

# 2013 年无锡锡东新城建设发展有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：13 锡东城

证券代码：124158

发行总额：人民币 15 亿元

上市时间：2013 年 4 月 1 日

上市 地：上海证券交易所

上市推荐人



二〇一三年二月

## 第一节 緒言

### 重要提示

发行人董事会已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]92号文件批准公开发行。

本期债券实际发行额为15亿元，实际发行额不少于五千万元。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。本期债券信用级别良好。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的无锡锡东新城建设发展有限公司2009-2011年审计报告（苏公S[2012]E8002号），截至2011年12月31日，公司所有者权益852,146.37万元；公司2009年度、2010年度和2011年度的净利润分别为5,642.50万元、24,392.18万元、43,471.24万元，三年平均净利润为24,501.97万元，近三个会计年度连续盈利，平均净利润不少于本期债券一年利息的1.5倍。

发行人在上市前的财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：无锡锡东新城建设发展有限公司

住 所：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号

法定代表人：章金伟

注册资本：230,000 万元人民币

成立日期：2009 年 2 月 27 日

公司类型：有限公司

经营范围：一般经营项目：土地前期整理开发；利用自有资金对外投资管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；工程项目管理，物业管理，拆迁服务，城市项目建设综合开发。许可经营项目：房地产开发。

截至 2011 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,794,633.38 万元，总负债 942,487.01 万元，所有者权益 852,146.37 万元。2011 年度实现主营业务收入 148,661.19 万元，利润总额 45,028.68 万元，净利润 43,471.24 万元。

### 二、历史沿革

无锡锡东新城建设发展有限公司是根据无锡市委、无锡市人民政府《关于加快锡东新城开发建设的若干意见》（锡委发〔2009〕7 号）和无锡高铁站商务区管理委员会《关于成立无锡锡东新城建设发展有限公司的通知》（锡商管发〔2009〕1 号）批准成立的有限公司。公司注册资本为人民币 100,000 万元，由全体股东以货币出资分三次缴纳，其中：无锡高铁商务区开发建设管理中心出资人民币 90,000 万元，占注册资本的 90%；无锡锡山资产经营管理有限公司出资人民币

10,000 万元，占注册资本的 10%。

2010 年 3 月，公司增加注册资本人民币 50,000 万元，新增注册资本由公司股东以货币方式按股权比例投入。本次增资后，公司注册资本变更为人民币 150,000 万元，其中：无锡高铁商务区开发建设管理中心出资人民币 135,000 万元，占注册资本的 90%；无锡锡山资产经营管理有限公司出资人民币 15,000 万元，占注册资本的 10%。

2011 年 4 月，公司增加注册资本人民币 80,000 万元，由无锡高铁商务区开发建设管理中心以货币方式投入。同时，无锡锡山资产经营管理有限公司将其所持股权人民币 15,000 万元转让给无锡高铁商务区开发建设管理中心。本次增资及股权转让后，公司注册资本变更为人民币 230,000 万元，全部由无锡高铁商务区开发建设管理中心出资，占注册资本的 100%。

### 三、股东情况

发行人系法人独资有限公司，无锡高铁商务区开发建设管理中心持有发行人 100% 的股权。无锡高铁商务区开发建设管理中心系无锡高铁站商务区管委会下属事业单位，发行人的实际控制人为无锡高铁站商务区管委会。

## 第三节 债券发行概况

一、发行人：无锡锡东新城建设发展有限公司。

二、债券名称：2013 年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券（简称“13 锡新城债”）。

**三、发行总额：人民币15亿元。**

**四、债券期限和利率：**本期债券为七年期固定利率公司债券，票面年利率为6.65%。（该债券利率根据基准利率加上基本利差2.25%确定，基准利率为发行首日前五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](http://www.shibor.org))上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在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。

**五、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

**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、债券形式及托管方式：**本债券是实名制记账式债券。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的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

**八、发行方式及对象：**本期债券通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

**九、发行期限：**发行期限为5个工作日，自发行首日至2013年2

月1日。

**十、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2013年1月28日。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月28日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自2013年1月28日起至2020年1月27日止。

**十三、付息日：**本期债券的付息日为2014年至2020年每年的1月28日（上述付息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）。

**十四、兑付日：**本期债券的兑付日为2016年至2020年每年的1月28日（上述兑付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）。

**十五、本息兑付方式：**通过本期债券相关登记托管机构办理。

**十六、承销方式：**承销团余额包销。

**十七、承销团成员：**主承销商为东吴证券股份有限公司，副主承销商为南京证券有限责任公司，分销商为华龙证券有限责任公司、华英证券有限责任公司、东海证券有限责任公司。

**十八、债权代理人：**交通银行股份有限公司无锡分行。

**十九、募集资金及偿债账户监管人：**交通银行股份有限公司无锡分行。

**二十、债券担保：**本期债券无担保。

**二十一、信用等级：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以

下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人长期主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

**二十二、回购交易安排：**经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

**二十三、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。

**二十四、债券发行批准机关及文号：**本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2013]92号文件批准公开发行。

#### 第四节 债券上市与托管基本情况

##### 一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所（以下简称“上证所”）同意，本期债券将于2013年4月1日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“13锡东城”，上市代码“124158”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

##### 二、本期债券托管基本情况

本期债券上海证券交易所上市部分托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、发行人主要财务数据及指标

发行人 2009-2011 年的财务报告业经江苏公证天业会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏公 S[2012]E8002 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2009 年、2010 年和 2011 年的财务数据均引自上述经审计的财务报告。

#### 发行人 2009-2011 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
资产总计	1,794,633.38	1,727,885.04	1,191,952.43
其中：流动资产	1,794,526.63	1,725,734.89	1,191,888.68
负债合计	942,487.01	999,209.90	537,669.47
其中：流动负债	334,997.83	518,709.90	147,169.47
所有者权益合计	852,146.37	728,675.13	654,282.96
主营业务收入	148,661.19	127,359.35	18,109.09
利润总额	45,028.68	25,226.51	5,816.22
净利润	43,471.24	24,392.18	5,642.50

#### 发行人 2009-2011 年主要财务指标

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
流动比率（倍）	5.36	3.33	8.10
速动比率（倍）	2.56	1.71	3.78
EBIT利息倍数（倍）	1.76	1.63	1.51
资产负债率	52.52%	57.83%	45.11%

应收账款周转率(次/年)	0.84	1.56	1.00
存货周转率(次/年)	0.15	0.16	0.03
总资产周转率(次/年)	0.08	0.09	0.02
净资产收益率	5.50%	3.53%	0.86%

注释：

- 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、EBIT利息倍数=EBIT/利息支出，EBIT=利润总额+利息支出
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 9、2009年度总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率和净资产收益率以2009年期末数据为依据，2010、2011年度总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率和净资产收益率以当年(期初+期末)/2的数值为依据。

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 财务构成分析

从资产构成来看，发行人2011年末资产总计1,794,633.38万元，其中，流动资产合计为1,794,526.63万元，占资产总额比例为99.99%；固定资产合计为106.75万元，占资产总额比例为0.01%，资产的流动性较好。

从负债构成来看，发行人2011年末负债合计942,487.01万元，其中，流动负债合计为334,997.83万元，占负债总额比例为35.54%；长期负债合计为607,489.18万元，占负债总额比例为64.46%，发行人负债以长期负债为主，短期偿债压力不大。

总体来看，发行人资本实力雄厚，资产质量良好，财务构成符合城市基础设施类企业的特征。2011年末发行人资产负债率为52.52%，处于行业合理水平。

## （二）成长性分析

报告期内发行人保持良好的发展态势，2009年末、2010年末、2011年末总资产分别为1,191,952.43万元、1,727,885.04万元、1,794,633.38万元；净资产分别为654,282.96万元、728,675.13万元、852,146.37万元。总资产和净资产均保持较快增长。

发行人资产规模的持续增长主要来源于以下三方面：（1）融资能力的提高使得债务融资规模不断扩大，资产增加；（2）股东资产的注入。为支持发行人基础设施项目的开发建设，股东先后于2010年3月及2011年4月向公司以货币方式增资50,000万元和80,000万元，使得公司注册资本由成立时的100,000万元增加至230,000万元。（3）政府的支持。无锡高铁站商务区管委会于2009年5月将面积为2,573.04亩、账面价值达548,640.46万元的土地资产注入公司，用于支持发行人的建设。

## （三）营运能力分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
主营业务收入	148,661.19	127,359.35	18,109.09
资产总额	1,794,633.38	1,727,885.04	1,191,952.43
存货	937,935.85	840,358.12	635,758.86
应收账款周转率(次/年)	0.84	1.56	1.00
存货周转率(次/年)	0.15	0.16	0.03

流动资产周转率(次/年)	0.08	0.09	0.02
总资产周转率(次/年)	0.08	0.09	0.02

注释：1、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额，2009年度流动资产周转率以2009年末数据为依据，2010、2011年度流动资产周转率以当年(期初+期末)/2的数值为依据。

发行人近两年在规模快速扩张的情况下，存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较2009年均保持了持续上升的态势，表明发行人在扩大公司资产的同时，也在不断加强资产运营管理，提高公司资产的运营效率，生产管理水平不断提高。总体来看，公司的营运能力和管理水平良好。

#### （四）偿债能力分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
资产总额	1,794,633.38	1,727,885.04	1,191,952.43
负债总额	942,487.01	999,209.90	537,669.47
所有者权益合计	852,146.37	728,675.13	654,282.96
流动资产	1,794,526.63	1,725,734.89	1,191,888.68
其中：货币资金	254,017.09	383,500.53	233,432.09
流动负债	334,997.83	518,709.90	147,169.47
净利润	43,471.24	24,392.18	5,642.50
流动比率(倍)	5.36	3.33	8.10
速动比率(倍)	2.56	1.71	3.78
EBIT利息倍数(倍)	1.76	1.63	1.51
资产负债率	52.52%	57.83%	45.11%

从短期偿债能力来看，发行人2009-2011年的流动比率分别为8.10、3.33和5.36，速动比率分别为3.78、1.71和2.56，均保持在安全水平，反映出公司短期偿债能力较强。此外公司货币资金充裕，有较好的流动性。

从长期偿债能力来看，报告期内，发行人负债水平整体稳定，2009年末、2010年末和2011年末资产负债率分别为45.11%、57.83%和52.52%，在城市基础设施建设行业中处于较好水平。发行人2009-2011年EBIT利息保障倍数分别为1.51、1.63和1.76，均保持较高水平并呈现不断上涨的趋势。

因此，公司目前整体负债水平较为合理，短期偿债压力不大，财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力。随着公司业务的不断扩大、盈利能力逐年上升，公司能够支撑各项债务的按时偿还。

### （五）盈利能力分析

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
主营业务收入	148,661.19	127,359.35	18,109.09
利润总额	45,028.68	25,226.51	5,816.22
净利润	43,471.24	24,392.18	5,642.50
净资产收益率	5.50%	3.53%	0.86%
总资产报酬率	5.91%	4.47%	1.45%

注释：1、总资产报酬率 = (利润总额+利息支出)/总资产平均余额，2009年度总资产报酬率指标计算中总资产平均余额即采用2009年末资产总额数。

发行人以城市基础设施项目建设为主要业务，2009年、2010年和2011年分别实现主营业务收入18,109.09万元、127,359.35万元和

148,661.19万元，年均复合增长率为186.52%。随着公司承担锡东新城基础设施工程的逐渐增多并不断交付完工，公司未来的主营业务收入将呈现逐年稳定增长的态势。

公司主要从事锡东新城高铁商务区的开发建设，2009-2011年公司分别实现净利润5,642.50万元、24,392.18万元和43,471.24万元，净利润保持逐年增长的态势，说明公司具有较强的盈利能力。

### （六）现金流量分析

单位：万元

项 目		2011年	2010年	2009年
经营活动现金流量	经营活动现金流入	160,741.14	24,649.51	6,041.98
	经营活动现金流出	412,083.77	262,294.74	325,043.51
	现金流量净额	-251,342.63	-237,645.22	-319,001.53
投资活动现金流量	投资活动现金流入	2,000.00	-	-
	投资活动现金流出	-	2,116.34	66.38
	现金流量净额	2,000.00	-2,116.34	-66.38
筹资活动现金流量	筹资活动现金流入	252,250.00	229,800.00	548,500.00
	筹资活动现金流出	49,260.82	109,800.00	12,000.00
	现金流量净额	202,989.18	120,000.00	536,500.00
期末现金及现金等价物余额		51,317.09	97,670.53	217,432.09

发行人2009-2011年经营活动现金流入分别为0.60亿元、2.46亿元和16.07亿元，经营活动现金流出分别为32.50亿元、26.23亿元和41.21亿元，经营活动现金流量净额分别为-31.90亿元、-23.76亿元和-25.13亿元，2009-2011年通过经营活动产生的现金流量均为负值，主要原因为发行人购买商品、接受劳务支付的现金及支付的其他

与经营活动有关的现金较大，而当地财政结算时间晚于会计结算时间，大量已完工工程代建资金尚未拨付所致。根据会计师出具的审计报告期后事项披露的信息，截至 2012 年 1 月，公司收到无锡高铁站商务区管委会的代建项目回购资金 14.1 亿元，预计公司经营活动产生的现金流将大为改善。另外，锡东新城作为刚刚启动建设的新城，近年来基础设施建设规模不断扩大，基础设施建设投资保持在较高的水平，所需项目建设资金较大。未来，随着公司代建基础设施项目的陆续完工，项目建设资金的逐步到位，公司通过经营活动产生的现金流将有所改善。

发行人 2010 年和 2011 年投资活动现金流量净额分别为 -0.21 亿元和 0.20 亿元。2010 年投资活动现金流量净额为 -0.21 亿元，主要系公司在 2010 年 2 月投资 0.20 亿元设立全资子公司无锡润东市政绿化有限公司，并于 2011 年 10 月将持有无锡润东市政绿化有限公司的股权以 0.20 亿元的价格转出，使得发行人 2011 年投资活动现金流量净额为 0.20 亿元。

发行人 2009-2011 年筹资活动现金流入分别为 54.85 亿元、22.98 亿元和 25.23 亿元，筹资活动现金流出分别为 1.20 亿元、10.98 亿元和 4.93 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 53.65 亿元、12.00 亿元和 20.30 亿元。2009-2011 年发行人筹资活动现金流量净额增加较多，主要原因因为支持锡东新城基础设施建设，公司从银行借款增加所致。发行人能够通过间接融资渠道为持续稳定扩张提供资金支持，整体筹资能力较强。

综上所述，发行人财务状况合理，项目预期收益良好，政府支持力度较大，具有较强的偿债能力。

## 第六节 本期债券偿债保障措施

### 一、偿债计划

本期债券发行规模15亿元，在存续期内每年付息一次，存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度，每年分别偿还本金3亿元。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于发行人提前制定相应的偿债计划。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### （一）设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人、交通银行无锡分行（监管银行）及东吴证券（主承销商）签署的《债券募集资金及偿债基金监管协议》，发行人将在交通银行无锡分行开立偿债账户。《债券募集资金及偿债基金监管协议》明确约定偿债账户是专项用于本期债券本息偿付的账户，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债基金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息/兑付日前15个工作日提取并固化本息偿债基金。

### （二）偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）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、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时间。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿还提供强大的制度保障。

## 二、偿债保证措施

### （一）良好的资产状况

近年来公司经营状况良好，总资产和净资产均保持高速增长。截至2011年末，公司总资产达179.46亿元，流动资产占总资产的99%，且流动资产中公司应收无锡高铁站商务区管委会的项目代建款及往

来款合计 43.92 亿元，扣除 2012 年 1 月无锡高铁站商务区管委会支付的 14.11 亿元的项目代建款，剩余 29.81 亿元商务区管委会已承诺在未来几年支付给公司。同时公司货币资产充裕，截至 2011 年末，公司货币资金达 25.4 亿元。公司资产情况良好，变现能力较强，为本期债券的本息支付提供充足保障。

## （二）充足的土地储备

截至 2011 年末，公司拥有通过划拨方式取得的土地资产 2,573.04 亩，其中居住用地 1,114.60 亩，研发用地 1,017.86 亩，商业用地 440.58 亩，均已办理抵押。发行人拥有的土地资产账面价值达 54.86 亿元，均已取得土地证且产权归属清晰，充足的土地资产为本期债券的本息偿付提供了有力保证。

## （三）稳定的项目代建收入

发行人作为锡东新城主要的城市基础设施建设主体，承担区域内城市基础设施和重点工程建设。对于公司投资建设的城市基础设施，政府按照投资总额加一定投资回报率的方式予以回购。2009-2011 年，公司应收无锡高铁站商务区管委会的代建项目资金 29.42 亿元，截至 2012 年 1 月，已收到无锡高铁站商务区管委会的项目回购资金 22.5 亿元。以上回购记录充分说明，无锡高铁站商务区管委会有能力、有意愿归还发行人基础设施项目回购款。未来，随着锡东新城开发建设的逐步深入，公司在建项目及新建项目的陆续完工，将给公司带来稳定的收入来源。

## （四）募投项目良好的经济效益

本期债券募集资金投资项目主要采取政府委托代建，并在建成后由政府向发行人回购的模式。本期债券募集资金项目总投资 36.39 亿元。根据发行人与无锡高铁站商务区管委会签订的《项目投资建设与转让收购（BT）协议书》，项目完工后由无锡高铁站商务区管委会统一回购，并形成未来的应收账款 47.31 亿元，由无锡高铁站商务区管委会从 2012 年起分 10 年支付（具体回购资金安排如下表）。因此以 BT 模式建设所形成的应收账款将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，为本期债券本息的足额偿付提供稳定的资金来源。

回购资金安排表

单位：万元

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
回购款金额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	65,000.00	65,000.00
年份	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
回购款金额	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	23,100.00

### （五）地方政府的大力支持

公司作为锡东新城主要的城市基础设施建设主体，承担当地重大基础设施建设项目投资、融资的重要职能，在无锡市委、市政府提出加快建设无锡锡东新城的背景下，公司自成立以来得到无锡市各级政府的重点支持，在企业经营过程中与各政府职能部门始终保持良好的关系，在土地获取、项目获取、财政补贴、政策优惠等方面具有明显优势。

## （六）强大的综合实力和良好的资信情况

公司经营情况良好，财务状况优良，在无锡地区拥有较高的市场声誉，具有较为畅通的融资渠道。公司自成立以来与无锡多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2011 年末，公司获银行授信额度达 79.93 亿元，尚未使用的额度为 16.98 亿元。如果出现意外情况公司不能及时从预期的还款来源中获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信情况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据相关规定及上海新世纪的《证券跟踪评级制度》，上海新世纪在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期与不定期跟踪评级启动后，上海新世纪将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，上海新世纪亦将维持评级标准的一致性。

上海新世纪将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关部门。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不

存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金的运用

### 一、募集资金投向

本期债券募集资金 15 亿元,其中 4 亿元用于山韵佳苑安置房(AB 地块)工程项目、4 亿元用于山韵佳苑安置房(CD 地块)工程项目、7 亿元用于水岸佳苑安置房(AB 地块)工程项目。以上项目均已获得相关主管机关的批复, 总投资 36.39 亿元。具体情况见下表:

本期债券募集资金投向简况

单位: 万元

项目名称	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例
山韵佳苑安置房(AB 地块)工程项目	104,416.00	40,000.00	38.31%
山韵佳苑安置房(CD 地块)工程项目	88,600.00	40,000.00	45.15%
水岸佳苑安置房(AB 地块)工程项目	170,887.00	70,000.00	40.96%
合计	<b>363,903.00</b>	<b>150,000.00</b>	<b>41.22%</b>

### (一) 山韵佳苑安置房(AB 地块)工程项目

#### 1、项目建设主体

本项目建设主体为无锡锡东新城建设发展有限公司。

#### 2、项目建设内容

本项目位于春丰路以东、望山路以南。项目分 A、B 两个地块,

其中 A 地块总用地面积 10.72 万平方米, 总建筑面积 30.68 万平方米。B 地块总用地面积 9.33 万平方米, 总建筑面积 20.41 万平方米。项目由 11-18 层小高层住宅组成, 同时建设区间道路及沿线绿化、照明, 小区配套给水、雨水、污水、电力、通信、燃气等管道设施和相应的基础配套及辅助工程。

### 3、项目审批情况

项目审批、核准或备案情况	文号
关于山韵佳苑安置房 (AB 地块) 工程项目可行性研究报告的批复	锡管发字第[2010]6 号
关于对无锡高铁商务区山韵佳苑安置房 (AB 地块) 工程项目环境影响报告书的批复	锡开安环复[2011]31 号
本项目已获得无锡市国土资源局颁发的国有土地使用证	锡锡开国用(2010)第 0093 号 锡锡开国用(2010)第 0094 号

### 4、项目资金来源

项目总投资 104,416 万元, 资金来源由公司自筹和银行贷款解决。本期债券募集资金拟投入 40,000 万元。

### 5、项目实施进度

项目建设期 3 年, 已于 2010 年 6 月正式开工建设。截至 2012 年 7 月 31 日, 项目已累计完成投资 4.9 亿元, 占该项目总投资的 46.93%, 约完成工程总量的 60%。

### 6、项目投资回收方式及效益分析

本项目由发行人通过与无锡高铁站商务区管委会签订《BT 协议》的形式承建, 协议约定的回购款为投资额加计代建费用。项目总投资为 10.44 亿元, 可形成回购收入 13.57 亿元, 扣除总成本费用及营业税金及附加 12.35 亿元, 利润总额为 1.22 亿元, 扣除所得税 0.31 亿元, 净利润 0.91 亿元。项目投资收益率为 8.72%, 具有良好的盈利能力。

力及投资回收能力。

## （二）山韵佳苑安置房（CD 地块）工程项目

### 1、项目建设主体

本项目建设主体为无锡锡东新城建设发展有限公司。

### 2、项目建设内容

本项目位于新锡路以西、镇北路以北。项目分 C、D 两个地块，其中 C 地块总用地面积 6.32 万平方米，总建筑面积 13.5 万平方米。D 地块总用地面积 11.71 万平方米，总建筑面积 24.04 万平方米。项目由 11-18 层小高层住宅组成，同时建设小区道路、绿化、照明等配套工程，给水、雨水、污水、电力线、信息化、燃气等管线工程和相应的配套基础设施辅助工程。

### 3、项目审批情况

项目审批、核准或备案情况	文号
关于山韵佳苑安置房（CD 地块）工程项目可行性研究报告的批复	锡管发字第[2010]27 号
关于对无锡高铁商务区山韵佳苑安置房（CD 地块）工程项目环境影响报告书的批复	锡开安环复[2011]32 号
本项目已获得无锡市国土资源局颁发的国有土地使用证	锡锡开国用(2010)第 0092 号 锡锡开国用(2010)第 0107 号

### 4、项目资金来源

项目总投资 88,600 万元，资金来源由公司自筹和银行贷款解决。本期债券募集资金拟投入 40,000 万元。

### 5、项目实施进度

项目建设期 3 年，已于 2010 年 12 月正式开工建设。截至 2012 年 7 月 31 日，项目已累计完成投资 1.83 亿元，占该项目总投资的 20.65%，约完成工程总量的 25%。

## 6、项目投资回收方式及效益分析

本项目由发行人通过与无锡高铁站商务区管委会签订《BT 协议》的形式承建，协议约定的回购款为投资额加计代建费用。项目总投资为 8.86 亿元，可形成回购收入 11.52 亿元，扣除总成本费用及营业税金及附加 10.43 亿元，利润总额为 1.09 亿元，扣除所得税 0.27 亿元，净利润 0.82 亿元。项目投资收益率为 9.26%，具有良好的盈利能力及投资回收能力。

### （三）水岸佳苑安置房（AB 地块）工程项目

#### 1、项目建设主体

本项目建设主体为无锡锡东新城建设发展有限公司。

#### 2、项目建设内容

本项目位于锡东大道以东、大成路以南。项目总用地面积 24.3 万平方米，总建筑面积 55.53 万平方米，其中，地上建筑面积 48.8 万平方米，地下建筑面积 6.73 万平方米。项目由 11-24 层的小高层和高层住宅组成，同时建设区间道路及沿线绿化照明，小区配套给水、雨水、污水、电力、通信、燃气等管道设施和相应的基础设施及辅助工程。

#### 3、项目审批情况

项目审批、核准或备案情况	文号
关于水岸佳苑安置房（AB 地块）工程项目可行性研究报告的批复	锡管发字第[2011]2 号
关于对无锡锡东新城建设发展有限公司建设无锡高铁商务区水岸佳苑安置房（AB 地块）工程项目环境影响报告书的审批意见	锡开安环复[2011]27 号
本项目已获得无锡市国土资源局颁发的国有土地使用证	锡锡开国用(2010)第 0090 号 锡锡开国用(2010)第 0091 号

#### 4、项目资金来源

项目总投资 170,887 万元,资金来源由公司自筹和银行贷款解决。本期债券募集资金拟投入 70,000 万元。

#### 5、项目实施进度

项目建设期 2 年,已于 2011 年 3 月正式开工建设,截至 2012 年 7 月 31 日,项目已累计完成投资 6.41 亿元,占该项目总投资的 37.5%,约完成工程总量的 40%。

#### 6、项目投资回收方式及效益分析

本项目由发行人通过与无锡高铁站商务区管委会签订《BT 协议》的形式承建,协议约定的回购款为投资额加计代建费用。项目总投资为 17.09 亿元,可形成回购收入 22.22 亿元,扣除总成本费用及营业税金及附加 20.44 亿元,利润总额为 1.78 亿元,扣除所得税 0.45 亿元,净利润 1.33 亿元。项目投资收益率为 7.78%,具有良好的盈利能力及投资回收能力。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

#### (一) 募集资金使用计划

发行人将根据工程项目进度情况和资金调配情况,将本期募集资金按照预定的资金用途使用,具体分配情况如下:

序号	资金用途	募集资金安排 (亿元)	占募集资金总额 比例
1	山韵佳苑安置房(AB 地块)工程项目	4.00	26.67%
2	山韵佳苑安置房(CD 地块)工程项目	4.00	26.67%
3	水岸佳苑安置房(AB 地块)工程项目	7.00	46.66%
合计		15.00	100.00%

#### (二) 募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行使用管理，按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

根据发行人、交通银行无锡分行及东吴证券签署的《债券募集资金及偿债基金监管协议》，发行人将聘请交通银行无锡分行作为本期债券的监管银行，并在交通银行无锡分行开设债券募集资金监管账户和偿债基金账户。监管账户用于核定的本期债券募集资金用途，不得用作其他用途；偿债基金账户将专项用于本期债券本息归集，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债基金账户资金不得用于其他用途。

为提高资金使用效率，公司将及时把募集资金拨付至投资项目。同时，依据公司相关财务管理制度对募集资金使用进行严格管理。在募集资金的具体使用上，依据工程建设进度及有关付款合约，由工程部就每月所需建设资金提出用款申请，经财务部核实并报公司主管领导批准后，下达每月用款计划。财务部严格按照下达的资金计划和经审核的项目施工进度拨付资金，对无资金计划、未提交项目施工进度的，禁止拨款。

## 第十节 其它重要事项

本期公司债券发行后至本上市公告书公告前，本公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 四、无重大投资；
- 五、无重大资产（股权）收购、出售；
- 六、住所未发生变更；
- 七、无重大诉讼、仲裁案件；
- 八、重大会计政策未发生变动；
- 九、会计师事务所未发生变动；
- 十、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十一、本公司资信情况未发生变化；
- 十二、无其他应披露的重大事项。

## 第十一节 有关当事人

- 一、发行人：无锡锡东新城建设发展有限公司  
法定代表人：章金伟  
住 所：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号  
联系人：薛武  
联系地址：无锡市锡山区安镇街道东兴路 198 号  
联系电话：0510-88535056  
传 真：0510-88788390  
邮 编：214105

## 二、承销团

**(一) 主承销商: 东吴证券股份有限公司**

法定代表人: 吴永敏

住 所: 苏州工业园区翠园路 181 号

联系人: 俞子耀、江春豪、王俊如、吴春江

联系地址: 苏州工业园区翠园路 181 号商旅大厦 17 层

联系电话: 0512-62938093、62938153、62938667

传 真: 0512-62938665

邮 编: 215028

**(二) 副主承销商: 南京证券有限责任公司**

法定代表人: 张华东

住 所: 南京市玄武区大钟亭 8 号

联系人: 刘玲基

联系地址: 南京市玄武区大钟亭 8 号

联系电话: 025-83367888-3117

传 真: 025-83213223

邮 编: 210008

**(三) 分销商**

**1、华龙证券有限责任公司**

法定代表人: 李晓安

住 所: 兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

联系人: 张矛

联系地址: 广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼

联系电话: 18818580351、18666822807

传 真: 0755-82912907

邮 编: 518048

## 2、华英证券有限责任公司

法定代表人：雷建辉

住 所：无锡市新区高浪东路 19 号 15 层 01 - 11 单元

联系人：陈彬霞、卢逸、赵丽娜

联系地址：上海市浦东新区源深路 1088 号葛洲坝大厦 22 楼

联系电话：021-38991668-8095、38991668-8093、38991668-8091

传 真：021-38991681

邮 编：200122

## 3、东海证券有限责任公司

法定代表人：朱科敏

住 所：延陵西路 23 号投资广场 18、19 号楼

联系人：刘婷婷

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦  
11 楼

联系电话：021-50586660-8564

传 真：021-58201342

邮 编：200122

## 三、托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

传 真：010-88170752

邮 编： 100033

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

总 经 理： 王迪彬

住 所： 上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系地址： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话： 021-38874800

传 真： 021-58754185

邮 编： 200120

**四、审计机构：江苏公证天业会计师事务所有限公司**

法定代表人： 张彩斌

住 所： 无锡市新区开发区旺庄路生活区

联系 人： 姚国宏

联系地址： 苏州市新市路 130 号宏基大厦

联系电话： 0512-65728126

传 真： 0512-65186030

邮 编： 215007

**五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

法定代表人： 朱荣恩

住 所： 上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系 人： 刘道恒

联系地址： 上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话： 021-63501349-835

传 真： 021-63500872

邮 编： 200001

**六、发行人律师：江苏漫修律师事务所**

负责人: 王卉青

住所: 无锡市惠山经济开发区智慧路 18 号智慧大厦主楼 607 室

联系人: 毕鸣

联系地址: 无锡市解放南路槐古豪庭 8 号 9 楼

联系电话: 0510-82821395、82821396

传真: 0510-82826565

邮编: 214007

七、监管银行/债权代理人: 交通银行股份有限公司无锡分行

负责人: 何国洪

营业场所: 无锡市人民中路 198 号

联系人: 张品娟

联系地址: 无锡市人民中路 198 号

联系电话: 0510-88232170

传真: 0510-85052273

邮编: 214111

## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件清单

(一) 发行人董监事会同意本期债券发行的有关决议

(二) 发行人股东同意本期债券发行的有关决议

(三) 国家有关部门对本期债券的批准文件

(四) 2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集说明书

(五)2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要

(六)发行人2009年至2011年经审计的财务报告

(七)江苏漫修律师事务所为本期债券出具的法律意见书

(八)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告

(九)2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券债权代理协议

(十)2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券持有人会议规则

**二、查阅地点、方式及联系人**

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:

(一)发行人: 无锡锡东新城建设发展有限公司

法定代表人: 章金伟

住 所: 无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号

联系人: 薛武

联系电话: 0510-88535056

传 真: 0510-88788390

邮 编: 214105

(二)主承销商: 东吴证券股份有限公司

法定代表人: 吴永敏

住 所: 苏州工业园区翠园路 181 号

联系人: 俞子耀、江春豪、王俊如、吴春江

联系电话: 0512-62938093、62938153、62938667

传 真: 0512-62938665

邮 编: 215028

网址: [www.dwzq.com.cn](http://www.dwzq.com.cn)

此外, 投资者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:

1、国家发展和改革委员会(财金司)

网址: <http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址: <http://www.chinabond.com.cn>

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。

### (三) 备查文件查阅时间

周一至周五(法定节假日或休息日除外):

上午 9: 30—11: 30      下午 2: 30—5: 00

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司  
债券上市公告书》之盖章页)



(本页无正文，为《2013年无锡锡东新城建设发展有限公司公司  
债券上市公告书》之盖章页)

