
减： 所得税	-	432.00	-206.15	-0.00
加： 未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	30,675.04	13,314.22	28,526.21	7,537.62

注：亏损或损失以“-”号填列。

表：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	55,168.55	50,161.17	105,019.98	325,196.56
收到的税费返还	966.11	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	432,038.20	64,933.78	18,286.63	47,852.78
经营活动现金流入小计	488,172.86	115,094.95	123,306.61	373,049.34
购买商品、接受劳务支付的现金	7,787.98	11,124.92	7,838.76	3,318.55
支付给职工以及为职工支付的现金	1,326.56	1,522.46	1,197.29	59.43
支付的各项税费	325.61	11.50	1,290.25	0.54
支付其他与经营活动有关的现金	498,430.58	1,151.82	124,397.24	282,440.61
经营活动现金流出小计	507,870.73	13,810.70	134,723.54	285,819.13
经营活动产生的现金流量净额	-19,697.87	101,284.25	-11,416.94	87,230.20
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	1,000.00
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	-	-	-	114,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	115,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	260.65	1,788.34	10,077.94	11,487.29
投资支付的现金	-	-	-	1,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	24,613.03	-	5,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	260.65	26,401.37	10,077.94	17,487.29
投资活动产生的现金流量净额	-260.65	-26,401.37	-10,077.94	97,512.71
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	100,000.00	37,482.00	-	-
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	221,700.00	77,300.00	100,700.00	155,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	210,000.00	181,500.00	405,000.00
筹资活动现金流入小计	321,700.00	324,782.00	282,200.00	560,500.00

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
偿还债务支付的现金	251,978.00	346,020.00	411,548.00	481,965.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,328.71	49,657.90	34,606.22	62,958.16
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	531.94	700.47	2,044.80	2,699.00
筹资活动现金流出小计	283,838.65	396,378.38	448,199.02	547,622.16
筹资活动产生的现金流量净额	37,861.35	-71,596.38	-165,999.02	12,877.84
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	17,902.83	3,286.50	-187,493.89	197,620.76

(三) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022年1-9月(9月末)	2021年度(12月末)	2020年度(12年末)	2019年度(12年末)
总资产(亿元)	463.09	414.06	395.94	430.95
总负债(亿元)	271.79	237.82	228.13	253.78
全部债务(亿元)	158.98	155.14	159.56	171.06
所有者权益(亿元)	191.31	176.23	167.81	177.17
营业收入(亿元)	10.45	15.91	18.37	15.08
利润总额(亿元)	5.81	2.46	3.64	5.56
净利润(亿元)	5.30	2.22	3.36	5.65
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-0.43	-1.72	-0.77	-2.87
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	4.87	1.83	2.97	5.31
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-5.30	14.36	14.80	46.99
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-2.64	-2.89	-12.77	4.99
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	4.32	-6.31	-25.13	-19.48
流动比率	2.14	2.42	2.36	2.06
速动比率	1.48	1.80	1.93	1.64
资产负债率(%)	58.69	57.44	57.62	58.89
债务资本比率(%)	45.39	46.82	48.74	49.12
营业毛利率(%)	27.61	13.43	20.33	15.06

主要财务数据和财务指标				
项目	2022年1-9月(9月末)	2021年度(12月末)	2020年度(12年末)	2019年度(12月末)
总资产报酬率(%)	-	0.70	1.66	2.35
净资产收益率(%)	2.79	1.15	1.95	3.70
平均总资产回报率(%)	1.77	1.78	1.76	3.19
加权平均净资产收益率(%)	2.88	1.29	1.95	3.70
扣除非经常性损益后加权净资产收益率(%)	-0.23	-0.43	-0.14	-1.88
EBITDA(亿元)	-	7.61	7.59	12.97
EBITDA全部债务比(%)	-	4.91	4.76	7.58
EBITDA利息倍数	-	1.60	2.08	1.55
应收账款周转率	1.41	3.32	14.73	2.71
存货周转率	0.10	0.25	0.29	0.30
流动资产周转率	0.04	0.06	0.07	0.06
固定资产周转率	0.64	1.01	1.27	1.54
总资产周转率	0.02	0.04	0.04	0.03

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
(2) 流动比率=流动资产/流动负债；
(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
(6) 平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/[(资产总额年初数+资产总额年末数)/2]；
(7) 加权平均净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初余额+所有者权益期末余额)/2]；
(8) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[(所有者权益期初余额+所有者权益期末余额)/2]；
(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；
(10) EBITDA全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

发行人报告期各期末资产结构

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	464,765.99	10.04	474,955.95	11.47	446,755.72	11.28	695,355.86	16.14
应收票据	17,925.83	0.39	13,285.00	0.32	6,000.00	0.15	20,445.00	0.47
应收账款	74,784.27	1.61	73,846.38	1.78	22,108.72	0.56	2,833.77	0.07
预付款项	9,556.10	0.21	4,304.32	0.10	45,008.61	1.14	3,191.70	0.07
其他应收款	1,480,724.61	31.97	1,339,346.31	32.35	1,498,522.89	37.85	1,397,924.42	32.44
存货	919,375.92	19.85	649,544.71	15.69	451,990.73	11.42	551,036.71	12.79
合同资产	1,459.57	0.03	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	9,157.87	0.22	9,433.96	0.24	-	-
其他流动资产	6,927.95	0.15	1,699.73	0.04	4,182.48	0.11	4,577.47	0.11
流动资产合计	2,975,520.25	64.25	2,566,140.27	61.98	2,484,003.12	62.74	2,675,364.93	62.08
其他权益工具投资/可供出售金融资产	9,000.00	0.19	28,500.00	0.69	40,876.50	1.03	21,253.34	0.49
其他非流动金融资产	27,566.50	0.60	32,106.50	0.78	-	-	-	-
债权投资/持有至到期投资	3,000.00	0.06	3,000.00	0.07	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	8,899.05	0.22	-	-
长期股权投资	405,837.85	8.76	404,814.03	9.78	391,366.88	9.88	568,183.67	13.18
投资性房地产	63,496.87	1.37	63,521.94	1.53	54,306.87	1.37	54,150.99	1.26
固定资产	164,770.10	3.56	161,108.22	3.89	153,224.71	3.87	135,488.61	3.14
在建工程	157,516.84	3.40	152,900.90	3.69	102,345.35	2.58	131,768.93	3.06
无形资产	818,188.48	17.67	722,017.17	17.44	718,835.03	18.16	718,004.35	16.66
长期待摊费用	997.99	0.02	1,398.30	0.03	45.70	0.00	-	-
递延所得税资产	5,045.00	0.11	5,045.14	0.12	5,467.56	0.14	5,275.39	0.12
非流动资产合计	1,655,419.63	35.75	1,574,412.18	38.02	1,475,367.65	37.26	1,634,125.29	37.92
资产总计	4,630,939.87	100.00	4,140,552.45	100.00	3,959,370.77	100.00	4,309,490.21	100.00

从资产结构来看，发行人流动资产占比较大，2019-2021年末及2022年9月末流动资产占总资产比例分别为62.08%、62.74%、61.98%和64.25%，非流动资产占总资产比例分别为37.92%、37.26%、38.02%和35.75%。从流动资产结构来

看，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等构成；发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产等构成。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人货币资金分别为 695,355.86 万元、446,755.72 万元、474,955.95 万元和 464,765.99 万元，分别占公司资产总额的 16.14%、11.28%、11.47% 和 10.04%。2020 年末发行人货币资金余额较 2019 年末减少 248,600.14 万元，降幅 35.75%，主要系发行人当期偿还债务使银行存款减少所致。2021 年末发行人货币资金余额较 2020 年末增加 28,200.23 万元，增幅 6.31%，最近一年货币资金增幅较为平稳。

表：发行人 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	0.64	0.00	-	-	1.74	0.00
银行存款	359,321.88	77.31	404,749.22	85.22	360,271.41	80.64	670,354.12	96.40
其他货币资金	105,444.11	22.69	70,206.09	14.78	86,484.31	19.36	25,000.00	3.60
合计	464,765.99	100.00	474,955.95	100.00	446,755.72	100.00	695,355.86	100.00

表：发行人 2022 年 9 月末货币资金使用受限制情况

单位：万元

项目	金额
银行承兑汇票保证金	19,582.50
保函保证金	61.61
已质押的定期存款	83,000.00
信用证保证金	2,800.00
合计	105,444.11

发行人货币资金以银行存款及其他货币资金为主。2021 年末货币资金中银行存款为 404,749.22 万元，比重为 85.22%；其他货币资金为 70,206.09 万元，比重为 14.78%。2022 年 9 月末，发行人受限资金为 105,444.11 万元，为银行承兑汇票保证金、保函保证金、已质押的定期存款和信用证保证金。

(2) 应收账款

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末应收账款余额分别为 2,833.77 万元、22,108.72 万元、73,846.38 万元和 74,784.27 万元，其在资产总额中的占比分别为 0.07%、0.56%、1.78% 和 1.61%。2020 年末发行人应收账款较 2019 年末增加 19,274.95 万元，增幅为 680.19%，主要系发行人因当期工程建设项目结算金额增加所致；2021 年末发行人应收账款较 2020 年末增加 51,737.66 万元，增幅为 234.01%，主要系发行人因当期工程建设项目结算金额增加所致；2022 年 9 月末发行人应收账款较 2021 年末增加 937.89 万元，增幅 1.27%，增幅较小。

报告期内，发行人应收款项坏账准备采用“按信用风险组合计提坏账准备”和“单项金额不重大但单独计提坏账准备”相结合的方法：

A、合并报表范围内公司组合、政府及相关单位组合、保证金及备用金组合不计提坏账准备；

B、账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，下同）	2	2
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	100	100

发行人 2022 年 9 月末应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2022 年 9 月末		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	74,656.62	1.46	74,655.16
1-2 年	34.13	0.08	34.05
2-3 年	94.90	0.07	94.83
3 年以上	830.67	830.43	0.24
合计	75,616.32	832.05	74,784.27

发行人 2021 年末应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2021年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	70,566.95	12.56	70,554.39
1-2年	1,193.33	23.27	1,170.05
2-3年	0.00	0.00	0.00
3年以上	2,952.36	830.43	2,121.93
合计	74,712.64	866.26	73,846.38

发行人 2022 年 9 月末应收账款主要欠款客户情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	账龄	款项性质或内容
1	无锡市惠山区堰桥街道财政局	25,939.21	63.99	1年以内	工程款
2	无锡惠创投资发展有限公司	11,621.93	28.67	1年以内	工程款
3	房租	830.43	2.05	3年以上	房租
4	无锡市梁溪区环境卫生管理处	624.58	1.54	1年以内	工程款
5	惠山区人民医院	511.43	1.26	1年以内	工程款
合计		39,527.59	97.52	-	-

发行人 2022 年 9 月末应收账款主要欠款客户情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	账龄	款项性质或内容
1	无锡惠创投资发展有限公司	33,616.42	44.95	1年以内	工程款
2	无锡市惠山区堰桥街道财政局	28,696.49	38.37	1年以内	工程款
3	无锡市惠山文商旅集团有限公司	5,059.89	6.77	1年以内	工程款
4	房租	830.43	1.11	3年以上	房租
5	无锡市新惠环境管理有限公司	82.26	0.11	1年以内	工程款
合计		68,285.50	91.31	-	-

(3) 预付款项

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末预付款项的余额分别为 3,191.70 万元、45,008.61 万元、4,304.32 万元和 9,556.10 万元，分别占公司资产总额的 0.07%、1.14%、0.10% 和 0.21%，主要是发行人对建筑施工单位的工程预付款。

发行人 2022 年 9 月末预付账款前五位明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	无锡市惠山文商旅集团有限公司	5,440.82	56.94	1年以内	工程款	是
2	无锡市惠山区公安分局	801.00	8.38	1年以内	电费	否
3	江苏省电力公司无锡供电公司	19.49	0.20	1至2年	电费	否
		512.68	5.36	3年以上	电费	否
4	无锡惠山经济开发区洛社配套区管理委员会	500.00	5.23	1年以内	工程款	否
5	用友网络科技股份有限公司	112.32	1.18	1年以内	工程款	否
		183.33	1.92	1至2年	工程款	否
合计		7,569.65	79.21	-	-	-

注：发行人预付款项中不存在与政府单位的往来款，不存在违反 43 号文为政府融资的行为。

发行人 2021 年末预付账款前五位明细

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	无锡市锡能电力工程有限公司	1,915.07	44.49	1年以内	工程款	否
2	江苏省电力公司无锡供电公司	19.49	0.45	1年以内	电费	否
		512.68	11.91	2至3年	电费	否
3	大马巷混凝土公司	346.88	8.06	3年以上	工程款	否
4	无锡广盈实业有限公司	10.48	0.24	1年以内	工程款	否
		279.30	6.49	1至2年	工程款	否
5	堰桥伟一达电脑经营部	287.00	6.67	3年以上	工程款	否
合计		3,370.91	78.31	-	-	-

注：发行人预付款项中不存在与政府单位的往来款，不存在违反 43 号文为政府融资的行为。

（4）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款（合计）金额分别为 1,397,924.42 万元、1,498,522.89 万元、1,339,346.31 万元和 1,480,724.61 万元，分别占资产总额的 32.44%、37.85%、32.35% 和 31.97%。发行人其他应收款（合计）包括应收利息和其他应收款，其他应收款主要是发行人与惠山区其他主体的往来款。发行人其他应收款金额呈小幅下降趋势，主要是由于发行人与其他机构往来款减少所致。

截至 2022 年 9 月末发行人其他应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2022年9月末			2021年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	677,357.45	51.00	677,306.45	599,865.18	6.83	599,858.35
1-2 年	143,326.10	32.49	143,293.61	405,672.44	140.00	405,532.44
2-3 年	321,886.03	0.00	321,886.03	82,335.97	0.64	82,335.32
3 年以上	358,228.45	19,989.92	338,238.53	271,004.31	19,384.11	251,620.19
合计	1,500,798.03	20,073.41	1,480,724.61	1,358,877.90	19,531.59	1,339,346.31

发行人 2021 年末其他应收款前五位明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占比	账龄	是否关联方
无锡惠创投资发展有限公司	往来款	405,748.44	29.86	1 年以内、1 至 2 年	是
无锡惠源投资发展有限公司	往来款	159,386.09	11.74	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	否
无锡市惠山区财政局	往来款	126,395.26	9.30	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	否
无锡金之福经济贸易发展有限公司	往来款	69,382.70	5.10	1 年以内、1 至 2 年	是
无锡惠沃新农村建设有限公司	往来款	66,397.50	4.89	1 年以内、1 至 2 年	否
合计	-	827,309.99	60.88	-	-

发行人 2022 年 9 月末其他应收款前五位明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	占比	账龄	是否为关联方
无锡惠创投资发展有限公司	往来款	448,082.67	30.26	1 年以内、1-2 年	是
无锡惠源投资发展有限公司	往来款	442,151.94	29.86	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否
无锡市惠山区财政局	往来款	99,445.55	6.72	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否
无锡市惠山区人民政府拆迁管理办公室	往来款	44,531.20	4.43	1 年以内	否

无锡惠沃新农村建设有限公司	往来款	65,548.13	3.01	1年以内、1-2年	否
合计	-	1,099,759.49	74.27	-	

截至2022年9月末，发行人其他应收款共计1,480,724.61万元。根据其他应收款与公司主营业务有无关联，发行人将与其主营业务相关的其他应收款划分为经营性的，与主营业务不相关的则划分为非经营性的。其中，经营性其他应收款654,293.06万元，占比44.19%；非经营性其他应收款826,431.55万元，占比55.81%，非经营性其他应收款占2022年9月末总资产的比例为17.85%。分类情况如下表所示：

报告期各期末，发行人其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元，%

其他应收款分类	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	金额	占比
经营性	654,293.06	44.19	485,659.99	36.26	520,482.43	34.73	475,534.26	34.05
非经营性	826,431.55	55.81	853,686.32	63.74	978,040.46	65.27	921,019.54	65.95
合计	1,480,724.61	100.00	1,339,346.31	100.00	1,498,522.89	100.00	1,396,553.80	100.00
总资产	4,630,939.87		4,140,552.45		3,959,370.77		4,309,490.21	
非经营性其他应收款占总资产比例	17.85		20.62		24.70		32.41	

发行人非经营性其他应收款具体情况如下：

截至2019年末主要非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	余额	形成原因	账龄	是否关联方
无锡惠创投资发展有限公司	291,625.82	往来款	1年以内	是
无锡惠源投资发展有限公司	262,473.20	往来款	1年以内，1-2年，2-3年，3年以上	是
无锡市惠山区财政局	86,817.40	往来款	1年以内，2-3年，3年以上	否
无锡市惠山区玉祁街道办事处	85,178.57	借款	1年以内，1-2年	否
无锡市惠山区堰桥街道财政所	62,376.83	借款	1年以内，1-2年	否
合计	788,471.82			

截至2020年末主要非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	余额	形成原因	账龄	回款安排	本期回款情况	是否关联方
无锡惠创投资发展有限公司	323,210.34	往来	1年以内、1-2年	2024年之前	0.00	是
无锡惠源投资发展有限公司	215,270.42	往来	3年内	2024年之前	47,202.78	否
无锡市惠山区财政局	118,801.82	往来	3年内	2024年之前	0.00	否
无锡惠沃新农村建设有限公司	63,000.00	借款	1年内	2022年之前	0.00	否
无锡大美阳山建设发展有限公司	53,174.12	借款	1年内	2022年之前	0.00	否
合计	773,456.70				47,202.78	

截至2021年末主要非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	余额	形成原因	账龄	回款安排	本期回款情况	是否关联方
无锡惠创投资发展有限公司	268,831.71	往来	1年以内、1-2年	2024年之前	54,378.63	是
无锡惠源投资发展有限公司	204,045.76	往来	1年以内、1-2年、2-3年	2024年之前	11,224.66	否
无锡市惠山区财政局	109,654.61	往来	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	2024年之前	9,147.21	否
无锡惠沃新农村建设有限公司	66,397.50	借款	1年以内、1-2年	2022年之前	0.00	否
无锡大美阳山建设发展有限公司	38,174.12	借款	1年以内、1-2年	2022年之前	15,000.00	否
合计	687,103.71				89,750.50	

截至2022年9月末主要非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	余额	形成原因	账龄	回款安排	本期回款情况	是否关联方
无锡惠创投资发展有限公司	262,561.94	往来	1年以内、1-2年、2-3年	2024年之前	6,269.77	是
无锡惠源投资发展有限公司	200,450.60	往来	1年以内、1-2年、2-3年	2024年之前	3,595.16	否
无锡市惠山区财政局	99,445.55	往来	1年以内、1-2年、2-	2024年之前	10,209.06	否

			3年、3年以上			
无锡惠沃新农村建设有限公司	65,548.13	借款	1年以内、1-2年	2022年之前	3,397.50	否
无锡大美阳山建设发展有限公司	39,662.91	借款	1年以内、1-2年	2022年之前	0.00	否
合计	667,669.13	-	-	-	23,471.49	-

截至2022年9月末发行人非经营性应收款按照约定回款，非经营性其他应收款对手方均为当地国企及政府单位，经公开查询诚信情况良好，回收风险较小。

截至报告期末，发行人其他应收款中，发行人非经营性其他应收款主要对手方基本情况如下：

1) 无锡惠创投资发展有限公司

无锡惠创投资发展有限公司成立于2015年7月，注册资本为70,000.00万元，唯一股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室，经营范围为：利用自有资金对外投资；城市建设投资；城市基础设施建设投资；交通建设投资；环境治理；农业水利基础设施建设；农产品、花卉苗木的种植与销售。（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）。

发行人与无锡惠创投资发展有限公司形成的非经营性往来款主要系发行人作为惠山区重要基础设施建设主体和国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，与无锡惠创投资发展有限公司形成的往来款。截至2022年9月末发行人对无锡惠创投资发展有限公司的非经营性其他应收款款项262,561.94万元。发行人与无锡惠创投资发展有限公司的往来款均为发行人自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。

无锡惠创投资发展有限公司作为无锡市惠山区国有资产管理办公室直接持股并具有实际控制权的国有企业，资信情况良好，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低。经发行人与无锡惠创投资发展有限公司协商并出具还款说明，约定于2024年前偿还完全部非经营性其他应收款，发行人将按照约定对无锡惠创投资发展有限公司进行催收。

2) 无锡惠源投资发展有限公司

无锡惠源投资发展有限公司成立于2015年3月，注册资本为200,000.00万元，唯一股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室，经营范围为：利用自有资金对外投资；受托资产管理；市政基础设施建设；农业水利基础设施建设；环境治理；房屋拆迁；社会经济咨询。（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）。

发行人与无锡惠源投资发展有限公司形成的非经营性往来款主要系发行人作为惠山区重要基础设施建设主体和国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，与无锡惠源投资发展有限公司形成的往来款。截至2022年9月末发行人对无锡惠源投资发展有限公司的非经营性款项200,450.60万元。发行人与无锡惠源投资发展有限公司的往来款均为发行人自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。

无锡惠源投资发展有限公司为无锡市惠山区国有资产管理办公室直接持股并具有实际控制权的国有企业，资信情况良好，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低。2021年，无锡惠源投资发展有限公司已偿还11,224.66万元其他应收款，经发行人与无锡惠源投资发展有限公司协商并出具还款说明，约定于2024年前偿还完全部非经营性其他应收款，发行人将按照约定对无锡惠源投资发展有限公司进行催收。

3) 无锡市惠山区财政局

无锡市惠山区财政局为无锡市政府单位，截至2022年9月末，发行人对无锡市惠山区财政局其他应收款余额为99,445.55万元，其中非经营性其他应收款余额为99,445.55万元，主要系发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分闲置资金暂时用以支援惠山区当地项目建设和发展。发行人与惠山区财政局的往来款均为发行人自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。惠山区财政局为无锡市政府单位，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低。该部分款项预计2024年前全部收回。

4) 无锡惠沃新农村建设发展有限公司

无锡惠沃新农村建设有限公司成立于2018年7月，注册资本为30,000.00万元，股东为无锡市惠山区玉祁街道经济贸易服务中心，经营范围为：新农村改造、建设和管理；安置房的开发；基础设施建设；园林绿化工程施工；房屋拆迁；房地产中介服务；农业生态园的经营；企业管理服务（不含投资与资产管理）；利用自有资金对外投资；农业水利基础设施建设；流域治理、环境治理；工业园区规划、建设；水果、蔬菜、花卉的种植、销售；水产品的养殖、销售；农产品的销售；土地整理；市政工程建设；金属材料、建筑装潢材料（不含危险品）、五金产品、家用电器、机械设备的销售。（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）。

公司与无锡惠沃新农村建设有限公司形成的非经营性其他应收款为发行人对其的借款，截至2022年9月末，非经营性其他应收款余额为65,548.13万元。无锡惠沃新农村建设有限公司资信情况良好，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低。双方已签订借款协议，明确还款安排，预计将于2022年内偿还完毕。

5) 无锡大美阳山建设发展有限公司

无锡大美阳山建设发展有限公司成立于2013年1月，注册资本为50,000万元，股东为无锡阳山新农村建设发展有限公司和无锡新洲投资建设有限公司，经营范围为：安置房开发建设，房屋拆迁，物业管理服务，土地整理和开发利用，市政工程建设，农业园区规划、建设，度假区管理服务，旅游景区开发，餐饮管理服务，园林设计及工程绿化，旅游工艺品的研发、销售，农产品的种植、销售，利用自有资金对外投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司与无锡大美阳山建设发展有限公司形成的非经营性其他应收款为发行人对其的借款，截至2022年9月末，相关款项余额为39,662.91万元。无锡大美阳山建设发展有限公司为无锡市惠山区国有资产管理办公室下属国有企业，为无锡惠源投资发展有限公司二级子公司。无锡大美阳山建设发展有限公司资信情况良好，信用风险较小，相关款项不能收回的可能性较低。双方已签订借款协议，明确借款到期日为2022年12月31日，预计全部款项将于2022年内偿还完毕。

发行人非经营性其他应收款主要为公司与惠山区政府单位、其他国有企业之

间往来款项或借款。发行人非经营性其他应收款虽然与公司主营业务无直接关联，但体现了发行人作为惠山区重要的城市基础设施建设主体履行的社会责任。发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，通过往来、拆借等形式，以部分富余资金支持惠山区政府单位、其他国有企业开展城市基础设施建设、推动地方经济发展，具有充分的必要性。惠山区政府单位、其他国有企业通过签署协议、承诺归还日期等方式履行偿还责任，既体现了惠山区政府单位及国有企业之间的相互支持，也满足企业之间资金往来的制度规定，符合市场化原则，具有充分的合理性。

根据发行人制定的《货币资金管理制度》，对于大额货币资金对外支付业务，由公司董事会集体决策和审批，并建立责任追究制度，防范贪污、侵占、挪用货币资金等行为。发行人日常发生的非经营性往来款或资金拆借均履行了必要的内部审批程序，由申请部门、财务部门、分管领导、总裁、董事长审批后方可支付。

发行人非经营性其他应收款的产生均履行了《公司章程》及相关内控制度规定的决策程序。发行人应收政府机构款项不涉及地方政府债务，不存在新增地方政府债务的情况，不存在违反《预算法》、国发[2014]43号、财预[2017]50号、国发[2021]5号等地方政府债务管理有关规定的情形。对于日常发生的非经营性往来款或资金拆借的利率由双方协商决定。

发行人主要的非经营性其他应收款对手方为政府部门及地区国有企业，上述企业信用好，还款意愿强，报告期内回款情况较好。因此预计产生回款风险可能性小，预计不会影响发行人的偿债能力以及本次债券的偿付。

发行人承诺，本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额，对于存量非经营性往来占款，将按照约定对相关款项进行催收。同时，若存在新增非经营性往来和/或资金拆借的情况，将严格按照公司的决策权限和决策程序执行，并根据《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的约定进行持续信息披露。

（5）存货

2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货余额分别为551,036.71万元、451,990.73万元、649,544.71万元和919,375.92万元，占资产总额的比例分别为

12.79%、11.42%、15.69%和19.85%。公司存货主要是代建的工程施工成本和新经济产业园开工建设成本。

发行人 2022 年 9 月末存货明细情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	
	金额	跌价准备
合同履约成本	55,451.34	-
库存商品	1.44	-
原材料	19.49	-
工程施工	356.15	-
开发成本	374,346.51	-
开发产品	489,200.99	-
合计	919,375.92	-

发行人 2021 年末存货明细情况表

单位：万元

项目	2021 年末	
	金额	跌价准备
合同履约成本	33,143.39	-
库存商品	34.86	-
开发成本	425,980.44	-
开发产品	190,386.02	-
合计	649,544.71	-

2021 年末发行人主要存货-开发成本明细情况表

单位：万元

项目名称	协议签署时间	交易对手方	计划总投资额	已投资额	账面余额	建设周期	主营业务情况
新经济创业中心二期	-	-	200,000.00	21.80	21.80	2021-至今	自建
锡西乡村振兴一期	-	-	20,000.00	3,815.49	3,815.49	2021-2023	自建
堰新苑一、二、三期	2014 年	无锡市惠山区堰桥街道办事处	266,000.00	182,121.37	25,647.52	2012-2021	基础设施建设

项目名称	协议签署时间	交易对手方	计划总投资额	已投资额	账面余额	建设周期	主营业务情况
复地北项目	2021 年		100,000.00	91,615.00	91,615.00	2021-2023	
堰桥中学	2012 年		7,900.00	8,913.81	8,913.81	2012-2021	
西漳中学	2016 年		16,800.00	11,662.18	11,662.18	2016-2021	
天一城配套学校	2015 年		17,500.00	2,100.87	2,100.87	2015-2020	
拆迁款	2014 年		40,000.00	34,096.98	34,096.98	2014-2021	
九里河	2015 年		12,000.00	3,287.93	3,287.93	2015-2016	
堰桥实验小学	2012 年		7,900.00	2,087.28	2,087.28	2012-2021	
深化排水达标区建设工程	2016 年		5,000.00	2,218.60	2,218.60	2016-2021	
产融一体化项目	2021 年		50,000.00	49,851.00	49,851.00	2021-2023	
小计			743,100.00	391,792.31	235,318.46	-	-

发行人 2021 年末存货-开发成本中主要土地资产情况

单位：平方米、万元

地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间(年)	用途	入账价值	缴纳出让金金额	入账依据	是否足额缴纳出让金情况
无锡市惠山区堰桥街道堰桥社区	锡惠国用(2014)第011897号	37,669.60	划拨	2014	城镇住宅用地	9,495.00	-	评估价	否
无锡市惠山区眼桥街道王家庄社区	锡惠国用(2014)第011943号	110,627.10	划拨	2014	城镇住宅用地	27,858.12	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道长馨社区	锡惠国用(2014)第013262号	33,035.30	划拨	2014	城镇住宅用地	8,148.49	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道寺头社区	锡惠国用(2015)第015280号	71,509.50	划拨	2015	城镇住宅用地	18,097.62	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道新街社区(新街安居房)	锡惠国用(2015)第015322号	44,341.80	划拨	2015	城镇住宅用地	11,222.02	-	评估价	否
惠山区眼桥街道堰桥社区	锡惠国用(2015)第019789号	13,545.00	划拨	2015	城镇住宅用地	3,371.08	-	评估价	否

惠山区堰桥街道 堰桥社区	锡惠国用 (2015)第 018906号	70,959.00	划拨	2015	城镇住 宅用地	18,141.38	-	评估价	否
惠山区堰桥街道 堰桥社区	锡惠国用 (2015)第 018908号	16,358.00	划拨	2015	城镇住 宅用地	4,099.64	-	评估价	否
合计	-	-	-	-	-	100,433.35	-	-	-

发行人存货中土地资产系根据发行人合并范围子公司无锡堰桥城市建设投资有限公司与无锡市惠山区堰桥街道办事处签署的《委托建设和完工回购协议》的约定，对区域主要的安居房及基础设施等工程项目、土地前期整理项目等进行建设后产生的开发成本，无锡市惠山区堰桥街道办事处后续将根据协议对上述土地开发项目进行回购，发行人不对上述土地进行二次出让，因此无需补缴土地出让金，不会对发行人资产规模、偿债能力等产生不利影响，发行人未来也无开展土地出让业务的计划。

2021年末发行人存货-开发产品主要明细情况表

单位：亿元

项目	业务模式	交易对手方	计划总投资额	已投 资额	账面 余额	建设起止日 期
新经济创业中心一期（惠山电子商务大厦）	自建	国土资源局	9.40	8.48	5.68	2010-2013
堰新苑四期	代建	无锡市惠山区堰桥街道办事处	与一、二、三期整体开发	10.28	10.28	2014-2021
堰桥医院	代建	无锡市惠山区堰桥街道办事处	1.20	1.96	1.96	2013-2015
小计	-	-	-	-	17.92	-

2、非流动资产分析

2019-2021年末及2022年9月末，发行人非流动资产金额分别为1,634,125.29万元、1,475,367.65万元、1,574,412.18万元和1,655,419.63万元，占发行人总资产的比例分别为37.92%、37.26%、38.02%和35.75%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产构成。2019-2021年末及2022年9月末上述四项金额合计分别为1,553,445.56万元、1,365,771.97万元、1,440,840.31万元和1,546,313.27万元，占发行人非流动资产的比例分别为95.06%、

92.57%、91.52%和93.41%。

(1) 其他权益工具投资/可供出售金融资产

2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他权益工具投资/可供出售金融资产余额分别为21,253.34万元、40,876.50万元、28,500万元和9,000万元，占资产总额的比例为0.49%、1.03%、0.69%和0.69%。2021年末发行人其他权益工具投资较上年末增加28,500.00万元，主要系根据新准则由可供出售金融资产重分类所致。

(2) 长期股权投资

2019-2021年末及2022年9月末，发行人长期股权投资余额分别为568,183.67万元、391,366.88万元、404,814.03万元和405,837.85万元，占资产总额的比例为13.18%、9.88%、9.78%和8.76%。2020年发行人长期股权投资较2019年减少176,816.79万元，降幅31.12%，主要原因是对无锡市金惠创业投资有限责任公司减少投资15,790.17万元、且不再持有对无锡六垄田农业发展有限公司171,526.65万元的投资。2021年发行人长期股权投资较2020年增加13,447.15万元，增幅3.44%，主要是权益法下确认的投资损益所致。

发行人截至2022年9月末长期股权投资明细情况表

单位：万元

被投资单位名称	2022年9月末金额	持股比例
无锡市金惠创业投资有限责任公司	5,398.29	25%
无锡惠憬城市发展有限公司	382,153.56	45.56%
无锡惠山新城环境发展有限公司	5,677.18	40%
无锡古堰新里城镇发展有限公司	7,776.65	30%
无锡建惠房地产开发有限公司	2,391.16	48%
无锡市惠升城市物业集成服务有限公司	266.87	49%
无锡市惠力城市物业集成服务有限公司	205.13	49%
无锡市融惠置业有限公司	960.00	48%
江苏润控新能源有限公司	960.00	48%
无锡绿居城建有限公司	49.00	49%
合计	405,837.85	

报告期内，发行人通过权益法确认投资收益，但未收到现金分红。发行人长

期股权投资主要投资方基本情况如下：

1) 无锡市金惠创业投资有限责任公司

无锡市金惠创业投资有限责任公司成立于 2006 年 11 月，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：对科技型企业的风险战略投资及科技型人才的创业投资；经济信息咨询服务。（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 2021 年末，无锡市金惠创业投资有限责任公司总资产为 22,827.65 万元，净资产为 21,623.50 万元。2021 年度，无锡市金惠创业投资有限责任公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 614.80 万元。

2) 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，注册资本为 90,000.00 万元，经营范围为：城乡基础设施建设与管理；建筑施工；建筑设备安装；市政工程设施建设；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）；许可项目：劳务派遣服务（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁。

截至 2021 年末，无锡惠憬城市发展有限公司总资产为 1,795,852.01 万元，净资产为 834,387.77 万元。2021 年度，无锡惠憬城市发展有限公司实现营业收入 59,546.28 万元，实现净利润 17,756.71 万元。

3) 无锡惠山新城环境发展有限公司

无锡惠山新城环境发展有限公司成立于 2014 年 9 月，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围为：环境治理；园林绿化工程、水利工程的设计、施工；新农村建设；土地整理；基础设施建设；工程项目管理；金属材料、五金产品、建材、化工产品及原料（不含危险品）、针纺织品及原料、机械设备及配件的销售；蔬菜、苗木、花卉、水果的种植和销售。（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 2021 年末，无锡惠山新城环境发展有限公司总资产为 174,659.05 万元，净资产为 34,775.59 万元。2021 年度，无锡惠山新城环境发展有限公司未实现营业收入，实现净利润-1,859.09 万元。

4) 无锡古堰新里城镇发展有限公司

无锡古堰新里城镇发展有限公司成立于 2014 年 1 月，注册资本为 58,000.00 万元，经营范围为：土地整理开发，基础设施建设，新农村建设，工程项目管理，环境治理；园林绿化工程、水利工程的设计、施工，金属材料、五金产品、建材、化工产品及原料（不含危险品）、针纺织品及原料、机械设备及配件的销售，蔬菜、苗木、花卉、水果的种植和销售。（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 2021 年末，无锡古堰新里城镇发展有限公司总资产为 238,044.28 万元，净资产为 44,006.54 万元。2021 年度，无锡古堰新里城镇发展有限公司未实现营业收入，实现净利润-1,292.74 万元。

5) 无锡建惠房地产开发有限公司

无锡建惠房地产开发有限公司成立于 2020 年 9 月，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，无锡建惠房地产开发有限公司总资产为 262,830.85 万元，净资产为 4,637.81 万元。2021 年度，无锡建惠房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-2,014.16 万元。

6) 无锡市融惠置业有限公司

无锡市融惠置业有限公司成立于 2019 年 2 月，注册资本为 2,000.00 万元，经营范围为：房地产开发经营；装饰装潢服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，无锡市融惠置业有限公司总资产为 255,497.31 万元，净资产为-15,968.03 万元。2021 年度，无锡市融惠置业有限公司实现营业收入

128,690.21 万元，实现净利润 22,446.49 万元。

(2) 长期应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期应收款金额分别为 0.00 万元、8,899.05 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占发行人总资产比重分别为 0.00%、0.22%、0.00% 和 0.00%，占比较小。发行人 2020 年末长期应收款较年初增加 8,899.05 万元，主要系发行人 2020 年一季度出售“惠山电子商务大厦”，价值 34,605.42 万元，分 3 年付款。

(3) 投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 54,150.99 万元、54,306.87 万元、63,521.94 万元和 63,496.87 万元，占总资产比重分别为 1.26%、1.37%、1.53% 和 1.37%，2021 年大幅增加主要是发行人持有的科创中心三期房产约 6.26 亿转入所致。

(4) 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产净值分别为 135,488.61 万元、153,224.71 万元、161,108.22 万元和 164,770.10 万元，占总资产比重分别为 3.14%、3.87%、3.89% 和 3.56%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物，2021 年末房屋及建筑物价值约 156,585.11 万元，其他为机器设备、运输设备等。

2022 年 9 月末发行人房屋及建筑物明细表：

单位：万元

名称	原值	账面价值
锡房权证字第 HS1000794602 号	22.05	18.40
锡房权证字第 HS1000794601 号	46.77	39.02
锡房权证字第 HS1000794615 号	43.88	36.85
锡房权证字第 HS1000794621 号	43.88	36.85
吴文化博览园	4,747.66	4,040.16
锡房权证惠山字第 HS1000201200 号	12.58	9.22
锡房权证惠山字第 HS1000201201 号	12.58	9.22
锡房权证惠山字第 HS1000201204 号	12.58	9.22
锡房权证惠山字第 HS1000201331 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000201345 号	12.58	9.22

名称	原值	账面价值
锡房权证惠山字第 HS1000201457 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000201461 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000201465 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000201606 号	10.99	8.05
锡房权证惠山字第 HS1000201616 号	12.58	9.22
锡房权证惠山字第 HS1000201625 号	10.99	8.05
锡房权证惠山字第 HS1000201986 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000201994 号	23.81	17.44
锡房权证惠山字第 HS1000202014 号	10.99	8.05
锡房权证惠山字第 HS1000203263 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203264 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203267 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203268 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203288 号	24.84	18.20
锡房权证惠山字第 HS1000203408 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000203414 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000203422 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203440 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203452 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203477 号	12.27	8.99
锡房权证惠山字第 HS1000203587 号	12.58	9.22
锡房权证惠山字第 HS1000203591 号	11.25	8.24
锡房权证惠山字第 HS1000203821 号	26.83	19.66
锡房权证惠山字第 HS1000217502-1 号	29.42	22.88
锡房权证惠山字第 HS1000217502-2 号	33.40	25.98
锡房权证惠山字第 HS1000223929 号	28.23	23.54
锡房权证惠山字第 HS1000223941 号	67.30	56.11
锡房权证惠山字第 HS1000223705-1 号	57.04	43.67
锡房权证惠山字第 HS1000223705-2 号	50.84	38.92
锡房权证惠山字第 HS1000223979 号	4.69	2.95
锡房权证惠山字第 HS1000251663-1 号	332.05	227.27
锡房权证惠山字第 HS1000251663-2 号	103.81	71.05
锡房权证惠山字第 HS1000269384 号	123.39	95.84
锡房权证惠山字第 HS1000262413-1 号	11.23	7.76
锡房权证惠山字第 HS1000262413-2 号	9.32	6.44
锡房权证惠山字第 HS1000262423 号	24.38	20.33
锡房权证惠山字第 HS1000251663-3 号	15.55	10.64
锡房权证惠山字第 HS1000269450-1 号	48.46	33.49
锡房权证惠山字第 HS1000269450-2 号	68.28	47.18
锡房权证惠山字第 HS1000327230 号	193.80	148.26

名称	原值	账面价值
锡房权证惠山字第 HS1000328183 号	72.03	55.99
锡房权证惠山字第 HS1000846965 号	14.15	10.37
锡房权证惠山字第 HS1000846967 号	22.63	16.58
锡房权证惠山字第 HS1000846969 号	22.33	16.36
锡房权证惠山字第 HS1000846971 号	22.49	16.48
锡房权证惠山字第 HS1000846973 号	22.01	16.13
锡房权证惠山字第 HS1000846974 号	14.15	10.37
锡房权证惠山字第 HS1000846975 号	14.80	10.84
人民东路 21-402 宿舍	2.47	2.25
人民东路 21-502 宿舍	2.47	2.25
人民东路 21-602 宿舍	2.47	2.25
人民东路 21-501 宿舍	3.80	3.46
人民东路 21-601 宿舍	3.80	3.46
人民东路 25 号办公楼	114.02	103.87
北京办事处（恒昌花园）	841.88	721.91
野花园 10 号房产	185.46	172.25
东亭柏庄一村 18 号 601	7.19	6.71
钱桥街道杨树岸新村 3-501	51.14	47.70
野花园 47、48 号	2.84	2.79
广瑞二村办公用房	151.65	148.49
堰新路 311 房地产	62,582.35	61,018.04
梁洲大楼	2,647.65	132.38
土建工程	4,038.76	3,887.30
生活垃圾转运站	3,595.80	3,460.95
惠山区建筑垃圾资源化处置中心房屋	2,745.31	2,482.22
惠山区建筑垃圾资源化处置中心围墙	36.14	32.68
惠山区建筑垃圾资源化处置中心道路 场地	140.97	127.46
10KV 变电所	102.66	92.82
政和大道房产及契税、修理基金等	4,612.43	4,030.15
中央空调	237.29	237.29
惠山区党校	647.62	647.62
污水管网	47,700.00	46,095.09
残疾人托养中心	8,097.66	6,222.54
全民健身中心	22,122.27	20,983.89
人民东路 19 号集体宿舍 7 间	58.43	17.65
陆区粮管所	1,503.34	1,497.07
农机办公楼	36.04	0.00
农机办公楼装潢	3.44	0.77
农机办公地面	0.46	0.10

名称	原值	账面价值
农机土地	2.89	0.00
农机水道工程	2.35	0.00
农机道路	1.36	0.00
农机管道及安装	0.35	0.00
农机路	0.12	0.00
农机样机库改造	0.29	0.04
农机样机库办公楼	1.60	0.19
农机配电间设施	0.62	0.00
农机路面	2.33	0.00
农机改建工程	2.06	1.14
农机铸铁门	0.78	0.43
农机门卫装饰	0.24	0.13
农机大门门柱贴花	0.49	0.27
农机门卫房	3.74	2.09
农机电源线路	4.56	0.00
房屋（中惠路 518-6）	1,997.08	1,052.66
合计	170,979.76	158,718.95

2021 年发行人房屋及建筑物明细表

单位：万元

名称	原值	账面价值
锡房权证字第 HS1000794602 号	22.05	18.75
锡房权证字第 HS1000794601 号	46.77	39.76
锡房权证字第 HS1000794615 号	43.88	37.52
锡房权证字第 HS1000794621 号	43.88	37.52
吴文化博览园	4,747.66	4,134.02
锡房权证惠山字第 HS1000201200 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000201201 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000201204 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000201331 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000201345 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000201457 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000201461 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000201465 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000201606 号	10.99	8.33
锡房权证惠山字第 HS1000201616 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000201625 号	10.99	8.33
锡房权证惠山字第 HS1000201986 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000201994 号	23.81	18.05
锡房权证惠山字第 HS1000202014 号	10.99	8.33
锡房权证惠山字第 HS1000203263 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203264 号	11.25	8.53

名称	原值	账面价值
锡房权证惠山字第 HS1000203267 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203268 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203288 号	24.84	18.83
锡房权证惠山字第 HS1000203408 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000203414 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000203422 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203440 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203452 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203477 号	12.27	9.30
锡房权证惠山字第 HS1000203587 号	12.58	9.54
锡房权证惠山字第 HS1000203591 号	11.25	8.53
锡房权证惠山字第 HS1000203821 号	26.83	20.34
锡房权证惠山字第 HS1000217502-1 号	29.42	23.51
锡房权证惠山字第 HS1000217502-2 号	33.40	26.69
锡房权证惠山字第 HS1000223929 号	28.23	23.99
锡房权证惠山字第 HS1000223941 号	67.30	57.18
锡房权证惠山字第 HS1000223705-1 号	57.04	44.95
锡房权证惠山字第 HS1000223705-2 号	50.84	40.06
锡房权证惠山字第 HS1000223979 号	4.69	3.12
锡房权证惠山字第 HS1000251663-1 号	332.05	237.30
锡房权证惠山字第 HS1000251663-2 号	103.81	74.19
锡房权证惠山字第 HS1000269384 号	123.39	98.48
锡房权证惠山字第 HS1000262413-1 号	11.23	8.09
锡房权证惠山字第 HS1000262413-2 号	9.32	6.72
锡房权证惠山字第 HS1000262423 号	24.38	20.72
锡房权证惠山字第 HS1000251663-3 号	15.55	11.11
锡房权证惠山字第 HS1000269450-1 号	48.46	34.92
锡房权证惠山字第 HS1000269450-2 号	68.28	49.20
锡房权证惠山字第 HS1000327230 号	193.80	152.62
锡房权证惠山字第 HS1000328183 号	72.03	57.53
锡房权证惠山字第 HS1000846965 号	14.15	10.73
锡房权证惠山字第 HS1000846967 号	22.63	17.16
锡房权证惠山字第 HS1000846969 号	22.33	16.93
锡房权证惠山字第 HS1000846971 号	22.49	17.05
锡房权证惠山字第 HS1000846973 号	22.01	16.69
锡房权证惠山字第 HS1000846974 号	14.15	10.73
锡房权证惠山字第 HS1000846975 号	14.80	11.22
人民东路 21-402 宿舍	2.47	2.29
人民东路 21-502 宿舍	2.47	2.29
人民东路 21-602 宿舍	2.47	2.29
人民东路 21-501 宿舍	3.80	3.53
人民东路 21-601 宿舍	3.80	3.53
人民东路 25 号办公楼	114.02	105.90

名称	原值	账面价值
北京办事处（恒昌花园）	841.88	751.90
野花园 10 号房产	185.46	175.55
东亭柏庄一村 18 号 601	7.19	6.83
钱桥街道杨树岸新村 3-501	51.14	48.61
堰新路 311 房地产	62,582.35	62,191.27
梁洲大楼	2,647.65	132.38
土建工程	3,988.53	3,988.53
惠瑞房产	4,758.02	4,758.02
政和大道房产及契税、修理基金等	4,612.43	4,049.97
中央空调	237.29	237.29
惠山区党校	647.62	647.62
污水管网	47,700.00	46,095.09
残疾人托养中心	8,097.66	6,366.78
全民健身中心	22,122.27	21,377.95
人民东路 19 号集体宿舍 7 间	58.43	17.65
合计	165,348.04	156,585.11

(5) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人在建工程余额分别为 131,768.93 万元、102,345.35 万元、152,900.90 万元和 157,516.84 万元，占资产总额的比例分别为 3.06%、2.58%、3.69% 和 3.40%。2020 年末发行人在建工程较 2019 年末减少 29,423.58 万元，降幅 22.33%，主要系母公司的全民健身中心项目从在建工程转入固定资产所致。2021 年末发行人在建工程较 2020 年末增加 50,555.55 万元，增幅 49.40%，主要系新经济创业中心项目投入持续增加所致。

(6) 无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人无形资产余额分别为 718,004.35 万元、718,835.03 万元、722,017.17 万元和 818,188.48 万元，占资产总额的比例分别为 16.66%、18.16%、17.44% 和 17.67%。公司无形资产主要是土地使用权，土地使用权性质分别为分别出让用地和划拨用地。发行人土地使用权明细情况表如下：

发行人截至 2022 年 9 月末无形资产明细

单位：万元

项目	账面价值
土地使用权	817,321.43
软件	867.05
合计	818,188.48

截至 2022 年 9 月末无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

土地使用权	土地坐落位置	取得时间	用途	入账依据	土地取得方式	建筑面积	账面原值	累计摊销	账面价值
锡惠国用(2012)第 7047 号	惠山区阳山镇普照村、安阳山村	2012	地块前期开发	评估价	划拨	54,715.10	26,547.77	0	26,547.77
锡惠国用(2012)第 7046 号	惠山区阳山镇安阳山村	2012	地块前期开发	评估价	划拨	74,327.80	36,063.85	0	36,063.85
锡惠国用(2012)第 7045 号	惠山区阳山镇普照村	2012	地块前期开发	评估价	划拨	87,306.90	42,361.31	0	42,361.31
锡惠国用(2013)第 0107 号	重度残疾人托养中心	2013	科教用地	财政性收据	购买	16,119.80	797.93	151.61	646.32
苏(2020)无锡市不动产权第 0033465 号	惠山区洛社镇万马村运河北路 100	2020	港口码头用地	购地发票	购买	14,683.00	1,150.41	71.90	1,078.51
锡惠集用(2010)第 0271 号	无锡市惠山区堰桥街道西街 10 号	2010	住宅用地	评估价	划拨	8,825.80	1,512.92	0.00	1,512.92
锡惠国用(2013)第 14147 号	祥育苑 16-302	2013	住宅用地	评估价	划拨	24.1	9.56	1.27	8.29
锡惠国用(2013)第 14148 号	祥育苑 29-302	2013	商业用地	评估价	划拨	75.7	30.03	3.99	26.04
锡惠国用(2013)第 14149 号	长宁路 185	2013	商业用地	评估价	划拨	44.4	21.80	6.11	15.69
锡惠国用(2013)第 14150 号	长宁路 183	2013	批发零售用地	评估价	划拨	44.4	21.80	6.11	15.69
锡惠国用(2015)第 019340 号	锦绣商业广场 8-324	2015	批发零售用地	评估价	划拨	24.6	13.85	3.32	10.53
锡惠国用(2015)第 019339 号	锦绣商业广场 8-335	2015	批发零售用地	评估价	划拨	34.4	19.37	4.64	14.73

锡惠国用(2015)第019337号	锦绣商业广场 6-105	2015	批发零售用地	评估价	划拨	35.5	19.99	4.79	15.20
锡惠国用(2015)第019330号	锦绣商业广场 8-319	2015	批发零售用地	评估价	划拨	30.9	17.40	4.17	13.23
锡惠国用(2015)第019324号	锦绣商业广场 8-106	2015	批发零售用地	评估价	划拨	81.2	45.72	10.96	34.76
锡惠国用(2015)第019341号	锦绣商业广场 8-323	2015	批发零售用地	评估价	划拨	16.4	9.23	2.21	7.02
锡惠国用(2015)第019336号	锦绣商业广场 6-107	2015	批发零售用地	评估价	划拨	23.3	13.12	3.15	9.97
锡惠集用(2009)第0385号	无锡市惠山区堰桥街道西街	2009	工业用地	评估价	划拨	689.4	21.01	0.00	21.01
锡惠国用(2009)第0391号	无锡市惠山区堰桥街道西漳街 87-97 号	2009	商业用地	评估价	划拨	2,077.50	621.75	0.00	621.75
锡惠集用(2009)第0409号	惠山区堰桥街道长安社区	2009	公共服务用费	评估价	划拨	8,063.90	1,341.19	0.00	1,341.19
锡惠集用(2009)第0410号	惠山区堰桥街道堰桥中路	2009	工业用地	评估价	划拨	6,261.90	194.24	0.00	194.24
锡惠集用(2009)第0411号	惠山区堰桥街道西青路 71 号	2009	商服用地	评估价	划拨	622.9	186.20	0.00	186.20
锡惠国用(2010)第0211号	无锡市惠山区堰桥街道天一街 36 号	2010	商业用地	评估价	划拨	764.5	228.29	0.00	228.29
锡惠国用(2010)第0226号	无锡市惠山区堰桥街道西漳街 87 号	2010	商业用地	评估价	划拨	96.7	28.88	0.00	28.88
锡惠国用(2010)第0227号	无锡市惠山区堰桥街道西漳街 62 号	2010	商业用地	评估价	划拨	331.7	99.75	0.00	99.75
锡惠国用(2010)第0228号	无锡市惠山区堰桥街道西漳街 40 号	2010	商业用地	评估价	划拨	163.9	48.95	0.00	48.95
锡惠国用(2010)第0229号	无锡市惠山区堰桥街道陈家桥路 7 号	2010	仓储用地	评估价	划拨	758.4	31.08	0.00	31.08

锡惠国用(2010)第0247号	无锡市惠山区堰桥街道长安东街	2010	商业用地	评估价	划拨	1,220.21	370.46	0.00	370.46
锡惠国用(2010)第0260号	无锡市惠山区堰桥街道七号桥堍下	2010	工业用地	评估价	划拨	2,678.10	82.91	0.00	82.91
锡惠国用(2010)第0261号	惠山区堰桥街道长安友谊西路	2010	商业用地	评估价	划拨	2,944.00	906.34	0.00	906.34
锡惠国用(2010)第0248号	无锡市惠山区堰桥街道长安西街	2010	商业用地	评估价	划拨	209.17	62.70	0.00	62.70
锡惠国用(2010)第0266号	惠山区堰桥街道西陈路58号	2010	工业用地	评估价	划拨	984.4	30.18	0.00	30.18
锡惠集用(2010)第0011号	惠山区堰桥街道西新路2号	2010	商业用地	评估价	划拨	913.6	274.35	0.00	274.35
锡惠国用(2009)第11901号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-56	2009	住宅用地	评估价	划拨	61.1	24.57	3.04	21.53
锡惠国用(2009)第11902号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-66	2009	住宅用地	评估价	划拨	110.7	44.51	5.51	39.01
锡惠国用(2009)第11903号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-11号	2009	住宅用地	评估价	划拨	58.4	23.48	2.90	20.58
锡惠国用(2009)第11904号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-12号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29
锡惠国用(2009)第11905号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-13号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29
锡惠国用(2009)第11906号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-14号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29
锡惠国用(2009)第11907号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-17号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29
锡惠国用(2009)第11908号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-18号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29
锡惠国用(2009)第11909号	无锡市惠山区堰桥镇西尤路40-40-19号	2009	住宅用地	评估价	划拨	51.9	20.87	2.58	18.29

锡惠国用(2009)第 11910号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-20号	2009	住宅用地	评估价	划拨	58.4	23.48	2.90	20.58
锡惠国用(2009)第 11911号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-46号	2009	住宅用地	评估价	划拨	92.8	37.31	4.62	32.70
锡惠国用(2009)第 11912号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-47号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11913号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-48号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11914号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-49号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11915号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-50号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11916号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-51号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11917号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-52号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11918号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-53号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11919号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-54号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11920号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-55号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11921号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-56号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11922号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-57号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11923号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-58号	2009	住宅用地	评估价	划拨	46.4	18.66	2.31	16.35
锡惠国用(2009)第 11924号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-59号	2009	住宅用地	评估价	划拨	93.4	37.56	4.65	32.91

锡惠国用(2009)第 11925号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-60号	2009	住宅用地	评估价	划拨	92.1	37.03	4.58	32.45
锡惠国用(2009)第 11926号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-61号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11927号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-62号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11928号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-63号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11929号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-64号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11930号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-65号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11931号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-66号	2009	住宅用地	评估价	划拨	100.6	40.45	5.00	35.45
锡惠国用(2009)第 11932号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-67号	2009	住宅用地	评估价	划拨	102.5	41.22	5.10	36.12
锡惠国用(2009)第 11933号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-68号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11934号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-69号	2009	住宅用地	评估价	划拨	50.6	20.35	2.52	17.83
锡惠国用(2009)第 11935号	无锡市惠山区堰桥镇西 尤路40-40-70号	2009	住宅用地	评估价	划拨	90.9	36.55	4.52	32.03
惠土经权证(2015)第 00001号	堰桥镇长安村	2015	农用地	评估价	划拨	2,088,750.44	14,856.74	0.00	14,856.74
惠土经权证(2015)第 00002号	堰桥镇长馨村	2015	农用地	评估价	划拨	949,644.75	6,559.67	0.00	6,559.67
惠土经权证(2015)第 00003号	堰桥镇姑里村	2015	农用地	评估价	划拨	1,797,075.65	12,413.30	0.00	12,413.30
惠土经权证(2015)第 00004号	堰桥镇牌楼村	2015	农用地	评估价	划拨	319,401.60	2,271.82	0.00	2,271.82

惠土经权证(2015)第00005号	堰桥镇寺头村	2015	农用地	评估价	划拨	1,034,651.84	7,359.21	0.00	7,359.21
惠土经权证(2015)第00006号	堰桥镇堰北村	2015	农用地	评估价	划拨	1,713,821.90	12,189.97	0.00	12,189.97
惠土经权证(2015)第00082号	堰桥镇堰桥村	2015	农用地	评估价	划拨	143,920.72	1,023.67	0.00	1,023.67
-	吴文化博览园				划拨	168,178.80	5,620.54	0	5,620.54
-	智慧停车系统建设项目车位使用权						95,539.50	0	95,539.50
锡惠国用(2010)第21680号	惠山区长安街道政和大道188-102	2010	商业	购房发票	购买	122.4	10,875.75	2,942.85	7,932.90
锡惠国用(2010)第21681号	惠山区长安街道政和大道188-202	2010	商业	购房发票	购买	130.9			
锡惠国用(2010)第21682号	惠山区长安街道政和大道188-302	2010	商业	购房发票	购买	180.7			
锡惠国用(2010)第21683号	惠山区长安街道政和大道188-402	2010	商业	购房发票	购买	180.7			
锡惠国用(2010)第21684号	惠山区长安街道政和大道188-502	2010	商业	购房发票	购买	180.7			
锡惠国用(2010)第21685号	惠山区长安街道政和大道188-602	2010	商业	购房发票	购买	180.7			
锡惠国用(2010)第21686号	惠山区长安街道政和大道182-104	2010	商业	购房发票	购买	7.6			
锡惠国用(2010)第21687号	惠山区长安街道政和大道182-105	2010	商业	购房发票	购买	8.9			
锡惠国用(2010)第21688号	惠山区长安街道政和大道182-106	2010	商业	购房发票	购买	25			
锡惠国用(2010)第21706号	惠山区长安街道政和大道182-204	2010	商业	购房发票	购买	44.3			

锡惠国用(2010)第 21707号	惠山区长安街道政和大 道182-304	2010	商业	购房发票	购买	90.4			
锡惠国用(2010)第 21708号	惠山区长安街道政和大 道182-403	2010	商业	购房发票	购买	252.5			
锡惠国用(2010)第 21709号	惠山区长安街道政和大 道182-503	2010	商业	购房发票	购买	245.7			
锡惠国用(2010)第 21710号	惠山区长安街道政和大 道182-603	2010	商业	购房发票	购买	236			
锡惠国用(2010)第 21477号	惠山区长安街道政和大 道196-401	2010	商业	购房发票	购买	135.2			
锡惠国用(2010)第 21478号	惠山区长安街道政和大 道196-501	2010	商业	购房发票	购买	135.2			
锡惠国用(2010)第 21479号	惠山区长安街道政和大 道196-601	2010	商业	购房发票	购买	135.2			
锡惠国用(2010)第 21480号	惠山区长安街道政和大 道196-301	2010	商业	购房发票	购买	135.2			
锡惠国用(2011)第7010 号	惠山区钱桥街道职教园 区	2011	地块前期开发	评估价	划拨	160,451.10	31,640.96	0	31,640.96
锡惠国用(2011)第7011 号	惠山区堰桥街道东街	2011	地块前期开发	评估价	划拨	30,176.60	6,515.13	0	6,515.13
锡惠国用(2011)第7012 号	惠山区洛社镇新兴东路	2011	地块前期开发	评估价	划拨	65,006.80	13,469.41	0	13,469.41
锡惠国用(2011)第0207 号	惠山区钱桥街道勤建 村、舜柯村	2011	地块前期开发	评估价	划拨	83,998.60	13,389.38	0	13,389.38
锡惠国用(2011)第0208 号	惠山区钱桥街道勤建村	2011	地块前期开发	评估价	划拨	92,700.80	14,776.51	0	14,776.51
锡惠国用(2009)第0265 号	无锡市惠山区洛社镇钱 巷村	2009	地块前期开发	评估价	划拨	94,411.10	23,767.99	0	23,767.99
锡惠国用(2009)第0266 号	无锡市惠山区洛社镇钱 巷村、张镇桥村	2009	地块前期开发	评估价	划拨	48,631.20	12,242.90	0	12,242.90

锡惠国用(2009)第0267号	无锡市惠山区洛社镇钱巷村、张镇桥村	2009	地块前期开发	评估价	划拨	49,645.90	12,498.36	0	12,498.36
锡惠国用(2011)7029号	惠山区堰桥街道锡澄路	2011	地块前期开发	评估价	划拨	23,146.60	5,344.55	0	5,344.55
锡惠国用(2011)7032号	惠山区堰桥街道环山路	2011	地块前期开发	评估价	划拨	103,757.70	23,957.65	0	23,957.65
锡惠国用(2011)7028号	惠山区堰桥街道西漳街	2011	地块前期开发	评估价	划拨	80,123.00	17,394.70	0	17,394.70
锡惠国用(2011)7031号	惠山区堰桥街道蚕种场新村	2011	地块前期开发	评估价	划拨	36,957.90	8,023.56	0	8,023.56
锡惠国用(2011)7030号	惠山区堰桥街道凤翔路西侧	2011	地块前期开发	评估价	划拨	76,535.90	17,859.65	0	17,859.65
锡惠国用(2011)7027号	惠山区前洲街道邓巷村邓北路	2011	地块前期开发	评估价	划拨	79,087.80	15,208.58	0	15,208.58
锡惠国用(2011)7033号	惠山区钱桥街道恒藕路	2011	地块前期开发	评估价	划拨	40,626.50	7,840.91	0	7,840.91
锡惠国用(2011)7026号	惠山区堰桥街道堰桥路35号	2011	地块前期开发	评估价	划拨	77,724.10	17,946.49	0	17,946.49
锡惠储国用(2009)第0001号	惠山区洛社镇铁路桥村62366.5 m ²	2009	地块前期开发	评估价	划拨	62,366.50	1,652.71	0	1,652.71
锡惠储国用(2009)第0002号	惠山区玉祁镇民主村、前洲镇印桥村109512.6 m ²	2009	地块前期开发	评估价	划拨	109,512.60	2,902.08	0	2,902.08
锡惠储国用(2009)第0003号	惠山区堰桥街道尤旺村25627.4 m ²	2009	地块前期开发	评估价	划拨	25,627.40	776.51	0	776.51
苏(2021)第0120303号	惠山区钱皋路西侧、欧派北侧57377.20 m ²	2021	地块前期开发	评估价	出让	57,377.20	3,551.76	106.55	3,445.21
锡惠国用(2009)第1901号	无锡市惠山区堰桥街道尤旺村	2009	地块前期开发	评估价	划拨	526,659.90	113,705.87	0	113,705.87
锡惠国用(2009)第1902号	无锡市惠山区堰桥街道堰桥社区	2009	地块前期开发	评估价	划拨	427,313.60	108,858.14	0	108,858.14

锡惠国用(2012)第 7026 号	惠山区洛社镇石塘湾社区 4287m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	4,287.00	1,713.09	0	1,713.09
锡惠国用(2012)第 7027 号	惠山区玉祁街道玉东村 11516m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	11,516.00	4,797.57	0	4,797.57
锡惠国用(2012)第 7028 号	惠山区堰桥街道堰桥社区 5172m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	5,172.00	2,534.28	0	2,534.28
锡惠国用(2012)第 7029 号	惠山区洛社镇石塘湾孟里东街 9668m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	9,668.00	3,863.33	0	3,863.33
锡惠国用(2012)第 7030 号	惠山区洛社镇石塘湾联通路 1 号 36330m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	36,330.00	14,517.47	0	14,517.47
锡惠国用(2012)第 7031 号	惠山区洛社镇六龙社区 11874m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	11,874.00	4,744.85	0	4,744.85
锡惠国用(2012)第 7032 号	惠山区玉祁街道玉祁村 3411m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	3,411.00	1,421.02	0	1,421.02
锡惠国用(2012)第 7033 号	惠山区洛社镇杨市社区 4252m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	4,252.00	1,599.60	0	1,599.60
锡惠国用(2012)第 7034 号	惠山区玉祁街道玉西村 11648m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	11,648.00	4,852.56	0	4,852.56
锡惠国用(2012)第 7035 号	惠山区玉祁街道礼舍西街 7793m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	7,793.00	3,246.56	0	3,246.56
锡惠国用(2012)第 7036 号	惠山区阳山镇东方路 10508m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	10,508.00	5,098.48	0	5,098.48
锡惠国用(2012)第 7037 号	惠山区钱桥街道东风社区 4912m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	4,912.00	2,337.62	0	2,337.62
锡惠国用(2012)第 7038 号	惠山区钱桥街道钱桥社区 8623m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	8,623.00	4,219.23	0	4,219.23
锡惠国用(2012)第 7039 号	惠山区钱桥街道东风社区 4489m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	4,489.00	2,136.32	0	2,136.32
锡惠国用(2012)第 7040 号	惠山区钱桥街道钱桥社区 8494m ²	2012	地块前期开发	评估价	划拨	8,494.00	4,156.11	0	4,156.11

锡惠国用(2012)第 7041 号	惠山区洛社镇杨市社区 健康路 6633m2	2012	地块前期开发	评估价	划拨	6,633.00	2,495.33	0	2,495.33
-	无锡市堰新街道石新路 106 号		办公	评估价	划拨	18,271.09	959.23	0	959.23
合计						11,024,869.77	820,748.70	3,427.27	817,321.43

(二) 负债构成分析

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	47,848.48	1.76	73,843.46	3.10	43,500.00	1.91	91,700.00	3.61
应付票据	109,582.50	4.03	67,095.00	2.82	115,620.00	5.07	74,000.00	2.92
应付账款	21,312.11	0.78	23,424.69	0.98	10,459.22	0.46	10,215.25	0.40
预收款项	8,427.97	0.31	6,833.35	0.29	20,130.32	0.88	99,250.40	3.91
合同负债	6,460.24	0.24	4,524.70	0.19	-	-	-	-
应付职工薪酬	188	0.01	450.20	0.02	338.21	0.01	-	-
应交税费	80,128.80	2.95	80,335.18	3.38	67,003.33	2.94	59,179.20	2.33
应付利息					29,223.68	1.28	28,019.31	1.10
其他应付款	813,869.56	29.95	567,584.46	23.87	555,972.75	24.37	628,317.71	24.76
一年内到期的非流动负债	302,296.21	11.12	237,787.93	10.00	211,920.00	9.29	305,531.00	12.04
其他流动负债	403.43	0.01	404.26	0.02	-	-	-	-
流动负债合计	1,390,517.30	51.16	1,062,283.23	44.67	1,054,167.52	46.21	1,296,212.88	51.08
长期借款	303,496.40	11.17	285,015.50	11.98	302,160.00	13.25	449,282.00	17.70
应付债券	826,619.64	30.41	887,644.43	37.32	922,364.01	40.43	790,115.73	31.13
长期应付款(合计)	189,245.98	6.96	135,271.34	5.69	480.94	0.02	71.19	0.00
递延收益	4,978.42	0.18	4,985.92	0.21	28.33	0.00	38.33	0.00
递延所得税负债	3,023.43	0.11	3,023.43	0.13	2,068.62	0.09	2,082.62	0.08
非流动负债合计	1,327,363.87	48.84	1,315,940.62	55.33	1,227,101.90	53.79	1,241,589.87	48.92
负债合计	2,717,881.17	100.00	2,378,223.86	100.00	2,281,269.42	100.00	2,537,802.75	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 2,537,802.75 万元、2,281,269.42 万元、2,378,223.86 万元和 2,717,881.17 万元，呈波动趋势。

从负债构成来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,296,212.88 万元、1,054,167.52 万元、1,062,283.23 万元和 1,390,517.30 万元，占总负债的比例分别为 51.08%、46.21%、44.67% 和 51.16%；2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,241,589.87 万元、1,227,101.90 万元、1,315,940.62 万元和 1,327,363.87 万元，占总负债比例分别为 48.92%、53.79%、55.33% 和 48.84%，占比呈波动增长态势。

1、流动负债分析

发行人流动负债主要为短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债合计分别为 1,296,212.88 万元、1,054,167.52 万元、1,062,283.23 万元和 1,390,517.30 万元。

(1) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 91,700.00 万元、43,500.00 万元、73,843.46 万元和 47,848.48 万元，占负债总额的比重分别为 3.61%、1.91%、3.10% 和 1.76%，报告期内发行人短期借款有所波动，整体占有息负债比例较小，主要是由于发行人代建的这些基础设施建设项目，投资较大，周期较长，因此短期借款相对不大，基本符合发行人主营业务的特点。

2021 年末和 2022 年 9 月末发行人短期借款明细表

单位：万元、%

类别	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵质押借款	-	-	500.00	0.68
保证借款	47,800.00	99.90	73,250.00	99.20
应付利息	48.48	0.10	93.46	0.13
合计	47,848.48	100.00	73,843.46	100.00

(2) 应付票据

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付票据余额分别为 74,000.00 万元、115,620.00 万元、67,095.00 万元和 109,582.50 万元，占负债总额的比重分别为 2.92%、5.07%、2.82% 和 4.03%。发行人应付票据均为银行承兑汇票。发行人 2020 年末应付票据较 2019 年末增加 41,620.00 万元，增幅 56.24%，主要原因有①母公司 2020 年度用银行承兑汇票支付工程款 2,305.00 万元；②子公司金惠科技的应付票据 2,000.00 万元于 2020 年度到期；③托管公司惠盛投资及其子公司 2020 年度新增银行承兑汇票支付工程款 41,315.00 万元。发行人 2021 年末应付票据较 2020 年末减少 48,525.00 万元，降幅 41.97%，主要原因本期商业承兑汇票减少所致。

(3) 应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付账款金额分别为 10,215.25 万元、10,459.22 万元、23,424.69 万元和 21,312.11 万元，占发行人负债总额的比例分别为 0.40%、0.46%、0.98% 和 0.78%，金额和占比均较小。

截至2022年9末发行人应付账款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	12,330.94	57.86	15,320.15	65.40
1-2 年	1,245.41	5.84	121.28	0.52
2-3 年	77.42	0.36	4.05	0.02
3 年以上	7,658.34	35.93	7,979.20	34.06
合计	21,312.11	100.00	23,424.69	100.00

2022 年 9 月末发行人应付账款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	款项性质
南通五建建设集团有限公司	15.00	35.82	工程款
	7,620.00		
江苏启德水务有限公司	2,306.23	10.82	工程款
无锡市惠山区巡防大队	786.87	3.69	工程款
江苏溧阳建设集团有限公司	676.38	3.17	工程款
锦汇建设集团有限公司	648.28	3.04	工程款
合计	12,052.76	56.55	-

2021 年末发行人应付账款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	款项性质
南通五建建设集团有限公司	7,635.00	47.06	工程款
无锡市惠山区钱桥街道办事处	6,480.39	39.94	工程款
无锡市锡山三建实业有限公司	815.25	5.02	工程款
无锡市惠升城市物业集成服务有限公司	651.82	4.02	工程款
无锡市惠山区巡防大队	642.24	3.96	工程款
合计	16,224.70	100.00	-

(4) 预收款项

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预收款项金额分别为 99,250.40 万元、20,130.32 万元、6,833.35 万元和 8,427.97 万元，占发行人负债总额的比例分别为 3.91%、0.88%、0.29% 和 0.31%。2020 年末发行人预收账款较 2019 年末减少 79,120.08 万元，降幅 79.72%，主要系发行人预收无锡市惠山区土地收购储备中心的雪丰钢铁厂项目款项结转所致。2021 年末发行人预收账款较 2020 年末减少 13,296.97 万元，降幅 66.05%，主要系发行人预收无锡市惠山区土地收购储备中心的雪丰钢铁厂项目款项结转所致。

(5) 其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应付款余额分别为 628,317.71 万元、555,972.75 万元、567,584.46 万元和 813,869.56 万元，占总负债的比重分别为 24.76%、24.37%、23.87% 和 29.95%。2021 年末发行人其他应付款余额较 2020 年末增加 11,611.71 万元，增幅 2.09%，2022 年 9 月末发行人其他应付款余额较 2021 年末增加 246,285.10 万元，增幅 43.39%。

截至2022年9月末发行人其他应付款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	621,865.47	76.41	450,240.14	79.33
1-2 年	80,392.77	9.88	8,147.23	1.44
2-3 年	10,630.39	1.31	43,633.18	7.69
3 年以上	100,980.93	12.41	65,563.92	11.55
合计	813,869.56	100.00	567,584.46	100.00

2022 年 9 月末发行人其他应付款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占比	款项性质	是否关联方
无锡市惠山文商旅集团有限公司	471,790.28	1 年以内	57.97	资金往来	是
	11,217.47	1 至 2 年	1.38	资金往来	是
国联证券股份有限公司	45,400.00	1 年以内	5.58	资金往来	否
无锡惠山科创产业集团有限公司	32,721.50	1 年以内	4.02	资金往来	是

无锡惠鑫汇资产经营管理有限公司	25,000.00	2至3年	3.07	资金往来	否
无锡地铁西漳片区管理委员会	23,666.80	2至3年、3年以上	2.91	资金往来	否
合计	609,796.06		74.93	-	

2021年末发行人其他应付款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占比	款项性质	是否关联方
无锡惠新资产经营管理有限公司	260,215.91	1年以内	45.85	资金往来	是
国联证券股份有限公司	37,575.00	1年以内	6.62	资金往来	否
无锡惠山科创产业集团有限公司	36,000.00	1年以内	6.34	资金往来	是
无锡惠鑫汇资产经营管理有限公司	25,000.00	2至3年	4.40	资金往来	否
无锡地铁西漳片区管理委员会	23,487.84	2至3年、3年以上	4.14	资金往来	否
合计	382,278.76		67.35	-	

(6) 一年内到期的非流动负债

2019-2021年末及2022年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为305,531.00万元、211,920.00万元、237,787.93万元和302,296.21万元，占负债总额的比重分别12.04%、9.29%、10.00%和11.12%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券以及应付利息。2021年末发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加25,867.93万元，主要系发行人非流动负债到期所致。2022年9月末发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加64,508.28万元，主要系发行人一年内到期的应付债券增加所致。

发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
1年内到期的长期借款	67,299.55	22.26	50,162.00	21.10
1年内到期的应付债券	206,500.00	68.31	161,000.00	67.71
应付利息	28,496.66	9.43	26,625.93	11.20
合计	302,296.21	100.00	237,787.93	100.00

2、非流动负债结构分析

发行人的非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非流动负债。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 1,241,589.87 万元、1,227,101.90 万元、1,315,940.62 万元和 1,327,363.87 万元，占总负债比例分别为 48.92%、53.79%、55.33% 和 48.84%，占比呈波动态势。

(1) 长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 449,282.00 万元、302,160.00 万元、285,015.50 万元和 303,496.40 万元，占负债总额的比重分别为 17.70%、13.25%、11.98% 和 11.17%。2012 年以来发行人主要通过银行项目贷款等方式适当增加长期借款，筹措基础设施建设资金。2020 年末发行人长期借款余额较 2019 年末减少 147,122.00 万元，主要系发行人部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。2021 年末发行人长期借款余额较 2020 年末减少 17,144.50 万元，主要系发行人部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。2022 年 9 月末发行人长期借款余额较 2021 年末增加 18,480.90 万元。

(2) 应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 790,115.73 万元、922,364.01 万元、887,644.43 万元和 826,619.64 万元，占负债总额的比重分别为 31.13%、40.43%、37.32% 和 30.41%，占比呈现逐年下降的趋势。2020 年末发行人应付债券较 2019 年末增加 132,248.28 万元，主要系发行人当期发行 20 惠控 01、20 惠控 02 公司债券所致。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末减少 34,719.58 万元，主要系发行人当期偿还 17 惠经 01、18 惠山经发 MTN001、17 华阔 01、17 华阔 02、21 惠山国投 SCP002 公司债券和债务融资工具所致。2022 年 9 月末发行人应付债券较 2021 年末减少 61,024.79 万元。

(三) 现金流量分析

项目	现金流量金额和构成情况			
	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				

现金流量金额和构成情况				
	单位：万元			
项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
经营活动现金流入小计	573,019.42	416,637.83	507,618.40	1,156,945.77
经营活动现金流出小计	626,025.59	273,066.07	359,650.79	687,028.34
经营活动产生的现金流量净额	-53,006.17	143,571.76	147,967.61	469,917.44
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	9,828.02	21,605.27	-3,670.36	164,384.46
投资活动现金流出小计	36,233.96	50,534.21	124,079.64	114,532.64
投资活动产生的现金流量净额	-26,405.95	-28,928.93	-127,749.99	49,851.82
三、筹资活动产生的现金流量	-			
筹资活动现金流入小计	421,882.46	613,286.80	533,836.89	898,419.94
筹资活动现金流出小计	378,730.31	676,390.09	785,138.96	1,093,202.79
筹资活动产生的现金流量净额	43,152.16	-63,103.29	-251,302.06	-194,782.85
现金及现金等价物净增加额	-36,259.97	51,539.54	-231,084.44	324,986.41

1、经营活动现金流量分析

(1) 经营活动现金流量概况

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 469,917.44 万元、147,967.61 万元、143,571.76 万元和-53,006.17 万元，发行人经营活动产生的现金净流量持续下降，发行人经营活动产生的流入主要是政府支付的代建项目款，往来款及政府补贴等。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,156,945.77 万元、507,618.40 万元、416,637.83 万元和 573,019.42 万元。发行人经营活动产生的现金流入主要来源于代建项目产生的结算回款。经营活动产生的现金流入中收到的其他与经营活动有关的现金分别为 783,324.34 万元、363,944.06 万元、295,785.93 万元和 460,699.85 万元，收到的其他与经营活动有关的现金主要为发行人与当地其他国有企业之间的往来款。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 687,028.34 万元、359,650.79 万元、273,066.07 万元和 626,025.59 万元，经营活动产生的现金流出整体呈现波动趋势，主要是由于发行人支付其他与经营活动有关的现金波动下降所致。经营活动产生的现金流出中支付的其他与经营活动有关的现金分别为 637,040.06 万元、258,137.25 万元、54,497.86 万元和 299,528.85 万

元，支付的其他与经营活动有关的现金主要由归还往来款等活动产生。

(2) 公司经营活动现金流波动情况及形成的原因及合理性

2019-2022 年三季度，公司各期经营活动现金流分别为 469,917.44 万元、147,967.61 万元、143,571.76 万元和 -53,006.17 万元，其中，收到其他与经营活动有关的现金分别为 783,324.34 万元、363,944.06 万元、295,785.93 万元和 460,699.85 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 637,040.06 万元、258,137.25 万元、54,497.86 万元和 299,528.85 万元。公司报告期内对其他与经营活动有关的现金流入流出依赖较大，主要是因为公司是惠山区重要的基础设施投资主体，公司日常业务开展过程中与其他国企合作广泛，产生的往来款发生较多。

最近一期经营活动现金流为负是因为本期暂无完工工程回款所致，除最近一期外波动不大。从行业特征方面看，公司各年度经营活动现金流波动主要是由于公司属于城市基础设施建设企业，每年经营性现金流量主要取决于公司每年对城市基础设施建设项目的投入规模以及已完工工程产生的回款规模。一方面，公司所从事城市基础设施建设产业属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点，项目前期土地购置、建设投入与结算回款存在一定的时间错配；另一方面，受工程施工开发建设进度及完工验收部门财政安排影响，城市基础设施建设整个行业均存在呈现一定的波动性。

从发行人具体经营情况分析，2019-2022 年三季度公司代建业务主要经营情况以及合并层面经营活动产生的现金流量情况如下：

报告期内，公司经营活动现金流波动较大主要是由于：(1) 2020 年、2021 年公司收入金额较高，且已验收项目的资金回笼情况良好，故经营性现金流大额为正；(2) 2022 年三季度现金流大额为负，主要是因为本期代建项目投入依然资金量庞大，并且项目回款多为年末，故现金流大额为负。综上，由于受到验收进度安排、委托单位财政安排等多方面因素共同影响，公司在报告期内的经营活动现金流呈现了一定的波动态势。

(3) 对公司偿债能力影响

本期债券的偿债资金主要来源于代建业务所产生的现金流、发行人的货币资金和发行人的融资渠道等。报告期内，公司经营活动现金流虽有波动，除最近一期均保持为正数，公司的偿债能力没有明显下降。

未来，公司将会通过控制支出、促进代建和其他应收款回款等方式进一步改善现金流以增强公司的偿债能力。综上，由于受到验收进度安排、委托单位财政安排等多方面因素共同影响，公司在报告期内的经营活动现金流呈现了一定的波动态势。若未来公司回款情况不佳，则可能导致经营活动现金流恶化，减弱公司的偿债能力。

(4) 本期债券偿债资金来源偿债安排的可行性分析

本期债券的偿债资金将主要来源于经营活动产生的现金流、充足的存货储备、公司的货币资金及其他融资渠道所融资金等。目前发行人积极优化企业结构，不断加强内部管理，以保证发行人的持续盈利能力。

① 公司盈利稳健的水平，能够为本期债券本息的偿付提供保障。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 150,814.45 万元、183,664.27 万元、159,062.27 万元和 104,453.65 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 469,917.44 万元、147,967.61 万元、143,571.76 万元和 -53,006.17 万元。近两年经营活动产生的现金流净额平均为 145,769.69 万元，占本次发行债券总金额的 72.88%。公司稳健充足的经营活动产生的现金流净额是本次偿债资金的最重要来源。

② 公司充足的存货储备能够为公司的偿债能力提供保障。

截至 2022 年 9 月末，公司的存货余额为 919,375.92 万元，占总资产比例为 19.85%，若发行人偿债能力出现变化，公司可以通过催促客户结算、回款保证公司可以及时偿还债务。2021 年末发行人主要存货明细如下：

2021 年末发行人主要存货-开发成本明细情况表

单位：万元

项目名称	协议签署时间	交易对手方	计划总投资额	已投资额	账面余额	建设周期	主营业务情况
堰新苑一、二、三期	2014 年	无锡市惠山区堰桥街道办事处	266,000.00	182,121.37	25,647.52	2012-2021	基础设施建设
堰桥中学	2012 年		7,900.00	8,913.81	8,913.81	2012-2021	
西漳中学	2016 年		16,800.00	11,662.18	11,662.18	2016-2021	
天一城配套学校	2015 年		17,500.00	2,100.87	2,100.87	2015-2020	
拆迁款	2014 年		40,000.00	34,096.98	34,096.98	2014-2021	
九里河	2015 年		12,000.00	3,287.93	3,287.93	2015-2016	
堰桥实验小学	2012 年		7,900.00	2,087.28	2,087.28	2012-2021	
深化排水达标区建设工程	2016 年		5,000.00	2,218.60	2,218.60	2016-2021	
产融一体化项目	2021 年		50,000.00	49,851.00	49,851.00	2021-2023	
小计			423,100.00	296,340.02	139,866.17	-	-

发行人 2021 年末存货-开发成本中主要土地资产情况

单位：平方米、万元

地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间(年)	用途	入账价值	缴纳出让金金额	入账依据	是否足额缴纳出让金情况
无锡市惠山区堰桥街道堰桥社区	锡惠国用(2014)第011897号	37,669.60	划拨	2014	城镇住宅用地	9,495.00	-	评估价	否
无锡市惠山区眼桥街道王家庄社区	锡惠国用(2014)第011943号	110,627.10	划拨	2014	城镇住宅用地	27,858.12	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道长馨社区	锡惠国用(2014)第013262号	33,035.30	划拨	2014	城镇住宅用地	8,148.49	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道寺头社区	锡惠国用(2015)第015280号	71,509.50	划拨	2015	城镇住宅用地	18,097.62	-	评估价	否
无锡市惠山区堰桥街道新街社区(新街安居房)	锡惠国用(2015)第015322号	44,341.80	划拨	2015	城镇住宅用地	11,222.02	-	评估价	否
惠山区眼桥街道堰桥社区	锡惠国用(2015)第019789号	13,545.00	划拨	2015	城镇住宅用地	3,371.08	-	评估价	否

地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间(年)	用途	入账价值	缴纳出让金金额	入账依据	是否足额缴纳出让金情况
惠山区堰桥街道堰桥社区	锡惠国用(2015)第018906号	70,959.00	划拨	2015	城镇住宅用地	18,141.38	-	评估价	否
惠山区堰桥街道堰桥社区	锡惠国用(2015)第018908号	16,358.00	划拨	2015	城镇住宅用地	4,099.64	-	评估价	否
合计	-	-	-	-	-	100,433.35	-	-	-

③ 发行人充足的银行存款为本期债券的偿付提供了充分保障。

截至 2022 年 9 月末，公司持有的货币资金为 464,765.99 万元，占公司资产总额的 10.04%。

发行人 2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	0.64	0.00	-	-
银行存款	359,321.88	77.31	404,749.22	85.22	360,271.41	80.64
其他货币资金	105,444.11	22.69	70,206.09	14.78	86,484.31	19.36
合计	464,765.99	100.00	474,955.95	100.00	446,755.72	100.00

若发行人偿债能力出现变化，公司可以通过使用自有资金及时偿还债务。

④ 畅通的融资渠道为发行人短期偿债能力提供有效补充。

目前，发行人融资渠道畅通，资本市场较为认可。截至 2022 年 9 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 103.31 亿元，未使用的银行授信为 32.06 亿元，发行人通过直接融资或间接融资筹集资金，偿还本次债务。

截至 2022 年 9 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 103.31 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	利率	账面余额	有息负债分类
1	22 惠控 01	2022/7/8	2024/7/11	2025/7/11	2+1	6.17	2.90	6.17	一般公司债
2	21 惠控 01	2021/7/14	2024/7/15	2026/7/15	3+2	5.00	3.50	4.99	应付债券
3	19 惠控 01	2019/7/19	2022/7/19	2024/7/19	3+2	8.00	4.83	1.83	一年内到期的非流动负债
4	19 惠控 02	2019/10/18	2022/10/21	2024/10/21	3+2	8.00	4.48	8.00	一年内到期的非流动负债
5	20 惠控 01	2020/1/22	2023/1/22	2025/1/22	3+2	7.00	4.40	7.00	一年内到期的非流动负债
6	20 惠控 02	2020/3/30	2023/3/30	2025/3/30	3+2	6.15	3.98	6.15	一年内到期的非流动负债
7	19 华阔 01	2019/11/13	2022/11/14	2024/11/13	3+2	7.35	6.35	7.35	应付债券
8	20 华阔 02	2020/6/5	2023/6/5	2025/6/5	3+2	7.00	5.00	6.98	应付债券
9	20 华阔 01	2020/4/24	2023/4/24	2032/4/24	3+3+3 +3	6.00	5.00	5.99	应付债券
10	21 华阔 02	2021/4/26	2023/4/27	2026/4/27	2+2+1	4.88	4.90	4.87	应付债券
11	21 华阔 03	2021/12/8	-	2023/12/9	2	7.50	4.93	7.48	应付债券
公司债券小计		-	-	-	-	73.05	-	66.81	-
12	19 惠山经发 MTN001	2019/1/9	-	2024/1/11	5	11.00	4.74	11.00	应付债券
13	18 惠山经发 MTN002	2018/10/23	-	2023/10/25	5	7.00	5.67	7.00	应付债券
14	20 惠山国投 MTN001	2020/7/28	2023/7/30	2025/7/30	5	5.00	3.77	5.00	应付债券
15	21 惠山国投 MTN001	2021/1/13	2023/1/15	2024/1/15	3	4.00	3.70	4.00	应付债券
16	21 惠山国投 MTN002	2021/4/6	2024/4/8	2026/4/8	5	3.00	3.88	3.00	应付债券
17	22 惠山国投 SCP001	2022/1/5	-	2022/10/3	0.74	4.00	2.90	4.00	一年内到期的非流动负债
18	22 惠山国投 SCP002	2022/3/18	-	2022/12/16	0.74	2.50	2.78	2.50	一年内到期的非流动负债
债务融资工具小计		-	-	-	-	36.50	-	36.50	-
合计		-	-	-	-	109.55	-	103.31	-

*以上债券余额使用摊余成本法计量

综上所述，未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流入也将稳步增长，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。另外，发行人充足的存货储备、货币资金和通畅的其他融资渠道也为本次公司债

偿债安排提供了保障。

2、投资活动现金流量分析

(1) 投资活动现金流量概况

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 49,851.82 万元、-127,749.99 万元、-28,928.93 万元和-26,405.95 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 164,384.46 万元、-3,670.36 万元、21,605.27 万元和 9,828.02 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 114,532.64 万元、124,079.64 万元、50,534.21 万元和 36,233.96 万元，发行人投资活动产生的现金流出呈现波动趋势，主要为构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

(2) 报告期内主要投资活动现金流出的明细

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 49,851.82 万元、-127,749.99 万元、-28,928.93 万元和-26,405.95 万元。投资活动现金流出的具体投向情况如下：

投资项目	投资金额 (万元)	预期收益 实现方式	回收周期	资产科目
2019 年度				
工人文化宫项目	13,572.65	根据回款 情况确定	长期，根据 回款情况确 定	固定资产、在建工 程、无形资产
全民健身中心项目				
中转站、分炼				
压缩除臭设备				
2020 年度				
全民健身中心项目	42,302.25	根据回款 情况确定	长期，根据 回款情况确 定	固定资产、在建工 程、无形资产、可 供出售金融资产、 长期股权投资
人民医院二期项目				
玉祁高中新建教学楼项目				
堰桥高中宿舍新建项目				
洛社高中新建教学楼项目				
购买土地款				
投资无锡金惠水利工程建 设发展有限公司				
投资建惠房地产开发有限 公司				

2021 年度				
前洲循环经济产业园项目	12,030.93	根据回款情况确定	根据回款情况确定	固定资产、在建工程
全民健身中心项目				
人民医院二期项目				
工人文化宫项目				
2022 年三季度				
前洲循环经济产业园项目	23,121.19	根据回款情况确定	根据回款情况确定	固定资产、在建工程、长期股权投资
省锡中锡西分校				
玉祁永新污水厂				
无锡市惠山区地方粮食储备库				
惠山区生活垃圾转运站				
惠山智能化生猪养殖基地环保工程提升项目设备				
投资无锡元臻管理咨询有限公司股权				
投资江苏润控新能源有限公司股权				

短期来看，发行人的大量投资支出形成了一定的投资活动现金流出压力，但长期来看，发行人权益性投资带来的投资盈利、实体项目建成后的收益均可作为发行人的偿债资金来源之一。

综上，发行人报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

2019-2021 年，发行人筹资活动产生现金流量净额持续大额为负，主要因为发行人偿还到期债务，2022 年 1-9 月，发行人筹资活动产生现金流量净额为正，主要原因因为发行人根据自身业务需要所致。发行人筹资活动产生现金流量净额波动较大系正常进行筹资活动产生的波动，并未对自身偿债能力造成不利影响。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 898,419.94 万元、533,836.89 万元、613,286.80 万元和 421,882.46 万元，主要为取得借款收到的现金及发行债券收到的现金。其中，取得借款收到的现金分别为 444,919.94 万元、351,036.89 万元、351,024.80 万元和 320,700.00 万元，发行债券收到的现金分别为 405,000.00 万元、181,500.00 万元、210,000.00 万元和 0 万

元。发行人筹资活动产生的现金流入呈波动趋势,主要原因为发行人基础设施代建业务投入较高, 筹资规模随着业务开展不同阶段的不同需要而变化。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月, 发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,093,202.79 万元、785,138.96 万元、676,390.09 万元和 378,730.31 万元。发行人筹资活动产生的现金流出呈波动趋势,主要原因为发行人偿还债务所致。

(四) 偿债能力分析

发行人近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2022 年 1-9 月 /9 月末	2021 年度/末	2020 年度/ 末	2019 年度/末
流动比率(倍)	2.14	2.42	2.36	2.06
速动比率(倍)	1.48	1.80	1.93	1.64
资产负债率(%)	58.69	57.44	57.62	58.89
EBITDA 利息保障倍数	-	1.60	2.08	1.55

1、短期偿债能力分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末, 发行人流动比率分别为 2.06、2.36、2.42 和 2.14, 速动比率分别为 1.64、1.93、1.80 和 1.48, 流动资产能很好覆盖流动负债, 短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力分析

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末, 发行人资产负债率分别为 58.89%、57.62%、57.44% 和 58.69%, 发行人资产负债率整体呈现波动趋势, 保持在较为合理的水平。

2019-2021 年, 发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.55、2.08 和 1.60, 呈波动趋势。

总体来看, 发行人的长期偿债能力较为稳定。

(五) 盈利能力分析

1、总体情况分析

发行人近三年及一期主要盈利指标一览表

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	104,453.65	159,062.27	183,664.27	150,814.45
营业成本	75,612.07	137,697.39	146,316.60	128,095.85
营业利润	60,599.12	20,773.62	10,392.36	25,029.69
利润总额	58,063.86	24,644.92	36,371.34	55,594.67
净利润	52,976.93	22,235.58	33,550.01	56,481.18
净资产收益率	2.79	1.15	1.95	3.70
总资产报酬率	-	0.70	1.66	2.35
营业净利率	50.72	13.98	18.27	37.45
营业毛利率	27.61	13.43	20.33	15.06

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 150,814.45 万元、183,664.27 万元、159,062.27 万元和 104,453.65 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 25,029.69 万元、10,392.36 万元、20,773.62 万元和 60,599.12 万元。利润总额分别为 55,594.67 万元、36,371.34 万元、24,644.92 万元和 58,063.86 万元，净利润分别为 56,481.18 万元、33,550.01 万元、22,235.58 万元和 52,976.93 万元，总体呈下降趋势。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人销售净利率分别为 37.45%、18.27%、13.98% 和 50.72%，呈波动状态。2019-2021 年，发行人总资产报酬率分别为 2.35%、1.66% 和 0.70%。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，净资产收益率分别为 3.70%、1.95%、1.15% 和 2.79%，总资产报酬率呈下降趋势，主要是由于发行人资产规模增加所致，净资产收益率由下降转为上升趋势，主要是营业成本大幅降低所致。

2、期间费用分析

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人期间费用分别为如下表：

发行人近三年及一期期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	-	-	-	-	153.92	0.39	21.54	0.05

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费用	4,948.08	32.09	8,976.17	26.33	7,116.59	17.96	5,152.98	11.87
财务费用	10,471.45	67.91	25,118.09	73.67	32,352.97	81.65	38,244.91	88.08
期间费用合计	15,419.53	100.00	34,094.26	100.00	39,623.48	100.00	43,419.43	100.00
期间费用占营业收入的比重		14.76		21.43		21.57		28.79

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 5,152.98 万元、7,116.59 万元、8,976.17 万元和 4,948.08 万元，占期间费用的比重分别为 11.87%、17.96%、26.33% 和 32.09%。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 38,244.91 万元、32,352.97 万元、25,118.09 万元和 10,471.45 万元，占期间费用的比重分别为 88.08%、81.65%、73.67% 和 67.91%。财务费用波动主要是由于发行人融资成本及融资规模变化所致。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，发行人利息收入分别为 36,715.07 万元、6,276.54 万元、23,076.67 万元和 6,817.37 万元。报告期内发行人财务费用明细及利息收入构成如下表所示：

发行人财务费用明细

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
财务费用	25,118.09	32,352.97	38,244.91
利息支出	47,599.83	36,534.76	72,176.14
利息收入	23,076.67	6,276.54	36,715.07

3、非经常性损益情况

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人非经常性损益情况如下表：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
其他收益	32,955.39	21,584.27	23,344.40	24,108.26
投资收益	20,160.77	14,317.61	-7,274.65	38,685.35
公允价值变动收益	-	-330.07	-55.99	363.36

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
资产减值损失	-	-	-643.18	-6,429.81
资产处置收益	-	1.12	-	-2,110.74
营业外收入	797.97	3,996.92	26,085.35	30,714.95
营业外支出	3,333.23	-125.63	-106.37	-149.96
合计	57,247.36	39,444.23	41,349.56	85,181.41

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人非经常性损益分别为 85,181.41 万元、41,349.56 万元、39,444.23 万元和 57,247.36 万元，占净利润的比例分别为 150.81%、123.25%、177.39% 和 108.06%，占比较大，主要系投资收益、其他收益及营业外收入规模较大所致。发行人投资收益主要为发行人股权投资产生的收益，其他收益主要为政府补贴收入，考虑到惠山区宏观经济的发展情况和发行人作为惠山区主要基础设施建设企业的行业地位，发行人非经常性损益具有一定的可持续性，但如果发行人取得的投资收益和政府补助未来发生波动，可能对发行人未来整体盈利能力和偿债能力造成不利影响。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 38,685.35 万元、-7,274.65 万元、14,317.61 万元和 20,160.77 万元，主要系股权投资产生的投资收益。其中，2020 年投资收益为-7,274.65 万元，主要是因为当年处置无锡六垄田农业发展有限公司产生投资收益-5,750.01 万元、所投资的无锡中城投资发展有限公司注销确认投资收益-7,084.52 万元。除该部分处置子公司取得的收益以外，发行人投资收益均系根据权益法取得的来自下属公司每年的经营收益，具有一定的可持续性。具体情况如下：

2019 年发行人投资收益明细

单位：万元

公司名称	投资收益	备注
无锡六垄田农业发展有限公司	3,287.89	
无锡市金惠创业投资有限责任公司	-165.96	
无锡惠地开发建设有限公司	-1,438.90	
无锡惠憬城市发展有限公司	9,035.28	
无锡市惠山区康嘉体育产业发展有限公司	-16.37	
无锡市融惠置业有限公司	-918.35	
无锡惠山新城环境发展有限公司	-67.00	
无锡古堰新里城镇发展有限公司	-954.55	

公司名称	投资收益	备注
小计	8,762.05	
无锡广厦置业有限公司	10,958.32	处置子公司
无锡市惠城供水经营有限公司	24,213.68	处置子公司
无锡惠远建设发展有限公司	80.30	处置子公司
无锡市白蚁防治有限公司	-569.66	处置子公司
无锡苏惠资产经营有限公司	-1,344.88	处置子公司
无锡市惠山测绘有限公司	-457.40	处置子公司
无锡市惠山区安信检测有限公司	-3,105.43	处置子公司
小计	29,774.92	
无锡惠科电工高新技术有限公司	5.70	
分红（江苏华电戚墅堰发电有限公司）	110.70	
分红（中油锡山石油有限公司）	37.68	
2019 年合计	38,685.35	

2020 年发行人投资收益明细

单位：万元

公司名称	投资收益
无锡市省锡中教育投资发展集团有限公司	166.26
无锡市金惠创业投资有限责任公司	-235.98
无锡惠山新城环境发展有限公司	-266.93
无锡古堰新里城镇发展有限公司	-1,091.53
无锡建惠房地产开发有限公司	-70.19
无锡市惠山区康嘉体育产业发展有限公司	-30.30
无锡惠憬城市发展有限公司	6,928.44
小计	5,399.77
分红（江苏华电戚墅堰发电有限公司）	23.13
处置	-12,697.81
合计	-7,274.91

2021 年发行人投资收益明细

单位：万元

公司名称	投资收益
无锡惠憬城市发展有限公司	14,519.57
无锡市金惠创业投资有限责任公司	2.29
江苏华电戚墅堰发电有限公司	38.66
无锡建惠房地产开发有限公司	-2,136.13
无锡建惠房地产开发有限公司	20.10
无锡市融惠置业有限公司	3,109.66
无锡市惠升城市物业集成服务有限公司	-77.69

公司名称	投资收益
无锡市惠力城市物业集成服务有限公司	-11.17
无锡惠山新城环境发展有限公司	-437.04
无锡古堰新里城镇发展有限公司	-710.64
合计	14,317.61

2022 年 1-9 月发行人投资收益明细

单位：万元

公司名称	投资收益
无锡惠憬城市发展有限公司	2,010.49
无锡市金惠创业投资有限责任公司	-7.36
无锡市金大地惠农农业科技发展有限公司	9,931.53
无锡市惠畅文化旅游投资开发有限公司	-134.96
无锡市惠山农机培训有限公司	0.03
江苏华电戚墅堰发电有限公司	0.00
无锡建惠房地产开发有限公司	165.01
无锡市融惠置业有限公司	7,450.34
无锡市惠升城市物业集成服务有限公司	-28.71
无锡市惠力城市物业集成服务有限公司	99.56
无锡惠山新城环境发展有限公司	286.14
无锡古堰新里城镇发展有限公司	6.86
华阔	381.82
合计	20,160.77

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人其他收益分别为 24,108.26 万元、23,344.40 万元、21,584.27 万元和 32,955.39 万元，均为来自政府的补贴收入。发行人补贴收入主要为基础设施建设补贴和财政债务本息补贴等，是发行人净利润的主要来源之一。其中，基础设施建设补贴与发行人具体承接的主营业务项目等相关，虽然每年因具体项目不同取得的补贴款类型、金额不同，但发行人持续作为惠山区重要的基础设施建设主体，业务职能未发生改变，因此该项补贴总体上具有可持续性，但每年可能因为具体承接项目情况等有所波动；财政债务本息补贴为惠山区在债务化解过程中给予发行人每年稳定的补贴款项，在可预期的未来具有可持续性。发行人补贴收入占发行人利润总额的比例较大，如果公司未来取得的政府补贴收入发生一定的波动，可能对发行人未来整体盈利能力和偿债能力造成一定的影响。报告期内发行人的政府补贴均已足额到账，补贴明细表如下所示：

发行人基础设施建设补贴及财政债务本息补贴明细表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
基础设施建设补贴				
锡山高级中学工程补贴款			834.18	1,459.19
健身中心（体彩）基建补贴款			-	1,641.00
洛社高中基建补贴款			-	289.35
堰桥高中基建补贴款			-	609.00
玉祁高中基建补贴款			-	168.30
全民健身中心基建补贴款		256.53	900.00	-
惠山区党校基建补贴款			-	-
惠山法院基建补贴款		445.93	517.70	60.00
惠山区检察院基建补贴款			-	197.00
2019年市级建筑节能引导资金			-	112.40
城乡社区支出补贴款			-	3,000.00
惠山区退役军人事务局基建补贴款			-	67.68
惠山区惠山公安分局基建补贴款			-	94.34
堰桥基建补贴			2,000.00	2,910.00
华闾基建补贴		7,860.06	6,000.00	3,500.00
惠新资产省锡中剧场改造款			-91.23	-
监察委			25.00	-
锡西烈士陵园			145.61	-
小计	8,562.52	10,331.26	14,098.26	
财政借款本息补贴款	32,900.00	13,000.00	13,000.00	10,000.00
小计	32,900.00	13,000.00	13,000.00	10,000.00
生育津贴			-	-
稳岗补贴		11.75	3.14	
扶持资金	0.83	1.00		-
购车补助	47.06	10.00	10.00	10.00
小计	7.50	22.75	13.14	10.00
合计	32,955.39	21,585.27	23,344.40	24,108.26

注：现省锡中剧场改造由无锡惠新资产经营管理有限公司（以下简称“惠新资产”）负责代建，合同签订日期为2020年3月17日，该工程的建设资金由惠新资产负责收付。发行人收到的91.23万改造款已于2020年6月23日划给惠新资产。

2020年营业外收入主要包括无法支付无锡中城投资发展有限公司（注销无法支付）的欠款2.59亿元。

（六）资产周转能力分析

发行人近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
存货周转率	0.10	0.25	0.29	0.30
应收账款周转率	1.41	3.32	14.73	2.71
流动资产周转率	0.04	0.06	0.07	0.06
总资产周转率	0.02	0.04	0.04	0.03

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 2.71 次、14.73 次、3.32 次和 1.41 次；发行人 2020 年、2021 年应收账款周转率下降较快，主要是由于发行人应收账款增加所致。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人存货周转率 0.30 次、0.29 次、0.25 次和 0.10 次；发行人应收账款周转率和存货周转率指标相对偏弱，但与发行人主营业务构成相匹配。

从以上指标可以看出，发行人整体发展平稳、营运能力指标正常，相关财务指标与发展趋势相匹配。

四、报告期内发行人有息债务情况

截至本募集说明书签署日，发行人全部未还贷款均为正常，无不良信贷，无违法违规记录，不存在逾期未偿还的情况。

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 163.66 亿元、148.00 亿元、148.43 亿元及 148.02 亿元，占同期末总负债的比例分别为 64.49%、64.88%、62.41% 及 54.46%。最近一期末，发行人银行借款余额为 42.96 亿元，占有息负债余额的比例为 29.02%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 79.46 亿元，占有息负债余额的比例为 53.68%。

报告期各期末发行人有息债务余额情况明细

单位：亿元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	4.78	3.23	7.38	4.97	4.35	2.94	9.17	5.60
一年内到期的非流动负债	30.23	20.42	23.78	16.02	21.19	14.32	30.55	18.67
长期借款	30.35	20.50	28.50	19.20	30.22	20.42	44.93	27.45
应付债券	82.66	55.84	88.76	59.80	92.24	62.32	79.01	48.28
合计	148.02	100.00	148.43	100.00	148.00	100.00	163.66	100.00

截至2022年9月末发行人有息债务按期限结构分类明细情况

单位：亿元、%

项目	1年以内		1-2年		2-3年		3年以上		合计	
	(含1年)		(含2年)		(含3年)					
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	12.61	36.02	16.16	18.37	5.50	53.02	8.69	59.18	42.96	29.02
其中担保贷款	11.36	32.45	15.19	17.27	5.2	50.12	7.79	53.05	39.54	26.71
债券融资	22.40	63.98	71.79	81.63	4.87	46.98	5.99	40.82	105.06	70.98
其中担保债券	-	-	21.81	24.80	4.87	46.94	5.99	40.79	32.67	22.07
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	35.01	100.00	87.95	100.00	10.37	100.00	14.68	100.00	148.02	100.00

注：债券账面余额与上表差异为计提利息和使用摊余成本法计量所致。

截至 2022 年 9 月末发行人有息负债按融资结构方式分类明细情况

单位：亿元、%

借款类别	2022年9月末余额	占比
短期借款	4.78	3.23
其中担保借款	4.78	3.23
质押借款	-	-
一年内到期的非流动负债	30.23	20.42
其中一年内到期的无担保债券	22.40	15.13
长期借款	30.35	20.50
其中担保借款	25.81	17.44
抵押借款	2.38	1.61
质押借款	0.00	0.00
应付债券	82.66	55.84
其中无担保债券	49.98	33.77
合计	148.02	100.00

发行人截至2022年9月末存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	利率	账面余额	有息负债分类
1	22 惠控 01	2022/7/8	2024/7/11	2025/7/11	2+1	6.17	2.90	6.17	一般公司债
2	21 惠控 01	2021/7/14	2024/7/15	2026/7/15	3+2	5.00	3.50	4.99	应付债券

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	利率	账面余额	有息负债分类
3	19 惠控 01	2019/7/19	2022/7/19	2024/7/19	3+2	8.00	4.83	1.83	一年内到期的非流动负债
4	19 惠控 02	2019/10/18	2022/10/21	2024/10/21	3+2	8.00	4.48	8.00	一年内到期的非流动负债
5	20 惠控 01	2020/1/22	2023/1/22	2025/1/22	3+2	7.00	4.40	7.00	一年内到期的非流动负债
6	20 惠控 02	2020/3/30	2023/3/30	2025/3/30	3+2	6.15	3.98	6.15	一年内到期的非流动负债
7	19 华阔 01	2019/11/13	2022/11/14	2024/11/13	3+2	7.35	6.35	7.35	应付债券
8	20 华阔 02	2020/6/5	2023/6/5	2025/6/5	3+2	7.00	5.00	6.98	应付债券
9	20 华阔 01	2020/4/24	2023/4/24	2032/4/24	3+3+3 +3	6.00	5.00	5.99	应付债券
10	21 华阔 02	2021/4/26	2023/4/27	2026/4/27	2+2+1	4.88	4.90	4.87	应付债券
11	21 华阔 03	2021/12/8	-	2023/12/9	2	7.50	4.93	7.48	应付债券
公司债券小计		-	-	-	-	73.05	-	66.81	-
12	19 惠山经发 MTN001	2019/1/9	-	2024/1/11	5	11.00	4.74	11.00	应付债券
13	18 惠山经发 MTN002	2018/10/23	-	2023/10/25	5	7.00	5.67	7.00	应付债券
14	20 惠山国投 MTN001	2020/7/28	2023/7/30	2025/7/30	5	5.00	3.77	5.00	应付债券
15	21 惠山国投 MTN001	2021/1/13	2023/1/15	2024/1/15	3	4.00	3.70	4.00	应付债券
16	21 惠山国投 MTN002	2021/4/6	2024/4/8	2026/4/8	5	3.00	3.88	3.00	应付债券
17	22 惠山国投 SCP001	2022/1/5	-	2022/10/3	0.74	4.00	2.90	4.00	一年内到期的非流动负债
18	22 惠山国投 SCP002	2022/3/18	-	2022/12/16	0.74	2.50	2.78	2.50	一年内到期的非流动负债
债务融资工具小计		-	-	-	-	36.50	-	36.50	-
合计		-	-	-	-	109.55	-	103.31	-

*以上债券余额使用摊余成本法计量

五、关联方及关联交易

(一) 关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，

公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

截至 2021 年末，公司关联方情况如下：

1、对发行人存在实际控制的关联方

截至 2021 年末，发行人的控股股东及实际控制人为无锡市惠山区国有资产监督管理办公室，最终控制人为无锡市惠山区政府。

2、发行人全资及控股子公司

发行人主要全资及控股子公司的具体情况请参见本募集说明书第四节“四、发行人的主要权益投资情况”中的相关内容。

3、合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业情况的具体情况请参见本募集说明书第四节“四、发行人的主要权益投资情况”中的相关内容。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
无锡市惠山区益群校车服务有限公司	本公司参股公司
江苏华电戚墅堰发电有限公司	本公司子公司惠山投资参股公司
无锡苏惠粮油购销有限公司	本公司子公司惠山投资参股公司
无锡金惠水利工程建设发展有限公司	本公司子公司金惠科技参股公司
无锡市金大地惠农农业科技发展有限公司	本公司子公司惠山投资参股公司
无锡市惠畅文化旅游投资开发有限公司	本公司子公司惠山投资参股公司
无锡元亨私募基金管理有限公司	本公司子公司惠山金服参股公司
无锡古堰新里特色小镇文化旅游产业发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡惠山电子商务产业发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡吴韵投资有限公司	受同一最终控制方控制
无锡惠亿贸易有限公司	受同一最终控制方控制
无锡天一新城建设有限公司	受同一最终控制方控制
无锡西漳蚕种场旧址管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市寺头家园农贸市场有限公司	受同一最终控制方控制
无锡西漳公园管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡惠山电子商务产业园管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市通江物流园区投资发展有限公司	子公司少数股东
无锡惠新资产管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	受同一最终控制方控制

(二) 关联交易具体情况

截至 2019 年末，发行人关联方的应收应付款项明细如下：

2019 年末发行人关联往来应收项目余额明细

单位：万元

项目名称	年末余额
其他应收款:	
无锡市惠山区国有资产管理办公室	36,073.61
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	35,582.65
无锡古堰新里城镇发展有限公司	18,710.62
无锡恒通投资发展有限公司	8,100.05
无锡惠创投资发展有限公司	291,625.82
无锡惠山新城环境发展有限公司	24,937.32
无锡金之福经济贸易发展有限公司	44,806.40
无锡锦成资产管理有限公司	16.35
无锡瑞丰生态农业有限公司	46,538.18
无锡市惠山区长安工业经济发展总公司	8,412.64
无锡市融惠置业有限公司	38,945.41

项目名称	年末余额
无锡市通江物流园区投资发展有限公司	15,917.12
无锡堰盛农业发展有限公司	25,468.90
合计	595,135.07

2019 年末发行人关联往来应付项目余额明细

单位：万元

项目名称	年末余额
其他应付款:	
无锡六垄田农业发展有限公司	4,500.00
无锡惠地开发建设有限公司	9,442.46
无锡惠憬城市发展有限公司	9,871.15
无锡古堰新里特色小镇文化旅游产业发展有限公司	2,100.00
无锡惠山电子商务产业发展有限公司	20,700.00
无锡惠亿贸易有限公司	15,790.00
无锡天一新城建设有限公司	20,523.50
无锡吴韵投资有限公司	5,415.00
无锡西漳蚕种场旧址管理有限公司	4,800.00
无锡堰桥科技创业发展有限公司	2,122.82
无锡堰裕新农村建设发展有限公司	500.00
无锡惠新资产经营管理有限公司	108,768.93
合计	204,533.87

截至 2020 年末，发行人关联方的应收应付款项明细如下：

2020 年末发行人关联往来应收项目余额明细

单位：万元

项目名称	账面余额
预付账款:	
无锡古堰新里城镇发展有限公司	30,000.00
无锡瑞丰生态农业有限公司	10,000.00
其他应收款:	
无锡市惠山区国有资产管理办公室	36,073.61
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	7,655.65
无锡古堰新里城镇发展有限公司	13,060.62
无锡恒通投资发展有限公司	50,735.05
无锡惠创投资发展有限公司	342,466.74
无锡惠山新城环境发展有限公司	15,954.72
无锡金之福经济贸易发展有限公司	7,037.24
无锡锦成资产管理有限公司	16.35
无锡瑞丰生态农业有限公司	18,831.51
无锡市惠山区长安工业经济发展总公司	1,575.77
无锡市通江物流园区投资发展有限公司	23,452.12

项目名称	账面余额
无锡堰盛农业发展有限公司	39,068.90
无锡惠山科创产业集团有限公司	3,910.00
无锡建惠房地产开发有限公司	81,777.39
无锡润惠建设工程有限公司	650.00
无锡吴韵投资有限公司	974.17
无锡堰桥科技创业发展有限公司	28,522.18
无锡惠憬城市发展有限公司	3,436.84
无锡惠山电子商务产业发展有限公司	24,840.00
无锡古堰新里特色小镇文化旅游产业发展有限公司	33,910.00
无锡金惠水利工程建设发展有限公司	4,000.00
合计	777,948.86

2020 年末发行人关联往来应付项目余额明细

单位：万元

项目名称	账面余额
其他应付款:	
无锡市融惠置业有限公司	9,600.00
无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司	2,450.00
无锡市省锡中教育投资发展集团有限公司	12,042.46
无锡惠亿贸易有限公司	25,590.00
无锡天一新城建设有限公司	18,030.98
无锡西漳蚕种场旧址管理有限公司	4,800.00
无锡堰裕新农村建设发展有限公司	500.00
无锡惠新资产管理有限公司	167,750.68
合计	240,764.13

2020 年末发行人关联出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联方关系	本年发生额
无锡市融惠置业有限公司	本公司受托管理公司关联方	134.17
无锡建惠房地产开发有限公司	本公司受托管理公司关联方	1,115.18

截至 2021 年末，发行人关联方的应收应付款项明细如下：

2021 年末发行人关联往来应收项目余额明细

单位：万元

项目名称	年末余额
应收账款:	
无锡惠憬城市发展有限公司	10.80
其他应收款:	0.00
无锡市惠山区国有资产管理办公室	36,073.61
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	4,737.14
无锡古堰新里城镇发展有限公司	18,227.82
无锡惠山新城环境发展有限公司	27,075.87

项目名称	年末余额
无锡金之福经济贸易发展有限公司	69,382.70
无锡市通江物流园区投资发展有限公司	8,816.47
无锡建惠房地产开发有限公司	9,624.55
无锡惠山电子商务产业发展有限公司	11,740.00
无锡金惠水利工程建设发展有限公司	1,876.66
无锡惠亿贸易有限公司	990.07
合计	188,555.68

2021 年末发行人关联往来应付项目余额明细

单位：万元

项目名称	年末余额
应付账款：	
无锡市惠力城市物业集成服务有限公司	115.64
无锡市惠升城市物业集成服务有限公司	881.23
其他应付款：	0.00
无锡六垄田农业发展有限公司	4,500.00
无锡市融惠置业有限公司	11,520.00
无锡惠憬城市发展有限公司	5,622.00
无锡古堰新里特色小镇文化旅游产业发展有限公司	1,890.00
无锡惠山电子商务产业发展有限公司	490.00
无锡天一新城建设有限公司	2,882.61
无锡西漳蚕种场旧址管理有限公司	3,000.00
无锡堰桥科技创业发展有限公司	537.82
无锡堰裕新农村建设发展有限公司	500.00
无锡惠新资产管理有限公司	260,215.91
无锡市寺头家园农贸市场有限公司	15,000.00
无锡西漳公园管理有限公司	3,490.00
合计	310,645.21

(三) 关联交易决策权限和程序

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及其下属子公司按照《公司法》等有关法律法规及相关规定，制订了相关规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。

发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，并按内部规程进行。

六、发行人的重大或有事项或承诺事项

(一) 资产负债表日后事项

2020 年 12 月 31 日，本公司子公司无锡市惠山乡村振兴投资发展有限公司（现更名为“无锡惠山投资发展有限公司”）以股权转让方式收购无锡市惠山区劳动就业管理中心持有的无锡市惠山劳动保障事务代理有限公司（现更名为“无锡市惠山人才集团有限公司”）100%的股权，截至 2020 年 12 月 31 日，尚未完成对无锡市惠山劳动保障事务代理有限公司的资金投入，故本次未将无锡市惠山劳动保障事务代理有限公司纳入合并范围。

2021 年度相关报表中提及的“无锡惠新资产管理有限公司”“无锡市惠才人力资源有限公司”、“无锡惠山交通建设工程有限公司”已于 2022 年分别更名为“无锡市惠山文商旅集团有限公司”“无锡市惠山人才集团有限公司”“无锡惠山城市建设发展集团有限公司”。

(二) 报告期内发行人的对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保总额 441,841.32 万元，对外担保总额占净资产的比重为 23.10%。

单位：万元

担保人	被担保单位	贷款银行	担保年限	担保余额	是否关联方
无锡市惠山国有投资控股集团有限公司	无锡市惠山文商旅集团有限公司	兴业银行	2017/1/3-2025/1/2	27,000.00	是
无锡市惠山经济发展有限公司	无锡市惠山文商旅集团有限公司	平安银行	2022/3/31-2023/3/30	5,000.00	是
无锡市惠山经济发展有限公司	无锡市惠山文商旅集团有限公司	平安银行	2022/1/18-2023/1/17	10,000.00	是
无锡市惠山经济发展有限公司	无锡市惠山文商旅集团有限公司	平安银行	2022/1/28-2023/1/27	10,000.00	是
无锡惠山投资发展有限公司	无锡惠基产业发展有限公司	南京银行	2020/1/8-2025/1/7	8,250.00	否
无锡惠山投资发展有限公司	无锡惠金建设产业发展有限公司	光大银行	2014/12/05-2020/12/08-2024/4/22	23,200.00	否
无锡惠山投资发展有限公司	无锡惠憬城市发展有限公司	光大银行	2014/12/5-2025/1/3	15,500.00	是
无锡惠山投资发展有限公司	无锡青穗农业发展有限公司	中国银行	2020/2/21-2028/12/30	19,250.00	否
无锡惠山投资发展有限公司	无锡惠港物流产业有限公司	光大银行	2014/9/26-2023/9/25	9,300.00	否
无锡惠山投资发展有限公司	无锡惠阳旅游文化开发建设有限公司	光大银行	2014/11/28-2022/11/28	18,000.00	否

担保人	被担保单位	贷款银行	担保年限	担保余额	是否关联方
无锡惠盛投资有限公司	无锡建惠房地产开发有限公司	兴业银行	2021/1/22-2024/1/21	26,296.32	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡古堰新里城镇发展有限公司	中信银行股份有限公司无锡分行	2020/8/31-2027/12/31	9,370.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡古堰新里城镇发展有限公司	工商银行无锡分行	2021/3/1-2027/9/1	12,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠憬城市发展有限公司	工商银行无锡分行	2020/2/3-2025/1/1	15,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠憬城市发展有限公司	工商银行无锡分行	2020/1/1-2028/1/1	20,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠憬城市发展有限公司	苏州银行无锡分行	2020/6/22-2025/6/22	16,495.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠憬城市发展有限公司	无锡农商行堰桥分理处	2020/9/18-2023/8/31	19,800.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠山电子商务产业发展有限公司	无锡农村商业银行股份有限公司	2020/9/17-2023/9/1	4,600.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠山新城环境发展有限公司	南京银行无锡惠山支行	2020/6/24-2023/5/23	4,320.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡惠山新城环境发展有限公司	光大银行梁溪支行	2022/5/19-2023/5/18	4,560.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡瑞丰生态农业有限公司	南京银行无锡惠山支行	2019/12/10-2024/12/5	6,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡瑞丰生态农业有限公司	无锡农商行堰桥分理处	2020/6/19-2023/6/1	4,700.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡天一新城建设有限公司	华夏银行无锡惠山支行	2020/12/28-2023/12/28	9,650.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡天一新城建设有限公司	工商银行无锡分行	2021/5/26-2028/5/21	28,500.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰盛农业发展有限公司	华夏银行无锡惠山支行	2020/11/17-2023/11/17	9,850.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰盛农业发展有限公司	中信银行洛社支行	2020/9/21-2024/1/16	9,800.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰裕新农村建设发展有限公司	华夏银行无锡惠山支行	2022/1/13-2023/1/13	9,900.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰裕新农村建设发展有限公司	江苏银行山北支行	2021/2/3-2028/12/31	13,500.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰裕新农村建设发展有限公司	江苏银行山北支行	2021/3/3-2028/12/31	10,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡堰裕新农村建设发展有限公司	光大银行梁溪支行	2022/5/19-2023/5/18	4,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司	江苏银行诚业支行	2022/2/16-2025/6/22	17,000.00	是
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司	江苏银行股份有限公司无锡诚业支行	2022/6/6-2023/10/21	8,000.00	是
无锡堰桥城市建设投资有限公司	无锡惠山电子商务产业园管理有限公司	宁波银行	2022/2/15-2023/2/15	25,000.00	是
无锡堰桥城市建设投资有限公司	无锡西漳蚕种场旧址管理有限公司	宁波银行	2022/1/28-2023/1/18	8,000.00	是
总计				441,841.32	

截至 2022 年 9 月，前十名被担保人基本情况如下：

① 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 2010 年 1 月，法定代表人为龚艳芳。公司注册资本 90,000 万元，其中发行人持股比例为 45.56%。公司经营范围：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）许可项目:劳务派遣服务（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目:物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁;住房租赁（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，无锡惠憬城市发展有限公司资产总额 1,795,852.01 万元，负债总额 961,464.24 万元，净资产为 834,387.77 万元；2021 年实现主营业务收入 59,546.28 万元，实现净利润 17,756.71 万元。

股东结构为无锡惠新资产经营管理有限公司持股 54.44%，无锡市惠山国有投资控股集团有限公司持股 45.56%，无锡惠憬城市发展有限公司为公司的关联方。截至 2022 年 9 月末，公司对无锡惠憬城市发展有限公司的累计担保余额为 86,795.00 万元。

② 无锡建惠房地产开发有限公司

无锡建惠房地产开发有限公司成立于 2020 年 9 月，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，无锡建惠房地产开发有限公司总资产为 262,830.85 万元，净资产为 4,637.81 万元。2021 年度，无锡建惠房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-2,014.16 万元。

大股东为厦门益悦置业有限公司（控股股东为厦门建发）持股 52.00%，无

锡广厦置业有限公司持股 48.00%。无锡建惠房地产开发有限公司为公司关联方。截至 2022 年 9 月末，公司对无锡建惠房地产开发有限公司的累计担保余额为 26,296.32 万元。

③ 无锡天一新城建设有限公司

无锡天一新城建设有限公司成立于 2011 年 1 月，法定代表人为龚艳芳，注册资本为 80,000 万元，经营范围为：城市基础设施建设与管理；建筑工程施工；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）。（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）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东结构为无锡惠憬城市发展有限公司持股 100%，无锡天一新城建设有限公司为公司的关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡天一新城建设有限公司的累计担保余额为 38,150.00 万元。

④ 无锡堰裕新农村建设发展有限公司

无锡堰裕新农村建设发展有限公司成立于 2017 年 5 月，法定代表人为高金明，注册资本为 30,000 万元，经营范围为新农村建设，土地整理开发，基础设施建设，房地产开发经营，工程项目管理，环境治理，园林绿化工程、水利工程的设计、施工，金属材料、五金产品、建材、化工产品及原料（不含危险品）、针纺织品及原料、机械设备的销售，蔬菜、苗木、花卉、水果的种植和销售。（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）。

股东结构为无锡市通江物流园区投资发展有限公司持股 100%，无锡堰裕新农村建设发展有限公司为公司关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡堰裕新农村建设发展有限公司的累计担保余额为 37,400.00 万元。

⑤ 无锡古堰新里城镇发展有限公司

无锡古堰新里城镇发展有限公司成立于 2014 年 1 月，法定代表人：时馨艳。公司注册资本 58,000 万元，经营范围为土地整理开发，基础设施建设，新农村建

设，工程项目管理，环境治理；园林绿化工程、水利工程的设计、施工，金属材料、五金产品、建材、化工产品及原料（不含危险品）、针纺织品及原料、机械设备及配件的销售，蔬菜、苗木、花卉、水果的种植和销售。（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 2021 年末，无锡古堰新里城镇发展有限公司总资产为 238,044.28 万元，净资产为 44,006.54 万元。2021 年度，无锡古堰新里城镇发展有限公司未实现营业收入，实现净利润 -1,292.74 万元。

股东结构为无锡惠山新城环境发展有限公司持股 70%，无锡华阔经济贸易发展有限公司持股 30%，无锡古堰新里城镇发展有限公司为公司的关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡古堰新里城镇发展有限公司的累计担保余额为 21,370.00 万元。

⑥ 无锡市惠山文商旅集团有限公司

无锡市惠山文商旅集团有限公司成立于 2002 年 10 月，法定代表人：张念洲，注册资本为 200,000 万元，经营范围为许可项目：网络文化经营；旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；园区管理服务；会议及展览服务；游览景区管理；商业综合体管理服务；品牌管理；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；以自有资金从事投资活动；城乡市容管理；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室、无锡市惠山区生产力促进中心、无锡惠山经济开发区开发建设总公司，无锡市惠山文商旅集团有限公司为公司关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡市惠山文商旅集团有限公司的累计担保余额为 52,000.00 万元。

⑦ 无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司

无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司，2004年10月29日成立，注册资本50,000.00万元，法定代表人冯立，经营范围：许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；市政设施管理；乡镇经济管理服务；物业管理；企业管理；环境应急治理服务；房屋拆迁服务；文物文化遗址保护服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股权结构为无锡市惠山区堰桥街道综合服务中心持有100%股权，无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司为公司关联方，截至2022年9月末，公司对无锡市惠山区堰桥经济发展有限公司累计担保余额为25,000.00万元。

⑧ 无锡惠金建设产业发展有限公司

无锡惠金建设产业发展有限公司成立于2014年5月，法定代表人为方正，注册资本为100,000万元，经营范围为社区建设；市政基础设施建设；房屋拆迁服务；土地整理；环境绿化；金属材料、建筑材料、装潢材料（不含危险品）的销售；蔬菜、食用菌、水果、苗木的种植、销售；农业园的开发、建设、经营。（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）。

股东为无锡惠源投资发展有限公司100%持股，无锡惠金建设产业发展有限公司不是公司关联方，截至2022年9月末，公司对无锡惠金建设产业发展有限公司的累计担保余额为23,200.00万元。

⑨ 无锡堰盛农业发展有限公司

无锡堰盛农业发展有限公司成立于2017年5月，法定代表人为蒋咏艳，注册资本为30,000万元，经营范围为：农业技术的研究、开发、推广、应用以及现代农业科技的引进；农业项目开发；农业管理服务；花卉、果树、林木的种植；水产的养殖（不含水产苗种的生产）；农产品、建材的销售；市政工程、水利工程的设计、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）。

股东结构为无锡市惠山区堰桥街道综合服务中心持股 70%，无锡惠山新城环境发展有限公司持股 30%，无锡堰盛农业发展有限公司为公司关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡堰盛农业发展有限公司的累计担保为余额为 19,650.00 万元。

⑩ 无锡青穗农业发展有限公司

无锡青穗农业发展有限公司成立于 2012 年 9 月，法定代表人为吴一飞，注册资本为 29,000.00 万元，经营范围为一般项目：谷物种植；花卉种植；蔬菜种植；农副产品销售；食用农产品批发；水产品批发；农业机械服务；科技推广和应用服务；农业园艺服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；集贸市场管理服务；园区管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股东结构为无锡惠欣新农村建设发展有限公司持股 100.00%。无锡青穗农业发展有限公司不是公司关联方，截至 2022 年 9 月末，公司对无锡青穗农业发展有限公司的累计担保余额为 19,250.00 万元。

综上，公司对外担保的被担保人均为国有企业或具备国资背景的企业，资信情况良好，信用风险较小，担保期间内发生偿债的概率较低，因此担保事项对发行人偿债能力不产生重大不利影响。

（三）报告期内发行人的未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2022 年 9 月末，发行人无重大未决诉讼情况。

（四）重大承诺

截至 2022 年 9 月末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

七、发行人资产的权利限制安排

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产总额合计 205,082.11 万元，占净资产的比重为 10.72%。其中因贷款提供抵质押担保而受限的资产账面价值为 99,638.00 万元；因存单质押、保证金等受限的货币资金为 105,444.11 万元。

1、受限资产情况

截至 2022 年 9 月末发行人长期资产抵押明细表

单位：万元

无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068398号	128.15		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068409号	134.31		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068422号	132.99		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068434号	132.99		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068444号	132.99		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068454号	134.31		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0068462号	128.15		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069555号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069567号	135.59		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069718号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069738号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069758号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069796号	135.59		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069854号	135.59		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069888号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069891号	134.26		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069903号	135.59		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0069914号	129.37		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2017)无锡市不动产权第0070729号	129.37		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2016)无锡市不动产权第0007215号			借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2016)无锡市不动产权第0007215号	33,616.34	2024/12/27	借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	投资性房地产	苏(2016)无锡市不动产权第0007215号			借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0111947号	97.43		借款抵押
无锡华阔经济贸易发展有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0111922号	97.55	2023/2/15	借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0110576号	333.51		借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0110638号	335.18		借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0110605号	340.21		借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0108396号	328.17	2022/11/29	借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0110641号	336.85		借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0108586号	342.47		借款抵押
无锡新堰资产管理有限公司	存货	苏(2021)无锡市不动产权第0108608号	345.70		借款抵押
无锡长欣农业发展有限公司	无形资产	惠土经权证(2015)第00001号	14,856.74		借款抵押
无锡长欣农业发展有限公司	无形资产	惠土经权证(2015)第00003号	12,413.30		借款抵押
无锡长欣农业发展有限公司	无形资产	惠土经权证(2015)第00004号	2,271.82		借款质押
无锡长欣农业发展有限公司	无形资产	惠土经权证(2015)第00005号	7,359.21		借款质押
无锡长欣农业发展有限公司	无形资产	惠土经权证(2015)第00006号	12,189.97		借款质押
总计			99,638.00	-	-

2、货币资金受限情况

截至 2022 年 9 月末发行人货币资金受限情况

单位：万元

项目	金额
银行承兑汇票保证金	19,582.50
保函保证金	61.61
已质押的定期存款	83,000.00

项目	金额
信用证保证金	2,800.00
合计	105,444.11

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

(一) 本期债券信用评级情况

本期债券无评级。

(二) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级均为 AA+, 未发生变动。

二、发行人其他信用情况

(一) 2022 年 9 月末公司获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

单位：万元

融资主体	放贷银行	贷款余额	授信额度	授信余额
惠山国控	渤海银行	750.00	750.00	0.00
惠山国控	工商银行	18,000.00	18,000.00	0.00
惠州水务	光大银行	5,000.00	5,000.00	0.00
广厦置业	光大银行	28,000.00	28,000.00	0.00
惠山国控	广发银行	5,695.00	5,695.00	0.00
金惠科技	华夏银行	9,700.00	9,700.00	0.00
惠山国控	建设银行	17,500.00	17,500.00	0.00
金惠科技	江苏银行	18,500.00	20,000.00	1,500.00
惠锦投资	江苏银行	5,500.00	33,500.00	28,000.00
惠山国控	交通银行	10,000.00	15,000.00	5,000.00
惠州水务	交通银行	8,000.00	8,000.00	0.00
惠玉农业	南京银行	2,138.45	3,000.00	861.55
惠瑞环境	宁波银行	3,995.00	3,995.00	0.00
惠盛投资	农业银行、农商行	53,291.00	53,291.00	0.00
惠山国控	上海银行	46,000.00	56,000.00	10,000.00
惠山国控	张家港农商行	9,450.00	9,450.00	0.00
惠山国控	浙商银行	7,500.00	20,000.00	12,500.00
惠山国控	中国银行	8,099.00	8,099.00	0.00
惠建环境	中国银行	912.50	4,000.00	3,087.50
惠山国控	中信银行	5,625.00	5,625.00	0.00
惠盛投资	中信银行惠山支行	18,600.00	18,600.00	0.00
金惠科技	南京银行	0.00	10,000.00	10,000.00
惠山国控	常熟农商行	0.00	80,000.00	80,000.00
惠州水务	常熟农商行	0.00	9,800.00	9,800.00
惠州水务	招商银行	0.00	22,671.00	22,671.00
惠州水务	中信银行	0.00	25,000.00	25,000.00
广盛置业	光大银行	0.00	102,200.00	102,200.00

惠山国控	南京银行	0.00	10,000.00	10,000.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	北京银行股份有限公司无锡分行	4,600.00	4,600.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	江苏银行股份有限公司无锡惠山支行	1,750.00	1,750.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	南京银行股份有限公司无锡分行	5,880.00	5,880.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	厦门国际	5,000.00	5,000.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	上海银行股份有限公司无锡分行	20,500.00	20,500.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	无锡农村商业银行股份有限公司	3,600.00	3,600.00	0.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	中国工商银行股份有限公司无锡惠山支行	23,150.00	23,150.00	0.00
无锡新堰资产管理有限公司	北京银行	1,000.00	1,000.00	0.00
无锡新堰资产管理有限公司	宁波银行	25,000.00	25,000.00	0.00
无锡堰桥城市建设投资有限公司	华夏银行	7,900.00	7,900.00	0.00
无锡堰桥城市建设投资有限公司	南京银行	5,760.00	5,760.00	0.00
无锡长欣农业发展有限公司	常熟农商行无锡分行	2,000.00	2,000.00	0.00
无锡长欣农业发展有限公司	光大银行	4,500.00	4,500.00	0.00
无锡长欣农业发展有限公司	恒丰银行	7,900.00	7,900.00	0.00
无锡长欣农业发展有限公司	宁波银行	5,000.00	5,000.00	0.00
无锡长欣农业发展有限公司	北京银行梁溪支行	12,800.00	12,800.00	0.00
合计		418,595.95	739,216.00	320,620.05

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

发行人近三年及一期与主要客户发生业务往来时，均执行相关的业务约定，无严重违约事项发生。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至 2022 年 9 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 109.62 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	当前利率	债券余额	债券类型
1	22 惠控 02	2022/9/29	2025/10/10	2027/10/10	3+2	4.00	2.90	4.00	一般公司债

2	22 惠控 01	2022/7/8	2024/7/11	2025/7/11	2+1	6.17	2.90	6.17	一般公司债
3	21 惠控 01	2021/7/14	2024/7/15	2026/7/15	3+2	5.00	3.50	5.00	一般公司债
4	19 惠控 01	2019/7/19	2022/7/19	2024/7/19	3+2	8.00	3.10	1.83	私募债
5	20 惠控 01	2020/1/22	2023/1/22	2025/1/22	3+2	7.00	4.40	7.00	私募债
6	20 惠控 02	2020/3/30	2023/3/30	2025/3/30	3+2	6.15	3.98	6.15	私募债
7	19 华阔 01	2019/11/13	2022/11/14	2024/11/13	3+2	7.35	6.35	7.35	私募债
8	20 华阔 02	2020/6/5	2023/6/5	2025/6/5	3+2	7.00	5.00	7.00	私募债
9	20 华阔 01	2020/4/24	2023/4/24	2032/4/24	3+3+3 +3	6.00	5.00	6.00	私募债
10	21 华阔 02	2021/4/26	2023/4/27	2026/4/27	2+2+1	4.88	4.90	4.88	私募债
11	21 华阔 03	2021/12/8	-	2023/12/9	2	7.50	4.93	7.50	私募债
12	22 华阔 01	2022/11/4		2025/11/4	3	6.24	3.95	6.24	私募债
13	22 惠控 D1	2022/10/12		2023/10/13	1	4.00	2.36	4.00	私募债
公司债券小计		-	-	-	-	79.29	-	73.12	
14	19 惠山经发 MTN001	2019/1/9	-	2024/1/11	5	11.00	4.74	11.00	一般中期票据
15	18 惠山经发 MTN002	2018/10/23	-	2023/10/25	5	7.00	5.67	7.00	一般中期票据
16	20 惠山国投 MTN001	2020/7/28	2023/7/30	2025/7/30	5	5.00	3.77	5.00	一般中期票据
17	21 惠山国投 MTN001	2021/1/13	2023/1/15	2024/1/15	3	4.00	3.70	4.00	一般中期票据
18	21 惠山国投 MTN002	2021/4/6	2024/4/8	2026/4/8	5	3.00	3.88	3.00	一般中期票据
19	22 惠山国投 SCP002	2022/3/18	-	2022/12/16	0.74	2.50	2.78	2.50	超短期融资债券
20	22 惠山国投 SCP003	2022/9/28	-	2023/6/26	0.74	4.00	2.33	4.00	超短期融资债券
债务融资工具小计		-	-	-	-	36.50	-	36.50	
合计		-	-	-	-	115.79	-	109.62	

*以上债券余额使用摊余成本法计量

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人存续的非公开发行公司债券规模为 57.95 亿元，占 2022 年 9 月末净资产的比例为 30.30%。

2、截至目前，发行人不存在存续可续期债。

3、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，

具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	惠山国控	小公募公司债券	证监会	2021/4/22	16.00	15.17	0.83
2	惠山国控	超短融	交易商协会	2022/9/23	15.00	10.50	4.50
3	惠山国控	中期票据	交易商协会	2023/2/8	5.50	0.00	5.50
4	惠山国控	私募短期公司债	上交所	2022/6/27	18.15	10.50	7.65
合计		-	-	-	54.65	36.17	18.48

(四) 报告期内发行人发行的债券、其他债务融资工具的偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人发行过的公司债券、其他债务融资工具未有违约或延迟支付本息的情况。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本期债券发行注册的文件；
- (七) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、备查文件查阅地址

投资者可在以下地址或上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：无锡市惠山国有投资控股集团有限公司

联系地址：无锡市惠山区政和大道196号

法定代表人：张念洲

联系人：季彦君

电话：0510-83586269

传真：0510-83591320

2、主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘楚妤、盖业昆、陈覓、琚宇飞、许嘉祺、青煦涵

电话：010-65608487

传真：010-65608445

投资者若对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。