

2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人



无锡市太湖新城发展集团有限公司



主承销商



二〇一六年四月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照有关法律、法规的要求，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证，由律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的

法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

七、本期债券基本要素

1、债券名称：2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（简称“16太湖发展债01”）。

2、发行总额：人民币10亿元。

3、债券期限：7年期，本期债券设置提前还本条款，在债券存续

期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

4、票面利率：本期债券为固定利率债券，簿记区间上限为不超过Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为《2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、发行方式及对象：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和通过上海证券交易所向在中国债券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

6、债券形式：本期债券为实名制记账式企业债券。

7、债券担保：无锡城市发展集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

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

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	21
第九条 发行人业务情况	47
第十条 发行人财务情况	76
第十一条 已发行尚未兑付的债券	120
第十二条 募集资金用途	122
第十三条 偿债保障措施	134
第十四条 风险与对策	147
第十五条 信用评级	157
第十六条 法律意见	161
第十七条 其他应说明的事项	163
第十八条 备查文件	164

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/太湖发展：指无锡市太湖新城发展集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币 10 亿元的 2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指华泰联合证券有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团队。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。

债券受托管理人：指中国农业银行股份有限公司无锡分行。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

簿记管理人：指华泰联合证券有限责任公司。

无锡城发/担保人：指无锡城市发展集团有限公司。

偿债账户：指发行人在中国农业银行股份有限公司无锡分行开立的专项用于偿付本期债券本息的账户。

农业银行无锡分行：指中国农业银行股份有限公司无锡分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

市政府：指江苏省无锡市人民政府。

市财政：指江苏省无锡市财政局。

中央国债登记结算公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《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》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

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：指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2016】92号文件”批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：无锡市太湖新城发展集团有限公司

住所：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

法定代表人：丁旭初

联系人：曹楚云

联系地址：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心19层

联系电话：0510-85607677

传真：0510-85609678

邮政编码：214134

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：冉易、王新亮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

联系电话：010-56839356

传真：010-56839500

邮政编码：100032

(二) 副主承销商：西藏同信证券股份有限公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍君

联系人：高文

联系地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 15006

联系电话：010-82206331

传真：021-36533103

邮政编码：100082

(三) 分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：陈友新

联系人：郭严、崔璐迪

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-85130466、85130636

传真：010-85130542

邮政编码：100010

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12、15层

法定代表人：徐勇力

联系人：覃玺安

联系地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层

联系电话：010-66554064

传真：010-66555197

邮政编码：100033

三、债券受托管理人：中国农业银行股份有限公司无锡分行

住所：江苏省无锡市解放北路55号

法定代表人：陈杏梅

联系人：沈勇军

联系地址：江苏省无锡市解放北路55号1011室

联系电话：0510-82832815

传真：0510-82830797

邮政编码：214002

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张东、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170745、010-88170753

传真：010-66061875

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

五、担保方：无锡城市发展集团有限公司

住所：无锡市崇宁路55号

法定代表人：黄新

联系人：周虹

联系地址：无锡市崇宁路55号

联系电话：0510-85200253

传真：0510-85203300

邮政编码：214000

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：钟睿、兰迪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：江苏辰庚律师事务所

住所：无锡市北塘区县前西街168号产业集团大厦3楼

负责人：叶红耘

联系人：吴开琴

联系地址：无锡市北塘区县前西街168号产业集团大厦3楼

联系电话：0510-82792981

传真：0510-82792980

邮政编码：214031

八、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座20楼

法定代表人：余瑞玉

联系人：张利华

联系地址：无锡市人民中路 37 号 6 楼

联系电话：0510-81807696

传真：0510-82726957

邮政编码：214002

九、监管银行：中国农业银行股份有限公司无锡分行

住所：无锡市太湖新城金融二街 15 号

法定代表人：陈杏梅

联系人：沈勇军

联系地址：江苏省无锡市太湖新城金融二街 15 号 1116 室

联系电话：0510-82832815

传真：0510-82830797

邮政编码：214002

第三条 发行概要

一、**发行人：**无锡市太湖新城发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（简称“16太湖发展债01”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限：**7年期，本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，簿记区间上限为不超过Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、**发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户

的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；和通过上海证券交易所向在中国债券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

八、债券形式：实名制记账式企业债券。

九、发行期限：3个工作日，自发行首日起至2016年5月5日止。

十、认购托管：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2016年4月29日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2016年5月3日。

十三、起息日：本期债券存续期限内每年的5月3日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2016年5月3日至2023年5月2日止。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券

面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。最后5年利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券付息日为2017年至2023年每年的5月3日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：2019年至2023年每年的5月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为华泰联合证券有限责任公司，副主承销商为西藏同信证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司和东兴证券股份有限公司。

二十一、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司。

二十二、债券受托管理人、资金监管人：中国农业银行股份有限公司无锡分行。

二十三、债券担保：无锡城市发展集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

二十四、流动性支持：中国农业银行股份有限公司无锡分行根据

发行人的申请，在国家法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的情形下，承诺给予发行人本期债券偿付提供流动性支持贷款。

二十五、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等级为 AA+。

二十六、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）协议发行。本期债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体刊登的《2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券承销团公开发行人部分的认购与托管。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行人部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所发行人部分由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网

站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售。具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、接受本期债券《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等协议的各项规定和安排。

四、本期债券的债券受托管理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

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

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

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 最后 5 年每年的应付利息随当年应付本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2017 年至 2023 年每年的 5 月 3 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

(二) 本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

(三) 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前还本条款, 在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金; 每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。本期债券本金兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 5 月 3 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

（二）本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：无锡市太湖新城发展集团有限公司

住 所：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

成立日期：2007年3月8日

法定代表人：丁旭初

注册资本：2,036,631.75万元

企业类型：有限公司

经营范围：利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

无锡市太湖新城发展集团有限公司为设立于中华人民共和国境内的企业，是无锡市太湖新城中心区唯一的投融资主体，承担着无锡市太湖新城中心区的城市基础建设和土地综合开发任务。在筹措城建资金和土地开发资金，完善城市基础设施，健全城市功能的同时，公司实力也得到了同步壮大。同时，公司通过实施人才战略、科学经营与融资战略、文化建设战略，已逐步建立市场化的投融资体制和较为完善的现代化企业制度。

截至 2014 年底，发行人资产总额已达 700.51 亿元，负债总额 446.11 亿元，所有者权益 254.40 亿元，其中归属于母公司所有者权益 254.39 亿元。2014 年度，公司实现主营业务收入 13.69 亿元，利润总额 1.80 亿元，净利润 1.20 亿元，归属于母公司的净利润 1.20 亿元。

二、历史沿革

发行人前身为无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，成立于 2007 年 3 月 8 日，获得无锡市滨湖区工商行政管理局颁发的注册号为 320211000012892 的《企业法人营业执照》。公司原始注册资本为 3,000.00 万元，由无锡市房产管理局资产管理中心出资。

2007 年 5 月-6 月，无锡市房产管理局资产管理中心等 4 名股东合计向公司增资 9.7 亿元，公司注册资本增加至 10.0 亿元，其中无锡市房产管理局资产管理中心、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 5.0 亿元、2.0 亿元、2.0 亿元、1.0 亿元。

2007 年 11 月，无锡市建设发展投资有限公司向公司增资 3.0 亿元，公司注册资本增加至 13.0 亿元。

2008 年 7 月，无锡市人民政府发文将无锡市房产管理局资产管理中心所持有发行人公司 5.0 亿元的股权划转给无锡城市发展集团有限公司。无锡城市发展集团有限公司持有的公司 5.0 亿元股权后，又于 2008 年 8 月、12 月分别向公司增资 3.0 亿元、4.0 亿元。上述股权划转、增资后，公司注册资本增加至 20.0 亿元，其中无锡城市发展集团

有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 12.0 亿元、5.0 亿元、2.0 亿元、1.0 亿元。

2009 年 5 月，无锡城市发展集团有限公司等 4 名股东合计向公司增资 10.0 亿元，公司注册资本增加至 30.0 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 15.0 亿元、9.375 亿元、3.75 亿元、1.875 亿元。

2010 年度，无锡城市发展集团有限公司等 4 名股东合计向公司增资 60.0 亿元，公司注册资本增加至 90.0 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 45.0 亿元、28.125 亿元、11.25 亿元、5.625 亿元。

2011 年度，无锡城市发展集团有限公司等 4 名股东合计向公司增资 20.0 亿元，公司注册资本增加至 110.0 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 55.0 亿元、34.375 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。

2011 年 11 月 15 日，根据无锡市委、无锡市人民政府“锡委发(2011) 92 号”《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，公司更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理。

2012 年 11 月，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会向公司增资 20.0 亿元，公司注册资本增加至 130.0 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 55.0 亿元、34.375 亿元、20.0 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。

2013 年 6 月，根据无锡市人民政府 2013 年 6 月 7 日《市政府关于同意市国资委将出资股份无偿划转给市城发集团的批复》及无锡市国有资产监督管理委员会 2013 年 6 月 18 日锡国资权【2013】38 号《关于同意无锡市太湖新城发展集团增加注册资本的批复》，由国联信托股份有限公司向公司增资 26.26 亿元，公司注册资本增加至 156.26 亿元。

2014 年 8 月，公司与国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“国寿基金”）¹签订股权增资协议，公司增加注册资本 52.10 亿元并接受国寿基金为公司新股东，国寿基金出资 69 亿元，其中 521,031.75 万元计入注册资本，168,968.25 万元计入资本公积，并规定国寿基金的投资期限为 10 年，投资期限自国寿基金资金支付至公司指定的账户之日起算，投资期满后将由公司和无锡市建设发展投资有限公司分别收购中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）对国寿基金的原始出资共计 55.00 亿元，其中公司受让 41.00 亿元，无锡市建设发展投资有限公司受让 14.00 亿元。增资后，公司注册资本

¹公司子公司无锡市丰润投资有限公司持有国寿基金 30.44%的股权。

增加至 208.36 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）、国联信托股份有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 71.26 亿元、52.10 亿元、26.26 亿元、34.375 亿元、3.745 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。

2015 年 1 月，公司股东会决议通过股东城发集团以现金形式减资 4.70 亿元，公司注册资本减少至 203.66 亿元。公司此次减资已取得无锡市国资委锡国资企〔2014〕58 号《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司减资的批复》。注册资本变更后，公司注册资本减少至 203.66 亿元，其中无锡城市发展集团有限公司、国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）、国联信托股份有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 66.555 亿元、52.10 亿元、26.26 亿元、34.375 亿元、3.745 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。

三、未来增资计划

根据锡国资权[2013]26 号文件，为了确保无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目的顺利实施，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会结合项目融资方案，同意发行人实施增资计划，计划安排从 2016 年至 2027 年间每年拟新增注册资本金分别为 39,600

万元、39,600万元、39,600万元、51,000万元、51,000万元、49,000万元、47,000万元、72,000万元、81,000万元、77,000万元、73,000万元、70,000万元以加快公司的发展。

四、股东情况

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本203.66亿元，各股东出资情况如下表：

表 8-1 股东出资情况及占比

股东名称	出资(亿元)	占比(%)
无锡城市发展集团有限公司	66.555	32.68%
国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）	52.10	25.58%
无锡市建设发展投资有限公司	34.375	16.88%
国联信托股份有限公司	26.26	12.89%
无锡市国联发展（集团）有限公司	13.75	6.75%
无锡市房地产开发集团有限公司	6.875	3.38%
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	3.745	1.84%
合计	203.66	100.00

上述股东的基本情况如下：

（一）无锡城市发展集团有限公司

无锡城市发展集团有限公司，成立于2008年5月26日，注册资本123.5398亿元人民币，法定代表人黄新，经营范围为无锡市人民政府授权范围内的资产经营和资本运作；利用自有资产对外进行投资。所持有发行人股份无被质押情况。

（二）国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）

国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙），成立于2014

年7月9日，执行事务合伙人为无锡国联创业投资有限公司，委派代表朱文革，经营范围为利用自有资金对城市基础设施建设进行投资；投资管理；投资咨询（不含证券、期货类）。（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）。

（三）无锡市建设发展投资有限公司

无锡市建设发展投资有限公司，成立于1991年6月15日，注册资本1,568,953万元人民币，法定代表人唐劲松，经营范围为房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；利用自有资产投资；工程项目管理；物业管理（凭有效资质证书经营）；城市建设项目的招商引资；城市建设综合开发；市政工程施工、园林绿化工程施工（以上凭有效资质证书经营）；自有房屋、设施设备的租赁（不含融资性租赁）；金属材料、建筑用材料、装饰装修材料、五金交电的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。所持有发行人股份无被质押情况。

（四）国联信托股份有限公司

国联信托股份有限公司，成立于1987年1月13日，注册资本123,000万元人民币，法定代表人周卫平，经营范围为资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业

务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。所持有发行人股份无被质押情况。

（五）无锡市国联发展（集团）有限公司

无锡市国联发展（集团）有限公司，注册资本 800,000 万元人民币（截至 2013 年末），实收资本 504,209 万元人民币，法定代表人王锡林，经营范围为从事资本、资产经营；代理投资、投资咨询及投资服务。所持有发行人股份无被质押情况。

（六）无锡市房地产开发集团有限公司

无锡市房地产开发集团有限公司，注册资本 28,100 万元人民币（截至 2013 年末），法定代表人赵民，经营范围为许可经营项目：房地产开发经营（壹级）；一般经营项目：商品住宅及房屋出租；物业管理（凭有效资质证书经营）。所持有发行人股份无被质押情况。

五、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

无锡市太湖新城发展集团有限公司是严格按照《公司法》设立的有限责任公司，根据公司章程规定，公司设股东会、董事会、监事会。董事会由五名董事组成，设董事长一名，由董事会选举产生；董事会非职工董事由股东选举产生，职工董事一名由公司职工代表大会选举

产生。设监事会，成员五人，其中股东代表三人，由股东会选举产生；职工代表二人，由职工大会选举产生。公司董事、监事的人数和结构符合公司法要求。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和公司章程的规定独立运作。

1、股东会

公司股东享有如下权利：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审定董事、高级管理人员有关兼职事项；
- (3) 审议和批准董事会（即董事局，以下均称董事会）的报告，查阅董事会会议记录和检查重大事项决策程序；
- (4) 审议和批准监事会或监事的报告；
- (5) 审议和批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议和批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所的办法；
- (8) 决定股东向股东以外转让股权；
- (9) 决定公司合并、分立，增加或减少注册资本，发行债券；
- (10) 决定公司解散、申请破产、上市、清算或者变更公司形式；
- (11) 决定公司对外担保、转让财产、进行大额捐赠、资产处置的制度规定；

- (12) 审定公司与关联方的交易行为；
- (13) 制定、修改公司章程；
- (14) 法律、法规和章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，董事会是公司的经营决策结构，对股东负责。

董事会行使以下职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 决定公司向金融机构借款方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 拟定公司章程修改方案；
- (13) 根据股东会授权决定公司年度借款总额、对外投资、对外

担保、资产处置及其他事项；

(14) 法律、行政法规或本章程规定以及出资人授予的其他职权。

董事会工作程序：

(1) 投资决策程序。董事会委托总经理组织有关人员拟定公司长期发展规划、年度投资计划和重大项目的投资方案、提交董事会；由董事会组织审议，经讨论研究表决形成董事会决议，按照股东会决定或股东会授权，由总经理组织实施。

(2) 人事任免程序。董事会会同企业党组织对总经理等高级管理人员的人选进行审议，作出任免决定或建议，按照有关程序办理聘任或者解聘手续。

(3) 财务预算工作程序。董事会委托总经理组织有关人员拟定公司年度财务预决算、利润分配和亏损弥补等方案，提交董事会；由董事会组织审议，经讨论研究后制定方案，按照规定权限批准后，由总经理组织实施。

(4) 检查工作程序。在董事会决议的实施过程中，董事长应组织有关人员就决议的实施情况进行跟踪检查。在检查中发现有违反决议的事项时，有权要求和督促总经理予以纠正。

3、监事会

公司设立监事会。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违

反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(6) 向股东会会议提出议案；

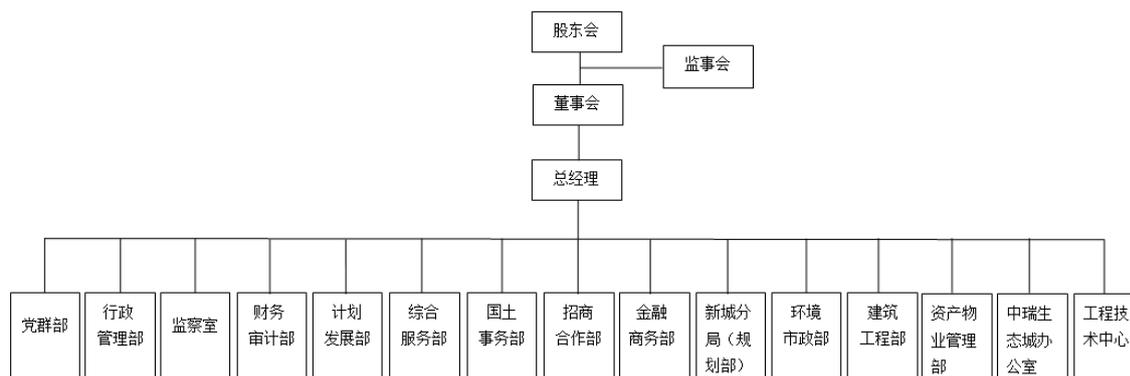
(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 监事会成员可以列席董事会会议；

(9) 公司监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

(二) 公司组织结构

公司在组织机构设置方面，建立了科学完善的财务管理制度、现金管理制度、人力资源制度以及风险控制制度，并根据主营业务的发展需要建立了健全的内部职能部门，下设党群部、行政管理部、监察部、财务审计部、计划发展部、综合服务部、国土事务部、招商合作部、金融商务部、新城分局（规划部）、环境市政部、建筑工程部、资产物业管理部、中瑞生态城办公室、工程技术中心等十五个部门。



六、发行人控股子公司的基本情况

截至 2014 年末，发行人共有 12 家控股子公司，如下所示：

表 8-2 发行人控股子公司基本情况

名称	注册资本 (万元)	持股比例
无锡太湖国际博览中心有限公司	3,000.00	100%
无锡市新震泽实业有限公司	20,000.00	100%
无锡君来世尊酒店有限公司	2,000.00	95%
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	1,000.00	100%
兰桂坊发展无锡有限公司	50,000.00	100%
无锡贡湖湾旅游发展有限公司	2,000.00	100%
无锡市丰裕商业管理有限公司	200.00	100%
无锡天梦投资管理有限公司	1,000.00	98%
北京金和同益投资管理有限公司	400.00	100%
无锡丰润投资有限公司	2,000.00	100%
无锡市新都房产开发有限公司	20,000.00	100%
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	2,000.00	100%

截至 2014 年末，发行人重要权益投资情况，如下所示：

表 8-3 发行人重要权益投资情况

名称	投资金额 (万元)	持股比例
无锡大剧院保利管理有限公司	500.00	40%
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	2,000.00	49%

无锡中海太湖新城置业有限公司	2,000.00	49%
无锡中海海润置业有限公司	2,000.00	49%
兰桂坊资产运营管理（无锡）有限公司	500.00	25%
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	500.00	49%

发行人主要控股子公司的具体情况如下：

（一）无锡市新震泽实业有限公司

无锡市新震泽实业有限公司成立于 2009 年 12 月 24 日，注册资本 20,000 万元人民币，为发行人全资子公司。无锡市新震泽实业有限公司由发行人和无锡市房地产开发集团有限公司共同出资设立。设立时注册资本为 1,000 万元人民币，其中：发行人出资 600 万元，占注册资本的 60%；无锡市房地产开发集团有限公司出资 400 万元，占注册资本的 40%。2011 年 9 月无锡市房地产开发集团有限公司将所持有的 40% 股权转让给发行人，转让后发行人持有 100% 股权。无锡市新震泽实业有限公司于 2012 年 6 月由发行人增加注册资本 4,000 万元，注册资本变更为 5,000 万元，于 2014 年 7 月由发行人增加注册资本 15,000 万元，注册资本变更为 20,000 万元。注册地址：无锡市清舒道 88 号。经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。一般经营项目：利用自有资金对外投资；物业管理；房屋租赁服务；经济贸易咨询；房屋建筑工程施工、市政公用工程施工。

截至 2014 年末，无锡市新震泽实业有限公司总资产为 486,034.86 万元，净资产为 20,049.37 万元，2014 年度实现营业收入 60.00 万元，净利润-565.95 万元。

（二）无锡太湖国际博览中心有限公司

无锡太湖国际博览中心有限公司成立于2010年1月14日，注册资本3,000万元人民币。由发行人出资组建，为发行人全资子公司。注册地址：无锡市滨湖区清舒道88号。经营范围：会议暨展览服务；为参展商提供设备设施租赁；室内装饰装潢服务；礼仪服务；物业管理；停车场管理服务。

截至2014年末，无锡太湖国际博览中心有限公司总资产为2,979.57万元，净资产为2,779.44万元，2013年度实现营业收入1,625.53万元，净利润24.95万元。

（三）无锡新都房产开发有限公司

无锡新都房产开发有限公司成立于2010年1月29日，注册资本20,000万元人民币，为发行人全资子公司。无锡新都房产开发有限公司由发行人和上海东方康桥房地产发展有限公司共同出资设立。设立时注册资本为20,000万元人民币，其中：发行人出资8,000万元，占注册资本的40%；上海东方康桥房地产发展有限公司出资12,000万元，占注册资本的60%。2013年2月6日，上海东方康桥房地产发展有限公司将所持有的60%股权转让给发行人，转让后发行人持有100%股权。注册地址：无锡市滨湖区华庄街道苏锡西路179号。经营范围：许可经营项目：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）。一般经营项目：物业管理。上述经营范围中涉及专项审批的待批准后方可经营。

截至2014年末，无锡新都房产开发有限公司总资产为369,911.81

万，净资产为 9,198.77 万元，2014 年度实现营业收入 67,317.79 万元，净利润-4,900.12 万元。

（四）北京金和同益投资管理有限公司

北京金和同益投资管理有限公司成立于 2010 年 5 月 31 日，注册资本 400 万元人民币，为发行人全资子公司。北京金和同益投资管理有限公司由北京房修一建筑工程有限公司、北京房修一物业管理有限公司于 2010 年 5 月 31 日出资设立，设立时注册资本 200 万元人民币，北京房修一建筑工程有限公司、北京房修一物业管理有限公司各出资 50%。2011 年 1 月，张平安、北京世纪广源房地产开发有限公司对北京金和同益投资管理有限公司增资 200 万元，注册资本变更为 400 万元人民币，各投资人投资比例均为 25%。2011 年 4 月-5 月，发行人与北京房修一建筑工程有限公司、北京房修一物业管理有限公司、张平安、北京世纪广源房地产开发有限公司签订股权转让协议，受让北京金和同益投资管理有限公司全部股权，成为唯一股东。注册地址：北京市西城区三里河一区 16 号楼院一层 14 号、15 号房间。经营范围：投资管理。

截至 2014 年末，北京金和同益投资管理有限公司总资产为 37,359.72 万元，净资产为 24,026.47 万元，2014 年度实现营业收入 0 元，净利润-1.01 万元。

（五）无锡君来世尊酒店管理有限公司

无锡君来世尊酒店管理有限公司成立于 2011 年 10 月 17 日, 注册资本 2,000 元人民币。由发行人和无锡君来酒店管理集团有限公司出资组建, 是发行人控股子公司。注册地址: 无锡市滨湖区华庄街道和风路 111 号。经营范围: 许可经营项目: 中餐、西餐、自助餐、员工餐服务(含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品); 住宿服务; 洗浴服务; 预包装食品兼散装食品的批发与零售。一般经营项目: 酒店管理服务; 卷烟(含雪茄烟)(凭许可证经营)、工艺品、针纺织品、家庭用品零售; 会务服务; 会展服务; 票务代理服务(不含铁路客票); 物业管理; 房屋租赁、停车场管理、棋牌、健身服务; 提供服装及针纺织品的水洗、干洗、熨烫及整理服务。

截至 2014 年末, 无锡君来世尊酒店管理有限公司总资产为 6,255.13 万元, 净资产为 1,743.19 万元, 2014 年度实现营业收入 6,066.64 万元, 净利润 19.88 万元。

(六) 无锡市瑞景资产物业管理有限公司

无锡市瑞景资产物业管理有限公司成立于 2012 年 6 月 13 日, 注册资本 1,000 万元人民币。由发行人出资组建, 为发行人全资子公司。注册地址: 无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金融中心 19 楼。经营范围: 许可经营项目: 无。一般经营项目: 投资与资产管理(不含国有资产); 房地产中介服务; 物业管理及咨询服务; 房屋维修服务; 园林绿化工程施工及养护; 装饰装潢服务; 装饰材料销售; 清洁服务; 停车场管理服务。

截至 2014 年末，无锡市瑞景资产物业管理有限公司总资产为 1,966.50 万元，净资产为 1,326.74 万元，2014 年度实现营业收入 4,596.79 万元，净利润 262.53 万元。

（七）无锡丰润投资有限公司

无锡丰润投资有限公司成立于 2012 年 6 月 20 日，注册资本 2,000 万元人民币，为发行人全资子公司。无锡丰润投资有限公司原由无锡市国联房地产投资有限公司独资组建，2012 年 7 月 30 日根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会“锡国资企（2012）33 号”批复，无锡市新震泽实业有限公司通过公开挂牌转让取得 100% 股权。注册地址：无锡市金融一街 10 号 17 楼。经营范围：许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：利用自有资金对外投资。

截至 2014 年末，无锡丰润投资有限公司总资产为 293,629.05 万元，净资产为 2,011.26 万元，2014 年度实现营业收入 0 元，净利润 29 万元。

（八）兰桂坊发展无锡有限公司

兰桂坊发展无锡有限公司成立于 2013 年 1 月 6 日，注册资本 50,000 万元人民币。由发行人出资组建，为发行人全资子公司。注册地址：无锡市高浪东路 999 号。经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。一般经营项目：利用自有资金对外投资；物业管理；房屋租赁服务。上述经营范围中涉及专项审批的待批

准后方可经营。

截至 2014 年末，兰桂坊置业无锡有限公司总资产为 54,253.38 万元，净资产为 49,914.36 万元，2014 年度实现营业收入 0 元，净利润 -45.14 万元。

（九）无锡贡湖湾旅游发展有限公司

无锡贡湖湾旅游发展有限公司成立于 2014 年 9 月 28 日，成立时注册资本 2,000 万元人民币，2015 年 1 月 28 日注册资本变更为 25,000 万元人民币。注册地址：无锡市高浪东路 999 号（软件研发大厦）。经营范围：旅游资源开发、管理；工艺美术品的设计与销售；利用自有资金对外投资；物业管理；房屋租赁服务；贸易咨询服务；房屋建筑工程施工；市政公用工程施工。

截至 2014 年末，无锡贡湖湾旅游发展有限公司总资产为 1,999.76 万元，净资产为 1,998.76 万元，2014 年度实现营业收入 0 元，净利润 -1.24 万元。

（十）无锡市丰裕商业管理有限公司

无锡市丰裕商业管理有限公司成立于 2014 年 1 月 16 日，注册资本 200 万元人民币。注册地址：无锡市滨湖区金融一街 10 号 1807 室。经营范围：资产管理（不含国有资产）；餐饮管理服务；利用自有资金对外投资；物业管理，房屋租赁服务，经济贸易咨询服务。

截至 2014 年末，无锡市丰裕商业管理有限公司总资产为 299.70

万元，净资产为 242.85 万元，2014 年度实现营业收入 60.00 万元，净利润 42.85 万元。

（十一）无锡天梦投资管理有限公司

无锡天梦投资管理有限公司成立于 2014 年 4 月 8 日，注册资本 1,000 万元人民币。注册地址：无锡市滨湖区金融一街 10 号 1808 室。经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：利用自有资金对外投资；资产管理（不含国有资产）；企业管理咨询；餐饮管理；物业管理；房地产经纪服务；房屋出租；通用设备、专用设备、五金产品、建筑材料、装潢材料、金属材料、化工产品及其原料的销售。

截至 2014 年末，无锡天梦投资管理有限公司总资产为 387.00 万元，净资产为 386.96 万元，2014 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0.32 万元。

（十二）无锡巡塘书香酒店管理有限公司

无锡巡塘书香酒店管理有限公司成立于 2013 年 9 月 18 日，注册资本 2,000 万元人民币。注册地址：无锡市高浪东路 999 号（软件研发大厦）108 室。经营范围：酒店管理服务、投资咨询服务（不含证券期货类）、餐饮管理服务、企业形象策划、组织文化艺术交流活动；工艺美术品销售。

截至 2014 年末，无锡巡塘书香酒店管理有限公司总资产为 1,602.75 万元，净资产为 596.60 万元，2014 年度实现营业收入 0 万元，

净利润-3.12万元。

七、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员简介

（一）公司董事会成员

丁旭初先生，男，1962年6月出生，大学学历，中共党员。1982年8月-1986年7月，任无锡市张泾中学教师、团总支书记；1986年8月-1992年12月，任无锡查桥中学政教主任、副书记、副校长；1993年1月-1996年5月，任无锡县教育局局长助理、副局长；1996年6月-1999年8月，任锡山市教育系统党委委员、教育局副局长；1999年9月-2001年2月，任锡山市张泾镇党委副书记、镇长；2001年3月-2004年1月，任锡山市八士镇党委书记；2004年2月-2005年5月，任锡山区锡北镇党委书记；2005年6月-2007年11月，任锡山区委常委、宣传部部长、政法委书记；2007年12月-2011年11月，任无锡市学校管理中心党委书记、主任，兼市政协文教卫体委员会副主任；2011年12月-2014年1月，任市人力资源和社会保障局（市外国专家局）党委书记、局长；2014年2月-2015年8月，任北塘区委书记；2015年8月至今，任发行人董事长及法人代表。

王友宽，男，1965年3月生，江苏泰州市人，中共党员，党校研究生学历，现任无锡市人民政府国有资产监督管理委员会办公室主任。1983年10月入伍，历任武警无锡市支队战士、报道员，1986年9月起，任武警上海指挥学校内卫一队学员，1988年8月起，任武警无锡市支队排长、政治处干事，1992年3月起，为中国新闻学院学员，1995

年8月起，任武警无锡市支队政治处干事、指导员、股长，2001年11月起，任无锡市经济体制改革委员会（办公室）科员、副主任科员、秘书处副处长，2005年2月起，任无锡市人民政府国有资产监督管理委员会发展规划处副处长、企业改革处副处长、办公室副主任、办公室主任。2008年2月至今，兼任发行人董事。

缪强，男，汉族，1971年11月生，江苏张家港人，1993年8月参加工作，2007年6月入党，苏州大学财经学院会计专业毕业，本科学历，会计师。现任无锡市国联发展(集团)有限公司资产经营管理部经理。1989年9月-1993年6月，苏州大学财经学院会计系学习；1993年8月-1998年8月，江苏兴中会计师事务所张家港所注册会计师、代所长；1998年8月—2003年1月，无锡市国联发展（集团）有限公司资产经营管理部科员；2003年1月—2005年1月，无锡市国联发展（集团）有限公司资产经营管理部经理助理；2005年1月至今，无锡市国联发展（集团）有限公司资产经营管理部经理；2008年2月至今，兼任发行人董事。

唐劲松，男，1969年8月出生，大学学历，中共党员。1991年7月-2003年5月，任无锡市财政局工交处科员、副处长；2003年5月-2008年2月，任无锡市财政局经建处副处长；2008年2月至今，任无锡市建设发展投资有限公司总经理兼董事长，兼任发行人董事。

邹百青，男，1966年3月出生，现任无锡城市发展集团有限公司董事、总裁、党委副书记，历任无锡市城市投资发展有限公司董事长、

党委书记，无锡市地产开发总公司办公室主任、财务科科长。

（二）公司监事会成员

王云，女，1963年6月出生，大学学历，中共党员。1984年8月-1990年8月，任经济管理刊授联合大学镇江分校教师（助教）；1992年7月-1997年8月，任华东船舶工业学院管理工程系讲师；1997年9月-2000年1月，任中国农业银行无锡分行人事处办事员；2000年1月-2001年1月，任中国农业银行无锡分行营业部党委委员、国际业务部副总经理；2001年7月-2002年4月，任中国农业银行无锡分行营业部副总经理；2002年4月-2011年11月，任无锡市城市投资发展总公司副总会计师；2011年12月至今，任无锡市城市投资发展总公司总会计师、无锡城市发展集团有限公司副总会计师；2009年4月至今，兼任发行人监事。

李建康，男，1964年6月出生，大专学历，中共党员。1984年7月-1985年2月，任无锡市场名电器厂财务科长；1986年1月-1992年9月，任无锡市渔港供销社财务科长；1992年10月-2002年12月，任无锡市汇丰房产开发公司财务科长；2003年1月-2004年11月，任无锡鸿意地产发展有限公司财务科长；2004年12月-2006年12月，任无锡东华会计师事务所有限公司项目经理（执业注册会计师）；2007年1月-2008年12月，任无锡小天鹅股份有限公司审计部长；2009年1月-2010年7月，任无锡市国联发展（集团）有限公司审计部项目经理；2010年8月-2011年9月，任无锡国联金融投资集团有限公司审

计部经理；2011年10月至今，任无锡市国联发展（集团）有限公司审计监察部副经理；2012年1月至今，兼任发行人监事。

戴芸，女，1976年6月出生，大专学历，群众。2001年8月-2007年5月，任江苏省无锡金匱律师事务所及其上海分所律师助理、实习律师、执业律师；2007年5月至今，任职于无锡市董事监事管理中心；2009年3月-2011年12月，兼任无锡城市发展集团有限公司监事，兼任无锡市绿洲建设投资有限公司监事；2009年3月至今，兼任无锡市国联发展（集团）有限公司监事；无锡市市政公用产业集团有限公司监事；2012年1月至今，兼任发行人监事。

蔡虹，女，1970年11月出生，大学学历，中共党员。1992年8月-2008年12月，任无锡化工集团股份有限公司办公室科员；2009年1月-2011年6月，任江苏省新世纪盐化集团有限责任公司董秘；2011年7月至今，任发行人行政管理部副部长；2012年1月至今，兼任发行人监事。

陆晓雨，女，1986年9月出生，大学学历，中共党员。2008年8月至今，任发行人计划审核部部长助理；2012年1月至今，兼任发行人监事。

（三）公司高级管理人员

庄宏，男，1964年11月出生，大学学历，中共党员。1981年11月-1983年6月，在无锡无线电厂动力设备科工作；1983年6月-2001年6月，任无锡市计委办公室、经济协作委经济合作处副处长；2001

年6月-2005年1月，任无锡市经贸委协作办主任；2005年1月-2013年9月，任无锡市发改委经济合作处、办公室处长、党组成员、办公室主任，2013年9月至今，任发行人党委副书记。

徐菁，男，1970年11月出生，研究生学历，中共党员。1992年7月-2007年3月，任无锡市排水管理处副处长；2007年3月-2007年10月，任无锡市政公用事业局副总工程师；2007年10月-2013年9月，任无锡市政公用产业集团运营管理部副总工程师；2013年9月至今，任发行人副总裁。

姚卫红，女，1973年10月出生，研究生学历，群众。1993年7月-1994年9月，任无锡市中策仪表有限公司财务部会计；1995年9月-2001年12月，任无锡市晨光丝织厂财务部会计；2002年2月-2011年12月，任无锡市城市投资发展总公司财务部经理；2012年1月-2013年9月，任发行人财务部部长；2013年9月至今，任发行人财务部部长、副总会计师。

发行人董事、监事、高级管理人员在政府机关中的任职情况如下：

表 8-4 发行人董监高在政府机关中的任职情况

序号	姓名	企业职务	年龄	兼职取薪情况	是否公务员	政府任职情况
1	丁旭初	董事长	51	不适用	否	不适用
2	王友宽	董事	49	否	是	无锡市国资委办公室主任
3	缪强	董事	43	不适用	否	不适用

4	唐劲松	董事	45	不适用	否	不适用
5	邹百青	董事	49	不适用	否	不适用
6	王云	监事会主席	51	不适用	否	不适用
7	李建康	监事	50	不适用	否	不适用
8	戴芸	监事	38	不适用	否	不适用
9	蔡虹	监事	44	不适用	否	不适用
10	陆晓雨	监事	28	不适用	否	不适用
11	庄宏	党委副书记	50	不适用	否	不适用
12	徐菁	副总裁	44	不适用	否	不适用
13	姚卫红	财务负责人	41	不适用	否	不适用

第九条 发行人业务情况

发行人主要业务为接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，承担无锡市太湖新城中心区的城市基础设施建设和土地综合开发工作。

一、发行人主营业务状况

发行人的经营涉及土地转让、代建工程、代建管理、资金占用，以及租金、服务费、自来水管施工、物业管理、委托贷款、酒店、房地产等业务。本公司最近三年的营业收入、成本、利润按业务分类如下表所示：

表 9-1：发行人主营业务收入结构

单位：万元

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地转让	-	-	-	-	125,147.75	76.80%
代建管理	5,210.98	3.81%	4,500.00	3.28%	7,349.84	4.51%
代建工程	34,593.93	25.26%	124,614.66	90.71%	11,799.36	7.24%
资金占用	8,291.52	6.05%	432.6	0.31%	12,349.21	7.58%
房产开发	67,317.79	49.16%	-	-	-	-
其中：商业	8,165.65	5.97%	-	-	-	-
住宅	59,152.14	43.19%	-	-	-	-
其他业务	88,853.40	64.88%	7,831.23	5.70%	6,299.17	3.87%
合计	136,949.83	100.00%	137,378.49	100.00%	162,945.33	100.00%

注：“其他业务”板块主要包括房地产转让、酒店收入、租金、自来水管施工、物业管理、服务费、委托贷款利息等。

表 9-2：发行人营业成本结构

单位：万元

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

土地转让	-	-	-	-	122,321.82	82.42%
代建管理	-	-	-	-	23.86	0.02%
代建工程	33,090.13	27.25%	119,324.06	96.86%	11,555.35	7.79%
资金占用	8,291.52	6.83%	15.44	0.01%	12,349.21	8.32%
房产开发	65,852.33	54.22%	-	-	-	-
其中：商业	7,906.10	6.51%	-	-	-	-
住宅	57,946.23	47.71%	-	-	-	-
其他业务	14,211.55	11.70%	3,850.68	3.13%	2,155.82	1.45%
合计	121,445.53	100.00%	123,190.19	100.00%	148,406.06	100.00%

表 9-3：发行人毛利润结构

单位：万元

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地转让	-	-	-	-	2,825.93	19.44%
代建管理	5,210.98	33.61%	4,500.00	31.72%	7,325.98	50.39%
代建工程	1,503.80	9.70%	5,290.60	37.29%	244.01	1.68%
资金占用	-	-	417.16	2.94%	-	-
房产开发	1,465.46	9.45%	-	-	-	-
其中：商业	259.55	1.67%	-	-	-	-
住宅	1,205.91	7.78%	-	-	-	-
其他业务	7,324.06	47.24%	3,980.56	28.05%	4,143.34	28.50%
合计	15,504.30	100.00%	14,188.30	100.00%	14,539.27	100.00%

表 9-4：发行人毛利率结构

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地转让	-	-	2.26%
代建管理	100.00%	100.00%	99.68%
代建工程	4.35%	4.25%	2.07%
资金占用	-	96.43%	0.00%
房产开发	2.18%	-	-
其中：商业	3.18%	-	-
住宅	2.04%	-	-
其他业务	34.01%	50.83%	65.78%
合计	11.32%	10.33%	8.92%

从主营业务收入看，2012 年-2014 年公司主营业务收入分别为 16.29 亿元、13.74 亿元和 13.69 亿元。2013 年度的营业收入为 13.74 亿元，其中土地转让收入、代建工程、代建管理收入占比分别为 0.00%、90.71%、3.28%。土地转让收入较 2012 年大幅减少，主要由于 2013 年国土政策的变化，公司的土地不能按照以前年度的方式进行转让，公司调整了经营思路，存量土地通过公司以土地使用权出资与开发商成立项目公司并在产权交易市场公开挂牌转让部分股权的方式取得收益，不过该部分收入按规定计入营业外收入，所以 2013 年开始公司不再有土地转让收入。但 2013 年公司的代建业务收入比 2012 年增长了 11.28 亿元，主要原因为公司结转了无锡市太湖博览中心项目及配套费 11.03 亿元。2014 年度的营业收入为 13.69 亿元，其中代建工程、代建管理收入占比分别为 25.26%、3.81%，比例下降，主要是增加了房地产开发收入致使公司代建工程、代建管理占比下降，房产开发收入为公司子公司无锡市新都房产开发有限公司开发的金匮里项目房产销售形成，分为商业房产和住宅。此外增加了房产转让收入 6,084.83 万元，主要为公司转让已持有的无锡市市区房产农口大院形成。

从主营业务成本看，2012 年-2014 年公司主营业务成本呈波动趋势，2012 年公司的土地转让业务成本占比较高，为 82.42%。2013 年的营业成本同比 2012 年有所减少，其中代建业务成本增加 10.78 亿元，原因是代建业务收入大幅增加，而土地转让业务成本减少 12.23 亿元、资金占用业务成本减少 1.23 亿元，主要是公司于 2013 年调整了经营思路，公司对存量土地不再进行单一的转让，而是与开发商进行合作

获取投资收益,因此 2013 年公司主营业务收入中已无土地转让业务收入,相应的资金占用费也较少。2014 年的营业成本同比 2013 年有所减少,幅度不大,其中代建业务成本减少 8.62 亿元,主要是代建业务收入大幅减少成本随之减少,房地产业务成本增加 6.59 亿元,主要是由于 2014 年公司子公司房产开发销售确认收入结转房地产开发板块成本。

从毛利润和毛利率看,2012 年-2014 年公司主营业务毛利润分别为 1.45 亿元、1.41 亿元和 1.55 亿元。其中,资金占用的毛利润分别为 0.00 万元、417.16 万元和 0.00 万元,主要由于资金占用收入与成本同金额结转,所以 2012 年和 2014 年的资金占用的毛利润为 0.00 万元,2013 年的 417.16 万元是委托贷款利息收入。2012 年-2014 年的毛利率分别为 11.59%、10.33%和 11.32%。

1、城市基础设施建设业务状况

发行人是太湖新城中心区城市基础设施建设的唯一主体,在太湖新城中心区基础设施建设领域处于绝对主导地位。

(1) 代建工程业务

发行人接受无锡市政府委托进行部分工程项目的代建。在项目建设前期,公司通过自有资金和银行贷款筹集项目所需资金,项目完工并验收合格后,指挥部按照决算金额和公司进行结算,形成代建工程收入。2012-2014 年,公司代建工程收入分别为 11,799.36 万元、124,614.66 万元和 34,593.93 万元。

2009年至今，发行人与建设方签订的总包合同情况如下：

表 9-5：发行人总包合同情况

单位：万元

年份	项目名称	合同金额（万元）	（预计）竣工时间
2009	贡湖湾湿地保护区二期工程	21,443.44	2015.12
	合计	21,443.44	
2010	贡湖湾湿地五期工程	36,886.00	2017.06
	合计	36,886.00	
2012	金融街区西侧绿化交通换乘广场工程	15,791.70	2012.09
	贡湖湾湿地四期工程施工合同	165,000.00	2014.12
	合计	180,791.70	
2013	贡湖湾湿地保护区三期工程 1 标段	3,100.00	2014.12
	贡湖湾湿地保护区三期工程 2 标段	957.56	2015.06
	太湖新城城市绿地工程	1,537.00	2015.06
	合计	5,594.56	
2014	梁塘河生态湿地恢复工程	1,613.92	2014.12
	太湖新城部分启动段工程		
	合计	1,613.92	

（2）代建管理业务

发行人在多年的城市重点工程建设和运营中积累了较为丰富的经验。自 2007 年起，公司从自身优势出发，凭借技术优势、经验优势，在完成市政府的重点工程项目建设的基础上，积极参与并负责工程建设的管理及专业协调。

公司的委托代建基础设施项目主要分为道路项目、环境项目和功能性项目三类。截至目前，太湖新城中心区已建成五湖大道、立信大道、立德道、清舒道、贡湖大道、观山路、吴都路、震泽路、具区路等道路共计 102 公里。通过“十二五”建设，太湖新城中心区将全面完成快速路网和主、次干道及支路建设，构建快速路网、轨道交通、水

上交通及慢行系统等综合性交通体系，实现畅通新城的目标，形成快捷出行、绿色出行体系。实现公共交通全覆盖，住宅区 500 米之内设置公交站点；实现轨道交通快速、便捷，“十二五”期内竣工地铁 1 号、启动在建地铁 4 号线；沟通水系和水上交通，构筑水上休闲旅游交通系统；沿路、沿河、沿绿、沿湿地统一规划建设慢行系统，实现绿色健康出行。同时，建设完备的道路管网体系，随道路建设雨水、中水、污水、自来水、燃气和供电、广电、电信等各种管线，并实现管线进入共同管沟。

2013 年，公司代建太湖新城中心区的市政道路投资累计 108,000 万元，同时完成环境项目和功能性项目建设共 15 个，投资累计 453,213 万元。2014 年，公司的环境项目建设重点为河道整治和蠡湖生态环境整治，功能性项目建设重点为综合办公用房和无锡市应急指挥中心建设。截至 2014 年末，公司已完工代建项目的情况如下：

表 9-6：发行人已完工代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设规模	累计完成投资
1	金融第一街区内支路 B1 地块至 B2 地块之间	0.672 万 m ²	2,269
2	金融第一街区内支路 B3 地块至 B4 地块之间	0.672 万 m ²	
3	塘铁桥路（周锡路—贡湖大道）	1.08 万 m ²	1,200
4	清源路（蠡湖大道—万顺道）	4.93 万 m ²	8,280
5	清晏路（蠡湖大道—华谊路）	26.52 万 m ²	40,000
6	华运路（华清大道—华谊路）	2.4 万 m ²	7,471
7	丰润道（具区路—T 城路）	3 万 m ²	7,500
8	金匱公园	63 万 m ²	117,161
9	南大港水系修复工程	27 万 m ²	40,372
10	尚贤河湿地一期辅助设施工程	-	41,000

序号	项目名称	建设规模	累计完成投资
11	尚贤河湿地二期	32 万 m ²	45,288
12	尚贤河湿地三期	25 万 m ²	21,765
13	尚贤河湿地四期	35.66 万 m ²	20,901
14	贡湖湾湿地保护区建设项目一期	60 万 m ²	50,988
15	防洪排涝一期	4 个闸站	10,337
16	新城主干道环境改造出新工程	5.15 公里	2,314
17	方庙浜一期工程	2 万 m ²	6,717
18	市民中心	36 万 m ²	264,887
19	信访接待中心	0.38 万 m ²	7,596
20	无锡大剧院	6.5 万 m ²	162,100
21	博览中心一期	9.2 万 m ²	107,000
22	君来世尊酒店	9.48 万 m ²	116,716
23	金桥小学(民办)	3.6 万 m ²	23,500
24	太湖新城小学(公办)	3.2 万 m ²	6,400
25	垃圾中转站	0.35 万 m ²	6,307
26	博览中心二期	12 万 m ²	125,149
	合计	/	1,152,600

公司对所有的土地综合开发业务和绝大部分基础设施建设项目都按开发建设费用的 1%收取代建管理费。其中，对于基础设施建设项目，无锡太湖新城建设指挥部办公室代表无锡市人民政府与公司签订“委托代建与管理合同”，合同中明确指挥部办公室安排专项建设资金，全额出资；公司可采用市场化的方式向银行融资，融资费用由指挥部办公室承担。公司按工程前期费和工程费两部分的总额作为取费基数提取 1%作为代建管理费。

2012-2014 年，公司代建管理费收入分别为 7,349.84 万元、4,500.00 万元和 5,210.98 万元。

上述投资不仅有效促进了太湖新城中心区基础设施建设的顺利开

展，改善了城市投资环境，而且随着发行人投资建设项目逐步完工和验收交付，代建政府性项目将进入实质性回购阶段，公司主营业务收入将大幅增加。

2、土地综合开发业务状况

发行人在太湖新城中心区土地综合开发中居垄断地位。发行人接受无锡市政府授权或委托，按照商业化运作方式，在政府许可的范围内，实施城市土地拆迁安置等前期工作，对太湖新城中心区范围内 55 平方公里土地进行土地综合开发，最大限度提高土地运营收益，并可通过补贴、增资及其他形式享受太湖新城中心区土地出让金的收益分配。

2007 年-2013 年，发行人完成拆迁总面积 539 万平方米，其中住宅 13,751 户，303 万平方米；非住宅 1,111 户，236 万平方米。截至 2015 年 3 月末，太湖新城中心区可供出让的经营性土地面积为 17,026 亩，已经出让 5,699 亩，剩余可供出让的经营性地块约 11,327 亩。未来，公司可逐步收到政府返还的土地出让金来覆盖前期的开发投入。

随着发行人土地整理工作的开展，土地的周边环境明显改善，土地价值也得到了进一步有效发掘。2011 年-2014 年，太湖新城中心区土地由政府通过国土挂牌出让了 718 亩、210.05 亩、1,135 亩和 196.73 土地，出让合同金额分别为 43.34 亿元、4.69 亿元、45.41 亿元和 2.34 亿元，土地性质为商住、居住、办公和休闲娱乐。其中，2012 年因出让的土地均为太湖新城金融街带有政府补贴性质的金融机构专用土

地，出让价格和出让金额较低。2014年出让的土地由于土地性质分别为加油站和旅馆用地，因此出让价格偏低。

3、资金占用

公司通过“招、拍、挂”方式购入土地，购入后公司通过与开发商共同成立项目公司的方式将土地转让出去，公司因先垫付土地款而向开发商收取资金占用费，资金占用费利率是按当时市场融资成本、发行人的当年综合融资成本与开发商协商确定的。该收入的成本按照合同金额结转，因此该项业务不体现利润，而是直接冲减存货成本。

2012-2014年，资金占用收入别为12,349.21万元、432.60万元和8,291.52万元，占公司业务收入分别是7.58%、0.31%和6.05%。

4、其他业务

2012年-2014年，公司其他业务收入分别为6,299.17万元和7,831.23万元和86,600.30万元，主要包括房地产出售、租金、服务费、自来水管施工、物业管理、酒店经营等业务收入。

其中，公司的房地产业务主要来自于子公司新都房产的金匮里项目。2010年2月22日，新都房产通过公开挂牌出让竞得位于滨湖区太湖新城贡湖大道东侧、高浪路南侧的两幅土地，地块号XDG-2009-60、XDG-2009-67，出让合同号3202012010CR0016，总用地面积408亩，每亩865.20万，总地价353,000万元。

金匮里项目占地面积为272,328.6平方米，总建筑面积约102万平方米，紧邻无锡市政府，坐拥65万平米金匮公园、直通地铁1号、4号线，

具备得天独厚的打造高端物业的发展潜力。公司引入国际一流合作团队，致力于将其打造为集高端居住、高品质商业、五星级酒店、国际学校等功能为一体的标杆作品。

二、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人的主营业务包括：城市基础设施建设、土地综合开发、其他业务。其中城市基础设施建设及土地综合开发业务收入为其主要收入。城市基础设施建设主要包括代建工程收入、代建管理费收入；土地综合开发收入主要包括土地转让、资金占用费收入。

1、城市基础设施建设业务模式

发行人城市基础设施建设运作模式主要为代建：发行人接受无锡市政府委托，与无锡市人民政府签订委托代建协议，代建城市基础设施，前期通过自有资金和银行贷款筹集项目所需资金，项目完工并验收合格后由无锡市太湖新城建设指挥部办公室进行回购，从而取得委托代建收入。发行人按照实际招投标建设进度建设，支付的工程建设款，包括工程建设费用、项目前期费用、拆迁费用等，计入存货。待工程项目全部完工决算时按照收取的政府回购款或代建管理费确认收入。

2、土地综合开发业务模式

发行人土地综合开发业务主要包括土地转让收入、资金占用费收

入。

(1) 土地转让收入

土地转让收入的实现主要通过两种模式，一种是土地综合开发业务中出让金财政返还的模式，另一种是公司和国土局签订土地出让合同并取得国有土地使用权证，然后与开发商合作成立项目公司，最终达到土地转让的目的。

1) 土地综合开发业务模式

该业务下土地通过市国土局招拍挂程序出让，所有出让金进入市财政专户以后，扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后（约 10%），剩余部分全额返还到太湖新城建设指挥部办公室，集中归太湖新城建设指挥部办公室使用。公司可通过补贴、增资等方式从太湖新城建设指挥部办公室获得太湖新城中心区土地出让金的收益分配，以覆盖前期投入的工程款。同时发行人按已开展的土地整理工作的相关地块成本的 1%计提代建管理费作为公司的收入。

2) 成立项目公司模式

2013 年，发行人采用了新的方式与开发商对存量土地进行合作开发，具体方式为：双方共同出资注册成立一家项目公司，其中发行人以项目地块使用权暂估价和部分现金出资，开发商以现金出资；然后发行人通过产权交易市场把所持大部分股权转让给开发商并收到现金，余下少部分股权项目公司股份则作为长期股权投资处理。

(2) 资金占用费收入

资金占用收入是指由于公司从综合土地市场取得土地使用权证时需要支付资金，因而其再与开发商结算时按照一定利率结算此部分资金形成的利息，公司将该部分利息计入资金占用收入。对于公司而言，由于垫付的资金来源不同、发行人当年的综合融资成本的不同、合作对象的不同，资金占用利率设定亦有所不同。

（二）发行人的发展规划及前景

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30号）的指导，发行人依托太湖新城中心区的资源和业务优势，立足服务城市建设发展，不断拓展投资领域、完善业务功能，提升持续发展能力。“十二五”期间，发行人拟进一步加强内部管理，着重加强项目管理、资金管理和资产管理，完善相应的制度和办法，建立、健全资金核算管理体系，保障资金使用安全，提高资金利用效率，实现规范管理、高效运作和良性发展。发行人将加快转型为市场化运作、企业化经营的企业，培育和发展主营业务，持有一批资产和资源，保持强大的融资和投资发展能力，实现可持续经营发展。

发行人将综合实施人才战略、经营战略、融资战略和文化建设战略，走可持续发展的道路，形成健全的市场化投融资体制、完善的现代企业制度和良好的现金流获取能力；并根据太湖新城经济发展战略、产业政策和区域规划的要求，进一步强化资本融合，切实提升资本经营水平，努力建成对无锡市经济发展、社会公共事业具有影响力和带

动力、在关键领域具有控制力的综合性投资运营集团。

根据基础设施所独具的准公共物品性、运营上的准垄断性以及投资额大、回收周期长等特性，发行人将在集中精力做好已承担的城建项目立项、投资、建设工作的同时，通过盘活存量资产、实行多渠道融资等方式为城市建设筹措资金，储备优质资源和提高现有资产的盈利能力，进一步加强其在太湖新城城市建设发展中的主导地位。

三、发行人所处行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业的发展现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，它是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同的物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件也是劳动力再生产的重要条件。

在社会主义市场经济体框架下，中国城市基础设施建设体制发生了巨大变化。从20世纪80年代开始，中央政府颁布了一系列有关城市基础设施建设的法规和政策。包括强调公用设施建设是城市政府的主要职能，从工商业利润中提取城市建设维护税，新建项目必须配套建设市政公用设施，土地使用权出让收入的部分用于城市建设等等。

20世纪90年代开始，城市基础设施建设投融资体制市场化改革步伐加快，一方面，放宽了基础设施使用的收费限制，另一方面积极

推动基础设施建设的规范化运作。基础设施建设投资必须依据《公司法》成立项目法人，投资收益和风险市场化，对城市基础设施的经营权、使用权、收益权做出了明确的界定，对外资进入城市基础设施领域进行了规定。

2001年开始国家允许和鼓励民间资本进入城市基础设施建设领域。同时，中国政府按照加入世界贸易组织所做出的承诺，将电信、燃气、热力、给排水等领域对外资开放，特许经营制度成为城市基础设施经营和管理的主要形式之一。

2013年9月，国务院发布《关于加强城市基础设施建设的意见》明确要求优先加强供水、供气、供热、电力、通信、公共交通、物流配送、防灾避险等与民生密切相关的基础设施建设，加强老旧基础设施改造。

2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化（2014-2019年）》，提出促进约1亿农业转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。这凸显了政府以人为本、优化布局推进新型城镇化的决心，同时也将推进交通、水利、能源、市政等基础设施建设。未来，基础设施建设行业发展空间仍然较大，行业运行的整体市场化程度将有所提高，行业经营成本持续上升的趋势明显。

基础设施建设行业属于周期性行业，和国内或国际经济波动相关性较强。自2008年次贷危机以来，我国经济处于缓慢复苏阶段，未来城市基础设施建设行业将随着城镇化进程的稳步发展。2013年末，中

中国大陆总人口为 136,072 万人，城镇常住人口 73,111 万人，乡村常住人口 62,961 万人，中国城镇化率达到了 53.7%，根据中国社科院在京发布的《2013 中国中小城市绿皮书》（以下简称《绿皮书》），推进中国特色社会主义新型城镇化建设，要以人口城镇化为核心，以制度创新为保障，贯彻生态文明理念，构建合理科学的城市格局，全面提升城镇化质量，走集约智能、低碳绿色、城乡一体、四化协同的城镇化道路。根据《绿皮书》预测，2020 年中国城镇化率将达到 60.34%，届时全国将有 8.37 亿人生活在城镇中。未来 20 年内，中小城市将成为提升城市化质量、推进城市化加速进行的主要战场，也为城市基础设施建设行业的稳步发展提供了空间。

由于特许经营制度是城市基础设施经营和管理的主要形式，由政府授予企业在一定时间和范围对某项基础设施的使用和服务进行经营的权利，各市政府负责本行政区域内特许经营权的授予工作，各市政公用行业主管部门负责特许经营的具体管理，承担授权方相关权力和责任。政府通过合同协议或其他方式明确政府与获得特许权的企业之间的权利和义务，因此城市基础设施建设行业的市场供求状况和变化，主要与当地城市的经济发展水平、城镇化发展相关，行业的竞争在各行政区域范围之间偏弱。

城市基础设施建设行业发展的有利因素：经济持续增长促进城市基础设施建设行业快速发展。受益于中国经济的持续增长，城市化进程加快，城市基础设施建设行业将在较长时期内持续发展。城市基础

设施建设行业发展的不利因素：虽然我国城市基础设施建设行业的市场化程序逐渐提高，但仍存在行业垄断、部门分割和地区封锁的问题，企业跨地区、跨行业经营仍然存在一定障碍。

2、太湖新城中心区城市基础设施的发展现状和前景

根据《太湖新城中心区“十二五”建设发展规划暨指挥部办公室2011年建设计划安排》，太湖新城建设总指挥部坚持以科学发展观为指导，积极贯彻温家宝总理“四城”(生态城、高科技产业城、旅游与现代服务城、宜居城)建设指示要求，加快落实市委、市政府加快转型发展战略部署，紧紧围绕“五新”(城市新中心、产业新高地、旅游新天地、宜居新天堂、生态新标杆)目标，太湖新城中心区城市基础设施得到极大改善，实现了中心区建设和发展第一阶段“五年任务、三年完成”的目标，并将力争再经过三至五年时间的努力，实现太湖新城建设“五年成框架，十年出形态”的总体目标。

“十一五”期间，太湖新城中心区已完成了金匮公园，南大港水系修复工程，尚贤河湿地一期、二期，贡湖湾湿地保护区一期，清水河等生态环境工程。“十二五”期间，市应急指挥中心、环保监测中心等市级行政机关和事业单位要全面入驻太湖新城；消防指挥中心、无锡大剧院和太湖国际博览中心等公共设施陆续建成并投入使用；观山路商业街、滨湖商业街和金融商务区等逐渐建设竣工。同时，太湖新城中心区将继续按照把太湖新城建设成为国家级生态文明建设示范区的要求，推进以治太为核心的区域水环境治理，大力实施太湖新城“清水

流域”示范工程，全力落实控源截污、河道整治、生态清淤等综合措施，在新城中心区内实施控源截污全覆盖，全面提高引水排水能力，全面构筑新城生态水系和景观河网，实现新城“水活、水清、岸美、水安全”的目标。

“十二五”建设期间，太湖新城中心区还将全面完成太湖新城快速路网和主、次干道及支路建设，构建快速路网、轨道交通、水上交通及慢行系统等综合性交通体系，主要工作目标包括：实现公共交通全覆盖，新建住宅区 500 米之内设置公交站点；实现轨道交通快速、便捷，“十二五”期内竣工地铁 1 号、启动地铁 4 号线；沟通水系和水上交通，构筑水上休闲旅游交通系统；沿路、沿河、沿绿、沿湿地统一规划建设慢行系统。同时，建设完备的道路管网体系，随道路建设雨水、中水、污水、自来水、燃气和供电、广电、电信等各种管线，并实现管线进入共同管沟。另外，无锡太湖新城还是国家低碳生态城示范区，区内规划有无锡市人民政府与瑞典王国环境部共同合作的 2.4 平方公里的低碳生态合作示范项目。

太湖新城中心区“十二五”建设发展规划相关基础设施建设工作已进入实施阶段，可以预见在未来几年内，太湖新城中心区城市基础设施建设将维持较为良好、稳定的发展趋势。

（二）土地综合开发行业发展现状和前景

1、我国土地综合开发行业发展现状和前景

土地开发从广义上来讲指因人类生产建设和生活不断发展的需

要，采用一定的现代科学技术的经济手段，扩大对土地的有效利用范围或提高对土地的利用深度所进行的活动。包括对尚未利用的土地进行开垦和利用，以扩大土地利用范围，也包括对已利用的土地进行整治，以提高土地利用率和集约经营程度。

改革开放以来，我国城市化进入加速发展阶段，随着社会发展和经济的增长及人民生活水平的提高，人们对居住用地、商业用地及工业用地的需求越来越多，城市建设用地需求将会不断扩大。而由于受城市规划等各种条件限制，土地作为不可再生的稀缺资源，其总供给量有限，导致土地资源相对不足。

另外，城市土地的合理开发和利用变得越来越重要，加速合理开发整理盘活土地，对振兴地方经济，促进城市化进程具有十分重要的现实意义。当前我国城市土地开发利用过程中仍存在很多问题，诸如土地利用率低，土地市场不健全，国有土地收益流失现象严重，城市用地总体规划不合理等问题都有待解决。

因此，土地作为不可再生的稀缺资源，长期内将保持升值趋势，而土地综合开发业务也相应具有稳定的发展前景。

2、太湖新城中心区土地综合开发发展现状和前景

“十一五”期间，太湖新城基本建成行政服务中心，开工在建金融商务第一街区(中央商务区一期)。市民中心、博览中心一期、信访接待中心等项目已先后竣工并投入使用，博览中心二期及博览中心酒店等项目已全面启动建设，万科魅力之城、尚锦城、观山名筑、绿城玉

兰花园、融科玖玖城等多家楼盘已开工建设并实现部分入住。

“十二五”期间，市公安局、检察院、法院和国税、地税、环保监测中心等市行政事业服务机构将全面入驻；建成中央商务区一期、二期、三期工程；完成无锡大剧院、文化宫、太湖新城文化广场及社区文化设施建设，并最终建成太湖新城的行政服务中心、金融商务中心、文化艺术中心。

为了确保上述重大项目的建设，《太湖新城中心区“十二五”建设发展规划暨指挥部办公室 2011 年建设计划安排》提出，“要重点保障拆迁安置房建设项目落实及拆迁补偿资金支付到位，确保道路工程、重大环境工程、重点功能性项目等建设项目按期拆迁、按期开竣工”。同时为了高效使用土地资源，《无锡市十二五规划纲要》也提出，通过“制定政策激励盘活存量建设用地，推进开发区“二次开发”和城市更新改造，加大土地资源的开发、整理和复垦力度，进一步提高建设用地的利用效率”。另外，《中共无锡市委无锡市人民政府关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》（锡委发[2011]92 号）文件也明确说明凡新增用地指标，应优先满足太湖新城发展需要。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

1、城市基础设施建设

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展

的若干意见》（锡委发[2007]30号）、《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174号）和无锡市人民政府《关于太湖新城建设投融资主体组建专题会议纪要》（锡政会纪[2007]35号），发行人是太湖新城中心区城市基础设施建设的唯一主体，在太湖新城中心区基础设施建设领域处于绝对主导地位。

2、土地综合开发

发行人在太湖新城中心区土地综合开发中居垄断地位。根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30号）和《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174号）文件，发行人接受无锡市政府授权或委托，按照商业化运作方式，在政府许可的范围内，实施城市土地拆迁安置等前期工作，对太湖新城中心区范围内 55 平方公里土地进行土地综合开发，最大限度提高土地运营收益，并可通过补贴、增资及其他形式享受太湖新城中心区土地出让金的收益分配。

（二）发行人的竞争优势及不足

1、所处行业拥有天然垄断优势

发行人作为太湖新城中心区唯一的政府投融资平台，业务范围包括城市基础设施建设和土地综合开发，处于行业垄断地位，基本没有

外来竞争，市场相对稳定。太湖新城中心区的建设目标为生态宜居区、商务大都会、无锡新核心，因此太湖新城中心区城市基础设施建设和土地综合开发业务具有长期可持续性，故发行人未来业务预计将持续稳定增长。

2、无锡市委、市政府的大力支持

建设太湖新城，培育和发展新的城市中心，是无锡市深入推进城市南进战略，拓展城市发展空间的重要举措，无锡市委、市政府在 2007 年 3 月出台的《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）文件中决定建设太湖新城，并给予了大力支持。

为加快推进太湖新城的建设进程，太湖新城建设按照“统一领导、集中管理、分级负责、有序实施”的原则，实行“市区合力联动、规范高效运作”的机制，按照国家级开发区体制建设，实行“审批委托下放、办事不出新城”的管理体制，市有关部门在太湖新城建设总指挥部办公室派驻人员，并委托参加总指挥部办公室工作的负责同志全权负责太湖新城建设项目的协调和审批工作。组建发行人为太湖新城建设投融资主体，并由发行人负责太湖新城中心区的基础设施建设和土地综合开发；加大对太湖新城的政策倾斜扶持力度，整合利用现有市级扶持经济发展政策，并根据实际情况向太湖新城适当倾斜；实行鼓励重大投资项目加快建设的优惠政策，按照“提升老城、兴盛新城”的原则，鼓励和引导商务写字楼等开发项目向太湖新城集中，实行鼓励金融证

券机构、大企业总部、研发机构和专业服务机构入驻的优惠政策。

另外，根据锡政办发[2007]174号文件，太湖新城中心区建设涉及的资源出让收入实行“集中收取，全额返回”的扶持政策，即中心区土地出让金，由市财政扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后，集中归太湖新城建设总指挥部使用，通过增加发行人的注册资本金、给予补贴及其他形式，增强太湖新城中心区的建设投资能力。

3、广阔的发展空间

到 2015 年，太湖新城要新建、改扩建道路 160 公里，建成地铁 1 号线，启动地铁 4 号线和 1 号线南延线；开工建设 50 幢以上商务办公楼、星级酒店和大型购物中心，建成 40 幢以上；引进 250 家以上金融、保险、信息咨询、中介事务所等企业和 50 家以上国内外企业总部，生产性服务业的集聚、辐射、带动作用初步显现；引进战略性新兴产业研发类和生产型企业 2,000 家，以物联网、创意研发、软件服务外包等为主导的现代化高科技产业高地初步成型。中心区作为太湖新城的商务中心、市民中心和各类居住社区，需要在城市路网系统、生态环境体系建设、商务中心、功能性项目建设和高品质住宅项目开发方面投入巨额资金，这必将带动发行人各项业务快速发展。

4、发行人收益稳定，具有较强的融资能力

发行人资产规模雄厚，资产收益稳定，截至 2014 年末，发行人总

资产已经达到 700.51 亿元。随着太湖新城区域建设的推进，预计“十二五”期间发行人的盈利将保持稳定增长。同时，发行人拥有丰富的财务资源以及与金融机构国内多年的良好合作关系，具备了较强的融资能力，将进一步支撑发行人的业务发展。截至 2014 年 12 月，公司各类银行贷款、信托等有息负债融资余额为 392.60 亿元，发行人有息负债规模较大，在总负债中占比上升，且一年内到期债务规模有所增加，面临一定的集中偿付压力。

五、发行人所在区域的产业和经济发展情况

（一）无锡市概况

无锡位于江苏省东南部，南濒太湖，北枕长江，总面积 4,788 平方公里，截至 2014 年末常住人口 648 万，是华东地区重要的商贸物流先进制造业基地和旅游度假中心。2014 年无锡位列中国社科院《中国城市竞争力报告》蓝皮书城市综合竞争力全国地级市第二名。无锡市以大企业大集团为龙头，大力推进自主创新体系建设，建立了国家级企业技术中心 6 家，省级企业技术中心 17 家，省级工程技术研究中心 13 家，培育国家重点高新技术企业 14 家，省级重点高新技术企业 604 家，省级民营科技企业 639 家，基本形成城市化、开放式、共享型的区域创新体系。无锡市高新技术产业中有五大支柱产业，分别为精密机械及汽车配套业、电子信息及高档家电业、精细化工及生物医药业、特色冶金及金属制品业、高档纺织及服装加工业。

经过多年的发展，无锡市逐渐形成了产业结构坚实协调、产品结

构和市场结构合理优化、企业组织结构相对完善的经济特点。

1、坚实协调的产业结构。经过调整转移，无锡产业结构仍以先进制造业和生产性服务业为主，实体经济的基础比较坚实，市场没有大的投机性泡沫，社会资本没有大的外流，先期科技创新已形成了新兴产业发展的端倪。无锡虽然产业门类较多又缺少大的终端产品，但以制造业为主的产业特点，使域内企业的协同化、关联度、集群度水平较高，主要行业的专业化配套率达到 60% 以上。企业单体经营规模不大，但群体经营规模较大，市场抗波动能力较强。

2、合理优化的产品结构和市场结构。资源和市场“两头在外”的企业经营方式，形成了相对广阔和稳定的外部市场。经济开放程度较高但外向依存度不高，高新产业增加值比重不高但自主技术和自有品牌占比较高，对外贸易比重不高但一般贸易占比较高，以至外需市场约束对整个经济增长影响相对较小。

3、相对完善的企业组织结构。无锡具有垄断竞争力的大企业不多，但企业群体结构较为合理，中型以上的规模企业占企业总数的比重相对较高，所有制结构合理配置，民营经济和社会资本活跃，市场的竞争生存能力较强。

2013 年无锡市全市实现地区生产总值突破 8,000 亿元，达到 8,070.18 亿元，同比增长 9.3%。实现公共财政预算收入 710.91 亿元，同比增长 8.0%；截止 2013 年末，全市金融机构本外币存款余额为 11,641.96 亿元，同比增长 8.4%；全市全年完成规模以上工业增加值

3,057.34 亿元，同比增长 7.0%；固定资产投资 4,015.77 亿元，同比增长 18.2%；实现进出口总额 703.73 亿美元。

2014 年无锡全市实现地区生产总值 8205.31 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.2%。全年累计完成公共财政预算收入 768.01 亿元，增幅 8.0%，按常住人口计算人均生产总值达到 12.64 万元，按现行汇率折算达到 2.07 万美元。产业结构升级加快。全市实现第一产业增加值 156.96 亿元，比上年增长 3.2%；第二产业增加值 4186.34 亿元，比上年增长 6.6%；第三产业增加值 3862.01 亿元，比上年增长 10.3%；三次产业比例调整为 1.9:51.0:47.1。

根据无锡市地方政府债务余额及综合财力统计表数据，截至 2013 年末无锡市地方政府债务余额 415.82 亿元，债务率 55.70%。²

（二）无锡太湖新城概况

1、太湖新城的规划建设范围和战略定位

根据《中共无锡市委 无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）和《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174 号）规定，建设太湖新城，培育和发展新的城市中心，是无锡市推进南进战略，拓展城市发展空间的重要举措，对于无锡市加快建设区域性中心城市，完善城市集聚、辐射和带动能力，构建高新技术产业、

² 数据来源：无锡市财政局。

高端服务业发展主平台，全面提升城市国际竞争力具有战略意义和深远影响。太湖新城的规划建设范围为：东至京杭运河，南至外太湖，西至梅梁湖，北至梁塘河，总面积约 150 平方公里。太湖新城的功能定位为无锡的行政商务中心、科教创意中心和休闲居住中心，是无锡新的城市中心，是集行政办公、金融机构、企业总部、专业服务为一体的聚集区，是一个开放式、生态型的现代化新城。



根据规划，太湖新城以华谊路和蠡湖大道为界，自东而西分为东区、中心区和西区。

东区（华谊路以东，高浪路以南）约 23 平方公里，以太湖国际科技园为载体，重点建设高新技术研发园、大学科技园、软件园等高科技园区，树立科技产业优势，成为承接国际高科技产业转移的产业基

地，提升城市国际化水平的形象高地。

中心区（华谊路以西，蠡湖大道以东）约为 55 平方公里，重点建设太湖新城商务办公中心、市民中心及各类居住区。重点打造行政、商务和居住三项功能，建设成为生态宜居区、商务大都会、无锡新核心。

西区（蠡湖大道以西）约为 72 平方公里，以山水旅游度假区、科教产业园为载体，重点发展创意产业和生态休闲旅游业，建设成为创意前沿、科教高地、生态绿肺，成为设计名城的重要板块，全国一流的大学城科技园和国内外有影响力的政产学研一体化示范区及旅游度假休闲基地、影视文化拍摄基地。

2、太湖新城建设管理体制

太湖新城建设按照“统一领导、集中管理、分级负责、有序实施”的原则，实行“市区合理联动、规范高效运作”的机制。太湖新城建设由市太湖新城建设领导小组（以下简称“领导小组”）统一领导，分片区组织实施建设。为加快太湖新城建设，无锡市政府成立了太湖新城建设总指挥部（以下简称“指挥部”），与领导小组一套班子、两块牌子。太湖新城建设总指挥部下设办公室，具体负责日常工作。

根据市政府委托和授权，太湖新城建设总指挥部统一负责太湖新城的总体规划，统筹协调太湖新城的规划、建设；具体负责太湖新城中心区的规划、开发和建设，并负责太湖新城商务中心、市民中心的规划、建设和管理。

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》锡委发[2011]92 号文，为进一步理顺太湖新城中心区建设管理体制，设立“无锡市太湖新城发展办公室”，为市政府直属机构，其统一负责太湖新城中心区建设发展工作，具体承担中心区综合协调、规划建设、项目推进、资金筹措等工作。

根据《市政府办公室关于印发<加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则>的通知》（锡政办发[2007]174 号）文件要求，设立无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，在太湖新城建设总指挥部的领导下，负责太湖新城中心区建设的投融资活动和资源开发、基础设施和市民中心等项目建设，以及自主开发建设其他经营性项目。根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发〔2011〕92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，无锡市太湖新城建设投资管理有限公司更名为无锡市太湖新城发展集团有限公司，并直属无锡市政府管理，与“无锡市太湖新城建设指挥部办公室”及“无锡市太湖新城发展办公室”合署办公。

3、太湖新城中心区建设投融资体制

根据《中共无锡市委 无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）文件，太湖新城中心区的土地出让收入收取后划归太湖新城建设总指挥部集中使用；中心区的基础设施配套费和其他城市资源经营收入由相关职能部门收取后全部划归太湖新城建设总指挥部使用，或由相关职能部门委托太湖新城建设总指挥

部办公室集中收取，直接用于本区域的建设发展。同时，在单位土地出让金中，按征地拆迁成本确定标准，将部分收入划归属地政府，专项用于拆迁安置，社会保障，确保专款专用。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据来自于发行人2012年-2014年经审计的财务报告。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2012年-2014年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字（2015）00208号）。

投资者在阅读发行人以下相关财务信息时，应参照发行人2012年-2014年完整的经审计财务报告。

一、发行人近三年经审计的主要财务数据及指标

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产总计	70,050,971,701.92	62,400,583,912.77	49,605,408,275.56
流动资产合计	62,467,608,448.53	57,816,403,845.69	48,292,603,497.32
非流动资产合计	7,583,363,253.39	4,584,180,067.08	1,312,804,778.24
负债合计	44,610,723,365.70	43,956,093,144.94	34,752,843,867.83
流动负债合计	13,348,143,037.71	11,433,840,822.04	10,625,672,606.08
非流动负债合计	31,262,580,327.99	32,522,252,322.90	24,127,171,261.75
所有者权益合计	25,440,248,336.22	18,444,490,767.83	14,852,564,407.73

表 10-2 合并利润表及利润分配表主要数据

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	1,369,498,321.58	1,373,784,912.17	1,629,453,329.41
营业总成本	1,408,354,466.33	1,439,654,827.20	1,576,454,836.77
营业利润	(56,783,889.64)	(30,349,400.89)	36,675,321.99
补贴收入	49,150,000.00	27,125,866.00	174,600,000.00
利润总额	179,810,447.60	138,361,511.82	218,932,043.61
净利润	120,255,191.65	91,418,113.20	196,643,532.11
归属于母公司所有者的净利润	120,383,664.05	92,726,034.17	194,702,861.59

少数股东损益	(128,472.40)	(1,307,920.97)	1,940,670.52
--------	--------------	----------------	--------------

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生现金流量净额	(1,958,582,368.96)	(6,359,135,436.91)	(5,196,179,704.95)
投资活动产生现金流量净额	(1,914,183,071.44)	(1,917,769,776.79)	(833,801,839.62)
筹资活动产生现金流量净额	1,310,868,539.94	9,377,288,902.34	10,247,074,943.26
现金及现金等价物净增加额	(2,561,896,900.46)	1,100,383,688.64	4,217,093,398.69

表 10-4 发行人近三年有关财务指标

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率 ¹	4.68	5.06	4.54
速动比率 ²	0.88	1.27	1.23
资产负债率 ³	63.68%	70.44%	70.06%
总资产收益率 ⁴	0.18%	0.16%	0.40%
净资产收益率 ⁵	0.55%	0.55%	1.32%
净利润率 ⁶	8.78%	6.65%	12.07%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、总资产收益率=净利润/平均资产总额

5、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

6、净利润率=净利润/营业总收入

7、2012年涉及平均概念的财务指标，均以2012年年末数据为测算依据

二、发行人近三年的财务分析

(一)财务概况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 700.51 亿元，负债

总额为 446.11 亿元，所有者权益为 254.40 亿元。2014 年度发行人实现主营业务收入 13.69 亿元，净利润 1.20 亿元。

2012 年-2014 年，发行人分别实现营业收入 16.29 亿元、13.74 亿元、13.69 亿元，净利润 1.97 亿元、0.91 亿元、1.20 亿元。发行人总资产从 2012 年的 496.05 亿元增长至 2014 年 700.51 亿元，所有者权益从 148.53 亿元增长至 254.40 亿元，主要是由于 2012-2014 年间公司新增注册资本 78.36 亿元及未分配利润增加所致。

（二）偿债能力分析

表 10-5 发行人 2012 年-2014 年主要偿债能力财务指标

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率 ¹	4.68	5.06	4.54
速动比率 ²	0.88	1.27	1.23
资产负债率 ³	63.68%	70.44%	70.06%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

1、短期偿债能力

2012 年、2013 年、2014 年，公司流动比率分别为 4.54、5.06 和 4.68，速动比率分别为 1.23、1.27 和 0.88。2013 年末，发行人的流动比率较 2012 年末有较大提高，主要系当期存货、应收账款和货币资金的期末余额均大幅增长，速动比率也因此有所提高。2014 年末，公司的流动比率和速动比率较 2013 年均有较大下降，主要系当期应付票据和其他应付款期末余额大幅增长，其中应付票据系当期用票据结算的

工程款金额增大，其他应付款余额较上年末增加 10.16 亿元，主要系无锡市新震泽实业有限公司收到太湖新城建设指挥部办公室拨款而因为代建项目尚未结算转出将其重分类为其他应付款。

公司流动比例和速动比例差异较大，主要系存货规模较大。公司的存货主要由开发成本构成，主要包括征地拆迁成本、建安工程、资本化利息、储备土地等。

2、长期偿债能力

2012 年、2013 年、2014 年，公司的资产负债率分别为 70.06%、70.44 % 和 63.68%。2014 年以来，公司资产负债率明显下降，主要系在资产规模持续增长的情况下，公司长期借款余额下降所致。2014 年末，发行人长期借款余额较上年末减少 328,447.59 万元。

(三) 营运能力分析

表 10-6 发行人 2012 年~2014 年主要营运能力指标

营运能力指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
存货周转率（次/年） ¹	0.03	0.03	0.05
应收账款周转率（次/年） ²	1.22	1.51	5.46
总资产周转率（次/年） ³	0.02	0.02	0.03

注：1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

2、存货周转率=营业收入/平均存货余额

3、总资产周转率=营业收入/平均总资产

4、2012年涉及平均概念的财务指标，均以2012年年末数据为测算依据

2012-2014 年，公司存货周转率分别为 0.05、0.03 和 0.03，有所下降，主要系公司从事的土地综合开发和城市基础设施建设的规模较

大，存货规模大幅增长，从2012年末的352.45亿元增加到2014年末的506.97亿元。

2012-2014年，公司应收账款周转率分别为5.46、1.51和1.22，持续下降，主要系公司近年来新建工程增多，致使应收账款增长相对较快，应收账款周转率逐年降低。

2012-2014年，公司总资产周转率分别为0.03、0.02和0.02，处于较低水平，符合公用事业和基础设施建设行业特性。随着公司主营业务收入的稳步增长和后续政府支持政策的逐步落实，公司的总资产周转率将预计会逐步改善。

总体来看，公司营运能力基本平稳，随着公司在建项目的陆续完成，盈利水平将得到逐步提升，营运能力将会进一步改善。

（四）盈利能力分析

1、营业收入与营业成本

2012年-2014年，公司的营业收入分别为16.29亿元、13.74亿元、13.69亿元，营业收入的构成明细如下：

表 10-7 发行人 2012 年~2014 年主营业务收入构成

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地转让	-	-	-	-	125,147.75	76.80%
代建管理	5,210.98	3.81%	4,500.00	3.28%	7,349.84	4.51%
代建工程	34,593.93	25.26%	124,614.66	90.71%	11,799.36	7.24%
资金占用	8,291.52	6.05%	432.60	0.31%	12,349.21	7.58%
其他业务	88,853.40	64.88%	7,831.23	5.70%	6,299.17	3.87%
其中：金匮里	67,317.79	49.16%	-	-	-	-

房产转让	6,084.67	4.44%	-	-	-	-
酒店	6,066.64	4.43%	4,616.24	3.36%	3,000.63	1.84%
租金	2,390.83	1.75%	1,900.52	1.38%	1,594.35	0.98%
其他	6,993.47	5.11%	1,314.47	0.96%	1,704.19	1.05%
合计	136,949.83	100.00%	137,378.49	100.00%	162,945.33	100.00%

公司是太湖新城中心区城市基础设施建设的唯一主体，在太湖新城建设总指挥部的领导下，负责太湖新城中心区建设的投融资活动和资源开发、基础设施和市民中心等项目建设，以及自主开发建设其他经营性项目。公司受无锡市政府委托从事土地综合开发业务，并代建城市基础设施，按土地开发成本和基础设施建设项目开发建设费用的1%收取代建管理费，形成代建管理收入。公司代建城市基础设施，前期通过自有资金和银行贷款筹集项目所需资金，项目完工并验收合格后太湖新城建设指挥部按照决算数和公司进行结算，形成代建工程收入。

2012年，公司三大主营业务板块即土地转让收入、代建管理费收入、代建工程收入具有很强的区域专营优势，业务规模不断扩大。公司转让名下地块取得土地转让收入，同时在土地转让过程中因先垫付土地款而向开发商收取利息，资金占用费收入也相应较高，当年公司营业收入达到16.29亿元。

2013年，公司营业收入13.74亿元，较2012年减少2.91亿元，主要原因系：①国土政策变化，公司存量土地通过以土地使用权出资与房地产开发商成立项目公司并在产权交易市场公开挂牌转让部分股权的方式取得收益，该部分收入计入营业外收入，由此公司2013年土地转让收入较2012年减少12.51亿元。②公司因2013年没有土地出

让和合作开发的业务收入，资金占用收入大幅减少，当年实现的资金占用收入为代垫土地款而收取的资金占用费 15.44 万元和委托贷款利息收入 417.16 万元。③公司的代建管理收入有所下降，主要系公司的土地综合开发量和基础设施建设项目工程量较上年有所减少。但另一方面，公司 2013 年代建工程收入大幅增加 11.28 亿元，主要系结转无锡市太湖博览中心项目及配套 11.03 亿元。

2014 年，公司营业收入 13.69 亿元，较 2013 年微降 0.04 亿元，在代建工程结算收入大幅下滑的情况下，公司的房产销售收入、房产转让收入以及资金占用收入大幅增长。2014 年，子公司无锡市新都房产开发有限公司的金匮里项目实现房产销售收入 67,317.79 万元，公司出让无锡市市区农口大院房产实现房产转让收入 6,084.67 万元。资金占用收入主要来自因公司为开发商预先垫付土地款而按市场融资成本收取的资金占用费，2014 年公司资金占用收入同比增加 7,858.92 万元。与此同时，作为公司主业的基础设施建设项目工程量有所增加，2014 年年代建管理收入较上年增加 710.98 万元。

2012 年-2014 年，公司的营业成本分别为 14.84 亿元、12.32 亿元和 12.14 亿元，明细构成如下：

表 10-8 发行人 2012 年~2014 年主营业成本构成

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地转让	-	-	-	-	122,321.82	82.42%
代建管理	-	-	-	-	23.86	0.02%
代建工程	33,090.13	27.25%	119,324.06	96.86%	11,555.35	7.79%
资金占用	8,291.52	6.83%	15.44	0.01%	12,349.21	8.32%

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	80,063.87	65.93%	3,850.68	3.13%	2,155.82	1.45%
其中：金匮里	65,852.33	54.22%	-	-	-	-
房产转让	4,815.70	3.97%	-	-	-	-
酒店	1,459.78	1.20%	825.46	0.67%	299.32	0.20%
租金	1,826.55	1.50%	1,817.33	1.48%	1,209.56	0.82%
其他	6,109.51	5.03%	1,207.89	0.98%	646.94	0.44%
合计	121,445.53	100.00%	123,190.19	100.00%	148,406.06	100.00%

从主营业务成本看，近三年公司主营业务成本呈波动趋势。2012 年，公司的主营业务成本主要由土地转让成本即土地出让金构成，此外，由于子公司收的代建管理费需要支付一部分给其他单位而形成了代建管理成本。2013 年，主营成本同比 2012 年有所减少，主要是因为公司主营业务板块中已无土地转让业务，结转的土地转让成本为 0，相应的资金占用费也大幅减少，与此同时，代建业务成本同比增加 10.78 亿元。2014 年，公司代建业务减少，而房产销售和房产转让等其他业务的营业收入大幅增加，其他业务的营业成本相应大幅增加。

2012 年-2014 年，公司的营业毛利和毛利率明细如下：

表 10-9 发行人 2012 年~2014 年营业毛利和毛利率构成

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地转让	-	-	-	-	2,825.93	2.26%
代建管理	5,210.98	100.00%	4,500.00	100.00%	7,325.99	99.68%
代建工程	1,503.79	4.35%	5,290.60	4.25%	244.00	2.07%
资金占用	-	0.00%	417.16	96.43%	-	0.00%
其他业务	8,789.52	9.89%	3,980.55	50.83%	4,143.35	65.78%
其中：金匮里	1,465.46	2.18%	-	-	-	-
房产转让	1,268.97	20.86%	-	-	-	-
酒店	4,606.85	75.94%	3,790.78	82.12%	2,701.31	90.02%
租金	564.28	23.60%	83.19	4.38%	384.79	24.13%
其他	883.97	12.64%	106.58	8.11%	1,057.25	62.04%

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
合计	15,504.30	11.32%	14,188.31	10.33%	14,539.28	8.92%

2012年-2014年，公司的营业毛利主要来自代建管理、代建工程以及自主开发建设的酒店经营。2014年，在代建工程毛利大幅下滑的情况下，其他业务中的金匮里和房产转让是本期营业毛利同比增长的主要原因。

在公司主营业务中，代建管理毛利主要来自1%管理费收入，毛利率保持稳定。代建工程毛利取决于当年完成结算的工程量，报告期内公司工程管理水平不断增强，代建工程毛利率稳定提高。土地转让业务自2013年起通过营业外收入核算，具体参见“营业外收支分析”。

资金占用费收入2012、2014年毛利为0，是由于发行人资金占用费主要是收取合作开发商的资金占用费，收取资金占用费率均为当年的综合融资成本，由于结转资金成本时亦使用当年的综合融资成本，故资金占用费收入与资金占用成本一致，导致毛利为0。2013年毛利417.16万元，为发行人对外部机构短期拆借的相关收益，毛利较高。

其他业务中，酒店业务毛利逐年快速增长，未来随着太湖新城区域商务办公氛围的进一步提升以及公司酒店业务规模的扩大，酒店业务毛利将进一步增加。报告期内，公司酒店业务毛利率逐年下降，但仍保持在较高水平。金匮里系子公司无锡市新都房地产开发有限公司的房地产项目，于2014年开始为公司贡献毛利。

2、期间费用分析

2012-2014年，公司期间费用的明细构成如下：

表 10-10 发行人 2012 年~2014 年期间费用构成

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售费用	2,633.54	3,378.84	2,740.46
管理费用	8,660.18	7,969.28	4,737.11
财务费用	114.28	495.44	(467.07)
合计	11,408.00	11,843.56	7,010.50
占主营业务收入比重	8.33%	8.62%	4.30%

2012 年-2014 年，公司期间费用分别为 0.70 亿元、1.18 亿元、1.14 亿元和 0.53 亿元，占营业收入的比重分别为 4.30%、8.62%和 8.33%。

(1) 管理费用

2012 年-2014 年，发行人管理费用分别为 4,737.11 万元、7,969.28 万元和 8,660.18 万元，呈逐年增加的态势，在发行人期间费用中占比分别为 67.57%、67.29%和 75.91%。公司管理费用占比较大且逐年大幅增加，主要系公司固定资产计提的折旧费和管理人员工资福利的逐年增加。

(2) 销售费用

2012 年-2014 年，公司销售费用分别为 2,740.46 万元、3,378.84 万元和 2,633.54 万元，在发行人期间费用中占比分别为 39.09%、28.53%和 23.09%。发行人销售费用的增长变动，主要与公司的业务规模，尤其是房地产业务和酒店业务的规模变动密切相关。公司未来业务规模和资产规模的不断扩大将推动销售费用的持续增长。

(3) 财务费用

2012 年-2014 年，发行人财务费用分别为-467.07 万元、495.44 万元和 114.28 万元，在发行人期间费用中占比分别为-6.66%、4.18%和

1.00%。公司财务费用较小主要系公司土地综合开发和基础设施建设工程项目较多、资本性支出规模较大，根据相关会计准则对相关贷款利息予以资本化。2012年，公司财务费用为负，主要系无锡市新震泽实业有限公司和无锡市太湖新城供水管网建设投资有限公司支付工程款使用的承兑汇票产生保证金利息收入。2014年以来，公司财务费用占期间费用比例保持在1.00%左右，变动不大。

3、营业外收支分析

2012年-2014年，公司营业外收入明细如下：

表 10-11 发行人 2012 年~2014 年营业外收入构成

单位：万元

科目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置利得	18,616.63	10,863.92	-
政府补助收入	4,915.00	2,712.59	17,460.00
违约收入	5.55	3,969.14	1,000.00
不需支付的应付款	300.00	-	-
其他收入	13.55	7.68	7.90
合计	23,850.74	17,553.32	18,467.90

发行人营业外收入主要为非流动资产处置利得、政府补助收入等。2012-2014年，发行人营业外收入分别为18,467.90万元、17,553.32和23,850.74万元，其中政府补助收入分别为17,460.00万元、2,712.59万元和4,915.00万元，财政补助对公司经营的支持力度较大。非流动资产处置利得分别为0万元、10,863.92万元和18,616.63万元，系土地转让收入。

2012年-2014年，公司营业外支出明细如下：

表 10-12 发行人 2012 年~2014 年营业外支出构成

单位：万元

科目	2014年度	2013年度	2012年度
对外捐赠	0.30	-	50.00
罚款支出	-	2.08	-
综合基金	34.11	139.43	183.67
处置固定资产损失	0.14	1.39	8.04
固定资产报废损失	16.51	-	-
其他	-	1.37	0.52
合同纠纷赔偿	139.89	537.96	-
合计	191.30	682.23	242.23

发行人的营业外支出主要为合同纠纷赔偿和综合基金。

4、利润指标

2012年-2014年，公司的主要利润指标如下：

表 10-13 发行人 2012 年~2014 年主要利润指标

单位：万元

科目	2014年度	2013年度	2012年度
营业利润	(5,678.39)	(3,034.94)	3,667.53
利润总额	17,981.04	13,836.15	21,893.20
净利润	12,025.52	9,141.81	19,664.35
毛利率 ¹	11.32%	10.33%	8.92%
净利率 ²	8.78%	6.65%	12.07%
净资产收益率 ³	0.55%	0.55%	1.32%
总资产收益率 ⁴	0.18%	0.16%	0.40%

注：1、毛利率=利润总额/营业收入

2、净利率=净利润/营业收入

3、净资产收益率=净利润/平均所有者权益

4、总资产收益率=净利润/平均总资产

5、2012年涉及平均概念的财务指标，均以2012年年末数据为测算依据

2012年-2014年，公司营业利润分别为0.37亿元、-0.30亿元和-0.57亿元，利润总额分别为2.19亿元、1.38亿元和1.80亿元，其中各期营业外收入分别为1.85亿元、1.76亿元和2.39亿元，营业外收入是公司利润总额和净利润的主要构成部分，政府补助收入是公司利润持续增

长的重要保障。

5、盈利能力的可持续性分析

(1) 发展定位清晰、行业地位稳固

发行人主要业务为接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，承担无锡市太湖新城中心区的城市基础设施建设和土地综合开发工作。

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发〔2007〕30号）、《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发〔2007〕174号）和无锡市人民政府《关于太湖新城建设投融资主体组建专题会议纪要》（锡政会纪〔2007〕35号），发行人是太湖新城中心区城市基础设施建设的唯一主体，在太湖新城中心区基础设施建设领域处于绝对主导地位。

在土地综合开发方面，发行人接受无锡市政府授权或委托，按照商业化运作方式，在政府许可的范围内，实施城市土地拆迁安置等前期工作，对太湖新城中心区范围内 55 平方公里土地进行土地综合开发，最大限度提高土地运营收益，并可通过补贴、增资及其他形式享受太湖新城中心区土地出让金的收益分配。发行人在太湖新城中心区土地综合开发中居垄断地位。

根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发〔2011〕92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，发行人由无锡市人民政府直接授权经营管理授权范围内的国有资产。发行人

定位于太湖新城投融资、建设、管理及其他有关产业投资经营管理的主体，运用市场化手段从事授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，承担太湖新城中心区内的道路、环境、公共工程等基础设施和土地等资源进行建设和开发经营。

（2）地方政府政策和资金支持

根据锡委发〔2007〕30号和锡政办发〔2007〕174号文规定，建设太湖新城培育和发展新的城市中心，是无锡市推进南进战略、拓展城市发展空间的重要举措，对于无锡市加快建设区域性中心城市，完善城市集聚、辐射和带动能力，构建高新技术产业、高端服务业发展主平台，全面提升城市国际竞争力具有战略意义和深远影响。

根据《太湖新城中心区“十二五”建设发展规划暨指挥部办公室2011年建设计划安排》，总指挥部将紧紧围绕“城市新中心、产业新高地、旅游新天地、宜居新天堂、生态新标杆”目标，力争再经过三至五年时间的努力，实现太湖新城建设“五年成框架，十年出形态”的总体目标。

为增强发行人的建设投资能力，无锡市地方政府对发行人进行了多种形式的资金支持，具体如下：

根据锡政办发〔2007〕174号文，太湖新城中心区建设涉及的资源出让收入实行“集中收取，全额返回”的扶持政策，即中心区土地出让金由市财政扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后，集中归总指挥部使用，通过增加发行人的注册资本金、给予补贴及其他形式，增强太湖新城中心区的建设投资能力。

无锡市财政局每年安排专项财政资金用于保证发行人的经营发展，其中2012-2014年每年的政府补助分别达到1.75亿元、0.27亿元和0.49亿元。

(3) 开发经验丰富、土地储备充足

自太湖新城开始建设以来，发行人在发展过程中形成了优良的土地综合开发和城市基础设施建设的专业能力，并在房地产开发、酒店经营等领域积累了良好的资金、人才、管理、品牌等资源。

截至2014年12月末，公司在太湖新城拥有土地储备1,720.52亩，土地储备充足，为未来业务拓展和收入持续增长创造了有利条件。

(五) 现金流量分析

表 10-14 发行人主要现金流量表指标

单位：万元

科目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入	708,326.71	287,869.91	425,146.44
经营活动现金流出	904,184.94	923,783.45	944,764.41
经营活动产生的现金流量净额	(195,858.24)	(635,913.54)	(519,617.97)
投资活动现金流入	115,438.88	52,584.46	36.08
投资活动现金流出	306,857.19	244,361.44	83,416.26
投资活动产生的现金流量净额	(191,418.31)	(191,776.98)	(83,380.18)
筹资活动现金流入	1,799,903.43	2,198,461.00	1,883,331.00
筹资活动现金流出	1,668,816.57	1,260,732.11	858,623.51
筹资活动产生的现金流量净额	131,086.85	937,728.89	1,024,707.49
现金及现金等价物净增加额	(256,189.69)	110,038.37	421,709.34

1、经营活动现金流量分析

2012年-2014年，公司经营活动现金净流量分别为-51.96亿元、-63.59亿元和-19.59亿元，报告期内公司经营活动现金净流出的现象在逐步改善。在土地综合开发业务及基础设施建设项目前期，公司由

于支付了大量的现金而收到的现金较少导致经营活动现金净流量情况较差。2013年经营活动现金流压力达到顶峰，较2012年下降了11.63亿元。2014年以来，由于前期投入的部分项目开发已经完成，现金回流逐步放大，公司营业现金净流出的情况已经明显好于报告期前两年。公司投入的土地综合开发业务及基础设施建设项目将会持续带来收益和经营性现金的流入。

2、投资活动现金流量分析

2012年-2014年，公司投资活动现金净流量分别为-8.34亿元、-19.18亿元和-19.14亿元，主要系公司积极扩展投资活动规模，大幅对外投资并购建固定资产等长期资产，导致投资活动产生的现金流量净额为负数。

3、筹资活动现金流量分析

2012年-2014年，公司筹资活动现金净流量分别为102.47亿元、93.77亿元和13.11亿元，主要系为满足投资活动的资金需求，公司筹资规模持续扩大。公司筹资活动现金流水平表明了发行人具有较强的融资能力。2012年，公司筹资活动现金流入为188.33亿元，其中公司取得的借款为157.33亿元。2013年，公司筹资活动现金流入为219.85亿元，其中公司取得的借款为184.72亿元。2014年，公司筹资活动现金流入为179.99亿元，其中通过发行中期票据筹资20亿元，丰富了融资渠道，降低了利息成本。

三、发行人资产与负债结构分析、主要资产及权属来源分析

（一）资产构成分析

随着业务发展和经营规模的扩大，公司资产规模持续稳步增长。2012-2014年末，公司总资产分别为496.05亿元、624.01亿元和700.51亿元，2012-2014年末总资产年均复合增长率18.83%。

2012-2014年末，公司资产结构较为稳定，各期末流动资产占总资产的比重均在89%以上，与公司的业务模式相匹配。发行人从事城区基础设施建设和土地综合开发工作，土地征地拆迁成本和建安工程成本通过存货核算，发行人近年来在太湖新城土地开发力度和基础设施建设力度较大，目前建设项目尚未全部竣工并移交，存货余额较高。未来随着相关项目陆续竣工移交，发行人的期末存货余额可望逐渐下降。

1、流动资产

2012-2014年末，公司流动资产构成情况如下：

表 10-15 发行人流动资产构成

单位：万元

项目	2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	780,238.05	12.49%	751,897.74	13.00%	601,859.37	12.46%
应收票据	1,240.00	0.02%	7,925.00	0.14%	6,360.00	0.13%
应收账款	72,021.59	1.15%	151,983.06	2.63%	29,835.06	0.62%
预付款项	17,019.94	0.27%	75,560.95	1.31%	16,763.69	0.35%
应收股利	1,150.19	0.02%	-	-	-	-
其他应收款	301,375.82	4.82%	411,004.03	7.11%	649,942.84	13.46%
存货	5,069,658.28	81.16%	4,333,222.78	74.95%	3,524,499.39	72.98%
其他流动资产	56.98	0.00%	50,046.83	0.87%	-	-
流动资产合计	6,246,760.84	100.00%	5,781,640.38	100.00%	4,829,260.35	100.00%

2012-2014年末，公司流动资产规模呈上升趋势。2012-2014年末，公司流动资产分别为482.93亿元、578.16亿元和624.68亿元，2012-2014年末流动资产的年均复合增长率为13.73%。公司流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款构成，2012-2014年各期末三项资产合计占流动资产的比重在95%以上。2013年末，公司流动资产为578.16亿元，较上年末上升19.72%，主要系公司存货、应收账款及预付款项增加所致。2014年末，公司流动资产为624.67亿元，较上年末上升8.04%，增速有所减缓，主要是公司在存货和货币资金增长的同时收回应收账款和其他应收款，并降低预付款项所致。

(1) 货币资金

2012-2014年末，公司货币资金主要包括银行存款、货币资金和其他货币资金。其中，其他货币资金主要是银行承兑汇票保证金、土地置换保证金、租赁保证金及定期存单等。2013年末，公司货币资金余额为75.19亿元，较上年末增加15亿元，增幅24.93%，主要原因系公司融资情况比较理想。2014年末，公司货币资金余额为78.02亿元，较上年末增加2.83亿元，增幅3.77%，主要是由于企业融资现金的流入。

表 10-16 发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2012年	2013年	2014年
库存现金	22.97	28.65	17.51
银行存款	378,006.39	622,419.09	428,920.74
其他货币资金：			

银票保证金	223,830	41,500	95,000
土地置换保证金	-	25,000	-
租赁保证金	-	4,200	-
财务顾问费保证金	-	250	26,834.79
非融资性保函保证金	-	-	65
定期存单	-	58,500	227,200
银行本票	-	-	2,200
合计	601,859.37	751,898.74	780,238.05

(2) 应收账款

2012-2014年末，公司应收账款余额分别为2.98亿元、15.20亿元和7.20亿元。2013年末，应收账款余额较上年末增加12.22亿元，主要系无锡市太湖新城建设指挥部办公室收购博览中心一期房产及相关工程项目形成的应收款项。2014年末，应收账款余额较上年末减少8.00亿元，主要系收回完工工程的代建工程款。

截至2014年末，政府类应收账款余额合计为70,685.75万元，占应收账款余额的比例为98.14%，主要为应收无锡市太湖新城建设指挥部办公室和应收无锡市滨湖区太湖街道办事处的事项。

截止2014年末，公司应收账款余额前五名欠款情况如下：

表 10-17 发行人应收账款前五名构成

债务人名称	与本公司关系	期末余额 (万元)	账龄	占应收账款 余额比例	款项性质
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	非关联方	66,459.67	1-3年	92.27%	代建工程款
无锡市滨湖区太湖街道办事处	非关联方	4,226.07	1年以内	5.87%	借款利息
江苏三角洲国际会展有限公司	非关联方	124.14	1年以内	0.17%	展位租金
无锡挺进广告传媒有限公司	非关联方	64.80	1年以内	0.09%	展位租金
无锡市保障性住房管理办公室	非关联方	35.91	1年以内	0.05%	房租
合计		70,910.59		98.45%	

(3) 预付款项

2012-2014年末，公司预付款项余额分别为1.68亿元、7.56亿元和1.70亿元。2013年末公司预付款项为7.56亿元，较上年末增加5.88亿元，增长350%，主要系预付无锡太湖新城管理委员会和无锡市滨湖区太湖街道办事处拆迁款的增加；2014年末公司预付款项为1.70亿元，较上年末减少77.5%，主要是前述2013年拆迁款转结成本所致。

表 10-18 截至 2014 年末预付账款金额前五名情况

单位:万元

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占预付账款总额的比例 (%)	款项内容
无锡市滨湖区太湖街道办事处	非关联方	10,000.00	1年以内	58.75%	预付土地款
无锡市轨道交通规划建设领导小组(指挥部)办公室	非关联方	1,200.00	1-2年800万元; 2-3年400万元	7.05%	工程款
江苏正方园建设集团有限公司	非关联方	1,174.49	1年以内544.50万元; 1-2年629.99万元	6.90%	工程款
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	非关联方	1,020.00	1年以内	5.99%	设备预付款
江苏省电力公司无锡供电公司	非关联方	767.64	1年以内213.11万元; 1-2年546.66万元; 2-3年7.87万元	4.51%	电费
合计	-	14,162.13	-	83.21%	-

(4) 其他应收款

2012-2014年末，公司其他应收款分别为为64.99亿元、41.10亿元和30.14亿元，占当期末公司流动资产的比重分别为13.46%、7.11%和4.82%。2013年，公司的其他应收款为41.10亿元，较上年末减少

了 23.89 亿元，降幅 36.76%，主要系收回应收无锡新都房地产开发有限公司 25.20 亿元，减少对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的其他应收款 14 亿元，同时增加应收无锡中海地产集团有限公司的股权转让款 9.8 亿元、应收江苏融科置地房地产开发有限公司的资金占用费和土地款 6 亿元。2014 年末，公司的其他应收款为 30.14 亿元，较上年末减少了 10.96 亿元，降幅 26.67%，主要系减少对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的其他应收款 3.18 亿元，并收回上述应收无锡中海地产集团有限公司和江苏融科智地房地产开发有限公司的款项。

截至 2014 年末，公司其他应收款中政府类其他应收款余额为 270,038.65 万元，占其他应收款余额的比例为 88.80%。其中，应收无锡市太湖新城建设指挥部办公室 156,138.65 万元，应收无锡市财政局 93,900.00 万元，应收无锡市滨湖区土地开发管理中心 10,000.00 万元，应收无锡市城市重点工程建设办公室 10,000.00 万元。

截止 2014 年末，公司其他应收款余额前五名欠款情况如下：

表 10-19 发行人其他应收账款前五名构成

债务人名称	与本公司关系	期末余额 (万元)	账龄	占应收账款余额比例	款项性质
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	非关联方	156,138.65	1-2 年	51.34%	资金往来及代建项目投资款等
无锡市财政局	非关联方	93,900.00	1 年以内	30.88%	往来款
无锡市滨湖区土地开发管理中心	非关联方	10,000.00	3 年以上	3.29%	拆迁款
无锡市城市重点工程建设办公室	非关联方	10,000.00	1 年以内	3.29%	往来款
无锡中海太湖新城置业有限公司	参股公司	7,840.00	1 年以内	2.59%	往来款

债务人名称	与本公司关系	期末余额 (万元)	账龄	占应收账款 余额比例	款项性质
合计		277,878.65		91.39%	

(5) 存货

公司存货主要为土地成本以及城建项目的原材料及开发成本等。2012-2014年末，公司存货分别为352.45亿元、433.32亿元和506.97亿元，2012-2014年末的年均复合增长率为19.93%。2013年末，公司存货较上年增加80.87亿元，同比增长22.95%，主要是公司陆续投入的土地开发平整、拆迁、工程开发成本。2014年末，公司存货较上年末增加73.64亿元，同比增长17.00%，主要是由于存货中的代建工程增加较多所致。由于公司存货主要为工程的开发成本，未发生跌价现象，所以不计提存货跌价准备。

表 10-20 发行人 2014 年末存货构成及跌价准备情况

单位：万元

项目	2014年12月31日		
	账面余额	占比(%)	跌价准备
原材料	199.14	0.00%	-
库存商品	150.31	0.00%	-
低值易耗品	-	-	-
开发产品	5,360.67	0.11%	-
开发成本	5,063,948.16	99.89%	-
合计	5,069,658.28	100.00%	-

表 10-21 发行人 2014 年末存货-开发成本明细

单位：万元

项目	2014年12月31日
土地	558,602.52
征地拆迁	2,012,333.40
建安工程	1,193,135.30

前期费用	77,019.11
利息	1,183,835.96
其他	39,021.88
合计	5,069,658.28

表 10-22 发行人 2014 年末存货-土地使用权明细

单位：万元

序号	土地使用权证号	座落位置	面积(亩)	取得方式	宗地用途	账面价值(万元)	是否抵押	土地使用权人
1	锡滨国用(2012)第015371号	太湖街道蠡东社区	285.57	出让	商业	105,947.00	是	无锡市太湖新城发展集团有限公司
2	锡滨国用(2010)第059号	华庄街道巡塘社区	67.85	出让	商业	6,516.79	否	无锡市太湖新城发展集团有限公司
3	(锡滨国用(2013)第025697号	华庄街道巡塘社区	87.78	出让	综合	7,743.83	是	无锡市太湖新城发展集团有限公司
4	(锡滨国用(2013)第025698号	滨湖区华庄街道	79.4	出让	综合	0.00	否	无锡市太湖新城发展集团有限公司注①
5	锡滨国用(2010)第401号	滨湖区太湖街道方庙村	49.65	出让	科教用地	2,306.24	否	无锡市太湖新城发展集团有限公司
6	锡滨国用(2012)第002833号	太湖新城中心区C-1块	138.71	出让	商业、居住	25,080.87	是	无锡市太湖新城发展集团有限公司
7	锡滨国用(2013)第002015号	华庄街道巡塘社区吴越路北侧	144.99	出让	商业		是	无锡市太湖新城发展集团有限公司
8	锡滨国用(2012)004067号	滨湖区观山路南侧、清舒西道西侧	77.34	出让	商业、居住	7,799.57	是	无锡市太湖新城发展集团有限公司

9	锡滨国用(2012)第003964号	滨湖区观山路南侧、清舒西道西侧	36.93	出让	商业、居住		是	无锡市太湖新城发展集团有限公司
10	悦榕庄地块	滨湖区太湖新城南部贡湖湾湿地公园	193.28	出让	商业	23,212.90	否	无锡市太湖新城发展集团有限公司注②
11	锡滨国用(2011)第053150号	滨湖区华庄街道贡湖大道东侧、塘铁桥路南侧	111.79	出让	商业、居住	350,032.60 (部分结转至开发产品)	否	无锡新都房产开发有限公司
12	锡滨国用(2011)第053152号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	98.52	出让	商业、居住		是	无锡新都房产开发有限公司
13	锡滨国用(2011)第053153号	滨湖区华庄街道贡湖大道东侧、塘铁桥路南侧	34.31	出让	商业、居住		否	无锡新都房产开发有限公司
14	锡滨国用(2011)第053154号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	70.65	出让	商业、居住		是	无锡新都房产开发有限公司
15	锡滨国用(2011)第053157号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	64.84	出让	商业、居住		否	无锡新都房产开发有限公司
16	锡滨国用(2013)第001594号	华庄街道南塘社区润丰道东侧	27	出让	批发零售用地		13,616.55	是
17	锡滨国用(2013)第001593号	华庄街道南塘社区润丰道东侧	36.26	出让	批发零售用地	是		无锡市新震泽实业有限公司
18	锡滨国用(2012)第015392号	滨湖区太湖街道方庙社区	9.14	出让	商业、办公、绿地	4,760.46	否	无锡市新震泽实业有限公司
19	锡滨国用(2012)第015374号	滨湖区太湖街道方庙社区	7.28	出让	商业、办公、绿地		否	无锡市新震泽实业有限公司
20	锡滨国用(2012)第015384号	滨湖区太湖街道方庙社区	15.66	出让	商业、办公、绿地		否	无锡市新震泽实业有限公司

21	锡滨国用 (2014)第 001668号	华庄街道和 风路与贡湖 大道交口处 西北侧	55.19	出让	娱乐、商业	11,585.71	否	无锡市新震泽 实业有限公司
合计	-	-	1,692.14	-	-	558,602.52	-	-

注①：博览一期项目已转入给太湖新城指挥部，土地证尚未办理移交手续。

注②：悦榕庄酒店17#地块尚未办理土地证。

(6) 其他流动资产

2012-2014年末，公司其他流动资产分别为0万元、50,046.83万元和56.98万元，占流动资产比例分别为0.00%、0.87%和0.00%。

2013年末，公司其他流动资产5亿元系用于购买无锡交通产业集团有限公司持有的无锡客运有限公司95%的股权收益权、无锡地铁集团有限公司8%的股权收益权以及国联信托股份有限公司8.13%的股权收益权，通过委托国联证券股份有限公司给无锡交通产业集团放款，入账时计入“持有至到期投资”，2013年12月调整计入“其他流动资产”。投资期限为2013年9月到2014年4月，到期后，无锡市交通产业集团有限公司已回购该部分股权收益权。

2、非流动资产

2012-2014年末，公司非流动资产构成情况如下：

表 10-23 发行人非流动资产构成

单位：万元

项目	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
----	------------	------------	------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	437,499.00	57.69%	157,599.00	34.38%	-	-
长期股权投资	189,532.69	24.99%	135,520.08	29.56%	9,370.68	7.14%
投资性房地产	44,268.04	5.84%	49,097.70	10.71%	48,782.66	37.16%
固定资产	5,202.13	0.69%	13,769.05	3.00%	10,587.01	8.06%
在建工程	79,725.34	10.51%	100,182.58	21.85%	60,922.14	46.41%
无形资产	57.58	0.01%	72.33	0.02%	30.52	0.02%
长期待摊费用	1,292.40	0.17%	1,479.94	0.32%	1,566.63	1.19%
递延所得税资产	759.14	0.10%	697.32	0.15%	20.83	0.02%
非流动资产合计	758,336.33	100.00%	458,418.01	100.00%	131,280.48	100.00%

2012-2014 年末，公司非流动资产规模呈上升趋势。最近三年，非流动资产分别为 13.13 亿元、45.84 亿元和 75.83 亿元，2012 年末至 2014 年末的年均复合增长率为 140.34%。2012-2014 年末，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、在建工程和投资性房地产构成，上述四项资产合计占非流动资产的比重在 90% 以上。2013 年末，公司非流动资产为 45.84 亿元，较上年末增加 32.71 亿元，同比增长 249.19%，主要系可供出售金融资产、长期股权投资和在建工程增长所致。2014 年末，公司非流动资产为 75.83 亿元，较上年末增加 29.99 亿元，同比增长 65.42%，主要系可供出售金融资产和长期股权投资增加所致。

(1) 可供出售金融资产

2013 年末，公司可供出售金融资产主要包括：江苏资产管理有限公司 20% 的股权，账面价值 100,000.00 万元；无锡市文化旅游发展集团有限公司 20% 的股权，账面价值 50,000.00 万元；国开思远（北京）投资基金有限公司 0.99% 的股权，账面价值 5,000.00 万元；江苏融科智地房地产开发有限公司 5% 的股权，账面价值 1,020.00 万元。

2014年末，公司可供出售金融资产账面价值为43.75亿元，主要系新增对国寿产业基金的出资28.00亿元。2014年6月，子公司丰润投资与无锡国联创业投资有限公司、无锡市建融实业有限公司和中国人寿保险股份有限公司共同投资设立国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“国寿产业基金”），其中无锡国联创业投资有限公司普通合伙人，丰润投资、无锡市建融实业有限公司和中国人寿保险股份有限公司为有限合伙人。国寿产业基金注册资本92亿元人民币，其中丰润投资出资28亿元人民币，出资比例30.44%，公司将该笔出资按可供出售金融资产账面价值进行列报。

（2）长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司对参股公司的投资及其他长期股权投资，最近三年，公司长期股权投资余额分别为0.94亿元，13.55亿元和18.95亿元。

2013年末，公司长期股权投资较2012年末增长12.61亿元，主要系：①公司将XDG-2007-56号地块评估作价出资设立无锡中海太湖新城置业有限公司，投资额9.56亿元，持股比例49%；②合资设立无锡朗诗太湖新城置业有限公司，投资额3.92亿元，持股比例49%；③合资设立无锡花间巡塘酒店管理有限公司、兰桂坊资产运营管理（无锡）有限公司和无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司。

2014年末，公司长期股权投资18.95亿元，较上年末增加5.40亿元，主要系对无锡市中海地产集团有限公司的长期股权投资增加所致。

(3) 投资性房地产

2012-2014 年末，公司的投资性房产分别为 4.88 亿元、4.91 亿元和 4.43 亿元。近三年来公司投资性房地产金额变化不大。公司的投资性房地产均系公司原股东无锡市房产管理局资产管理中心投入公司的房屋及建筑物，位于无锡市西新街 8 号、曹张新村 169 号等地，截至 2014 年末共计 40 处房产。公司投资性房地产公允价值依据每 2 年评估一次的评估值确定。期末价值根据江苏铭诚土地房地产评估有限公司出具的铭诚评报〔2013〕（锡）字第 1209 号房地产估价报告确认。

表 10-24 2014 年末发行人投资性房地产明细情况

序号	坐落	房屋所有权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用权证编 号	土地面积	账面净值	是否 抵押
						(万元)	
1	西新街 8 号	锡房权证字第 WX1000682302 号	2,258.35	锡北国用(2013) 第 001184 号	102.7	2072.9	是
		锡房权证字第 WX1000682296 号	8,449.48	锡北国用(2013) 第 001183 号	909.5	6204.51	是
2	复兴路 122 号	锡房权证字第 WX1000678046 号	6,733.69	锡崇国用(2013) 第 2 号	2,765.10	7,452.21	是
3	学前街 168 号	锡房权证字第 WX1000681172 号	11,987.68	锡崇国用(2013) 第 7 号	2,968.10	10,123.03	是
4	健康路 4 号	锡房权证崇安字第 WX1000032052 号	8,669.69	锡崇国用(2007) 第 48 号	2,861.60	8,503.44	否
				锡崇国用(2007) 第 49 号	39.40		
5	前西溪 1-4 号	锡房权证字第 WX1000681175 号	4,426.17	锡崇国用(2013) 第 6 号	6,850.70	3,598.40	是
	前西溪 1-3 号	锡房权证字第 WX1000681178 号	2,192.32			1,782.32	
		锡房权证崇安字第 WX1000682774-1 号锡房权证崇安字 第 WX1000682774-2 号	5,573.59			4,531.23	

合 计	50,290.97	-	16,497.10	44,268.04	-
-----	-----------	---	-----------	-----------	---

(4) 在建工程

2012-2014年末,公司在建工程余额分别为6.09亿元、10.02亿元、7.97亿元和8.41亿元。2013年末,公司在建工程余额较上年末增加3.93亿元,主要为子公司无锡市太湖新城管网建设投资有限公司、北京金和同益投资管理有限公司和无锡市新震泽实业有限公司在建工程增加所致。2014年末,公司在建工程余额为7.97亿元,较年初减少2.05亿元,主要系无锡市太湖新城供水管网建设投资有限公司不再纳入合并报表范围,而减少“太湖新城供水管网”项目。

表 10-25 2014年末发行人在建工程明细情况

单位:万元

序号	项目名称	项目类型(保障房/道路等)	预计完工时间	是否为政府代建	账面价值
1	北京阜成门内大街313号院	商业房地产	2015年	否	37,022.77
2	XDG-2011-71号(新城发展大厦)	办公楼	2017年	否	12,719.01
3	太湖新城XDG-2013-9号地块(兰桂坊项目)	休闲商业街	2018年	否	29,802.75
4	巡塘书香酒店	酒店	2015年	否	180.81
	合计	-	-	-	79,725.34

(5) 递延所得税资产

2012-2014年末,公司的递延所得税资产分别为20.83亿元、697.32万元和757.00万元。2013年同比增长了676.49万元,增幅较大,主要是由于资产减值准备产生的暂时性差异导致。2014年末递延所得税

资产较上年末变化不大。

（二）负债构成分析

2012-2014年末，公司负债规模不断增加。2012-2014年末，公司负债总额分别为347.53亿元、439.56亿元和446.11亿元。

2012-2014年末，公司负债结构较为稳定，非流动负债分别为241.27亿元、325.22亿元和312.63亿元，占负债总额的比例分别为69.43%、73.99%和70.08%。非流动负债主要由长期借款构成，由于发行人所从事的城市基础设施建设和土地综合开发业务具有前期投入大、建设周期长的特点，长期负债比例较大符合公司业务特征以及资产期限与负债期限的匹配原则。

1、流动负债

表 10-26 发行人流动负债构成

单位：万元

项目	2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	89,568.20	6.71%	105,000.00	9.18%	150,000.00	14.12%
应付票据	101,439.35	7.60%	43,500.00	3.80%	231,830.00	21.82%
应付账款	15,574.18	1.17%	14,208.96	1.24%	14,005.85	1.32%
预收款项	494.68	0.04%	61,355.91	5.37%	136.20	0.01%
应付职工薪酬	381.56	0.03%	371.53	0.03%	163.51	0.02%
应交税费	5,360.97	0.40%	9,542.57	0.83%	1,951.20	0.18%
其他应付款	208,484.96	15.62%	106,902.79	9.35%	35,530.51	3.34%
一年内到期的非流动负债	913,287.94	68.42%	802,237.28	70.16%	628,950.00	59.19%
流动负债合计	1,334,814.30	100.00%	1,143,384.08	100.00%	1,062,567.26	100.00%

2012-2014年末，公司流动负债规模逐步增长。最近三年，公司流动负债分别为106.26亿元、114.34亿元和133.48亿元，2012年末

至 2014 年末流动负债的年均复合增长率为 12.08%。公司流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应付票据和短期借款构成，该四项资产合计占流动负债的比重在 92%以上。2013 年末，公司流动负债为 114.34 亿元，较上年末增加 8.08 亿元，同比增长 7.61%，主要系部分长期借款将在 2014 年到期而按照一年内到期的非流动负债列报。2014 年末，公司流动负债为 133.48 亿元，较上年末增加 19.14 亿元，同比增长 16.74%，主要系公司一年内到期的非流动负债、其他应付款和应付票据的增加。

（1）短期借款

2012-2014 年末，公司短期借款余额分别为 15.00 亿元、10.50 亿元和 8.96 亿元，呈现逐步下降趋势，主要系公司到期偿还短期借款。

（2）应付票据

2012-2014 年末，公司应付票据余额分别为 23.18 亿元、4.35 亿元和 10.14 亿元。2013 年末，公司应付票据为 4.35 亿元，较上年末减少 18.83 亿元，降幅为 81.23%，主要是由于使用承兑汇票方式支付的工程款有所减少。2014 年末，公司应付票据 10.14 亿元，较上年末增加 5.79 亿元，主要是由于使用承兑汇票方式支付的工程款有所增加。

（3）应付账款

2012-2014 年末，公司应付账款分别为 1.40 亿元、1.42 亿元和 1.56 亿元，呈上升趋势，主要原因是随着无锡市政基础设施建设的迅速发展，公司工程项目建设的日益增多，因此公司应付工程款出现了逐步

增多的趋势。

表 10-27 发行人 2014 年末应付账款前 5 名金额和占比

单位：万元

债权人名称	金额	性质	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
中建一局	2,736.00	工程款	一年以内	19.26
江苏江达市政园林建设有	2,435.64	工程款	一年以内	17.14
无锡市市政设施建设工程	2,121.43	工程款	一年以内	14.93
无锡市公路管理处	1,128.61	工程款	一年以内	7.94
无锡市绿化建设有限公司	1,076.68	工程款	一年以内	7.58
合计	9,498.36	-	-	66.85

(4) 预收账款

2012-2014 年末,公司预收账款金额分别为 136.20 万元、61,355.91 万元和 494.68 万元。2013 年预收账款的增加系当年公司把无锡市新都房地产开发有限公司纳入合并范围,子公司无锡市新都房产开发有限公司的金匮里项目开始销售产生预收账款所致。2014 年末,公司预收账款大幅下降至 494.68 万元,主要系金匮里项目实现了销售

(5) 其他应付款

公司其他应付款主要核算收到的政府土地出让收入返还款、工程往来款等。2012-2014 年末,公司其他应付款余额分别为 3.55 亿元、10.69 亿元和 20.85 亿元,呈上升趋势。2013 年末,公司其他应付款余额为 10.69 亿元,较上年末增加 7.13 亿元,同比增长 200.88%,主要系公司向上海建工无锡有限公司 BT 项目预借款增多,以及公司与北京安信颐和控股有限公司的国际医院地块合作费用、土地款增长所致。2014 年末,公司其他应付余额为 20.85 亿元,较上年末增加 10.16 亿

元，同比增长 95.02%，主要系无锡市新震泽实业有限公司受无锡市太湖新城建设指挥部办公室直接拨款代建博览中心和金桥小学，因该项目尚未结算转出而将该代建款重分类为其他应付款 10.16 亿元。

表 10-28 发行人 2014 年 12 月末其它应付账款前五名单位情况

单位：万元

债权人(项目)名称	金额	性质和内容	账龄	占其他应付款总额的比例 (%)
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	27,440.00	往来款	1 年以内	13.16
上海建工无锡有限公司	17,000.00	瑞景道等五条路前期回购款	1-2 年	8.15
无锡产业发展集团有限公司	5,624.41	工程款	1 年以内	2.70
中国农业银行有限公司无锡分行	5,106.91	金融街 B3-1 地铁转让款	2-3 年	2.45
无锡市天主堂	700.00	工程款	1-2 年	0.34
合计	55,871.32	-	-	26.80

(6) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要是信托借款及一年内到期的银行长期借款。最近三年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 62.90 亿元、80.22 亿元和 91.33 亿元，表现出增长趋势，主要系各期下一年将要到期的长期借款处于增长态势。

2、非流动负债

公司非流动负债主要为长期借款。2012-2014 年末，公司非流动负债合计分别为 241.27 亿元、325.22 亿元和 312.63 亿元，明细构成如下：

表 10-29 发行人非流动负债构成

单位：万元

项目	2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,923,150.94	93.50%	3,251,598.53	99.98%	2,412,635.00	100.00%
应付债券	200,000.00	6.40%	-	-	-	-
专项应付款	1,090.14	0.03%	465.81	0.01%	-	-
递延所得税负债	2,016.95	0.06%	160.89	0.00%	82.13	0.00%
非流动负债合计	3,126,258.03	100.00%	3,252,225.23	100.00%	2,412,717.13	100.00%

(1) 长期借款

公司长期借款主要为国内银行的借款。2012-2014 年末，公司长期借款分别为 241.26 亿元、325.16 亿元和 312.63 亿元。

(2) 应付债券

公司于 2014 年 10 月发行 20 亿元中期票据，期限 5 年。债券采用固定利率，单利按年计息，年利率 5.79%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

总体来看，公司目前资产流动性强，负债结构较为合理。本次债券的发行将进一步提高长期负债在负债总额中的占比，可以更好地与发行人作为基础设施建设主体所具有的前期投入大、建设周期长的特点相适应，也有利于提高发行人的资本运营效率。

四、负债情况分析

(一) 有息债务余额

截至 2014 年末，公司有息债务余额为 392.60 亿元，2015 年 6 月末公司有息债务余额为 394.28 亿元。

表 10-30 发行人 2014 年末借款结构表一览表

单位：万元

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	质押并抵押	质押并保证	抵押并保证	信用借款	合计
短期借款	84,568.20						5,000	89,568.20
一年内到期的长期借款	143,768	108,000	599,944	10,000		51,575.94		913,287.94
长期借款	264,743	517,000	1,822,697.59	259,500		59,210.35		2,923,150.94
合计	493,079.20	625,000	2,422,641.59	269,500	0.00	110,786.29	5,000	3,926,007.08

表 10-31 发行人截止 2015 年 6 月 30 日借款结构表一览表

单位：万元

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	质押并抵押	质押并保证	抵押并保证	信用借款	合计
短期借款	90,518.20						0.00	90,518.20
一年内到期的长期借款	39,000		562,378.77					601,378.77
长期借款	194,543	580,800	926,280.45	360,000	45,000	1,144,292.00		3,250,915.45
合计	324,061.20	580,800	1,488,659.22	360,000	45,000	1,144,292.00	0.00	3,942,812.42

表 10-32 发行人截至 2015 年 6 月末主要借款情况表

单位：亿元

银行	借款人	参贷行	贷款起始时间	利率	借款余额
中国银行无锡分行银团 (12 亿元)	本部	中行银行无锡分行	2008.12.12-2016.12.11	基准	1.5600
		无锡交行河埭支行			0.7800
		南京银行无锡分行			1.1700
		民生银行无锡支行			0.0000
		锡州农商行			0.3900
国开行银团(19 亿)	本部	国家开发银行江苏分行	2008.11.28-2018.11.27	基准	4.2500
		北京银行			1.7000
		上海银行南京分行			1.2750
		华夏银行南京分行			0.8500
建行无锡营业部银团 (12 亿)	本部	建行无锡分行	2009.3.27-2015.12.30	基准	1.2507
		中国邮政储蓄银行			0.9993
		招商银行无锡分行			0.7500

兴业银行无锡分行(3.2亿)	本部	兴业银行无锡分行	2009.3-2016.3	基准	1.0000
中行无锡分行银团(20亿)	本部	中行无锡分行	2009.5-2016.5	基准	5.1000
		无锡交通银行河埭支行			1.5600
		中行东绛支行			1.1400
国开行江苏分行(30亿)	本部	国家开发行江苏分行	2010.2-2020.2	基准	15.1960
		中信信托	2012.6-2014.6	10.20%	0.0000
		中信信托	2012.9-2014.9	7.85%	0.0000
国开行江苏分行(15亿)	本部	国家开发行江苏分行	2010.6-2020.6	基准	0.0000
兴业银行(5亿)	本部	兴业银行无锡分行	2009.10.30-2014.10.29	基准	2.6000
农行无锡分行(28亿)	本部	农业银行太湖支行	2010.5-2020.5	基准	26.7500
北京国际信托有限公司	本部	工商银行	2009.12-2015.12	基准上调19.19%	25.0000
远东国际租赁	本部	远东国际租赁	2010.12-2015.12	基准	1.0000
国家开发行江苏分行(大剧院12亿)	本部	国家开发行江苏分行	2011.10-2021.10	基准	10.5000
农业发展银行无锡分行	本部	农发行无锡分行	2011.12.9-2019.12.6	基准	22.5000
工行	本部	北京国际信托	2012.10.31-2018.10.30	基准上浮30%	36.0000
中行牵头信托	本部	中国银行	2012.11-2015.11	9.80%	10.0000
平安银行	本部	平安银行	2013.2.7-2016.2.6	基准上浮10%	0.7000
建行无锡营业部银团(6.6亿)	本部	建行无锡分行	2013.2-2021.2	基准	3.8136
		兴业银行无锡分行			2.3864
中行无锡分行银团(18亿)	本部	中行无锡分行	2013.2-2021.2	基准上浮5%	9.8000
		江苏银行无锡分行			4.5800
光大银行无锡分行	本部	光大银行无锡分行	2014.2.21-2019.2.20	基准上浮5%	3.0000
江苏金融租赁	本部	江苏金融租赁	2013.5.23-2017.5.23	6.40%	1.5000
光大金融租赁	本部	光大金融租赁	2013.5.20-2018.5.20	6.40%	2.6792
国家开发行江苏分行(84亿元)	本部	国家开发行江苏分行(84亿元)	2013.5.21-2028.5.30	基准利率下浮10%	65.0000
国家开发行江苏分行(35亿元)	本部	国家开发行江苏分行(35亿元)	2013.6-2028.6	基准利率下浮10%	15.0000
中信银行-华能信托	本部	中信银行-华能信托	2013.7-2019.7	基准利率上	15.0000

				浮 15%	
华夏银行-重庆信托	本部	华夏银行-重庆信托	2014.1.3-2017.1.2	8.00%	7.0000
光大银行(15亿)	本部	光大银行无锡分行	2014.6.30-2016.6.30	基准上浮 5%	14.0000
光大银行-五矿信托	本部	光大银行-五矿信托	2014.9.28-2015.9.28	6.00%	5.6567
光大银行-五矿信托	本部	光大银行-五矿信托	2014.12-2016.12	5.80%	5.7643
建行太湖新城支行	本部	建行太湖新城支行	2014.12.30-2019.12.30	7.20%	4.5000
光大银行-五矿信托	本部	光大银行-五矿信托	2015.03.17-2017.03.17	6.00%	1.9150
中信银行	本部	建行太湖新城支行	2015.03.27-2020.03.27	基准上浮 23.7%	20.0000
厦门国际银行	本部	厦门国际银行	2015.4-2016.4	5.20%	3.3950
厦门国际银行	本部	厦门国际银行	2015.3.31-2017.3.31	7.05%	6.0000
中信银行-上海信托	本部	中信银行-上海信托	2015.4-2018.4	7.15%	3.7000
兴业银行-中信信托	本部	兴业银行-中信信托	2015.4.29-2018.4.29	7.50%	9.9000
渤海银行-中信信托	本部	渤海银行-中信信托	2015.6.18-2017.6.18	7.20%	10.0000
光大金融租赁	本部	光大金融租赁	2015.6.19-2021.6.19	基准利率下 浮 10%	5.6400
合计					394.2512

(二) 债务偿还压力测试

发行人已对债券存续期内有息负债偿还压力进行测试，具体测试如下：

表 10-33：发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
有息负债当年偿付规模							
其中：银行借款偿还规模	53.90	38.54	36.66	35.87	34.18	11.00	9.50
信托租赁偿还规模	10.39	33.96	24.57	1.50	1.50	0.75	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	20.00	-	-	-
本期债券偿付规模	0.12	0.12	4.096	4.072	4.054	4.036	4.018

合计	64.29	72.49	61.23	57.37	35.68	11.75	9.50
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

五、发行人对外担保情况

截至2014年12月31日，发行人对外担保1,272,779.20万元，具体情况如下：

表 10-34：发行人对外担保情况

单位：万元

被担保人	被担保企业性质	担保金额	形成原因
无锡市城市投资发展有限公司	国有	112,500.00	借款
无锡城市发展集团有限公司	国有	30,000.00	借款
无锡市住房保障建设发展公司	国有	89,000.00	借款
无锡市建设发展投资有限公司	事业	695,000.00	借款
无锡绿洲建设投资有限公司	国有	211,200.00	借款
无锡市公园景区管理中心	国有	22,500.00	借款
无锡德鑫太阳能电力有限公司	国有	74,479.20	借款
无锡绿岛生态农业发展有限公司	国有	10,000.00	借款
无锡市土地储备中心	事业	100.00	借款
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	12,000.00	借款
无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	国有	10,000.00	借款
无锡周新绿化工程有限公司	国有	6,000.00	借款
合计	-	1,272,779.20	-

2014年12月31日发行人对外担保额占净资产比例为50.03%，比例较高，发行人担保的公司包括政府平台类公司、市属公司、工程建设类公司。对于政府平台类公司及市属公司发行人根据其资信状况及无锡市政府的批复结果决定是否提供担保；对于工程建设类公司，主要是为了保障对方承包发行人的工程项目顺利进行而提供的担保，

发行人基于对外担保制度对其资信状况等进行严格审核通过后提供担保。基于无锡市政府的综合财力及政府信用，政府平台类公司及市属公司担保风险较小。

六、受限资产情况

表 10-35 截至 2014 年末发行人所有权受限资产情况

单位：万元

核算科目	资产所有人	资产名称	原值	备注
货币资金	本公司	银行存单	227,200.00	质押借款
货币资金	本公司	银行存款	65.00	非融资性担保函
应收账款	本公司	应收债权	66,459.67	质押借款
存货	本公司	土地	315,970.49	抵押借款
投资性房地产	本公司	房产和土地	35,764.60	抵押借款
股权	本公司	新都和金和同益	30,000.00	质押借款
合计	-	-	675,459.76	-

截至本募集说明书签署之日，本公司所有权受限资产情况无重大变化。

七、关联交易情况

(一) 关联方

1、本公司的母公司情况

表 10-36 关联母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
无锡城市发展集团有限公司	母公司	有限责任公司	无锡	黄新	资产经营和资本运作

表 10-36-1 关联母公司情况

母公司名称	注册资本 (亿元)	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公司的 表决权比例	组织机构代码
无锡城市发展集团有限公司	120.16	34.20	34.20	675497334

2、本公司的子公司情况

表 10-37 发行人关联子公司情况

子公司名称	企业 类型	注册 地	业务性质	注册资 本(万 元)	持股 比例 (%)	表决 权 比例 (%)	组织机 构代 码
无锡太湖国际博 览中心有限公司	有限 责任 公司	无锡	会议及展 览服务	3,000.00	100.00	100.00	55022587X
无锡市新震泽实 业有限公司	有限 责任 公司	无锡	房地产开 发经营工 程项目管 理	20,000.00	100.00	100.00	553775500
北京金和同益投 资管理有限公司	有限 责任 公司	北京	投资管理	400.00	100.00	100.00	55687958-3
无锡君来世尊酒 店管理有限公司	有限 责任 公司	无锡	酒店管理	2,000.00	95.00	95.00	58378435-2
无锡市瑞景资产 物业管理有限公司	有限 责任 公司	无锡	物业管理	1,000.00	100.00	100.00	59857952-X
兰桂坊置业无锡 有限公司	有限 责任 公司	无锡	运用自由 资金对外 投资房屋 出租	50,000.00	100.00	100.00	06020053-0
无锡市新都房产 开发有限公司	有限 责任 公司	无锡	房地产开 发	20,000.00	100.00	100.00	55026569-5
无锡贡湖湾旅 游有限公司	有限 责任 公司	无锡	旅游	2,000.00	100.00	100.00	31400889-x
无锡市丰裕商业 管理有限公司	有限 责任 公司	无锡	商业管理	200.00	100.00	100.00	08939063-0
无锡天梦投资管 理有限公司	有限 责任 公司	无锡	投资管理	1,000.00	98.00	98.00	09437572-6
无锡巡塘书香酒 店管理有限公司	有限 责任 公司	无锡	酒店管理	400.00	100.00	100.00	07988035-3

3、本公司的合营和联营企业情况

表 10-38 发行人联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本公司持股比例(%)	本公司在被投资单位表决权比
无锡大剧院保利管理有限公司	有限责任公司	无锡	剧场经营与管理	500.00	40.00	40.00
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	有限责任公司	无锡	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
无锡中海太湖新城置业有限公司	有限责任公司	无锡	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
无锡中海海润置业有限公司	有限责任公司	无锡	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
兰桂坊资产运营管理(无锡)有限公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	无锡	资产、物业管理等	500.00	25.00	25.00
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	有限责任公司	无锡	建筑装饰装潢,五金材料、家具销售等	200.00	49.00	49.00

4、本公司的其他关联方情况

表 10-39 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
无锡市建设发展投资公司	对本公司具有重大影响的股东	25045507-5
无锡市国联发展(集团)有限公司	对本公司具有重大影响的股东	13600809-5
无锡市房地产开发集团有限公司	受同一母公司控制	77200001-9
无锡市太湖湖泊治理有限责任公司	受同一母公司控制	74314486-5
无锡市城市投资发展有限公司	受同一母公司控制	13591313-0
无锡市公共住房建设投资发展有限公司	受同一母公司控制	57665882-2
无锡市住房保障发展建设有限公司	受同一母公司控制	59000428-9
无锡绿洲建设投资有限公司	本公司董事担任董事的公司	68160768-3
无锡市鼎宸置业有限公司	参股企业	67441107-6
无锡嘉启房地产开发公司	参股企业	69547544-X
无锡昌兴房地产开发有限公司	参股企业	67392570-2
无锡合力房地产开发有限公司	参股企业	67442143-4

(二) 关联交易

发行人与关联方之间发生的接受劳务及租赁业务的定价按市场交

易价进行，以下为发行人截至2014年12月末关联交易情况。

1、关联交易产生的原因

公司关联交易均为正常交易活动，主要包括纳入合并范围的控股子公司与非合并子公司之间的日常采购、销售及资金往来时形成的经常性交易，且遵循诚实信用、平等自愿、公平公开的市场原则。

2、关联交易原则及定价政策

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《无锡市太湖新城发展集团有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，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，确保了关联交易在“公平、公正、公开等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司与关联企业之间的交易往来，遵循公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。公司向关联方之间的采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

3、关联交易产生的影响

公司购销商品、提供和接受劳务的关联交易和关联应收应付款均在编制财务报表过程中按照会计准则规定的处理方式合并抵消，关联担保未发现公司履行担保责任的事项。

4、购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

公司本部及纳入合并范围的控股子公司与非合并范围子公司之间存在日常采购、销售和资金往来，交易遵循诚实信用、平等自愿、公平公开的市场原则。截至2014年末公司购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：

表 10-40 截至2014年末发行人关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额
无锡市新震泽实业有限公司	接受劳务	委托建设管理	市场价	90.0
合计	-	-	-	90.00

5、关联租赁情况

表 10-41 截至2014年末发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
本公司	无锡君来世尊酒店有限公司	酒店	2012年7月	2014年6月	150.00	租赁合同	微小
合计	-	-	-	-	150.00	-	-

6、关联担保情况

表 10-42 截至2014年末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	银行名称	担保总额	项目名称	借款期限
本公司	无锡市城市发展集团有限公司	江苏省国际信	30,000.00	流动资金	2013.7.12-2015.7.12
本公司	无锡市城市投资发展有限公司	交通银行	30,000.00	金城路项目	2008-2019 不等
本公司	无锡市建设发展投资公司	中国银行等	694,500.00	永乐路改建等	2009-2022 不等
本公司	无锡绿洲建设投资有限公司	农行、江苏银行等	206,200.00	蠡湖环境整治等	2009-2019 不等
本公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	建行	89,000.00	龙塘岸后五巷B地块	2013-2017 不等
合计	-	-	996,200.00	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人关联担保均未出现代偿情况。

7、关联应收应付款情况

表 10-43 截至 2014 年末发行人关联应付款情况

单位：万元

关联方名称	项目名称	关联交易定价方式及决策程序	2014 年末
无锡市新震泽实业有限公司	其他应收款	市场价	434,098.47
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	其他应收款	市场价	1,000.00
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	应付账款	市场价	849.10
无锡市鼎辰置业有限公司	应付账款	市场价	500.00
无锡嘉启房地产开发公司	应付账款	市场价	410.00
无锡昌兴房地产开发有限公司	应付账款	市场价	201.29
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	应付账款	市场价	27,440.00
合计	-	-	464,498.86

八、发行人 2012-2014 年度经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 2012-2014 年度经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 2012-2014 年度经审计的合并现金流量表及补充资料（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司均无已发行尚未兑付的企业（公司）债券和短期融资券。

发行人截至 2015 年 6 月末尚有余额为 20 亿元的中期票据，具体情况如下：

表 11-1：发行人中期票据情况

序号	融资形式	融资额度 (亿元)	融资余额 (亿元)	借款日	到期日	利率
1	中期票据	20	20	2014.10	2019.10	5.79%

发行人截至 2015 年 6 月末尚有余额为 148.8897 亿元的私募类债权融资余额，其中信托融资 142.9360 亿元、融资租赁融资 5.9537 亿元。具体情况如下：

表 11-2：发行人信托、融资租赁融资情况

序号	金融机构	融资形式	融资额度 (亿元)	融资余额 (亿元)	借款日	到期日	利率	增信方式
1	北京国际信托	信托	50.0000	25.0000	2009.12	2015.12	基准上浮 19.19%	财政承诺
2	北京国际信托	信托	36.0000	36.0000	2012.1	2018.10	基准上浮 30%	抵押、质押
3	中国银行	信托	10.0000	10.0000	2012.11	2015.11	9.80%	担保
4	华能信托	信托	18.0000	18.0000	2013.7	2019.7	基准上浮 15%-20%	担保
5	重庆信托	信托	7.0000	7.0000	2014.1	2017.1	8.00%	担保
6	五矿信托	信托	5.6567	5.6567	2014.9	2015.9	6.00%	质押
7	五矿信托	信托	5.7643	5.7643	2014.12	2016.12	5.80%	质押
8	五矿信托	信托	1.9150	1.9150	2015.3	2017.3	6.00%	质押
9	中信银行	信托	20.0000	20.0000	2015.3	2020.3	基准上浮 23.7%	担保、抵押
10	上海信托	信托	3.7000	3.7000	2015.4	2018.4	7.15%	质押

11	中信信托	信托	9.9000	9.9000	2015.4	2018.4	7.50%	担保
12	远东国际租赁	融资租赁	5.0000	1.0000	2010.12	2015.12	基准	担保
13	江苏金融租赁	融资租赁	3.0000	1.8750	2013.5	2017.5	6.40%	担保
14	光大金融租赁	融资租赁	4.2000	3.0787	2013.5	2018.5	6.40%	担保、抵押
合计			180.1360	148.8897				

除上述融资情况外，发行人无其他中期票据、短期融资券、信托计划、资产证券化产品、保险债权计划，以及各类私募债权品种的融资。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债务融资产品均按时付息兑付，未有违约或者延迟支付本息的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券拟发行 10 亿元，其中 3 亿元用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目，项目总投资 39 亿元，募集资金占项目总投资的比例为 7.69%；7 亿元用于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目，项目总投资 52 亿元，募集资金占项目总投资的比例为 13.46%。

表 12-1 募投项目情况表

单位：亿元

投资项目	发行人持有股权比例	投资总额	拟使用募集资金金额	使用募集资金占项目总投资比例
无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目	100%	39	3	7.69%
无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目	100%	52	7	13.46%

本期债券募集资金未计划用于弥补亏损和非生产性支出，未计划用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未计划用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。拟使用募集资金额未超过项目投资额的 60%。

一、无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目

（一）项目建设背景

太湖水面面积约 2,400 平方公里，是我国第三大淡水湖。太湖流域位于长江三角洲地区腹地，总面积 3.69 万平方公里，人口密集，经

济发达，国内生产总值占全国的 12% 左右，人均国内生产总值是全国平均水平的 3.5 倍，是长江三角洲的核心地区，在全国占有举足轻重的地位。上世纪 90 年代以来，流域内经济社会快速发展，污染物排放量不断增加，水环境恶化趋势未得到有效遏制。2007 年 5 月底，由于太湖蓝藻暴发等原因，导致无锡市水源地水质污染，严重影响了当地近百万群众的正常生活，引起社会广泛关注。针对上述污染情况，国家发改委会同有关部门和地方相关部门于 2008 年 4 月编制了《太湖流域水环境综合治理方案》，该方案已经国务院批准，方案明确要求对太湖流域水环境进行综合整治，其中包括本次募集资金投资项目所在的太湖流域-贡湖湾水系。

（二）项目建设内容及建设的必要性

项目主要实施内容为：防洪排涝工程包括新建、改造、加固太湖大堤约 10.5 公里，新建、改建防洪排涝口门建筑物 25 座；水系沟通及河道整治工程包括对陆旺港等 49 条河道进行清淤、绿化、水系沟通、水质净化、生态修复等综合治理等，涉及河道总长约 81 公里；污水截留工程，沿河道两侧敷设 DN400、DN500、DN600 截污污水管长约 98 公里，设置检查井 2,097 个，同时配套建设其他相关市政设施。

该项目建设是无锡市委市政府遵照中央提出的“远近结合、标本兼治，分类指导、因地制宜，科学规划、综合治理，加强领导、狠抓落实”指导方针，治理太湖、保证太湖水安全、水环境的一个重要举措。该项目的建设有利于提高区域防洪排涝能力、减轻内涝灾害以及改善

无锡市太湖周边环境。通过该项目的建设，实现对太湖地区的河网水系的综合整治，有利于区域水系的畅通，改善供水、调水条件，改善河网生态环境，对提高河网水体的环境容量具有重要意义。同时该项目的建设也是促进江苏省实现依据《太湖流域水环境综合治理总体方案》彻底治理太湖的两个阶段性目标的重要保障。

另外，项目实施后将会带来巨大的社会效益和经济效益，不仅起到防洪、环保的治理效果，还能有效改善投资环境、提升城镇形象，并且项目实施新增的可出让商业办公用地还能增加发行人经营收入和收益，有利于发行人自身运营和发展，具有良好的社会效益和经济效益。

（三）项目实施主体介绍

该项目的实施主体为无锡市太湖新城发展集团有限公司，即本期债券的发行人。公司企业经济性质为有限公司，法人代表为丁旭初，注册资金为 2,036,631.75 万元人民币，其中无锡城市发展集团有限公司、国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）、国联信托股份有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 66.555 亿元、52.10 亿元、26.26 亿元、34.375 亿元、3.745 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。公司是无锡市太湖新城中心区唯一的投融资主体，承担着无锡市太湖新城中心区的城市基础建设和土地综合开发任务。

公司是严格按照《公司法》设立的有限责任公司，根据公司章程规定，公司设股东会、董事会、监事会。公司已逐步建立市场化的投融资体制和较为完善的现代化企业制度。公司在组织机构设置方面，建立了科学完善的财务管理制度、现金管理制度、人力资源制度以及风险控制制度，并根据主营业务的发展需要建立了健全的内部职能部门。

（四）募集资金投资项目审批及备案情况

无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目，其审批及备案情况见下表。

表 12-2 无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目审批及备案情况

文件名称	文件文号	发文机关	印发时间
关于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目可行性研究报告及初步设计的批复	锡发改许投（2010）567号	无锡市发展和改革委员会	2010年12月30日
关于《无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目环境影响报告表》的审批意见	锡环表复（2010）226号	无锡市环境保护局	2010年12月24日
建设项目用地预审表	锡国土资规预审（2010）第167号	无锡市国土资源局	2010年12月14日
固定资产投资节能登记表	锡发改能备（2010）2号	无锡市发展和改革委员会	2010年12月18日
无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目范围图	-	无锡市规划局新城分局	2010年12月14日

（五）项目资金来源构成

本项目总投资额为 39 亿元，其中工程费用约 28 亿元，征地拆迁安置费用约 8 亿元，建设期利息等约 3 亿元。本项目拟使用本期债券募集资金 3 亿元，其余部分由发行人自筹解决。

（六）项目效益情况

经济效益方面，无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目阶段性完工后，发行人将太湖新城贡湖湾湿地水系出租给无锡古运河旅游发展有限公司进行生态旅游项目的经营，每年实现 1,000.44 万元收入优先用于偿还本期债券本息。

社会效益方面，本工程建设的社会效益主要体现在以下几个方面：

1、整个工程实施结束后，提高了河道的调蓄能力，增大了汛期河道的泄洪能力，增强了区域内的防洪能力。可使本地区免受洪涝灾害之苦，大幅减少水灾损失，减少每年汛期为防汛而组织的人力物力。

2、工程实施后，将加快水体的流动，增加水体自净能力，减少淤泥对水体的二次污染，减少水土流失，能大大改善水质。河道沿岸的绿化不仅可以美化环境，还可以净化空气，将使自然环境和社会环境得到改观。

3、河道环境的改善，能使河道环境与周围环境相匹配，提升整个城市形象。沿河岸建设生态护岸、栏杆、周围绿化及景观带，使河道的整洁性、观赏性、安全性大大增加。使河岸成为城市居民的娱乐、健身、休闲场所，提高居民的生活质量、更加提升无锡市在全国的品味。

（七）项目对发行人业务及财务状况的影响

业务方面，城市基础设施建设是发行人的主营业务之一，发行人自经营以来一直为太湖新城城市基础设施建设的核心平台，无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目作为宜居生态环境综合整治及配套设施建设工程将对发行人的主营业务产生积极影响。

（八）项目进展情况

无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目于 2011 年 1 月动工，截至 2015 年 12 月 31 日，该项目已新建、改造、加固退渔还湖太湖大堤约 10.5km，新建、改建防洪排涝环太湖口门 25 座。河道整治清淤 145.68 万 m³，土方开挖 731.55 万 m³，新建生态护岸 160.81km，河道两侧绿化面积 178.75 万 m²，水质净化与保持 82.47km，生态修复 82.47km，铺设截污管道 99480m，铺设检查井 2118 座。截止 2015 年 12 月 31 日，累计完成投资 299,000 万元，占项目总资额的 76.67%。目前，该项目尚有资金缺口 78,000 万元。

二、无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目

（一）项目建设背景

坚持走新型城镇化建设道路是无锡进一步增强城市综合竞争力，稳固和提升无锡长三角副中心城市地位的重要手段。太湖新城北部区域近年来在城市建设和经济发展方面虽然取得了一定成绩，但仍无法达到新型城镇化建设生态优先、文明发展的要求。由于之前环境保护

投入的不足，许多河道受时间、人力、资金的局限，缺乏有效的管理和整治，出现了被填埋、堵塞的现象，水面积不断减少，形成许多死水河、黑水河及臭水潭。加之沿河的企业工业废水和居民生活污水大多数没有接入市政管网而直接或间接排入河道，对水体造成较大的污染；同时城市绿化、生态廊道尚未能完全建成，区域宜居生态环境基础薄弱。

为改善项目区域范围内宜居生态环境，改善水体水质，并根据新城镇宜居生态环境建设规划要求，须对现有河道进行水系梳理、河道清淤、水体净化、生态护岸，对直接或间接排入河道的企业工业废水和居民生活污水源进行搬迁，同时进行污水截流、绿化景观、植被恢复等宜居生态环境工程。

（二）项目建设内容及建设的必要性

项目涉及 36 条河道整治，主要建设内容为区域内河道两侧污染源搬迁、水系梳理、河道清淤、拦网截污、植被恢复、绿化景观、水体净化、土方工程等宜居生态环境综合整治及配套设施建设工程。具体内容包括：清淤治理 36 条河道，总长 51.229 公里；清淤 92.63 万立方米；开挖土方 160 万立方米；新建生态护岸 55.33 万立方米；沿河污水截流管道 33.75 公里；雨水管线 73.99 公里；水生植被栽植 13.18 万株。

该项目的建设对太湖新城北部区域宜居生态环境的治理具有非常重要的积极推动意义；项目建成对新城在新型城镇化建设过程中贯彻

落实生态优先、文明发展具有非常重要的积极意义，因此本项目的建设是可行的，也是非常必要的。

（三）项目实施主体介绍

该项目的实施主体为无锡市太湖新城发展集团有限公司，即本期债券的发行人。公司企业经济性质为有限公司，法人代表为丁旭初，注册资金为 2,036,631.75 万元人民币，其中无锡城市发展集团有限公司、国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）、国联信托股份有限公司、无锡市建设发展投资有限公司、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会、无锡市国联发展（集团）有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别出资 66.555 亿元、52.10 亿元、26.26 亿元、34.375 亿元、3.745 亿元、13.75 亿元、6.875 亿元。公司是无锡市太湖新城中心区唯一的投融资主体，承担着无锡市太湖新城中心区的城市基础建设和土地综合开发任务。

公司是严格按照《公司法》设立的有限责任公司，根据公司章程规定，公司设股东会、董事会、监事会。公司已逐步建立市场化的投融资体制和较为完善的现代化企业制度。公司在组织机构设置方面，建立了科学完善的财务管理制度、现金管理制度、人力资源制度以及风险控制制度，并根据主营业务的发展需要建立了健全的内部职能部门。

（四）募集资金投资项目审批及备案情况

无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目，其审批及备案情况见下表。

**表 12-3 无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目
审批及备案情况**

文件名称	文件文号	发文机关	印发时间
关于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目可行性研究报告的批复	锡发改资（2013）23号	无锡市发展和改革委员会	2013年5月28日
关于《无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目环境影响报告表》的审批意见	锡环表复[2013]52号	无锡市环境保护局	2013年5月24日
关于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目用地情况的说明	国土资源局关于项目用地情况的说明	无锡市国土资源局	2013年5月17日
固定资产投资节能登记表	锡发改能备（2013）77号	无锡市发展和改革委员会	2013年5月8日
无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目范围图	-	无锡市规划局新城分局	2013年5月17日
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	无锡市维护稳定工作领导小组办公室	2013年5月26日

（五）项目资金来源构成

本项目总投资估算 521,490 万元，其中工程费 183,912 万元，工程其他费 262,350 万元，预备费 17,850 万元。本项目拟使用本期债券募集资金 70,000 万元，其余部分由发行人自筹解决。

（六）项目效益情况

经济效益方面，无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目阶段性完工后，发行人将太湖新城已建设完成的固定资产与未开发地块进行出租，每年实现 1072.32 万元收入优先用于偿还本期债券本息。

社会效益方面，该工程建设的社会效益主要体现在以下几个方面：

1、工程实施后，环境的整治及绿化可以美化环境，净化空气，将使自然环境和社会环境得到改观。

2、整个工程实施结束后，能使整个城市环境有所改善，提升整个城市形象。生态护岸、栏杆、绿化及景观带的建设，使整个城市的整洁性、观赏性、安全性大大增加。有助于提高居民的生活质量、提升无锡市在全国的品味。

（七）项目对发行人业务及财务状况的影响

业务方面，城市基础设施建设是发行人的主营业务之一，发行人自经营以来一直为太湖新城城市基础设施建设的核心平台，无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目作为宜居生态环境综合整治及配套设施建设工程将对发行人的主营业务产生积极影响。

财务方面，经过河道整治，河道周边地区将由于环境的改善，局部河段还成为亲水地域，土地资源不美的观念将会发生根本性的改变，有助于提高河道周围地产的升值，吸引更多投资，筹集更多资金。

（八）项目进展情况

该项目于2013年7月开工。截止2015年12月31日，拆除集体土地住宅建筑面积47.56万平方米，集体土地非住宅建筑面积33.63万平方米，完成清淤73.634万立方米，开挖土方119万立方米，土方回填81万立方米，土方外运45万立方米，新建生态护岸48.45万平方米，水生植物栽植8.93万株，水质净化与保持58.786千米，新增宜居生态绿化262万平方米。截止2015年12月31日，累计完成投资244,700万元，占项目总投资额的47.06%。目前，该项目尚有资金缺口19,000万元。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

本公司将通过多种方式加强募集资金管理，以保障投资者的利益：

第一，公司制定了完善的资金管理制度，并与农业银行无锡分行签署了《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》确保本期债券按时还本付息。同时，公司将对募集资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划中进行管理，要求募集资金各使用项目部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对各项目资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

第二，保持公司资产的流动性。本公司将加强日常经营的监控，确保本公司的财务流动性和流动资产的变现能力，为本期债券投资者

按期足额获得债券本息偿付资金创造良好的条件。

第三，加强现金流动性管理。公司将在充分分析未来资金状况的基础上安排资金使用计划，以达到资金流入与流出在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，公司与农业银行无锡分行签署了《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》，要求公司严格按照国家发展改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，否则银行必须拒绝向公司划转资金。同时，公司保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

第十三条 偿债保障措施

一、项目收益测算

本期债券募集资金用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目和无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目。为平衡项目的投资和收益,无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目阶段性完工后,发行人将太湖新城贡湖湾湿地水系出租给无锡古运河旅游发展有限公司进行生态旅游项目的经营,每年实现1,000.44万元收入优先用于偿还本期债券本息。主要的经营项目有生态垂钓、野生动植物观赏、浅水区水上游乐、水上茶吧、水上游船观光、水生快艇、湿地植物观赏等内容,具体的实施办法为水面或水上建筑物出租,按月计费,按年付款;无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目中,发行人将太湖新城已建设完成的固定资产与未开发地块进行出租,主要的经营项目有苗圃经营、景观建筑商业运作、配套用房多功能应用等内容,每年实现1072.32万元收入优先用于偿还本期债券本息。具体的实施建筑物或地块出租,按月计费,按年付款。上述两个项目的收益测算明细如下:

表 13-1 贡湖湾水系治理项目收益测算明细表

序号	出租项目名称	经营范围	面积 (M ²)	单价 (元/月)	合价 (万元/年)
一	贡湖湾一期				
1	水面出租	生态垂钓	180000	0.2	86.4
2	水面出租	野生动植物观赏	130000	0.15	46.8
3	水面出租	浅水区游乐场	40000	0.24	23.04
4	水上茶吧	观景水上休闲茶	500	15	18

		室			
二	贡湖湾二期				
1	水面出租	生态垂钓	240000	0.2	115.2
2	水面出租	野生动植物观赏	120000	0.15	43.2
3	水面出租	浅水区游乐场	50000	0.24	28.8
4	水上料理	观景水上休闲料理	1000	15	36
三	贡湖湾四期				
1	水面出租	生态垂钓	260000	0.2	124.8
2	水面出租	野生动植物观赏	190000	0.15	68.4
3	水面出租	浅水区游乐场	50000	0.24	28.8
4	水面出租	游船水上观光	360000	0.16	138.24
5	水面出租	水上快艇	455000	0.18	196.56
	水面出租	湿地植物观赏	145000	0.05	17.4
6	水上茶吧	观景水上休闲茶室	800	15	28.8
四	合计				1000.44

表 13-2 贡湖湾水系治理项目收益测算明细表

序号	出租项目名称	经营范围	面积 (M2)	单价 (元/月)	合价(万元/年)	备注
一	南大港水系修复项目投资建成的固定资产					
1	城市记忆段书院仿古建筑	传统茶艺	1200	30	86.4	建筑面积
2	城市记忆段阶市仿古建筑	餐饮	4200	30	302.4	建筑面积
3	生态自然段桑蚕展示区仿古建筑	零售与小卖	1200	30	86.4	建筑面积
4	人文艺术段彩虹餐厅	餐饮	1600	30	115.2	建筑面积
二	市民中心西南侧地块					
1	地块出租	苗圃经营	178000	0.2	85.44	地块面积

三	大剧院南面地块					
1	地块出租	苗圃经营	106000	0.2	50.88	地块面积
四	巡塘老街修复项目					
1	沿街仿古建筑	餐饮及游用品销售	3800	30	273.6	建筑面积
五	金匮里东南侧地下车库项目	停车场（294个车位）	11000	-	72	建筑面积
六	合计	-	-	-	1072.32	

二、担保情况

无锡城市发展集团有限公司（以下简称“无锡城发”、“担保人”）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：无锡城市发展集团有限公司

住 所：无锡市崇宁路 55 号

成立日期：2008 年 5 月 26 日

法定代表人：黄新

注册资本：123.5398 亿元人民币

企业类型：有限公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：无锡市人民政府授权范围内的资产经营和资本运作；利用自有资产对外进行投资。一般经营项目：无。（上述经营范围中涉及专项审批的待批准后方可经营）。

无锡城市发展集团有限公司是无锡市重点企业集团，肩负着无锡市重点工程及重大项目的开发、建造、运营和服务等重要职能。无锡

城发目前主要经营的业务为组织国有土地开发、城市重点工程项目及基础设施建设、园区开发经营和保障性住房建设。

无锡城发是由无锡市人民政府出资设立的国有独资公司，由无锡市国有资产监督管理委员会 100% 持股。无锡市国有资产监督管理委员会是无锡城发的唯一股东和实际控制人。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告。

1、主要财务数据

表 13-3 无锡城发 2014 年主要财务数据

项目	2014 年末/度(单位：亿元)
总资产	980.22
总负债	647.88
所有者权益	332.34
营业收入	24.27
利润总额	3.35
净利润	2.26

2、无锡城发 2014 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

3、无锡城发 2014 年经审计的合并利润表（见附表六）

4、无锡城发 2014 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

截至 2014 年 12 月 31 日，无锡城发注册资本 123.5398 亿元人民币

币，总资产为 980.22 亿元，其中流动资产合计 824.26 亿元，可为本期债券的担保提供一定保障。经大公国际资信评估有限公司综合评定(大公报 SD【2014】411 号)，担保人长期主体信用等级为 AAA。

(四) 担保函主要内容

无锡城发为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券到期日及存续期间的到期兑付提供无条件不可撤销的担保。保证方式为全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

三、本期债券的偿债计划

(一) 本期债券债务偿债计划概况

本期债券发行规模 10 亿元，债券期限 7 年，每年付息一次，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末每年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素相对较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措

施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）设立偿债资金专户

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人与农业银行无锡分行签署了《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》，将设立本期债券偿债资金专项账户，用于偿债基金的接收、存储及划转，确保本期债券的按时还本付息。偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金。

《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》主要约定：偿债基金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。农业银行无锡分行应在本期债券的付息日或兑付日前30个工作日（T-30日）之前向发行人发出划款通知书，要求发行人按本协议的约定按时足额划付偿债资金。在本期债券当期应付本息支付日前10个工作日（T-10日）偿债账户资金数额不足以支付本期债券当期应付本息的情况下，农业银行无锡分行应及时通知发行人。发行人自收到农业银行无锡分行书面通知之日起3个工作日内，应向偿债账户补足资金以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（三）偿债计划人员的安排

自本次发行起，发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责利息

支付、本金兑付及相关工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

四、偿债保证制度性安排

（一）聘请债券受托管理人

根据相关法律法规、《募集说明书》、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权，中国农业银行股份有限公司无锡分行接受发行人的聘请担任本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，在本期债券本息全部清偿完毕前依照约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。债券受托管理人主要代理事项相关权利义务如下：

1、应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、应在本期企业债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间

的谈判或者诉讼事务。

3、发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期企业债券利息和/或本金划入本期企业债券登记托管机构指定的银行账户时，债券受托管理人应就该事项提请债券持有人会议讨论。

4、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、应按照本协议、《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《2015年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务。

6、应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

7、应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

9、在债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起 15 个工作日内，债券受托管理人应该向新债券受托管理人移交工作及有关文件档案。

10、不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

11、应制订债券受托管理业务内部操作规则，规定债券受托管理人行使权利、履行义务的方式、程序。

12、应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

13、应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债券受托管理人应当履行的其他义务。

（二）债券持有人会议

为规范本期债券的债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与债券受托管理人中国农业银行股份有限公司无锡分行制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据规则规定的程序召集和召开，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，就是否同意发行人的建议做出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，就是否同意相关解决方案做出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

3、当发行人进行减资、合并、分立、解散或者申请破产时，就是

否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4、发行人该期债券保证人或者担保物发生重大变化时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议。

5、就变更、解聘债券受托管理人或者变更债券受托管理协议条款做出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

7、当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议。

五、资产负债率专项分析

发行人2014年、2013年末资产负债率分别为63.68%、70.44%，有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债及长期借款，2014、2013年有息资产负债率分别为58.90%和66.65%，较发行人资产负债率有明显降低。公司自经营以来，实行谨慎的融资策略，使资产负债率保持在65%左右、有息资产负债率保持在62%左右

对于本期债券，公司除依靠自身稳定的盈利能力、雄厚的资产规模实力以及无锡城发提供担保作为偿债保障外，还聘请了受托管理人维护全体债券持有人的合法权益、设立了专项偿债账户、与银行签订了《流动性支持协议》，同时，无锡市人民政府也同意以土地出让收益、

增资等方式确保募投项目的投资收益。

六、本期债券的偿债保障

(一) 公司较强的资产实力、良好的利润水平为本期债券本息的按时偿付提供了坚实基础

截至2014年末，公司资产总额、所有者权益分别达700.51亿元、254.40亿元。2012年-2014年，公司平均归属于母公司股东的净利润达到1.36亿元，能够有效覆盖本期债券利息。公司良好的财务状况是本期债券偿付的基础。

(二) 募投项目收益有利于本期债券按期还本付息

无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目阶段性完工后，发行人将太湖新城贡湖湾湿地水系出租给无锡古运河旅游发展有限公司进行生态旅游项目的经营，每年实现1,000.44万元收入；无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目完工后，发行人将太湖新城北部区域已建设完成的固定资产与未开发地块进行出租，每年实现1072.32万元收入。发行人承诺上述项目实现收入将优先用于偿还本期债券本息。

(三) 发行人资产流动性较好且有大量可变现资产，短期偿债能力较强。

从资产结构来看，发行人近三年的资产主要由流动资产构成，2012年-2014年，发行人期末流动资产占总资产的比例均在90%左右，流动比率分别为4.54、5.06和4.68，速动比率分别为1.23、1.27和0.88，

均保持在合理水平。同时，为保持资产的流动性及公司业务增长的需要，发行人维持了一定的现金比例，2012年-2014年，发行人期末货币资金余额分别为60.19亿元、75.19亿元、78.02亿元。此外，公司持有大量可变现资产，如金桥小学2014年末账面净值1.96亿元、博览2期2014年末账面净值11.3亿元、君来世尊酒店2014年末账面价值8.7亿元。公司资产的流动性较好，且变现能力较为良好，短期偿债能力较强。

（四）担保人对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券将由无锡城市发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。届时如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，担保人将按照本期债券担保函的相关约定，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（五）公司良好的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要的补充

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，树立了良好的企业信用形象。在政府的支持下，公司将继续发挥自己的经营优势，维持业务稳定发展，进一步改进管理方式、优化融资结构，从而为本期债券偿付奠定坚实的基础。此外，公司已

与中国农业银行股份有限公司无锡分行签订了《流动性资金支持协议》。协议规定，该银行根据发行人申请，在国家法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的情形下，按照银行内部规定程序进行评审，经评审合格后，给予发行人本期债券偿付提供流动性支持贷款。

（六）其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法权益，保证本期债券本息按期足额偿付，公司还为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

1、公司将在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户用于管理募集资金和归集偿债资金，保障偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，偿债资金一旦划入偿债专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。同时，公司安排专人管理本期债券兑付工作，能够保障本期债券兑付的顺利进行。

2、公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

3、公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

第十四条 风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素:

(一) 与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策等因素的综合影响,市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券存续期限内,不排除市场利率上升的可能,这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

2、偿付风险

在本期债券存续期内,发行人可能受宏观经济、政策环境和市场变化等不可控因素的影响,造成其业务经营产生波动,从而可能导致发行人不能从预期的偿债来源中获得足够资金,影响本期债券本息的按期偿付。此外,公司负债规模较大,有息负债占比很高且金额持续增加。且截至2014年末公司存货金额506.97亿元,存货周转率只有0.03,由于项目建设周期较长,存货余额较大,存货的变现速度将直接影响发行人的收入及未来现金流入,从而影响本期债券的兑付

3、流动性风险

由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而

可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人还承担着太湖新城中心区发展的社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

2、持续融资的风险

发行人投资项目集中在太湖新城中心区范围内的土地综合开发和重大基础设施建设，项目建设涉及征地拆迁安置，前期投资所需资金量较大，投资回收周期较长，随着发行人项目进入建设和投入的高峰期，公司将产生持续性融资需求，未来面临一定的筹资压力。同时，公司委托代建工程规模较大，面临较大的资本支出压力。此外，发行人外部融资以银行贷款为主，截至2015年3月31日，发行人获得金融机构授信总额度共计601.1997亿元，已使用额度553.1997亿元，未使用额度48.00亿元，授信余额较低，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

3、资金回笼时间较长的风险

由于公司替指挥部办公室垫付土地综合开发所需资金，待土地出让后逐步收到通过市财政返还的土地出让金，因此资金回笼时间较长。

4、经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放缓甚至出现衰退，可能导致发行人经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

5、稳定盈利能力风险

由于近年来公司收入结构有所调整，公司收入及利润规模稳定性较弱，且非经常性损益（公允价值变动收益和投资收益）对公司利润水平影响较大。土地综合开发业务是公司未来收入的主要来源，虽然公司不断得到政府政策和资金支持，但是土地综合开发收入受宏观环境、国家政策及土地市场交易情况等多种因素的影响，土地业务收入规模波动较大且出让方式有所变化。2014年，公司其他业务收入大幅增长，来自金匮里的房地产销售收入为6.73亿元，占发行人收入总额的49.16%，未来盈利能力具有一定的不确定性。此外，发行人2012年末、2013年末和2014年末长期借款的余额分别为241.26亿元、325.16亿元和292.32亿元，占非流动负债的比例均接近100%。发行人长期借款数额较大，主要是所承担的太湖新城基础设施建设项目和土地综合开发占用资金所致，与发行人存货科目的变动趋势具有一致性。发行人从事的城市基础建设工程项目周期较长，资产规模较大，其净资产收益率和总资产收益率相对较低，对发行人未来盈利能力存

在一定不确定性。

6、公司债务负担较重、且新股东国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）增资后造成交叉持股现象，该笔增资约定了未来由公司和无锡建发受让中国人寿对国寿基金的出资，一定程度上增加了公司未来的偿付压力，存在集中偿付风险。

受委托代建工程开发规模较大影响，公司债务规模增长较快，且两年以内到期的有息债务占比较高且规模持续增加，偿债压力较大。2012年、2013年、2014年，公司的资产负债率分别为70.06%、70.44%和63.68%。公司2015年5月末尚有142.9360亿元信托融资余额，也将于2015年至2019年到期，未来几年发行人将进入集中偿付阶段，面临一定的集中偿付压力。

2014年8月，公司与国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“国寿基金”）³签订股权增资协议，公司增加注册资本52.10亿元并接受国寿基金为公司新股东，国寿基金出资69亿元，其中521,031.75万元计入注册资本，168,968.25万元计入资本公积，并规定国寿基金的投资期限为10年，投资期限自国寿基金资金支付至公司指定的账户之日起算，投资期满后将由公司和无锡市建设发展投资有限公司（以下简称“无锡建发”）分别收购中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）对国寿基金的原始出资共计55.00亿元，其中公司受让41.00亿元，无锡建发受让14.00亿元。

³公司子公司无锡市丰润投资有限公司持有国寿基金30.44%的股权。

7、公司经营性现金流量净额持续为负的风险

公司经营性现金流表现为净流出且规模不断扩大，2012-2014年，公司经营活动产生的现金流量净额分别是-51.96亿元、-63.59亿元和-19.59亿元，对债务缺乏保障能力。

8、对外担保风险

公司对外担保金额较高，且被担保企业与公司的地区和行业关联度很高，存在一定的或有负债风险和系统性风险。

（三）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

本项目在建设过程中有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中因操作不慎带来的意外事故风险，如停水、

停电、停气、人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本期债券主承销商及其他承销商将积极促进场外交易的进行。另外，本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

2、偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，现金流量充裕，发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。公司具有良好的偿债能力，经联合资信评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AA+，资信状况良好；无锡城市发展集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平；另外随着该区域交通、商业配套条件的逐渐成熟，发行人土地价格将不断上升，未来有息负债的覆盖率将得到提高；同时从流动性风

险看，发行人可以使用其尚未动用的银行授信额度缓解流动性压力，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

(二) 与发行人相关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。对于承担社会职能而造成的政策性亏损部分，公司将与无锡市政府加强沟通，争取相关政策补偿。

2、持续融资风险对策

发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了以概算管理、招投标管理、工程质量管理为核心的基建管理体系，有效地控制了投资规模和投资成本。同时，发行人积极开拓直接融资渠道进行融资。

3、资金回笼时间较长的风险对策

根据锡政办发〔2007〕174 号文，太湖新城中心区建设涉及的资源出让收入实行“集中收取，全额返回”的扶持政策，即中心区土地出让金由市财政扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后，集中归总指挥部使用，通过增加发行人的注册资本金、给予补贴及其他形式，增强太湖新城中心区的建设投资能力。随着无锡市政府及指挥部对公司支持力度的不断加大，资金回笼时间有望进一步加快。

4、经济周期风险对策

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

5、稳定盈利能力风险对策

公司是无锡太湖新城中心区唯一的投融资主体，在发展过程中一直得到无锡市政府的大力支持。公司接受无锡市政府授权或委托，按照商业化运作方式，在政府许可的范围内，实施城市土地拆迁安置、平整等拍卖前期工作，对太湖新城中心区范围内 55 平方公里土地进行土地综合开发。地块出让后获得的土地出让金由市财政扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后，集中归无锡市太湖新城建设指挥部办公室使用，公司可通过补贴、增资等方式获得太湖新城中心区土地出让金的收益分配，以覆盖前期投入的开发成本。公司的委托代建基础设施项目主要分为道路项目、环境项目和功能性项目三类。随着公司投资建设项目逐步完工和验收交付，代建政府性项目将

进入实质性回购阶段，委托代建费用陆续到账，公司营业收入将随之增长，预期将获得稳定的收益。

6、公司债务负担较重、且新股东国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）增资后造成交叉持股现象，该笔增资约定了未来由公司和无锡建发受让中国人寿对国寿基金的出资，一定程度上增加了公司未来的偿付压力，存在集中偿付风险的对策

公司目前盈利较好，经营性现金流量较好，对借款有自己的管理制度。发行人一般在借款期内按年均额偿还借款本金，故公司待偿还借款金额较为分散，从而降低了公司的集中偿付风险。此外，随着发行人进行土地综合开发取得的收入，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人安排的增资计划的逐年落实，现有银行授信范围内的周转以及发行人在公开市场及其他方式融资的推进将有效缓解公司债务压力。

7、公司经营性现金流量净额持续为负的风险对策

报告期内，发行人经营性活动产生的现金流量净额均为负，主要是承担的基础设施建设项目和土地综合开发项目未移交，尚未取得现金流入所致。未来随着存货中的基础设施建设项目和土地综合开发项目陆续竣工移交，发行人的经营活动现金流量净额将得到显著改善。

综合来看，公司目前现金流情况和业务发展阶段相匹配。

8、对外担保风险对策

截至2014年12月31日，发行人对外担保余额为1,272,779.20万

元。目前，被担保企业经营较好，没有发生偿债违约现象。公司由于对外担保产生或有负债的可能性比较小，不会影响发行人的偿债能力。

（三）与投资项目相关风险对策

1、工程建设风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目收益实现方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目运营风险，使项目实际运行数据达到预期。

2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关。同时考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，并充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告内容概要

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。信用评级报告主要内容如下：

（一）评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为无锡市重要的城市基础设施建设投融资主体之一，在区域经济环境、政府支持等方面的显著优势。同时，联合资信也关注到由于公司替指挥部办公室垫付土地综合开发所需资金，待土地出让后逐步收到通过市财政返还的土地出让金，因此资金回笼时间较长，随着公司近年来在太湖新城基础设施建设力度和土地开发力度的不断加大，代建项目不断增多，所需前期垫付资金不断增加，债务负担也不断增大。

无锡市不断增强的财政实力及其对公司持续的支持有助于支撑公司的整体偿债能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司本期公司债券期限为 7 年。本期债券设置偿债资金专户和提前还款安排，有效地降低了公司资金集中偿付压力。

无锡城市发展集团有限公司（以下简称“无锡城发”）对本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日，无锡

城发注册资本 123.548 亿元人民币，总资产为 914.18 亿元，其中流动资产合计 774.83 亿元，可为本期债券的担保提供一定保障。经大公国际资信评估有限公司综合评定（大公报 SD【2014】411 号），担保人长期主体信用等级为 AAA。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

（二）优势：

1. 无锡市经济发展迅速，财政收入逐年增加，地方经济实力强，为公司发展提供了良好的外部发展环境。

2. 公司是无锡太湖新城中心区的唯一基础设施建设主体，业务区域垄断性强，业务范围稳定。

3. 公司在资本金注入、土地出让收入返还、财政补贴等方面获得了无锡市政府及无锡市太湖新城建设指挥部（以下简称“指挥部”）的持续支持。

（三）关注

1. 由于公司替指挥部办公室垫付土地综合开发所需资金，待土地出让后逐步收到通过市财政返还的土地出让金，因此资金回笼时间较长。

2. 由于近年来公司收入结构有所调整，公司收入及利润规模稳定

性较弱，且非经常性损益（公允价值变动收益和投资收益）对公司利润水平影响较大。

3. 公司未来筹资压力较大，公司债务规模持续增加，债务负担较重。

二、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

无锡市太湖新城发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。无锡市太湖新城发展集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，无锡市太湖新城发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注无锡市太湖新城发展集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现无锡市太湖新城发展集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如无锡市太湖新城发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送无锡市太湖新城发

展集团有限公司、主管部门、交易机构等。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师江苏辰庚律师事务所为本期债券发行出具了法律意见书。该所根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》和《公开发行企业债券的法律意见书编报规则》等我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会的有关规定及法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，查阅了该所律师认为出具法律意见所需查阅的文件，对发行人的行为以及发行人申请发行本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查和验证，完成并出具本法律意见书。江苏辰庚律师事务所保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

江苏辰庚律师事务所认为：发行人发行本期债券合法合规，信息披露文件真实、完整，本次发行的总体结论性意见如下：

1. 发行人符合公开发行企业债券的条件。
2. 发行人不存在违法违规行为。
3. 发行人《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书内容适当。

综上所述，本所承办律师认为，发行人已具备相关法律、法规规

定的本期债券发行的主体资格和实质条件，发行人发行本期债券无法
律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、流动性安排

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

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关主管机关对本期债券核准文件；
- (二) 发行人 2012 年~2014 年经审计的财务报表；
- (三) 《2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (四) 《2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (五) 联合资信评估有限公司为本期债券发行出具的信用评级报告；
- (六) 江苏辰庚律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (七) 《2015 年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债券受托管理协议》；
- (八) 《2015 年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《2015 年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》；
- (十) 《2015 年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。
- (十一) 《2015 年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券流

动性资金支持协议》

(十二)《担保函》

(十三)《无锡市太湖新城发展集团有限公司发行公司债券担保协议》

二、查询方式

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

1、发行人：无锡市太湖新城发展集团有限公司

住所：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

法定代表人：丁旭初

联系人：曹楚云

联系地址：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心19层

电话：0510-85607677

传真：0510-85609678

邮政编码：214134

2、主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：冉易、王新亮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦
A 座六层

联系电话：010-56839356

传真：010-56839500

邮政编码：100032

互联网网址：<http://www.lhzq.com>

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

**2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司
公司债券发行网点表**

序号	承销团成员	发行网点	地 址	联系人	电话
1	华泰联合证券 有限责任公司	华泰联合 证券有限 责任公司 资本市场 部	北京市西城区太平桥大 街丰盛胡同 22 号丰铭 国际大厦 A 座 6 层	王梓濛	010-56839485
2	西藏同信证券 股份有限公司	西藏同信 证券股份 有限公司	北京市海淀区西直门北 大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506	兰珊珊 王一帆 胡博俊 王海燕 王 璐	010-82206313 010-82206312 010-82206319 010-82206322 010-82206330
3	中信建投证券 股份有限公司	中信建投 证券股份 有限公司 固定收益 部	北京市东城区朝内大街 188 号	郭 严 崔璐迪	010-85130466 010-85130636
4	东兴证券股份 有限公司	东兴证券 股份有限 公司固定 收益部	北京市西城区金融街 5 号新盛大厦 B 座 12 层	覃玺安	010-66554064

附表二

发行人2012年~2014年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	7,802,380,456.07	7,518,977,356.53	6,018,593,667.89
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
应收票据	12,400,000.00	79,250,000.00	63,600,000.00
应收账款	720,215,890.76	1,519,830,552.10	298,350,633.38
预付款项	170,199,404.85	755,609,547.11	167,636,861.39
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	3,013,758,222.71	4,110,040,293.38	6,499,428,414.66
买入返售金融资产		-	-
存货	50,696,582,818.54	43,332,227,803.84	35,244,993,920.00
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	569,797.48	500,468,292.73	-
流动资产合计	62,467,608,448.53	57,816,403,845.69	48,292,603,497.32
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	1,895,326,931.33	2,931,190,804.35	93,706,829.35
投资性房地产	442,680,400.00	490,977,000.00	487,826,600.00
固定资产	52,021,303.68	137,690,465.34	105,870,088.85
在建工程	797,253,397.90	1,001,825,819.34	609,221,448.66
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	575,808.13	723,333.17	305,195.12
开发支出		-	-
商誉		-	-

长期待摊费用	12,924,045.87	14,799,445.51	15,666,339.78
递延所得税资产	7,591,366.48	6,973,199.37	208,276.48
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计	7,583,363,253.39	4,584,180,067.08	1,312,804,778.24
资产总计	70,050,971,701.92	62,400,583,912.77	49,605,408,275.56
流动负债：			
短期借款	895,681,961.03	1,050,000,000.00	1,500,000,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据	1,014,393,545.57	435,000,000.00	2,318,300,000.00
应付账款	155,741,783.93	142,089,575.36	140,058,477.04
预收款项	4,946,788.99	613,559,136.65	1,361,956.40
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	3,815,590.63	3,715,265.52	1,635,109.69
应交税费	53,609,672.17	95,425,727.01	19,511,989.36
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	2,084,849,601.21	1,069,027,863.02	355,305,073.59
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
一年内到期的非流动负债	9,132,879,400.00	8,022,372,767.15	6,289,500,000.00
其他流动负债	2,224,694.18	2,650,487.33	-
流动负债合计	13,348,143,037.71	11,433,840,822.04	10,625,672,606.08
非流动负债：			
长期借款	29,231,509,407.30	32,515,985,327.15	24,126,350,000.00
应付债券	2,000,000,000.00	-	-
长期应付款		-	-
专项应付款	10,901,383.00	-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	20,169,537.69	1,608,861.75	821,261.75
其他非流动负债	?	4,658,134.00	-
非流动负债合计	31,262,580,327.99	32,522,252,322.90	24,127,171,261.75
负债合计	44,610,723,365.70	43,956,093,144.94	34,752,843,867.83
所有者权益：			
实收资本（或股本）	20,836,317,500.00	15,626,000,000.00	13,000,000,000.00
资本公积	3,687,326,221.04	1,997,050,495.94	1,123,042,249.04

减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	98,760,526.42	81,269,561.24	68,040,923.17
一般风险基金		-	-
未分配利润	816,759,041.08	713,866,342.21	634,368,946.11
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计	25,439,163,288.54	18,418,186,399.39	14,825,452,118.32
少数股东权益	1,085,047.68	26,304,368.44	27,112,289.41
所有者权益合计	25,440,248,336.22	18,444,490,767.83	14,852,564,407.73
负债和所有者权益总计	70,050,971,701.92	62,400,583,912.77	49,605,408,275.56

附表三

发行人2012年~2014年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	1,369,498,321.58	1,373,784,912.17	1,629,453,329.41
其中：营业收入	1,369,498,321.58	1,373,784,912.17	1,629,453,329.41
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本	1,408,354,466.33	1,439,654,827.20	1,576,454,836.77
其中：营业成本	1,214,455,296.21	1,231,901,854.71	1,484,060,558.44
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	76,034,324.35	65,327,224.36	21,456,122.75
销售费用	26,335,384.24	33,788,391.81	27,404,598.15
管理费用	86,601,767.93	79,692,805.04	47,371,120.50
财务费用	1,142,787.57	4,954,446.26	-4,670,667.80
资产减值损失	3,784,906.03	23,990,105.02	833,104.73
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-223,809.00	3,150,400.00	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-17,703,935.89	32,370,114.14	-16,323,170.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	(56,783,889.64)	(30,349,400.89)	36,675,321.99
加：营业外收入	238,507,353.79	175,533,245.94	184,678,972.57
减：营业外支出	1,913,016.55	6,822,333.23	2,422,250.95
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	179,810,447.60	138,361,511.82	218,932,043.61
减：所得税费用	59,555,255.95	46,943,398.62	22,288,511.50
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	120,255,191.65	91,418,113.20	196,643,532.11
归属于母公司所有者的净利润	120,383,664.05	92,726,034.17	194,702,861.59
少数股东损益	-128,472.40	(1,307,920.97)	1,940,670.52
六、每股收益：			

(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额	120,255,191.65	91,418,113.20	196,643,532.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	120,383,664.05	92,726,034.17	194,702,861.59
归属于少数股东的综合收益总额	-128,472.40	(1,307,920.97)	1,940,670.52

附表四

发行人2012年~2014年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	341,142,235.49	288,598,594.00	1,511,276,462.67
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,742,124,830.38	2,590,100,506.64	2,740,187,920.01
经营活动现金流入小计	7,083,267,065.87	2,878,699,100.64	4,251,464,382.68
购买商品、接受劳务支付的现金	7,974,316,164.63	6,445,164,334.39	7,132,915,134.02
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	60,971,279.35	41,524,177.30	25,897,588.80
支付的各项税费	277,178,301.98	94,853,378.84	54,561,158.71
支付其他与经营活动有关的现金	729,383,688.87	2,656,292,647.02	2,234,270,206.10
经营活动现金流出小计	9,041,849,434.83	9,237,834,537.55	9,447,644,087.63
经营活动产生的现金流量净额	-1,958,582,368.96	-6,359,135,436.91	-5,196,179,704.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	500,000,000.00	430,458,600.00	-
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	57,513,800.00	328,754.92	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	13,260,000.00	95,057,250.62	360,791.06
投资活动现金流入小计	1,154,388,840.09	525,844,605.54	360,791.06

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	259,719,933.46	372,246,099.31	584,162,630.68
投资支付的现金	2,802,768,678.07	1,520,162,000.00	250,000,000.00
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	203,300.00	551,206,283.02	-
投资活动现金流出小计	3,068,571,911.53	2,443,614,382.33	834,162,630.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,914,183,071.44	-1,917,769,776.79	-833,801,839.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6,900,926,400.00	3,500,500,000.00	3,100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	926,400.00	500,000.00	-
取得借款收到的现金	8,697,107,869.47	18,471,600,000.00	15,733,310,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	401,000,000.00	12,510,000.00	-
筹资活动现金流入小计	17,999,034,269.47	21,984,610,000.00	18,833,310,000.00
偿还债务支付的现金	10,627,332,767.15	8,889,091,905.70	6,542,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,197,010,951.30	3,310,432,191.96	2,043,735,056.74
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	2,863,822,011.08	7,797,000.00	-
筹资活动现金流出小计	16,688,165,729.53	12,207,321,097.66	8,586,235,056.74
筹资活动产生的现金流量净额	1,310,868,539.94	9,777,288,902.34	10,247,074,943.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,561,896,900.46	1,500,383,688.64	4,217,093,398.69
加：期初现金及现金等价物余额	7,118,977,356.53	6,018,593,667.89	1,801,500,269.20
六、期末现金及现金等价物余额	4,557,080,456.07	7,518,977,356.53	6,018,593,667.89

附表五

担保人2014年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：		
货币资金	11,833,623,185.87	12107610396.15
结算备付金		-
拆出资金		-
交易性金融资产		-
应收票据	35,400,000.00	79810000.00
应收账款	1,107,731,438.82	2891590460.57
预付款项	833,486,479.81	1385320297.19
应收保费		-
应收分保账款		-
应收分保合同准备金		-
应收利息	18,480,165.98	27109920.31
应收股利	11,501,858.12	-
其他应收款	7,236,576,908.32	7962736386.09
买入返售金融资产		-
存货	61,009,172,446.57	52479745285.07
划分为持有待售的资产	40,000,000.00	
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	300,391,001.66	548621684.63
流动资产合计	82,426,363,485.15	77482544430.01
非流动资产：		
发放贷款及垫款		-
可供出售金融资产	4,596,093,571.60	1597093571.60
持有至到期投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	2,088,217,950.73	1547274626.26
投资性房地产	681,904,798.55	734301429.69
固定资产	325,107,778.47	430199653.07
在建工程	5,446,690,624.89	5116663848.58
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	49,687,791.88	51701416.44
开发支出		-

商誉		-
长期待摊费用	15,339,913.11	17896305.53
递延所得税资产	37,829,254.84	30365321.86
其他非流动资产	2,355,057,881.69	2355057881.69
非流动资产合计	15,595,929,565.76	11880554054.72
资产总计	98,022,293,050.91	89363098484.73
流动负债：		
短期借款	1,292,731,961.03	1050000000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	1,269,352,545.57	816521777.00
应付账款	855,186,478.38	995774169.02
预收款项	618,395,471.84	976072442.14
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,307,672.53	7853027.94
应交税费	153,732,992.74	198756578.25
应付利息	55,376,970.66	73627873.49
应付股利	1,920,000.00	1920000.00
其他应付款	5,853,740,819.85	4535071262.34
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	14,358,379,400.00	12533072767.15
其他流动负债	2,224,694.18	2650487.33
流动负债合计	24,469,349,006.78	21191320384.66
非流动负债：		
长期借款	34,981,509,407.30	39990085327.15
应付债券	4,700,000,000.00	2700000000.00
长期应付款	472,423,042.23	311894765.09
专项应付款		
预计负债	40,478,367.85	41268209.41
递延所得税负债	52,479,982.07	38131877.14
其他非流动负债	71,586,863.06	60097917.87
非流动负债合计	40,318,477,662.51	43141478096.66
负债合计	64,787,826,669.29	64332798481.32
所有者权益：		
实收资本	12,353,980,592.13	12016230592.13

资本公积	2,908,264,327.74	2635374931.28
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	24,141,813.19	19170721.18
一般风险基金		
未分配利润	726,261,940.45	623689553.38
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	16,012,648,673.51	15294465797.97
少数股东权益	17,221,817,708.11	9735834205.44
所有者权益合计	33,234,466,381.62	25030300003.41
负债和所有者权益总计	98,022,293,050.91	89363098484.73

附表六

担保人2012年~2014年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	2,426,630,796.05	84,607,106.12	81,058,267.09
其中：营业收入	2,426,630,796.05	84,607,106.12	81,058,267.09
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本	1,982,439,620.46	87,758,749.43	83,120,074.34
其中：营业成本		41,037,447.12	34,407,580.55
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	126,200,325.58	3,634,503.03	3,636,694.42
销售费用		-	-
管理费用	189,950,419.58	47,360,519.80	50,311,352.88
财务费用	29,186,809.97	-1,029,527.36	-4,367,497.94
资产减值损失	5,584,152.13	-3,244,193.16	-868,055.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-223,809.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	16,058,338.08	-3,760,026.06	23,210,990.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,939,679.61	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	73,605,748.28	-6,911,669.37	21,149,182.92
加：营业外收入	265,869,601.92	58,679,055.30	108,886,302.80
减：营业外支出	4,896,325.46	1,011,177.06	1,049,395.42
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	334,579,024.74	50,756,208.87	128,986,090.30
减：所得税费用	108,301,529.16	15,802,808.41	25,665,294.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	226,277,495.58	34,953,400.46	103,320,795.63
归属于母公司所有者的净利润	122,543,479.08	33,347,438.53	101,559,827.05
少数股东损益	103,734,016.50	1,605,961.93	1,760,968.58

六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-
七、其他综合收益		-599,999.99	-2,804,571.49
八、综合收益总额	226,277,495.58	34,353,400.47	100,516,224.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	122,543,479.08	33,900,376.76	99,769,070.54
归属于少数股东的综合收益总额	103,734,016.50	453,023.71	747,153.60

附表七

担保人2012年~2014年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,650,440,061.15	444,724,164.70	309,505,967.77
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还	15,970,530.63	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	15,807,312,350.07	782,619,193.10	958,655,848.84
经营活动现金流入小计	18,473,722,941.85	1,227,343,357.80	1,268,161,816.61
购买商品、接受劳务支付的现金	10,101,676,483.84	357,964,339.05	46,298,195.18
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	132,935,682.54	36,420,957.35	34,074,590.37
支付的各项税费	445,078,243.96	12,350,483.31	33,566,474.47
支付其他与经营活动有关的现金	11,439,745,943.91	168,740,015.90	38,549,194.14
经营活动现金流出小计	22,119,436,354.25	575,475,795.61	152,488,454.16
经营活动产生的现金流量净额	-3,645,713,412.40	651,867,562.19	1,115,673,362.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,977,023,468.14	-	-
取得投资收益收到的现金	43,027,669.56	-	3,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67,248,516.69	-	45,967.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	563,340,000.00	9,250.00	3,631,426.73
收到其他与投资活动有关的现金		1,059,826.94	-
投资活动现金流入小计	4,650,639,654.39	1,069,076.94	7,177,394.21

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	585,324,422.75	210,948,409.61	528,750,866.42
投资支付的现金	5,714,411,002.07	600,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,880,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	58,446,955.08	-	-
投资活动现金流出小计	6,364,062,379.90	211,548,409.61	528,750,866.42
投资活动产生的现金流量净额	-1,713,422,725.51	-210,479,332.67	-521,573,472.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	8,032,426,400.00	-	254,051,800.00
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	13,714,157,869.47	871,500,000.00	900,000,000.00
发行债券收到的现金	2,000,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	86,842,152.02	4,555,206.98	-
筹资活动现金流入小计	23,833,426,421.49	876,055,206.98	1,154,051,800.00
偿还债务支付的现金	16,955,833,561.94	483,000,000.00	1,622,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,304,625,397.31	409,799,324.73	416,795,896.89
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	532,725,056.00	7,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	21,793,184,015.25	899,799,324.73	2,038,795,896.89
筹资活动产生的现金流量净额	2,040,242,406.24	-23,744,117.75	-884,744,096.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,318,893,731.67	417,644,111.77	-290,644,206.65
加：期初现金及现金等价物余额	11,407,659,989.15	348,504,263.18	639,148,469.83
六、期末现金及现金等价物余额	8,088,766,257.48	766,148,374.95	348,504,263.18