

2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司
公司债券募集说明书（品种一）

发行人
无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司



主承销商

恒泰证券
HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一九年 10 月

声明及提示

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，执行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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人全资子公司，本期债券的偿债资金来源由募投项目收益以及发行人日常经营收益构成。

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、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责的原则，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性承担相应的法律责任。

四、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，发行人经营变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》及《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了《债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权人将代理本期债券投资者向发行人追偿。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、专业会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

（一）债券名称：2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券。其中，品种一债券名称为“2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）”，简称“19锡藕债01”；品种二债券名称为“2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种二）”，简称“19锡藕债02”。

（二）发行总额：本期债券发行总额15亿元人民币。

（三）债券品种规模：本期债券按是否提供担保分设两个品种。其中品种一发行规模为6亿元，由江苏省信用再担保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；品种二发行规模为9亿元，无担保措施。

（四）债券期限：本期债券各品种均为7年期。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期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。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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、法规禁止购买者除外）发行。

（八）发行对象：

1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

2、上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）债券担保：本期债券品种一由江苏省信用再担保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；本期债券品种二无担保措施。

（十）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
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	37
第十条 发行人财务情况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	75
第十二条 募集资金用途	79
第十三条 偿债保障措施	89
第十四条 投资者保护措施	99
第十五条 风险揭示	107
第十六条 信用评级	113
第十七条 法律意见	116
第十八条 其他应说明事项	119
第十九条 备查文件	120

附表一：	123
附表二：	124
附表三：	126
附表四：	127

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：指无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司。

本期债券：指发行总规模为15亿元人民币的“2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券”。

本次发行：指2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券的发行。

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《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集说明书》。

债券持有人会议规则：指发行人制定的《2016年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

债权代理协议：指发行人与债权人签订的《2016年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券债权代理协议》。

募集资金及偿债资金专项账户监管协议：指发行人与监管银行签订的《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，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的最终发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/恒泰长财证券/簿记管理人：指恒泰长财证券有限责任公司。

分销商：指中山证券有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

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

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江苏省发改委：指江苏省发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

监管银行/债权代理人/浙商银行无锡分行：指浙商银行股份有限公司无锡分行。

担保机构/江苏省再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司。

债券持有人：指本期债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指无锡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。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一条 债券发行依据

2016年5月，发行人全体股东出具了《无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司股东会决定书》。全体股东一致同意发行人发行企业债券，规模不超过人民币15亿元，期限为7年，债券募集资金主要用于钱桥新藕苑二期工程，剩余资金用于补充公司流动资金。

2017年5月，根据发改企业债券[2017]200号《国家发展改革委关于江苏省无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司发行公司债券核准的批复》，同意发行人发行企业债券，规模不超过人民币15亿元，期限为7年，债券募集资金9亿元用于钱桥新藕苑二期工程，6亿元用于补充公司流动资金。

2018年5月，根据发改办财金[2018]549号《国家发展改革委办公厅关于同意延长淮安红日交通投资发展总公司等八家公司债券核准文件有效期的函》，同意发改企业债券[2017]200号核准文件的有效期限延长12个月至2019年5月16日。

经备案，将债券分设为两个品种（品种一6亿元，品种二9亿元），为品种一6亿元债券增加担保措施，由江苏省信用再担保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；品种二无担保措施。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

法定代表人：吴仁伟

住 所：江苏省无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号

联系地址：无锡市惠山区钱桥大街 141 号

联 系 人：张凌

联系电话：0510-83210129

传 真：0510-83213717

邮 编：214151

二、承销团

（一）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

法定代表人：张伟

住 所：长江路经济开发区长江路 57 号五层 479 段

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联 系 人：江春豪、彭亮、张弛、彭瑜、孙成兆

联系电话：010-56673701

传 真：010-56673728

邮政编码：100033

（二）分销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：黄扬录

住 所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、

8层

联系地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼7层、

8层

联系人：黄明峰、周晨

联系电话：0755-82520746

传 真：0755-86208713

邮政编码：518057

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：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街10号

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系人：田鹏、李杨

联系电话：010-88170733

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住 所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系人：高斌

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

总 经 理：黄红元

住 所：上海市浦东南路528号证券大厦

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

住 所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号智慧港18楼

联 系 人：马建军、孙坤

联系电话：025-83248770

传 真：025-83206200

邮 编：210019

六、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

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14F

联 系 人：覃斌、周文哲

联系电话：021-63501349

传 真：021-63610872

邮政编码：200001

七、发行人律师：江苏万仕邦律师事务所

负 责 人：张湘意

住 所：江苏省无锡市惠山区政和大道 209 号

联系地址：江苏省无锡市惠山区政和大道 209 号

联 系 人：张湘意、张彦卿

联系电话：0510-88705080

传 真：0510-88702058

邮政编码：214174

八、监管银行/债权代理人：浙商银行股份有限公司无锡分行

负 责 人：汤军

住 所：无锡市湖滨路 688 号（裙房）101、301（华东大厦内）

联系地址：江苏省无锡市湖滨路 688 号华东大厦 1 楼、3 楼

联 系 人：秦雨珍

联系电话：0510-81801586

传 真：0510-81801563

邮政编码：214071

九、担保机构：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

住 所：南京市湖南路 1 号凤凰广场 B 座 29 层

联系地址：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

联系人：张杰

联系电话：0510-82704382

邮政编码：214000

第三条 发行概要

一、**发行人：**无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司。

二、**债券名称：**2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券。其中，品种一债券名称为“2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种一）”，简称“19锡藕债01”；品种二债券名称为“2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券（品种二）”，简称“19锡藕债02”。

三、**发行总额：**本期债券发行总额15亿元人民币。

四、**债券品种规模：**本期债券按是否提供担保分设两个品种。其中品种一发行规模为6亿元，由江苏省信用再担保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；品种二发行规模为9亿元，无担保措施。

五、**债券期限：**本期债券为7年期。

六、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

七、**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，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年

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。

八、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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

九、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。

十、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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、法规禁止购买者除外）公开发行。

十一、发行对象：

（一）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

（二）上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十二、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央债券登记公司登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 5 月 14 日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 5 月 15 日。

十五、发行期限：发行期限为3个工作日，自发行首日2019年5月15日起，至2019年5月17日止。

十六、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的5月15日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：自2019年5月15日起至2026年5月14日止。

十八、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的5月15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）。

十九、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的5月15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）。

二十、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十一、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十二、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为中山证券有限责任公司。

二十三、债券担保：本期债券品种一由江苏省信用再担保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，本期债券品种二无担保措施。

二十四、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券品种一信用等级为AAA，品种二信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

二十五、上市或流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行

人将积极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。

二十六、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，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；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、通过上海证券交易所市场公开发行的债券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公司的《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。认购办法如下：

欲参与上海证券交易所市场认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股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

一、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、法规禁止购买者除外）公开发行的，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的，具体联系方式见附表一（标注“▲”的）。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（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、投资者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、本期债券的债权代理人、监管银行依据相关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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、在本期债券存续期限内，若发行人依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这种债务转让：

（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变更无异议；

（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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2020年至2026年每年5月15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）。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。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和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）。

本期债券本金的兑付日为2022年至2026年每年的5月15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）。

应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定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：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

住 所：无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号

法定代表人：吴仁伟

注册资本：57,552 万元人民币

成立日期：2005 年 8 月 1 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：市政基础设施建设；物业管理；负责职教园区的市场化运作；以自有资金对外投资、市场开发；安置房的开发、建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

无锡（藕塘）职教园区（以下简称“职教园区”）是无锡市“十一五”规划的“五大中心”重点项目之一，是无锡重点建设发展的集职业教育、科研、实训、文化、旅游、生态、居住、商业为一体的综合性职教园区，也是无锡未来重点打造城市建设中的新的功能片区。

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司行政上隶属无锡职教园管理委员会，是惠山区级重要的国有资产投融资主体，接受惠山区国有资产管理办公室的指导和监督。公司是无锡市（藕塘）职教园区建设市场化运作的主体，由管委会授权负责园区土地、空间、基础设施和公共服务设施等城市资源的经营。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018 年 12

月 31 日，发行人资产总额 1,552,458.88 万元，负债总额 918,345.77 万元，所有者权益（含少数股东权益）634,113.11 万元。2018 年度公司实现营业收入 45,111.83 万元，利润总额 13,787.13 万元，净利润 12,224.72 万元。

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2005 年 8 月 1 日，公司性质为有限责任公司，发行人历史沿革情况列示如下：

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司系由无锡惠山开发建设有限公司、无锡市惠山区土地收购储备中心共同出资设立，于 2005 年 8 月在无锡市惠山区工商行政管理局核准成立，法定代表人郑伯荣，公司住所：无锡市惠山区钱桥镇钱胡路 729 号。

发行人设立时的注册资本为人民币 10,000 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资 7,500.00 万元，占注册资本的 75%，无锡市惠山区土地收购储备中心出资 2,500.00 万元，占注册资本的 25%。由无锡兴和会计师事务所有限公司出具了锡兴会内验字（2005）20001 号验资报告，设立时公司股权结构及出资形式如下表：

股东名称	出资额（万元）	占比(%)	出资形式
无锡惠山开发建设有限公司	7,500.00	75.00	货币
无锡市惠山区土地收购储备中心	2,500.00	25.00	货币
合计	10,000.00	100.00	

2007 年 8 月 16 日，经公司股东会决议，无锡市惠山区土地收购储备中心和无锡惠山投资发展有限公司对公司进行增资 10,000.00 万元，其中无锡市惠山区土地收购储备中心出资 5,000.00 万元，无锡惠

山投资发展有限公司出资 5,000.00 万元。增资后公司注册资本变更为 20,000.00 万元，此次增资由江苏恒新会计师事务所有限公司出具了苏恒会内验（2006）2078 号验资报告。此次增资后公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	7,500.00	37.50	货币
无锡惠山开发建设有限公司	7,500.00	37.50	货币
无锡惠山投资发展有限公司	5,000.00	25.00	货币
总计	20,000.00	100.00	

2007 年 9 月，经公司股东会决议，无锡惠山开发建设有限公司将持有的公司 21.50% 的股权以 4,300.00 万元的价格转让给无锡惠山投资发展有限公司，此次股权变更后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	7,500.00	37.50	货币
无锡惠山开发建设有限公司	3,200.00	16.00	货币
无锡惠山投资发展有限公司	9,300.00	46.50	货币
总计	20,000.00	100.00	

2008 年 4 月 29 日，经公司股东会决议通过，无锡惠山投资发展有限公司对公司增资 552.00 万元。增资后公司注册资本变更为 20,552.00 万元。此次增资经无锡正卓会计师事务所有限公司确认，并出具了锡正会验（2008）第 0036 号验资报告，此次增资后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	7,500.00	36.49	货币
无锡惠山开发建设有限公司	3,200.00	15.57	货币

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡惠山投资发展有限公司	9,852.00	47.94	货币
总计	20,552.00	100.00	

2008年11月24日，经公司股东会决议通过，公司获股东再次增资10,000万元，其中无锡惠山投资发展有限公司出资4,800.00万元，无锡市惠山区土地收购储备中心出资3,650.00万元，无锡惠山开发建设有限公司出资1,550.00万元，此次增资经江苏恒新会计师事务所有限公司确认，并出具了苏恒会内验字（2008）2108号验资报告。此次增资后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	11,150.00	36.50	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	15.55	货币
无锡惠山投资发展有限公司	14,652.00	47.95	货币
总计	30,552.00	100.00	

2010年7月16日，经公司股东会决议通过，公司股东无锡惠山投资发展有限公司再次进行增资10,000.00万元，公司注册资本变更为40,552.00万元。此次增资经无锡方正会计师事务所有限公司确认，并出具了锡方正（2010）增字122号验资报告。此次增资后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	11,150.00	27.50	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	11.71	货币
无锡惠山投资发展有限公司	24,652.00	60.79	货币
总计	40,552.00	100.00	

2012年3月7日，公司股东无锡市惠山区土地收购储备中心向公司增资10,000.00万元，此次增资经无锡方正会计事务所有限公司

确认，并出具了锡方正（2012）增字 45 号验资报告。此次增资后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	21,150.00	41.84	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	9.40	货币
无锡惠山投资发展有限公司	24,652.00	48.76	货币
总计	50,552.00	100.00	

2012年3月12日，经公司股东会决议通过，公司股东无锡市惠山区土地收购储备中心再次向公司进行增资 7,000.00 万元，此次增资经无锡方正会计事务有限公司确认，并出具了锡方正（2012）增字 050 号验资报告。此次增资后，公司股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡市惠山区土地收购储备中心	28,150.00	48.91	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	8.25	货币
无锡惠山投资发展有限公司	24,652.00	42.83	货币
总计	57,552.00	100.00	

2015年6月9日，经公司股东会同意，无锡市惠山区土地收购储备中心将持有的发行人 48.91% 的股权计 28,150.00 万元的价格转让给无锡广惠城镇化建设发展有限公司，发行人进行了相应的股权变更事宜，此次变更之后，发行人股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡广惠城镇化建设发展有限公司	28,150.00	48.91	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	8.25	货币
无锡惠山投资发展有限公司	24,652.00	42.83	货币
总计	57,552.00	100.00	

2016年10月22日，经公司股东会同意，无锡广惠城镇化建设

发展有限公司将持有发行人 48.91% 的股权计 28,150.00 万元的价格转让给无锡惠源投资发展有限公司，无锡惠山投资发展有限公司将持有发行人 42.84% 的股权计 24,652.00 万元的价格转让给无锡惠源投资发展有限公司。发行人进行了相应的股权变更事宜，此次变更之后，发行人股权结构及出资情况如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）	出资形式
无锡惠源投资发展有限公司	52,802.00	91.75	货币
无锡惠山开发建设有限公司	4,750.00	8.25	货币
总计	57,552.00	100.00	

三、发行人股权结构及实际控制人

发行人为国有控股公司。截至 2018 年末，无锡惠源投资发展有限公司持有发行人 91.75% 股权，无锡惠山开发建设有限公司持有发行人 8.25% 股权。无锡惠源投资发展有限公司为公司控股股东，公司实际控制人为无锡市惠山区国有资产管理办公室。

发行人控股股东无锡惠源投资发展有限公司成立于 2015 年 3 月 18 日，注册资本为 200,000.00 万人民币。经营范围包括利用自有资金对外投资；受托资产管理；市政基础设施建设；农业水利基础设施建设；环境治理；房屋拆迁；社会经济咨询。无锡惠源投资发展有限公司是国有独资公司，股东为无锡市惠山区国有资产管理办公室。

四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》、《无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司章程》等相关规定，建立了符合现代企业制度要求的法

人治理结构，确保公司规范运作、有效经营。目前发行人的公司治理结构如下：

1、股东会

股东会是公司的权力机构，由全体股东组成，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事、经理、法定代表人，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准执行董事的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对公司合并、分立、解散、清算、或者变更公司形式作出决议；
- （9）修改公司章程。

2、执行董事

公司不设董事会，执行董事由股东会选举产生，执行董事对股东会负责。执行董事每届任期三年，任期届满，可连选连任。

执行董事行使下列职权：

- （1）负责召集股东会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司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经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项。

3、总经理

公司设总经理，由执行董事兼任，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 执行董事授予的其他职权。

4、监事

公司不设监事会，设监事一名，监事保护公司股东利益，保护公司职工利益。监事的任期每届为三年，可连选连任。监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对执行董事、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执行董事、高级管理人员提出罢免建议；

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

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

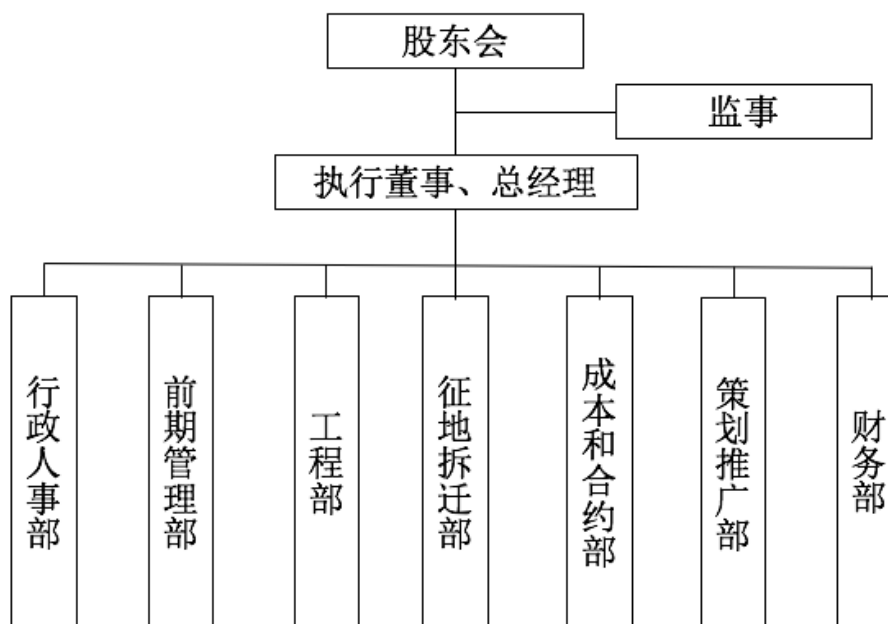
(7) 公司章程规定的其他职权。

(二) 组织结构

公司设置了行政人事部、前期管理部、工程部、征地拆迁部、成本合约部、推广策划部、财务部等七个部门，每个部门下面又按不同的职能设置了不同的三级科室，各部门各司其职、各负其责，以保证公司各项日常工作正常开展。本公司设有股东会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人组织结构图如下：

发行人组织结构图



五、发行人控股和参股子公司情况

(一) 发行人控股子公司情况

截至 2018 年末，发行人合并范围内的一级子公司共有 5 家，二级子公司有 3 家。具体明细如下：

发行人纳入合并范围子公司情况

单位：万元、%

公司名称	层级	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
无锡市长三角国际应用科技开发有限公司	一级	1,000.00	研发咨询服务	100.00	100.00
无锡舜柯山开发投资有限公司	一级	55,000.00	项目投资管理	100.00	100.00
无锡惠山钱桥经济发展有限公司	一级	10,100.00	开发投资管理	100.00	100.00
无锡市丰年农业发展有限公司	一级	11,000.00	农业种植开发	63.64	63.64
无锡煜达环卫保洁有限公司	一级	500.00	保洁服务管理	100.00	100.00
无锡惠然信息科技有限公司	二级	500.00	研发咨询服务	100.00	100.00
无锡舜皇文化传播有限公司	二级	580.00	创作咨询服务	51.00	51.00
无锡惠山钱桥配套区物业管理有限公司	二级	51.00	物业管理	100.00	100.00

1、无锡市长三角国际应用科技开发有限公司

无锡市长三角国际应用科技开发有限公司（以下简称“长三角国际公司”）成立于2011年6月20日，注册资本为1,000.00万元，无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司出资1,000.00万元，占注册资本100%。惠山投资经营范围为：信息科技研发，文化教育交流信息咨询（不含出国留学咨询与中介），非学历职业教育培训（不含发证），人力资源信息咨询（不含职业中介），物业管理，利用自有资金对外投资，投资咨询服务（不含证券、期货类），自有房屋的租赁；房地产开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2018年12月31日，长三角国际公司资产总额为500.07万元，负债总额为40.78万元，所有者权益为459.29万元。2018年度营业收入0万元，净利润为-455.54万元。

2、无锡舜柯山开发投资有限公司

无锡舜柯山开发投资有限公司（以下简称“舜柯山开发投资”）成立于2009年8月19日，注册资本为55,000万元。无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司出资55,000万元，占注册资本100.00%。舜柯山开发投资经营范围为：利用自有资金对外投资，生态工程项目管理，生态环境改造，旅游观光开发，基础设施建设，农产品的种植、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2018年12月31日，舜柯山开发投资资产总额为151,653.67万元，负债总额为98,717.51万元，所有者权益为52,936.17万元。2018

年度舜柯山开发投资营业收入 0 万元，净利润为-645.93 万元。

3、无锡惠山钱桥经济发展有限公司

无锡惠山钱桥经济发展有限公司（以下简称“钱桥经济发展”）成立于 2004 年 3 月 17 日，注册资本为 10,100 万元。无锡市藕塘职教园区开发有限公司持有钱桥经济发展 100% 股权。公司经营范围为：从事工业经济园及辅助设施的开发，从事工业经济园及辅助设施的投资经营和管理，提供与之配套的服务，策划吸引企业进园生产经营，中小企业孵化管理，建筑材料、五金产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，钱桥经济发展资产总额为 477,478.11 万元，负债总额为 267,255.90 万元，所有者权益为 210,222.21 万元。2018 年度钱桥经济发展营业收入 37,263.32 万元，净利润为 3,680.70 万元。

4、无锡市丰年农业发展有限公司

无锡市丰年农业发展有限公司（以下简称“丰年农业”）成立于 2013 年 3 月 19 日，注册资本为 11,000 万元。本公司出资 7,000 万元，占注册资本 63.64%；无锡惠山新农村建设发展有限公司出资 4,000 万元，占注册资本 36.36%。丰年农业经营范围为：农产品的种植、销售、收购；苗木的种植和销售；对农业、农村基础设施投资开发建设；利用自有资金对外投资；为农业生产活动提供服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，丰年农业资产总额为 127,469.23 万元，

负债总额为 71,816.62 万元，所有者权益为 55,652.60 万元。2018 年度丰年农业营业收入 0 万元，净利润为-0.20 万元。

5、无锡煜达环卫保洁有限公司

无锡煜达环卫保洁有限公司（以下简称“煜达环卫”）成立于 2018 年 4 月 16 日，注册资本为 500 万元。无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司持有煜达环卫 100% 股权。煜达环卫经营范围为：从事城市生活垃圾清扫、收集、中转运输服务；河道保洁；绿化养护；化粪池清坑；楼宇清洗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，煜达环卫资产总额为 274.59 万元，负债总额为 259.43 万元，所有者权益为 15.15 万元。2018 年度煜达环卫营业收入 294.85 万元，净利润为 15.15 万元。

6、无锡惠然信息科技有限公司

无锡惠然信息科技有限公司成立于 2012 年 5 月 25 日，注册资本 500.00 万元，是无锡市长三角国际应用科技开发有限公司的全资子公司，发行人间接持有 100.00% 的股权。经营范围包括：信息科技研发，物业管理，利用自有资金对外投资，投资咨询服务（不含证券期货类）（以上范围涉及专项审批的，经相关部门批准后方可经营）。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产合计为 327.65 万元，负债合计为 0 万元，所有者权益合计为 327.65 万元；2018 年实现营业收入为 0 万元，净利润-121.22 万元。

7、无锡舜皇文化传播有限公司

无锡舜皇文化传播有限公司成立于 2013 年 11 月，注册资本 580.00 万元，其中发行人间接持有 51.00% 的股权。经营范围包括：设计、制作、代理和发布国内广告业务；策划创意服务；会议与展览服务；礼仪服务，百货零售，工艺品销售；大型活动组织服务；动漫产品设计服务；舞台艺术创作服务；企业形象策划服务；企业管理咨询服务；经济与商务咨询服务；电脑加工图片服务；文化艺术交流策划。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产合计为 591.84 万元，负债合计为 6.00 万元，所有者权益合计为 585.84 万元；2018 年实现主营业务收入为 0 万元，净利润-0.01 万元。

8、无锡惠山钱桥配套区物业管理有限公司

无锡惠山钱桥配套区物业管理有限公司成立于 2006 年 3 月，注册资本 51.00 万元，其中发行人间接持有 100.00% 的股权。经营范围包括：物业管理（凭资质证书经营）；房屋租赁及管理服务；建筑材料、五金交电的销售；园林绿化服务；花木盆景的出租、批发、零售。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产合计为 259.01 万元，负债合计为 57.97 万元，所有者权益合计为 201.04 万元；2018 年实现主营业务收入为 81.63 元，净利润 19.05 万元。

（二）发行人参股公司情况

发行人参股公司情况

参股公司名称	企业类型	注册地	持股比例（%）
无锡城西产业发展有限公司	有限责任公司	无锡市	4.17
无锡钱惠污水处理有限公司	有限责任公司	无锡市	1.80

六、董事、监事和高级管理人员情况

截至2018年末，发行人执行董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

（一）执行董事

吴仁伟先生，男，1984年5月生，本科学历，现任公司执行董事、法定代表人、总经理，兼任无锡市职教园校区公共服务管理中心大学科技园办公室主任兼综合部部长。2003年9月至2007年7月，吴仁伟先生在南京财经大学工商管理学院获学士学位；2007年9月至2010年10月，任恒源祥村民委员会主任助理；2010年10月至2010年11月，任藕乐苑社区主任助理；2010年11月至2011年10月，挂职无锡市惠山区信访局接待科科员；2011年10月至2012年12月，在无锡职教园校区公共管理中心工作；2012年12月至2014年6月，任无锡职教园校区公共管理中心大学科技园办公室副主任；2014年6月，任无锡职教园校区公共管理中心大学科技园办公室主任兼综合部部长，并于2014年6月17日，任无锡藕塘职教园区开发建设有限公司法人代表、执行董事及总经理。

（二）监事

陈锡萍女士，公司监事，1977年生，本科学历。2002年10月至2010年7月，工作于无锡松本科技有限公司；2010年7月至2012年2月，工作于无锡矽鼎科技有限公司；2012年2月至今工作于无锡钱桥镇街道办事处，并于同年2月任无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司监事。

（三）高级管理人员

吴仁伟先生，公司总经理，简历见“一、执行董事”。

匡胜先生，公司副总经理，1968年生，大专学历。1986年9月至1989年7月，在江南大学学习，1989年8月至1992年7月，在无锡县电化厂工作；1992年8月至1992年10月至钱桥镇政府工作；1992年11月至1993年12月，在钱桥镇农副业总公司工作；1994年1月至2007年12月，在钱桥镇政府环保办、工业配套区工作；2008年1月至2011年5月，任无锡职教园规划建设局规划科副科长；2011年6月至今任无锡职教园规划建设局规划科科长、无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司副总经理。

管春宇，公司财务总监，1978年2月生，本科学历，1998年7月至2002年1月，工作于无锡藕塘工业公司经管办、统计办；2002年1月至2009年7月，工作于藕塘财政所（钱桥财政所）结算中心；2009年1月至今工作于钱桥街道财政审计局，于2012年2月任无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司财务总监。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在区域经济及规划情况

（一）无锡市经济与财政情况

无锡地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，南濒太湖，北枕长江，西距南京 183 公里，东距上海 128 公里，总面积 4,788 平方公里，作为长江三角洲经济圈的副中心城市，无锡具有很强的区位优势。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 6 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。

2015-2017年无锡市主要经济指标情况

单位：亿元，%

指 标	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	10,511.80	7.4	9,210.02	7.5	8,518.26	7.1
规模以上工业企业增加值	3,382.77	8.6	3,075.49	5.8	2,953.34	4.4
房地产业增加值	530.72	0.5	527.49	8.4	405.95	7.5
固定资产投资	4,967.51	4.7	4,795.25	2.0	4901.19	7.0
社会消费品零售总额	3,458.04	10.9	3,119.56	9.6	2847.61	9.2

指 标	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
进出口总额（美元）	812.53	2.0	698.05	2.0	684.67	-7.7
三次产业结构	1.3:47.2:51.5		1.5:47.2:51.3		1.6:49.3:49.1	

随着经济新常态的到来，地区生产总值的增速有所调整，但经济发展仍然保持了较快增长，2015-2017年无锡市地区生产总值增速分别为7.1%、7.5%和7.4%。2017年无锡市实现地区生产总值（GDP）10,511.80亿元，跻身“万亿俱乐部”，同比增长7.5%。随着地方经济总量的不断增长，无锡市公共财政预算收入也持续增长。具体情况如下：

2015-2017年无锡市公共预算收支及政府性基金收支情况

单位：亿元，%

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
一般公共预算收入	930.00	6.3%	875.00	5.4%	830.00	8.1
其中：税收收入	752.40	6.6%	706.04	5.7%	668.18	7.7
非税收收入	177.60	5.1%	168.97	4.4%	161.82	9.58
政府性基金收入	208.20	17.36%	177.40	4.3%	170.06	-68.42
一般公共预算支出	989.30	14.1%	867.71	5.6%	820.85	9.7

2015-2017年无锡市一般公共预算收入分别为830.00亿元、875.01亿元和930.00亿元，2017年同比增长6.3%。无锡市一般公共预算收入结构较为稳定，主要来源为地方税收收入。由于财政收入的增长及各项基础设施建设的积极开展，财政支出规模持续扩大，2015-2017年无锡市一般公共预算支出分别为820.85亿元、867.71亿元和989.30亿元。2015-2017年无锡市财政自给率分别为102.67%、101.11%和94.01%。

综合来看，尽管受到宏观经济下行的影响，近年来无锡市的经济
发展仍然保持了较强的增长态势。无锡市经济总量和财政实力在江苏
省居于领先地位，综合经济实力较强。

（二）惠山区经济与财政情况

无锡市惠山区是“长三角”国际制造业基地的重要板块之一。近年
来，惠山区的经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。根据无锡
市惠山区统计局公布信息，2017年惠山区全区完成地区生产总值
（GDP）为823.90亿元，按可比价计算，比上年增长7.5%。

全区实现第一产业增加值17.03亿元，第二产业增加值489.59亿
元，第三产业增加值323.91亿元，三次产业比例调整为2.1:58.9:39.0，
第三产业增加值占GDP比重比上年提高0.8个百分点。

财政实力方面，全年财政总收入194.34亿元，比上年增长32.2%，
其中，中央财政收入58.30亿元，比上年增长19.9%；地方财政收入
136.04亿元，比上年增长38.2%；公共财政预算收入85.49亿元，比
上年增长5.0%。

整体看，无锡市以及惠山区经济保持稳步增长，地方政府财政实
力较强，公司发展外部环境良好。随着地方经济总量的不断增长，惠
山区公共财政预算收入也持续增长。具体情况如下：

2015-2017年无锡市惠山区公共预算收支及政府性基金收支情况

单位：亿元、%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
公共财政预算收入	85.49	5.00	81.41	6.00	76.79	8.54
其中：税收收入	71.34	6.80	66.79	7.86	61.83	9.20

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
非税收收入	14.15	-3.20	14.42	-3.61	14.96	5.80
政府性基金收入	50.5	197.3	17.00	127.9	8.10	-68.46
公共财政预算支出	82.8	7.40	77.13	8.60	71.03	10.26
政府性基金支出	60.3	243.1	17.57	99.6	8.83	-67.57

2015-2017年无锡市惠山区公共财政预算收入分别为76.80亿元、81.40亿元和85.5亿元，2017年同比增长5.00%。无锡市惠山区公共财政预算收入结构相对较为稳定，主要来源为地方税收收入。2017年政府性基金预算收入增加较多，比上年增加33.5亿元，同比增长197.3%，主要原因是国有土地使用权出让收入增加所致。由于财政收入的增长及各项基础设施建设的积极开展，财政支出规模持续扩大，2015-2017年无锡市惠山区公共财政预算支出分别为71.03亿元、77.13亿元和82.8亿元。2017年无锡市惠山区公共财政预算收入对公共财政预算支出的覆盖倍数为1.03倍。

（三）职教园区经济与财政情况

职教园区位于无锡市惠山区东南部，无锡舜柯山和鸡笼山北麓，北临锡宜高速公路，西靠无锡市外三环，东到钱洛路。是一个集职业教育、科研、实训、文化、旅游、生态、居住、商业为一体的综合性职教园区，也是无锡市发展的重要新城片区之一。

2005年7月，无锡市委、市政府按照率先实现教育现代化、初步实现教育国际化、建成国内一流教育强市的总体要求，大力整合全市职业教育资源，开工建设无锡市（藕塘）职教园，并将此项目列入无锡市“十一五”规划重点项目，一期规划面积18.59平方公里。2006

年，无锡市政府构筑起新一轮开发框架，把原职教园和钱桥镇合并，实现了“街园合一”的行政管理体制，规划总面积 45.62 平方公里，成立了无锡职教园管理委员会对职教园进行管理。

2011 年锡西新城设立，职教园区为新城主要承载地。按照无锡市城市发展行动计划要求，锡西新城将整合提升产业研发功能，拓展职教培训功能，强化旅游休闲功能，保育和修复生态系统，充分利用山水资源，挖掘历史文化资源，致力于打造成为无锡市第二商圈。职教园区可搭载锡西新城的发展机遇，进一步改善园区环境和提升园区产业容量。

职教园区工业主要以冶金、机械、纺织、化工、轻工等行业为主，其中冶金行业为传统优势行业。依托自身优势，职教园区打造了产学研一体化新格局，积极发挥冶金新材料产业产学研战略联盟作用，光伏、风电、汽车零部件、新材料四大新兴产业升温迅速。2018 年该区完成全社会开票销售收入 713.3 亿元，其中工业开票销售收入 304 亿元、三产服务业开票销售收入 409.3 亿元。

2016-2018 年，职教园区财政总收入（公共财政预算收入+上划中央四税收入）略有波动，分别为 13.99 亿元、14.53 亿元和 18.79 亿元。公共财政预算收入逐年增长，分别为 8.26 亿元、8.43 亿元和 10.34 亿元。2016-2018 年公共财政预算支出分别为 4.20 亿元、3.84 亿元和 4.23 亿元，其中教育支出、社保和就业支出占比较大。2018 年职教园区公共财政预算收入对公共财政预算支出的覆盖倍数为 2.44 倍。

2016-2018 年无锡职教园区财政情况

单位：亿元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
财政总收入	18.79	14.53	13.99
公共财政预算收入	10.34	8.43	8.26
其中：税收收入	10.22	8.16	7.98
非税收收入	0.12	0.27	0.28
公共财政预算支出	4.23	3.84	4.20

二、发行人所在行业的发展现状和前景

（一）城市基础设施建设行业发展现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业概况及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施建设的发展为城市化进程提供了物质保障。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施比较薄弱，我国城市普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。因此，扩大城市基础设施建设投资是国家积极财政政策的直接作用对象。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入并实施了一系列优惠政策，使得我国城市化进程逐步进入高速发展的阶段。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系也已形成。国家统计局统计数据 displays, 2014年我国城镇化率已经达到54.77%。

根据社科院在2013年发布的《投资蓝皮书》，未来20年是中国城乡变动最剧烈的时期，到2030年中国的城镇化水平将达到70%。国家“十三五”规划纲要明确指出：“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化”、“以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。加快拓展特大镇功能，赋予镇区人口10万以上的特大镇部分县级管理权限，完善设市设区标准，符合条件的县和特大镇可有序改市。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇”。

2、无锡市及惠山区城市基础设施建设现状及发展趋势

无锡市人民政府2016年2月份发布的《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出：“十三五”期间重点工作之一就是推进城乡发展一体化，要打造市域城市群、推进锡澄锡宜一体化、加快新农村建设、统筹基础设施建设。其中包括全面启动街道（镇）生态文明规划编制工作，积极推动宜兴、惠山等地开展美丽宜居乡村示范建设；实施新一轮农村实事工程，推进镇、村道路修缮升级，抓好农业面源污染防治。配套苏南国际机场枢纽建设，建设无锡机场航空物流园区，推进空港汽车建设，加快推进宜兴丁蜀通用机场、江阴通用机场建设；整合沿江港口码头建设，到2020年，无锡（江阴）

港货物吞吐量超过1.5亿吨；推进高速公路网建设，加快推进S58苏锡常南部高速、S48锡太高速、S45宜长高速、S39常宜高速一期等项目；继续完善普通国省干线公路网等重要干线公路；加快推进南沿江铁路、盐泰锡常宜铁路及江阴长江公铁大桥规划建设；开工建设地铁3号线一期工程、地铁1号线南延段工程和地铁4号线一期工程等等。

根据《无锡市惠山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来五年是新型城镇化和城乡发展一体化的提质期。牢牢把握长江经济带、锡常泰都市圈、锡澄一体化战略实施的时代机遇，借惠山良好的发展基础和背靠主城区、西接常州武进、北邻江阴的独特区位优势，做好向西向北发展文章。立足区域协调、全市联动、全区统筹，继续按照“打造新锡西、改造老村镇、靓丽惠山城”思路，优化拓展产业发展空间、基础设施空间和网络空间，全面提升板块发展能级，大力完善交通体系，开展智慧城市建设，推进以人为核心的新型城镇化，不断提升城乡建设和管理水平。

（二）保障性住房建设行业发展现状和前景

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

2015年，国务院下发《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号），意见指出，2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。但这与党

中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。

2017年，我国各类棚户区改造开工609万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.84万亿元。我国保障性住房建设正进入加快建设的新阶段。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，要深化住房制度改革，加快城镇棚户区和危房改造。推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展。要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约1亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。要完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造2,000万套。由于我国保障性住房所占比重还较低，目前尚不到城镇住房的7%，总体看，保障性住房建设发展前景广阔。

2、无锡市及惠山区保障性住房建设行业概况及前景

“十二五”规划期间，惠山区完成拆迁74万平方米、地块清零33个。交付安置房2.44万套、345万平方米，2014年底前在外过渡户得到全面安置。完成安置房“两证”办理2.98万套、408万平方米。五年内，无锡市共完成棚户区(危旧房)改造150万平方米，旧住宅区综合整治改造957万平方米，竣工拆迁安置房2,714.8万平方米、保障房

61,833套。2015年无锡市新开工建设各类保障性安居住房10,922套，其中公共租赁房1,031套，限价商品房1,160套，城市棚户区改造8,294套。2016年无锡市预计开工建设各类保障性住房11,300套，主要为棚户区改造，预计基本建成公共租赁住房500套、棚户区改造6,800套。《无锡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出：“十三五”期间，改造危旧房100万平方米左右，城中村300万平方米左右，整治改造老旧住宅700万平方米左右。到2020年，全市城镇常住人口保障性住房覆盖率超过22%。

随着无锡市全域城市化进程的快速推进，无锡城市改造力度不断加大，新建配套保障性住房的需求持续增长。同时，伴随无锡经济的快速发展，无锡市政府不断加大对民生领域的投入力度，通过棚户区改造、兴建保障性住房来改善低收入水平居民的居住条件，让广大老百姓共享改革开放和国民经济发展的成果。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）区域主要投融资主体

除发行人外，惠山区主要的投融资主体有无锡市惠山经济发展总公司、无锡惠开经济发展集团有限公司、无锡惠憬城市发展有限公司、无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司、无锡安阳山产业发展有限公司。上述各个投融资主体在不同区域开展业务，进行城市基础设施建设、保障房建设及土地开发整理等，为当地经济发展做出了重要贡献。具体情况如下：

无锡市惠山经济发展总公司（以下简称“经发总公司”），成立于

1993年1月12日，注册资本62,518.00万元人民币。经营范围为从事基础设施建设，授权范围内自有资产的经营和资本运作，包括项目投资与管理，资产收益管理，资产重组与经营。经发总公司成立时间较早，是惠山区重要的投融资主体。

无锡惠开经济发展集团有限公司（以下简称“惠开公司”），成立于2009年7月16日，注册资本200,000.00万元人民币。经营范围为以自有资金对外投资；受托资产管理；市政基础设施建设、管理、运营；物业管理；经济信息咨询；市场开发；环境治理；园林绿化服务；园林花卉的种植、销售、养护；社区设施工程建设和管理；房屋拆迁；五金交电、金属材料、建筑材料、装饰装潢材料（不含危险品）的销售；百货的零售。惠开公司在惠山经济开发区范围内展开城市基础设施建设、管理、运营以及酒店客房餐饮服务等业务。

无锡惠憬城市发展有限公司（以下简称“惠憬公司”），成立于2010年1月19日，注册资本90,000.00万元人民币。经营范围为城乡基础设施建设与管理；建筑施工；建筑设备安装；市政工程建设；自有资产对外投资；受托资产管理；建筑材料、金属材料的销售；经济信息咨询服务；房屋拆迁服务；土地整理。惠憬公司依托无锡地铁一号线的建设，围绕西漳、天一、刘潭三个地铁站点，负责天一新城的市政建设。

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司（以下简称“站区投资公司”），成立于2008年9月3日，注册资本117,500.00万元人民币。经营范围为房地产开发与经营；自有资产管理及对外投资；城

市基础设施开发建设、经营管理；策划引导符合站区产业规划的企业入驻生产经营；建筑装潢材料（不含危险品）、金属材料、林木的销售。站区投资公司承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，从事区域内城市基础建设、土地开发整理和保障房建设业务。

无锡安阳山产业发展有限公司（以下简称“安阳山产业公司”），成立于2010年4月23日，注册资本80,000.00元人民币。公司经营范围为自有资金对外投资，房屋拆迁服务，土地整理，环境治理工程和绿化工程设计、施工，市镇公共设施工程项目管理，物业管理，农业水利基础设施建设，水果、蔬菜、花卉的种植、销售。安阳山产业公司是阳山镇城市基础设施建设领域和阳山水蜜桃林地经营管理的主要载体。

截至2018年末，惠山区其他主要城投企业已发行且在存续期内的债券情况如下：

单位：亿元

项目名称	债券种类					合计
	企业债	中期票据	非公开公司债	定向工具	短融/超短融	
无锡市惠山经济发展总公司	3	13	15	20.8	5	56.8
无锡惠开经济发展集团有限公司	12.8	-	-	-	-	12.8
无锡惠憬城市发展有限公司	-	-	12.38	-	-	12.38
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司	10	-	-	-	-	10
无锡安阳山产业发展有限公司	-	-	10	-	-	10
合计	25.8	13	37.38	20.8	5	101.98

（二）发行人的地位

发行人是无锡市政府确定的无锡职教园区建设和筹资的专门机构，代表市政府行使园区建设和筹资职能，是职教园区城市基础设施

和保障房方面唯一的投融资和建设主体，承担着藕塘职教园区城市基础设施和保障房建设的重要角色。多年来，发行人以政府部门的规划要求为依据，实施并完成了职教园区多个重大项目建设，为当地经济和社会发展作出了重要贡献。作为职教园区城市基础设施和保障房建设唯一的投融资主体，发行人处于行业垄断地位，市场前景广阔。

（三）发行人所具备的竞争优势

1、惠山区是无锡市传统工业强区，工业经济基础较雄厚。今年惠山区作为无锡市实施传统产业升级及发展新兴产业的重要区域，经济和财政实力稳步发展，为发行人提供了较好的经营环境。

2、发行人是惠山区政府所属投融资及建设主体，承担职教园基础开发建设工作，可获得区、市政府的支持。近年政府通过土地划拨和财政补贴方式向公司注入资产，使公司资本实力不断增强。职教园管委会作为主要委托方为公司项目建设款的支付提供支持。

3、发行人作为职教园最大的投资控股公司，具有良好信用水平，与多家商业银行建立了密切和稳固的合作关系，在银行内部信用评级状况良好，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

4、发行人具备较强经营项目管理和人力资源优势。发行人具有完善的企业治理模式，规范的内部管理流程，科学的决策程序。公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，

能为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。发行人在城市基础设施建设和保障房建设方面积累了丰富的经验，建立了相应的规章制度来规范公司的项目建设、经营过程，形成了一套行之有效的管理流程。

四、发行人主营业务模式、情况及未来发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为职教园区的城市基础设施和保障房建设主体，主要承担着提升职教园内居民生活居住水平、优化投资发展环境的重要任务，通过多年的经营发展，形成了以城市基础设施、安置房和保障性住房建设为主的业务体系。在承担政府建设工程项目的同时，发行人坚持市场化经营原则，通过签订商业协议，明确双方权利义务关系，确保公司盈利水平。

公司的主营业务主要涉及基础设施建设、安置房和保障性住房建设。基础设施建设的具体运营模式主要为：每年根据业主方要求制定工作计划，项目建设资金自行筹集或施工方垫资，项目竣工验收后由业主方支付代建项目款，金额为成本加成一定比例。安置房和保障性住房建设方面，早期公司根据管委会制定工作计划，建设资金由公司自筹或施工方垫资，项目竣工由业主方验收并支付代建项目款，金额为成本加成一定比例。少量在建项目公司通过定向销售方式实现收入。公司物业管理和垃圾清运业务尚处于初步运作阶段，业务运作尚未成熟，经营收入较少。

（二）发行人主营业务情况

发行人是职教园内的城市基础设施建设及保障房建设实施主体，

公司主营业务板块主要包括基础设施建设、安置房和保障性住房建设、垃圾清运以及培训业务。近三年来，发行人经营风格稳健，主营业务收入规模较为稳定。

2016-2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	44,935.69	100.00	41,526.80	100.00	42,570.07	100.00
基础设施建设	9,912.36	22.06	4,328.22	10.42	-	-
安置房建设	34,646.84	77.10	37,120.21	89.39	42,570.07	100.00
垃圾清运	294.85	0.66	-	-	-	-
物业管理	81.63	0.18	78.37	0.19	-	-
主营业务成本	38,439.20	100.00	35,634.92	100.00	36,539.31	100.00
基础设施建设	8,508.11	22.13	3,715.05	10.43	-	-
安置房建设	29,738.54	77.37	31,861.51	89.41	36,539.31	100.00
垃圾清运	128.18	0.33	-	-	-	-
物业管理	64.38	0.17	58.35	0.16	-	-
毛利润	6,496.49	100.00	5,891.88	100.00	6,030.76	100.00
基础设施建设	1,404.25	21.62	613.17	10.41	-	-
安置房建设	4,908.30	75.55	5,258.70	89.25	6,030.76	100.00
垃圾清运	166.67	2.57	-	-	-	-
物业管理	17.26	0.27	20.02	0.34	-	-
毛利率	14.46		14.19		14.17	
基础设施建设	14.17		14.17		-	
安置房建设	14.17		14.17		14.17	
垃圾清运	56.53		-		-	
物业管理	21.14		25.55		-	

1、基础设施建设

公司基础设施建设业务主要涉及道路建设。具体建设项目由发行人与职教园管委会签署委托代建协议，根据该协议发行人按照经主管部门批准的可行性研究报告实施项目。项目建设资金由公司自行筹措或由施工方代付部分资金，项目竣工后，发行人将其计入存货科目，验收合格后由职教园管委会支付代建项目款，金额为经审计的项目成

本加成一定比例，项目款支付时间不等。2015年以来，职教园管委会授权无锡锡西城市投资发展有限公司代表其进行部分城市基础设施项目的委托建设和款项支付。

2016-2018年，发行人基础设施建设业务实现收入分别为0.00万元、4,328.22万元和9,912.36万元。

2、安置房和保障性住房建设

秉承专业经营、规范管理的发展路径，公司在无锡藕塘职教园内完成了大量的安置房和保障性住房开发建设，积累了丰富的开发建设经验。公司前期已完工项目主要由业主方根据开发成本加成一定比例支付项目款。根据提升自主经营能力和面向市场化经营发展的要求，公司目前在建的安置房项目，主要按照“拆一还一”的原则，对拆迁对象的房产进行评估，并参考评估总价按照动迁安置价格将安置房出售给拆迁对象。

2016-2018年，发行人安置房建设业务收入分别为42,570.07万元、37,120.21万元和34,646.84万元。

3、垃圾清运

2016-2018年，发行人垃圾清运收入分别为0.00万元、0.00万元和294.85万元，占主营业务收入整体比例比较小。

4、物业管理

2016-2018年，发行人物业管理收入分别为0.00万元、78.37万元和81.63万元，占主营业务收入整体比例比较小。

（三）发行人未来发展规划

发行人以惠山区经济与社会发展规划为导向，结合当地国有资产及资源制定自身的发展战略，切实做到支持地区规划的落实及区域经济的健康可持续发展，并通过多种方式做大做实公司资产规模，实现业务向多元化方向发展。未来发行人将不断提高企业管理水平，坚持完善内部管理制度，加强企业风险管理；坚持精细化管理，加强高素质员工队伍建设；坚持创新驱动，优化企业组织架构与管理模式；坚持解放思想，积极应对复杂环境挑战。发行人将在积极拓展自身在职教园区基础设施建设中的广度和深度中，巩固公司的传统优势。根据惠山区的总体规划，在职教园有序推进园中村、村中园的搬迁整治，加强低效用地的整治，以及不断完善工业园区基础配套设施建设，营造良好的发展载体和招商环境的大背景下，公司业务发展将紧随区域规划进行，有步骤地扩展公司经营业务，充分发挥自身资源优势和市场化运作能力，不断完善公司作为基础设施建设主体以及运营平台的职能，努力促进惠山区的社会经济发展，造福民众。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具了 2016-2018 年三年连审标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2019]第 020839 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2016 年、2017 年及 2018 年财务数据均引自上述审计报告。

一、发行人近三年主要财务数据与指标

发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2018 年	2017 年末	2016 年末
资产总计	1,552,458.88	1,535,281.48	1,417,211.49
其中：流动资产	1,487,463.67	1,470,831.66	1,403,400.75
负债合计	918,345.77	913,753.89	826,014.19
其中：流动负债	333,649.95	214,711.25	289,035.12
所有者权益（含少数股东权益）	634,113.11	621,527.58	591,197.30
项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	45,111.83	41,672.43	42,570.07
主营业务收入	44,935.69	41,526.80	42,570.07
利润总额	13,787.13	11,708.14	11,361.94
归属于母公司所有者净利润	12,224.80	10,535.98	9,070.59
经营活动产生的现金流量净额	-50,319.21	-11,055.51	-225,319.37
投资活动产生的现金流量净额	-320.67	149.36	270.97
筹资活动产生的现金流量净额	35,460.61	144,116.86	260,735.49
期末现金及现金等价物增加额	-15,179.28	133,210.71	35,687.09

发行人近三年主要财务指标

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	4.46	6.85	4.86
速动比率（倍）	2.26	3.85	2.55
资产负债率（%）	59.15	59.52	58.28
应收账款周转率（次/年）	1.56	0.93	1.06
存货周转率（次/年）	0.06	0.05	0.05
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03
净资产周转率（次/年）	0.07	0.07	0.07

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
净资产收益率（%）	1.95	1.74	1.65

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、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额

8、净资产收益率= 净利润/净资产平均余额

9、2016 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率、净资产收益率和净资产周转率以 2016 年期末数据为依据，2017、2018 年度总资产周转率、应收帐款周转率、存货周转率、净资产收益率和净资产周转率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

二、发行人财务分析

（一）概述

公司自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，发行人保持了快速、平稳、健康的发展态势。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,552,458.88 万元，负债总额为 918,345.77 万元，资产负债率为 59.15%，所有者权益（含少数股东权益）为 634,113.11 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 45,111.83 万元，归属于母公司所有者净利润 12,224.80 万元。

发行人及其子公司相关资产产权明晰，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。发行人土地资产及投资性房地产均办理了土地权属或不动产权证明。发行人不存在 2010 年 6 月 30 日后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（二）资产负债结构分析

发行人近三年主要资产负债构成情况

单位：万元、%

项 目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	256,851.03	16.54	307,112.20	20.00	193,771.32	13.67
应收票据及应收账款	23,580.98	1.52	54,301.82	3.53	84,335.84	5.95
预付款项	106,757.82	6.88	95,817.87	6.24	99,818.43	7.04
其他应收款	365,780.38	23.56	368,359.85	23.99	357,913.55	25.25
存货	734,493.45	47.31	645,239.91	42.03	667,561.60	47.10
流动资产合计	1,487,463.67	95.81	1,470,831.66	95.80	1,403,400.75	99.03
非流动资产：						
可供出售金融资产	1,330.81	0.09	1,330.81	0.09	1,330.81	0.09
长期股权投资			-	-	8,583.53	0.6
投资性房地产	14,937.80	0.96	14,565.18	0.95	-	-
固定资产	2,986.14	0.19	3,027.68	0.20	3,199.16	0.23
无形资产	44,739.86	2.88	44,739.86	2.91	-	-
商誉	298.94	0.02	298.94	0.02	298.94	0.02
递延所得税资产	701.66	0.05	487.35	0.03	398.29	0.02
非流动资产合计	64,995.21	4.19	64,449.82	4.20	13,810.74	0.97
资产总计	1,552,458.88	100.00	1,535,281.48	100.00	1,417,211.49	100.00
流动负债：						
短期借款	10,000.00	1.09	30,000.00	3.28	6,000.00	0.73
应付票据及应付账款	37,253.32	4.06	67,460.49	7.38	110,292.68	13.35
预收款项	20.73	0.00	20.73	0.00	43.75	0.01
应付职工薪酬	6.00	0.00	6.00	0.00	6.00	0.00
应交税费	22,419.64	2.44	18,128.07	1.98	14,594.73	1.77
其他应付款	56,057.94	6.10	45,950.95	5.03	94,597.95	11.45
一年内到期的非流动负债	207,892.32	22.64	53,145.00	5.82	63,500.00	7.69
流动负债合计	333,649.95	36.33	214,711.25	23.50	289,035.12	34.99
非流动负债：						
长期借款	311,778.00	33.95	464,482.00	50.83	422,899.00	51.20
应付债券	270,660.27	29.47	232,351.09	25.43	114,080.08	13.81
递延所得税负债	2,257.54	0.25	2,209.55	0.24	-	-
非流动负债合计	584,695.82	63.67	699,042.65	76.50	536,979.08	65.01
负债合计	918,345.77	100.00	913,753.89	100.00	826,014.19	100.00

1、资产结构分析

2016-2018年，公司的资产总额分别为1,417,211.49万元、1,535,281.48万元和1,552,458.88万元，资产规模呈增长态势。发行人资产规模的增长主要系发行人融资能力的提高使得外部融资规模增长。

2016-2018年，发行人流动资产分别为1,403,400.75万元、1,470,831.66万元和1,487,463.67万元，占总资产的比例分别为99.03%、95.80%和95.81%，发行人流动资产占比高，资产变现能力较强。

2016-2018年，发行人非流动资产分别为13,810.74万元、64,449.82万元和64,995.21万元，占总资产的比例分别为0.97%、4.20%和4.19%。公司非流动资产主要为无形资产和投资性房地产。

总体来看，发行人资本实力雄厚，资产质量良好，财务构成符合行业特征。2018年末，公司资产负债率为59.15%，处于行业合理水平。截至2018年末，公司资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和无形资产构成，占比合计分别为98.70%。

（1）货币资金

2016-2018年末，发行人货币资金分别为193,771.32万元、307,112.20万元和256,851.03万元。2017年度，公司货币资金增长113,340.88万元，增幅58.49%，主要原因为公司通过增加融资规模来满足日益增长的业务投入需求。发行人货币资金内容主要是银行存款和其他货币资金。

（2）应收票据及应收账款

2016-2018年末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为84,335.84万元、54,301.82万元和23,580.98万元，分别占同期资产总

额的 5.95%、3.54%和 1.52%。

截至 2018 年末，发行人应收账款账面价值为 8,252.71 万元，主要为应收无锡锡西城市投资发展有限公司工程款 8,116.14 万元。公司该项业务回款情况良好，且无锡锡西城市投资发展有限公司信用优良，因此未计提坏账准备。随着发行人加大应收账款回收力度和各项代建工程陆续交付使用，公司滚动发展的潜力也将逐渐释放。

截至 2018 年末发行人主要应收账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	与发行人关系	账龄	比例	款项性质
无锡锡西城市投资发展有限公司	8,116.14	非关联方	1 年以内	97.26	项目建设款
合计	8,116.14			97.26	

(3) 预付款项

2016-2018 年末，发行人预付款项分别为 99,818.43 万元、95,817.87 万元和 106,757.82 万元，分别占同期资产总额的 7.04%、6.24%和 6.88%。公司预付款项占总资产比重较高，主要系公司预付的拆迁、安置及土地整理款。

截至 2018 年末发行人主要预付款项明细

单位：万元、%

单位名称	金额	与发行人关系	账龄	比例	款项性质
无锡市惠山区钱桥街道办事处拆迁安置办公室	105,801.90	-	1 年以内 /1-2 年	99.10	预付的拆迁、安置及土地整理款
合计	105,801.90			99.10	

(4) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 357,913.55 万元、368,359.85 万元和 365,780.38 万元，账面金额较大，分别占同期资产总额的 25.25%、23.99%和 23.56%。

截至 2018 年末，公司其他应收款主要为应收无锡城西产业发展

有限公司、无锡职教园管理委员会等单位往来款。

截至 2018 年末发行人主要其他应收款明细

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	账龄	款项性质	占期末其他应收账款余额比例
无锡城西产业发展有限公司	156,965.80	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3 年以上	往来款	42.60
无锡职教园管理委员会	131,081.80	1 年以内/1-2 年/2-3 年	往来款	35.57
无锡市惠山区钱桥街道办事处财政所	29,131.46	1 年以内/1-2 年/3 年以上	往来款	7.91
无锡锡西城市投资发展有限公司	22,419.64	1 年以内	往来款	6.08
无锡市钱桥污水处理有限公司	14,896.39	1 年以内/1-2 年	往来款	4.04
合计	354,495.08			96.20

(5) 存货分析

2016-2018 年末，公司存货余额分别为 667,561.60 万元、645,239.91 万元和 734,493.45 万元，分别占同期资产总额的 47.10%、42.03%和 47.31%。

截至 2018 年末，发行人存货账面价值为 734,493.45 万元，主要由开发成本和土地储备构成。其中，开发成本中主要是基础设施和保障房建设发生的成本；土地储备为无锡市惠山区人民政府注入本公司的划拨地。

2018 年末发行人存货明细

单位：万元、%

项目名称	账面金额	占比
开发成本	481,074.44	65.50
土地储备	253,419.01	34.50
合计	734,493.45	100.00

2018 年末发行人存货土地资产明细清单

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	单价	缴纳土地出让金	入账方式	是否抵押	用途	取得方式
1	惠山区钱桥街道晓丰社区	锡惠国用（2013）001482号土地	18,288.25	79,635.30	2,296.50	否	评估法	是	前期开发	划拨
2	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001477号土地	10,490.60	39,647.00	2,646.00	否	评估法	是	前期开发	划拨
3	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001478号土地	13,966.95	112,455.30	1,242.00	否	评估法	是	前期开发	划拨
4	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001479号土地	10,093.99	38,148.10	2,646.00	否	评估法	否	前期开发	划拨
5	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001480号土地	13,332.72	42,705.70	3,122.00	否	评估法	是	前期开发	划拨
6	惠山区钱桥街道藕塘村	锡惠国用（2013）001481号土地	19,367.20	62,034.60	3,122.00	否	评估法	是	前期开发	划拨
7	无锡市惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2015）第0002号土地	4,947.45	27,951.70	1,770.00	否	评估法	是	城镇住宅用地	划拨
8	无锡市惠山区钱桥镇东风村	锡惠国用（2008）第1028号土地	7,871.85	47,420.80	1,660.00	否	评估法	否	住宅用地	划拨
9	惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2012）0068号	8,636.83	39,985.30	2,160.00	否	评估法	是	地块前期基础设施建设	划拨
10	无锡市惠山区钱桥镇东风村	锡惠国用（2012）0168号	17,300.87	88,359.90	1,958.00	否	评估法	否	地块前期开发	划拨
11	惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2012）0167号	24,964.62	87,579.80	2,850.50	否	评估法	否	地块前期基础设施建设	划拨
12	无锡市惠山区钱桥镇东风村	锡惠国用（2012）0170号	17,251.86	88,109.60	1,969.84	否	评估法	是	地块前期基础设施建设	划拨
13	惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2012）第0169号土地	24,281.39	85,182.90	2,850.50	否	评估法	是	地块前期基础设施建设	划拨
14	无锡市惠山	锡惠国用（2012）0166号	3,968.23	18,037.40	2,200.00	否	评估	否	前期开发	划拨

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	单价	缴纳土地出让金	入账方式	是否抵押	用途	取得方式
	区钱桥镇东风村						法		-住宅	
15	无锡市惠山区钱桥街道钱桥大街141号	锡惠国用(2012)第0075号土地	7,358.54	40,880.80	1,800.00	否	评估法	否	城镇住宅用地	划拨
16	无锡市惠山区钱桥街道钱桥大街141号	锡惠国用(2012)第0074号土地	11,977.89	65,812.60	1,820.00	否	评估法	否	城镇住宅用地	划拨
17	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用(2013)第0112号土地	2,617.17	14,459.50	1,810.00	否	评估法	是	城镇住宅用地	划拨
18	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	苏(2016)无锡市不动产权第0006631号	14,801.97	89,708.90	1,650.00	否	评估法	是	城镇住宅用地	划拨
19	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用(2013)第0127号	8,821.05	53,406.90	1,651.67	否	评估法	是	城镇住宅用地	划拨
20	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用(2015)第010255号	5,659.50	34,300.00	1,650.00	否	评估法	是	城镇住宅用地	划拨
21	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用(2012)第0059号	7,420.07	44,167.10	1,680.00	否	评估法	否	城镇住宅用地	划拨
	合计		253,419.00	1,199,989.20	2,111.84					

2、负债结构分析

2016-2018年末，发行人总负债分别为826,014.19万元、913,753.89万元和918,345.77万元。近三年，公司负债增长92,331.58万元，增幅11.18%。负债规模的不断增长主要原因是发行人承担的城市基础设施和保障房建设项目规模不断扩大，发行人对资金的需求也随之增加。从债务构成情况来看，2018年末发行人债务结构较为均衡。本期债券的发行能够拓宽发行人的融资渠道，满足发行人对资

金的长期需求。截至 2018 年末，公司负债主要由应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成。

（1）应付票据及应付账款

①应付票据

2016-2018 年末，发行人应付票据分别为 90,050.00 万元、39,103.39 万元和 20,000.00 万元。公司应付票据为支付给工程施工方的暂估工程款。

②应付账款

2016-2018 年末，发行人应付账款分别为 20,242.68 万元、28,357.10 万元和 17,253.32 万元。截至 2018 年末，公司应付账款主要为公司与江苏宇通建设投资有限公司之间待结算的工程款。截至 2018 年末，公司应付账款主要情况如下：

2018 年末发行人应付账款主要情况

单位：万元、%

单位名称	金额	与发行人关系	账龄	比例	性质
江苏宇通建设投资有限公司	8,771.68	非关联方	1-3 年	50.84	应付待结算工程款
合计	8,771.68			50.84	

（2）其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款分别为 94,597.95 万元、45,950.95 万元和 56,057.94 万元。公司其他应付款主要为发行人根据经营情况需要资金调度时与其他企业单位发生的往来款。截至 2018 年末，公司其他应付款前五名情况如下：

2018 年末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	比例	性质
无锡市惠山区钱桥街道办事处拆迁安置办公室	11,083.89	2-3 年	29.67	往来款

单位名称	金额	账龄	比例	性质
无锡市钱藕农业有限公司	11,000.00	1年以内	29.45	往来款
无锡市惠山区钱桥资产管理办公室	6,769.95	1年以内	18.12	往来款
无锡惠山钱桥开发区钱桥配套区管理委员会	2,700.83	1年以内	7.23	往来款
无锡惠山新农村建设发展有限公司	2,300.00	3年以上	6.16	往来款
合计	33,854.67		90.63	

（3）一年内到期的非流动负债

2016-2018年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为63,500.00万元、53,145.00万元和207,892.32万元，分别占同期负债总额的7.69%、5.82%和22.64%。2018年末一年内到期的非流动负债增幅较大，主要为一年内到期的长期借款增加所致。

（4）长期借款

2016-2018年末，发行人长期借款分别为422,899.00万元、464,482.00万元和311,778.00万元。公司长期借款主要为满足一些周期较长的建设项目以及平衡整体负债结构而借入的款项。截至2018年末，公司通过保证借款125,400.00万元、组合借款186,378.00万元。

（5）应付债券

2016-2018年末，发行人应付债券分别为114,080.08万元、232,351.09万元和270,660.27万元。2016年，公司分别发行了规模为10亿元的无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）及1.5亿元的债券融资计划；2017年，公司分别发行了规模为9.4亿元的无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）及2.5亿元的债权融资计划；2018年，公司发行了规模为3.3亿元的债权融资计划及2.0亿元的非公开定向债务融资工具。

（6）有息负债明细分析

截至2018年末，发行人有息负债本金合计800,330.59万元，主

要是银行贷款及债券，发行人有息负债具体情况如下：

2018年末发行人有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	无锡农商行	贷款	6,000.00	5.22	2018.1.15-2019.1.10	保证
2	光大银行	贷款	1,000.00	5.22	2018.12.21-2019.12.21	保证
3	江苏银行	贷款	3,000.00	4.79	2018.12.28-2019.12.20	抵押
4	江苏银行	贷款	2,500.00	5.39	2016.1.16-2025.12.31	保证
5	中国银行	贷款	2,500.00	5.39	2016.11.15-2025.12.31	保证
6	张家港农商行	贷款	7,400.00	4.75	2017.1.16-2019.10.19	保证
7	常熟农商行	贷款	500.00	5.39	2017.5.23-2025.2.28	保证
8	常熟农商行	贷款	500.00	5.88	2018.1.18-2025.2.28	保证
9	南京银行	贷款	500.00	6.10	2018.5.28-2020.4.28	保证
10	南京银行	贷款	500.00	6.10	2018.6.12-2020.5.12	保证
11	光大银行	贷款	900.00	5.15	2014.5.22-2020.5.21	保证
12	南京银行	贷款	500.00	5.70	2018.1.2-2020.12.25	保证
13	无锡农商行	贷款	7,800.00	5.23	2017.1.6-2019.12.12	保证
14	无锡农商行	贷款	100.00	5.23	2017.5.5-2020.5.3	保证
15	宁波银行	贷款	15,000.00	5.23	2017.1.23-2019.12.21	保证
16	宁波银行	贷款	15,000.00	4.79	2017.1.26-2019.12.21	保证
17	北京银行	贷款	5,000.00	5.23	2016.1.18-2021.1.5	保证
18	民生银行	贷款	9,000.00	5.64	2016.3.31-2024.2.29	组合借款
19	民生银行	贷款	1,000.00	5.64	2016.3.31-2024.2.29	组合借款
20	浦发银行	贷款	10,000.00	5.23	2016.4.28-2020.12.1	组合借款
21	浦发银行	贷款	10,000.00	5.23	2016.4.28-2020.12.1	组合借款
22	平安银行	贷款	1,000.00	5.23	2016.8.26-2019.8.28	保证
23	平安银行	贷款	25,500.00	5.23	2016.8.26-2019.8.28	保证
24	无锡农商行	贷款	50.00	5.70	2018.2.13-2020.2.12	保证
25	无锡农商行	贷款	50.00	5.70	2018.2.13-2020.2.12	保证
26	光大信托	信托	66,721.00	4.75	2016.3.16-2019.3.16	保证
27	光大银行	贷款	2,500.00	5.64	2016.2.4-2024.2.3	组合借款
28	南京银行	贷款	2,500.00	5.64	2016.2.4-2024.2.3	组合借款
29	南京银行	贷款	50.00	5.23	2017.1.10-2019.12.10	保证
30	无锡农商行	贷款	5,750.00	5.23	2017.1.10-2019.12.10	保证
31	无锡农商行	贷款	100.00	5.23	2018.10.8-2020.10.7	保证
32	宁波银行	贷款	2,000.00	5.70	2018.6.6-2021.6.5	保证
33	中国银行	贷款	25,000.00	5.39	2016.1.16-2025.12.31	保证
34	江苏银行	贷款	25,000.00	5.39	2016.11.15-2025.12.31	保证
35	常熟农商行	贷款	4,333.00	5.39	2017.5.23-2025.2.28	保证
36	常熟农商行	贷款	9,167.00	5.39	2018.1.18-2025.2.28	保证
37	南京银行	贷款	4,250.00	6.10	2018.5.28-2020.4.28	保证

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
38	南京银行	贷款	4,250.00	6.10	2018.6.12-2019.5.12	保证
39	光大银行	贷款	15,500.00	5.15	2014.5.22-2020.5.21	保证
40	南京银行	贷款	4,250.00	5.70	2018.1.2-2020.12.25	保证
41	无锡农商行	贷款	9,700.00	5.23	2017.5.5-2020.5.3	保证
42	宁波银行	贷款	2,000.00	5.46	2018.1.2-2020.12.25	保证
43	北京银行	贷款	18,000.00	5.23	2016.1.18-2021.1.5	组合借款
44	工商银行	贷款	7,400.00	4.90	2016.1.4-2022.12.21	组合借款
45	工商银行	贷款	10,000.00	4.90	2017.1.3-2022.12.21	组合借款
46	民生银行	贷款	49,000.00	5.63	2016.3.29-2024.2.29	组合借款
47	浦发银行	贷款	19,778.00	5.23	2016.4.18-2021.4.18	组合借款
48	无锡农商行	贷款	9,800.00	5.70	2018.2.13-2020.2.12	保证
49	光大银行	贷款	82,500.00	5.64	2016.2.4-2024.2.3	组合借款
50	无锡农商行	贷款	9,850.00	5.70	2018.10.8-2020.10.7	保证
51	债券持有者	债券	99,552.21	6.50	2016.1.25-2021.1.24	
52	债券持有者	债券	14,971.32	6.50	2016.11.29-2019.11.29	
53	债券持有者	债券	14,940.12	5.40	2017.6.14-2020.6.13	-
54	债券持有者	债券	9,974.35	6.30	2017.12.25-2023.12.24	-
55	债券持有者	债券	93,332.74	6.50	2017.11.10-2022.11.9	-
56	债券持有者	债券	32,902.28	6.30	2018.12.17-2021.12.16	-
57	债券持有者	债券	19,958.57	6.50	2018.1.8-2021.1.8	-
合计			800,330.59			

本期债券存续期内有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
有息负债偿付规模	173442.32	92,990.12	197,191.06	110,732.74	9,974.35	146,500.00	69,500.00	-	800,330.59
其中：银行借款偿还规模	91,750.00	78,050.00	44,778.00	17,400.00		146,500.00	69,500.00	-	447,978.00
信托借款偿还规模	66,721.00	-	-	-	-	-	-	-	66,721.00
已发行债券偿还规模	14,971.32	14,940.12	152,413.06	93,332.74	9,974.35	-	-	-	285,631.59
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	150,000.00
合计	173,442.32	92,990.12	197,191.06	140,732.74	39,974.35	176,500.00	99,500.00	30,000.00	950,330.59

从债券存续期有息负债偿还压力测算结果来看，2019-2026年度，公司需要偿付的有息负债金额依次为 173,442.32 万元、92,990.12 万元、197,191.06 万元、140,732.74 万元、39,974.35 万元、176,500.00

万元、99,500.00万元和30,000.00万元，本期债券发行后，未来公司有95.03亿元债务需要兑付。发行人将合理安排长短期债务结构，科学管理各年度债务到期规模，避免集中偿付风险。

3、所有者权益状况

2016-2018年末，发行人的所有者权益总额分别为591,197.30万元、621,527.58万元和634,113.11万元，其中归属于母公司的所有者权益分别为586,959.86万元、601,005.16万元和613,590.76万元。发行人净资产规模呈增长趋势，2017年、2018年发行人所有者权益分别增长5.13%和2.02%。

（三）营运能力分析

发行人2016-2018年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
营业收入	45,111.83	41,672.43	42,570.07
资产总额	1,552,458.88	1,535,281.48	1,417,211.49
存货	734,493.45	645,239.91	667,561.60
存货周转率（次/年）	0.06	0.05	0.05
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03

注释：1、流动资产周转率（次/年）=营业收入/流动资产平均余额，2016年度流动资产周转率以2016年末数据为依据，2017、2018年度流动资产周转率以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

2016-2018年，存货周转率、总资产周转率及流动资产周转率比较稳定，但整体水平不高，这反映了公司在资金利用率、资产利用率方面的运营能力一般。主要原因在于一方面公司主要以工程项目建设为主，具有较强的行业特征；另一方面公司主要采用的是先垫资代建，后交付结转的运营模式，而且发行人及子公司承建的城市基础设施项

目的建设期较长，项目款回收周期相应较长，由此造成存货资产规模较大，企业的运营效率较低。发行人近年来稳步发展，主要营运能力指标稳定，符合基础设施类企业的一般特征。

（四）盈利能力分析

（1）利润构成明细

发行人 2016-2018 年利润构成明细

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	45,111.83	41,672.43	42,570.07
营业总成本	40,083.32	36,180.93	36,428.53
补贴收入	8,561.40	7,000.00	5,050.00
利润总额	13,787.13	11,708.14	11,361.94
净利润	12,224.72	10,553.56	9,767.61
总资产报酬率（%）	1.69	2.52	0.80
净资产收益率（%）	1.95	1.74	1.65

注释：1、总资产报酬率 = (利润总额 + 利息支出) / 资产总额平均余额，2016 年度总资产报酬率指标计算中资产平均余额以 2016 年期末数据为依据，2017、2018 年度以当年（期初 + 期末）/ 2 的数值为依据。

2016-2018 年度，公司实现的营业收入分别为 42,570.07 万元、41,672.43 万元和 45,111.83 万元；发行人主要从事无锡职教园基础设施和保障房建设，项目建设收入为公司收入的主要来源。

2016-2018 年度，发行人补贴收入分别为 5,050.00 万元、7,000.00 万元和 8,561.40 万元，主要系无锡职教园管委会给予发行人用于职教园区市政基础设施代建工程的补贴资金。作为无锡职教园的重要基础设施和保障房建设主体，发行人的财政补贴与其主营业务有较强的相关性，可以预见，在未来数年随着公司在基础设施和保障房建设的持续投入，公司的财政补贴收入具有一定的持续性。2016-2018 年，发行人“营业收

入/（营业收入+补贴收入）”的比值分别为 89.40%、85.62%和 84.05%，发行人收入主要依靠自身业务经营收益。

2016-2018年，发行人净利润分别为 9,767.61 万元 10,553.56 万元和 12,224.72 万元。2016-2018年，发行人总资产报酬率分别为 0.80%、2.52%和 1.69%，净资产收益率分别为 1.65%、1.74%和 1.95%。

未来，随着职教园区开发进程的不断推进、公司产业多元化的深入发展，发行人经营收入将保持稳步增长，公司自身营运能力具有可持续性。

（五）偿债能力分析

发行人 2016-2018 年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年年度/末	2017 年年度/末	2016 年度/末
资产总额	1,552,458.88	1,535,281.48	1,417,211.49
负债总额	918,345.77	913,753.89	826,014.19
所有者权益（含少数股东权益）	634,113.11	621,527.58	591,197.30
流动资产	1,487,463.67	1,470,831.66	1,403,400.75
流动负债	333,649.95	214,711.25	289,035.12
净利润	12,224.72	10,553.56	9,767.61
流动比率（倍）	4.46	6.85	4.86
速动比率（倍）	2.26	3.85	2.55
资产负债率（%）	59.15	59.52	58.28

发行人 2016-2018 年的流动比率分别为 4.86、6.85 和 4.46，速动比率分别为 2.55、3.85 和 2.26，短期偿债能力处于安全水平。公司目前拥有大量的货币资金，公司将继续加强对存货、应收账款和其他应收款的管理，提高短期资产流动性。

从长期偿债能力来看，2016-2018 年，公司资产负债率分别为 58.28%、59.52%和 59.15%。截至 2018 年末，发行人资产负债率水平相

对稳定处于行业合理水平，反映了公司较为稳健的财务风格。

总体而言，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力，随着藕塘职教园区城市化建设的逐步推进，发行人的业务规模将持续提升，从而对债务的偿还保障能力将愈发增强。

（六）现金流量分析

发行人 2016-2018 年现金流量主要数据

单位：万元

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	318,002.12	282,215.23	623,267.70
	经营现金流出	368,321.32	293,270.74	848,587.07
	流量净额	-50,319.21	-11,055.51	-225,319.37
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	0.00	149.36	300.00
	投资现金流出	320.67	0.00	29.03
	流量净额	-320.67	149.36	270.97
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	169,961.50	422,465.71	759,362.00
	筹资现金流出	134,500.89	278,348.86	498,626.51
	流量净额	35,460.61	144,116.86	260,735.49
期末现金及现金等价物增加额		-15,179.28	133,210.71	35,687.09

2016-2018 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 623,267.70 万元、282,215.23 万元和 318,002.12 万元。2017 年度，公司经营活动产生的现金流入下降 341,052.47 万元，降幅 54.72%，主要原因系该年度往来款收回力度减弱所致。2016-2018 年度，发行人经营活动产生的现金流出分别为 848,587.07 万元、293,270.74 万元和 368,321.32 万元。2017 年度，公司经营活动产生的现金流出下降 555,316.33 万元，降幅 65.44%，主要系公司支付工程款和向其他政府平台企业提供拆借资金规模大幅度减少所致。

2016-2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 270.97 万元、149.36 万元和 -320.67 万元。

2016-2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 260,735.49 万元、144,116.86 万元和 35,460.61 万元，2018 年公司筹资活动现金流量净额大幅减少，主要是因为公司 2018 年度融资大幅度减少。

2016-2018 年度，发行人期末现金及现金等价物增加额分别为 35,687.09 万元、133,210.71 万元和-15,179.28 万元。从现金流量整体情况分析，发行人具备较强的筹资能力。

综上所述，发行人财务状况合理，政府支持力度较大，盈利能力较强，具有较强的偿债能力。

三、对外担保情况

截至 2018 年末，发行人及其子公司对外担保余额合计 288,828.04 万元，具体明细如下：

截至 2018 年末发行人对外担保明细

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保期限	担保余额
无锡市钱藕农业有限公司	保证担保	2018.7.9-2019.7.9	3,000.00
	保证担保	2017.1.6-2019.12.12	5,800.00
	保证担保	2017.3.15-2020.3.15	10,000.00
	保证担保	2017.1.16-2020.1.15	8,500.00
	保证担保	2018.12.21-2019.12.20	4,000.00
无锡城西产业发展有限公司	保证担保	2017.1.3-2019.12.3	4,800.00
	保证担保	2017.1.5-2025.1.4	4,916.67
无锡市钱桥污水处理有限公司	保证抵押	2015.8.31-2020.8.31	7,000.00
	保证担保	2017.1.5-2025.1.4	29,500.00
	保证担保	2018.6.8-2020.5.8	2,755.00
	保证担保	2018.12.5-2019.12.4	4,500.00
	质押担保	2015.3.20-2019.12.9	5,500.00
	保证担保	2018.6.12-2019.5.20	5,000.00
	保证担保	2018.9.18-2019.8.23	5,000.00
	保证担保	2017.1.4-2020.1.3	2,000.00
	保证担保	2018.10.16-2019.10.16	10,000.00

被担保单位	担保类型	担保期限	担保余额
	保证担保	2018.10.25-2019.10.25	10,000.00
无锡城西商贸发展有限公司	保证担保	2018.2.22-2019.2.21	6,500.00
无锡市惠山区钱桥农村社区股份合作联社	保证担保	2016.12.26-2019.12.12	4,800.00
无锡锡西城市投资发展有限公司	保证、抵押担保	2016.1.2-2023.12.21	53,089.70
	保证担保	2017.9.25-2022.9.25	12,000.00
	保证担保	2017.1.5-2025.1.4	4,916.67
	保证担保	2017.1.24-2019.12.5	5,800.00
	保证担保	2018.10.9-2020.10.8	9,950.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	保证担保	2017.1.24-2021.12.21	65,000.00
无锡华阔经济贸易发展有限公司	保证担保	2016.12.16-2019.12.16	4,500.00
合计			288,828.04

发行人及其子公司对外担保中，主要的被担保单位分别为无锡锡西城市投资发展有限公司、无锡市钱桥污水处理有限公司和无锡市钱藕农业有限公司，相应的担保金额分别为 150,756.37 万元、81,255.00 万元、31,300.00 万元，合计占发行人对外担保总额的 91.17%。

无锡锡西城市投资发展有限公司，成立于 2008 年 8 月 25 日，注册资本 20,000 万元人民币。系发行人的联营企业。经营范围为：利用自有资金对外投资；城市基础设施的建设；社区建设；环境整治；房屋拆迁；物业管理；自有房屋的出租；建筑材料、五金材料的销售；经济信息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

无锡市钱桥污水处理有限公司，成立于 2004 年 12 月 1 日，注册资本 5,000 万元人民币。系发行人参股企业的股东。公司经营范围为工业、生活污水综合处理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

无锡市钱藕农业有限公司，成立于2011年10月26日，注册资本3,000万元人民币。经营范围：农产品的种植、销售，对农业、农村基础设施的投资开发建设，土地整理，为农业生产活动提供服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

四、发行人资产受限情况

（一）货币资金受限情况

截至2018年末，发行人货币资金中有合计金额为90,000.00万元的受限资产，具体情况如下：

截至2018年末发行人货币资金受限资产

单位：万元

项 目	受限内容
银行承兑汇票保证金及定期存单	90,000.00
合计	90,000.00

（二）抵押土地及房屋资产情况

截至2018年末，发行人抵押的土地及房屋资产面积798,858.57平方米，账面价值合计167,114.36万元。具体情况如下：

截至2018年末发行人受限土地及房屋建筑物明细

单位：万元、平方米

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	抵押期限
1	惠山区钱桥街道晓丰社区	锡惠国用（2013）001482号土地	18,288.25	79,635.30	2015.8.24-2022.8.24
2	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001477号土地	10,490.60	39,647.00	2015.3.20-2019.12.9
3	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001478号土地	13,966.95	112,455.30	2016.1.2-2023.12.21
4	惠山区钱桥街道洋溪社区	锡惠国用（2013）001480号土地	13,332.72	42,705.70	2016.1.18-2021.1.5
5	惠山区钱桥街道藕塘村	锡惠国用（2013）001481号土地	19,367.20	62,034.60	2016.1.18-2021.1.5
6	惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2012）0068号	8,636.83	39,985.30	2016.4.28-2020.12.1

序号	宗地位置	土地权证编号	账面价值	面积	抵押期限
7	无锡市惠山区钱桥镇东风村	锡惠国用（2012）0170号	17,251.86	88,109.60	2016.1.18-2021.1.5
8	惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2012）第0169号土地	24,281.39	85,182.90	2017.2.4-2022.12.9
9	无锡市惠山区钱桥街道苏庙社区	锡惠国用（2015）第0002号土地	4,947.45	27,951.70	2016.1.18-2021.1.5
10	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用（2013）第0112号土地	2,617.17	14,459.50	2016.1.4-2022.12.21
11	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	苏（2016）无锡市不动产权第0006631号	14,801.97	89,708.90	2016.3.31-2024.2.29
12	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用（2013）第0127号	8,821.05	53,406.90	2016.2.4-2024.2.3
13	无锡市惠山区钱桥街道东风社区	锡惠国用（2015）第010255号	5,659.50	34,300.00	2016.2.4-2024.2.3
	土地-存货部分受限合计		162,462.94	769,582.70	
1	惠山钱桥街道南塘社区	锡惠国用（2012）第0216号	1,375.52	24,131.90	2017.12.25-2022.12.24
2	藕乐汇生活广场2048-1	苏（2016）无锡市不动产权第0050816号	1,816.03	3,426.48	2016.12.12-2023.12.2
3	藕乐汇生活广场1053	苏（2016）无锡市不动产权第0050839号	1,459.87	1,717.49	2016.12.12-2023.12.2
	土地-投资性房地产部分受限合计		4,651.42	29,275.87	
	合计		167,114.36	798,858.57	

截至2018年末，除上述因抵押而使用受限的资产外，公司其他资产中，不存在其他因抵押或质押而使用受限的资产。

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

关联方名称	与发行人关系	经济性质
无锡惠源投资发展有限公司	控股股东	有限公司

关联方名称	与发行人关系	经济性质
无锡市长三角国际应用科技开发有限公司	全资子公司	有限公司
无锡惠然信息科技有限公司	全资子公司	有限公司
无锡舜柯山开发投资有限公司	全资子公司	有限公司
无锡舜皇文化传播有限公司	控股子公司	有限公司
无锡惠山钱桥经济发展有限公司	全资子公司	有限公司
无锡市丰年农业发展有限公司	控股子公司	有限公司
无锡惠山钱桥配套区物业管理有限公司	全资子公司	有限公司

（二）关联交易情况

截至2018年末，发行人不存在合并范围外的关联交易。

最近三年内，发行人不存在资金被实际控制人及其关联方违规占用的情形。

六、发行人近三年合并资产负债表（见附表二）

七、发行人近三年合并利润表（见附表三）

八、发行人近三年合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品的情况

截至 2018 年末，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的主要企业（公司）债券情况如下：

发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券情况

债券类型	名称	发行时间	规模(亿元)	期限	票面利率	担保情况
公司债券	16 锡藕 01	2016 年 1 月	10.00	5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）	6.50%	无担保
公司债券	17 锡藕 01	2017 年 11 月	9.40	5 年（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）	6.50%	无担保
合计		-	19.40	-	-	-

注：2019 年 1 月，“16 锡藕 01”行权后，债券余额为 6.5 亿元，利率上调至 7.15%。

（一）16 锡藕 01

根据上证函【2015】2568 号，发行人获准发行额度不超过 16 亿元。2016 年 1 月，公司发行了总额为 10 亿元的无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（简称“16 锡藕 01”），债券为 5 年期（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 6.50%，募集资金全部用于保障房项目。由于该保障房项目建设资金充裕，目前，发行人已出具相关说明，承诺不再发行无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司非公开发行 2016 年公司债券剩余额度。

1、本息兑付情况

截至2018年末，该期债券已按期完成利息兑付。

2、募集资金使用情况

“16锡藕01”实际发行规模10亿元。截至2018年12月底，募集资金已经使用完毕。募集资金流向与募集说明书的资金使用计划一致。

3、主要偿债资金来源

随着发行人安置房建设业务及基础设施建设业务完工确认收入，营业收入和净利润将实现较大提升，为本期债券提供偿债资金，除此之外，发行人作为无锡藕塘职教园的基础设施和保障房建设主体，获得了当地政府的大力支持，职教园管委会《关于利息结算方式的通知》中表示发行人在运营过程中所承担的资本化利息和费用化利息最终由无锡职教园管委会承担，从而增强了发行人未来的偿债能力，确保“16锡藕01”按时足额还本付息。

（二）17锡藕01

根据上证函【2016】2422号，发行人获准发行额度不超过13亿元。2017年11月，公司发行了总额为9.4亿元的无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）（简称“17锡藕01”），债券为5年期（附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为6.50%，募集资金用于保障房项目和补充流动资金。

1、本息兑付情况

截至 2018 年末，该期债券已按期完成利息兑付。

2、募集资金使用情况

“17 锡藕 01”实际发行规模 9.4 亿元。截至 2017 年 12 月底，募集资金基本使用完毕。募集资金流向与募集说明书的资金使用计划一致。

3、主要偿债资金来源

“17 锡藕 01”偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流。

除上述债券外，发行人及全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品。

二、发行人已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况

截至 2018 年末，公司分别拥有 3 笔债权融资计划、1 笔非公开定向债务融资工具和 1 笔信托计划，发行规模合计 126,721.00 万元，具体情况如下：

发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的债权融资 和非公开定向债务融资工具情况

单位：万元、%

序号	发行机构	类型	借款期限	借款金额	年利率
1	无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司	债权融资计划	2016.11.29-2019.11.29	15,000.00	6.50
2	无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司	债权融资计划	2017.6.14-2020.6.13	15,000.00	5.40

3	无锡市藕塘职教园区开发有限公司	债权融资计划	2017.12.25-2023.12.24	10,000.00	6.30
4	无锡市藕塘职教园区开发有限公司	非公开定向债务融资工具	2018.1.8-2021.1.8	20,000.00	6.80
5	无锡市藕塘职教园区开发有限公司	信托计划	2016.3.16-2019.3.16	66,721.00	4.75
合计			-	126,721.00	-

除上述品种外,发行人及全资或控股子公司不存在其他尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2018年末,发行人及全资或控股子公司不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券现分2个品种发行，因此将募集资金用途进一步区分。品种一发行规模6亿元，其中3.6亿元用于钱桥新藕苑二期工程项目，2.4亿元用于补充公司营运资金。品种二发行规模9亿元，其中5.4亿元用于钱桥新藕苑二期工程项目，3.6亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下：

本期债券募集资金投向情况

单位：万元

募集资金用途	项目总投资	使用品种一 资金额度	使用品种二 资金额度	合计占项目 总投资比重
钱桥新藕苑二期工程项目	159,141.05	36,000.00	54,000.00	56.55%
补充公司营运资金	-	24,000.00	36,000.00	-
合计	-	60,000.00	90,000.00	-

（一）钱桥新藕苑二期工程项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为无锡惠山钱桥经济发展有限公司，为发行人的全资子公司。

2、项目审批核准情况

（1）无锡市惠山区发展和改革委员会 2013 年 8 月 5 日出具《无锡市惠山区发展和改革委员会关于钱桥新藕苑二期工程项目可行性研究报告的批复》（惠发改投社[2013]176 号），文件批复了项目实施主体、建设地点和用地规模、建设内容与规模、总投资及资金来源及其他事项等要素；

(2) 无锡市惠山区发展和改革局 2013 年 6 月 30 日出具《无锡市惠山区发展和改革局关于无锡惠山钱桥经济发展有限公司新藕苑小区二期工程项目的节能评估审查意见》（惠发改能审[2013]25 号），原则上同意新藕苑小区二期工程项目的节能评估报告；

(3) 无锡市国土资源局惠山分局分别于 2012 年 5 月 25 日、6 月 6 日分别颁发了该项目用地的锡惠国用（2012）第 0074 号土地证、锡惠国用（2012）第 0075 号土地证和锡惠国用（2013）第 0112 号土地证，项目用地选址符合无锡市惠山区总体规划，符合国家供地政策；

(4) 无锡职教园管理委员会办公室 2013 年 5 月 28 日出具《无锡市惠山区社会稳定风险评估评审表》，对钱桥新藕苑二期工程项目的社会稳定风险进行评估，认为该项目为低风险项目；

(5) 无锡市规划局 2012 年 4 月 6 日颁发了《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 320206201200028 号），经审核，本项目符合城乡规划要求；

(6) 无锡市惠山区环保局分别于 2011 年 3 月 24 日、4 月 13 日、4 月 29 日、5 月 17 日就钱桥新藕苑二期工程 A 标、B 标、C 标、D 标项目出具审批意见，批复同意该项目按环境影响报告表所列地点、内容和规模等建设，对项目设计、建设过程中严格落实污染防治措施等提出了具体要求。

3、项目用地情况

募投项目已经取得证号分别锡惠国用（2012）第 0074 号、锡惠国用（2012）第 0075 号以及锡惠国用（2013）第 0112 号的土地证，

土地使用权人为无锡惠山钱桥经济发展有限公司，地块用途为城镇住宅用地，使用权类型为划拨。

根据国务院《不动产登记暂行条例》有关规定，经无锡市政府批准，自2015年12月28日起，在无锡市市区实施不动产登记制度，颁发不动产权证书。项目建成后项目实施主体钱桥经发将对安置房进行初始登记，逐步为安置户办理不动产权证书。根据《市政府关于做好市区征地拆迁安置住房上市交易相关工作的通知》，以安置时间起算满5年，已依法取得不动产权证，安置户按相关规定补交土地出让收益等相关费用以及住宅专项维修基金后，安置房可以上市交易。上市交易时补交的土地收益等相关费用标准由市住建、财政、国土、物价部门以及所在区人民政府适时核定，报市人民政府确认后公布执行。

4、项目总投资及资金来源

该项目总投资为159,141.05万元，资金由单位自筹解决。

5、项目建设内容及进度

(1) 钱桥新藕苑二期工程项目：钱桥新藕苑二期工程位于无锡市惠山区钱桥街道东风社区，项目总用地面积123,001 m²，具体范围：东至新藕苑一期、西至显山路、南至园区北路、北至S342省道。

钱桥新藕苑二期工程为安置房新建工程，是区域棚户区（危旧房）改造工作的重要组成部分。该项目新建建筑26栋（其中33层10栋、18层12栋、11层2栋、6层2栋），总建筑面积437,258 m²，地上建筑面积336,462 m²（住宅建筑面积332,180 m²，物业面积1,248 m²，

架空层 3,034 m²），地下建筑面积 100,796 m²。

经估算，本项目总投资额为 159,141.05 万元。截至 2018 年 12 月末，本项目已累计投入资金约 9.89 亿元，已累计完成投资额 62.16%。

该项目符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

6、项目建设的必要性及社会效益

在惠山区政府加强传统服务业态优化，推进商业综合体转型升级，发展楼宇经济，加快存量房产去化，促进房地产市场健康有序发展的总体部署下，惠山区住宅类商品房市场平稳去化，作为完善区域社会保障体系的重要抓手，区政府着力构建政府提供基本住房保障、市场化解决多层次需求的住房保障体系，并计划到 2020 年住房保障体系健全率达到 99% 以上。钱桥新藕苑二期工程项目已列入 2014 年无锡市惠山区保障性住房建设目标任务。钱桥新藕苑二期是一项切实的民心工程，具有显著的社会效益。

（1）改善棚户区居民生活条件，提高社区居民生活水平

项目所安置的被拆房屋破旧、街道建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给人民的生产生活带来诸多不便；由于缺少硬件设施，加上居民的不良生活习惯，垃圾污染严重，通过项目的建设可推进村镇规划建设，又改变社区脏乱差面貌，改善居住环境，实现农村生活社区化，而公共市政设施建设的有效的保障了居民其他社会保障需求，提高了居民生活幸福指数，是一项实实在在的民心工程。

棚户区改造建设是深入贯彻落实科学发展观，是“民心工程”、“德

政工程”，通过棚户区改造，使低收入居民共享城市改革和发展成果，促进城市土地科学合理利用，优化城市空间布局，增强城市功能，是推进社会和谐发展的重要途径。

（2）进一步推动职教园区建设，加快区域腾房换地的速度

职教园区的发展离不开土地资源，而东风社区原有的传统私房和企业用地占据了大量教研用地，致使职教园区的发展受用地限制而无法迅速开展。新藕苑二期工程的实施体现了政府“以人为本，安置先行”征地拆迁原则，为东风社区的被拆居民解决了后顾之忧，维护了其权益、确保了社会稳定，有利于区域腾房换地工作的顺利开展，间接保障了职教园区建设的用地需求。

（3）加快钱桥东风社区“双置换”步伐

项目的实施有利于解决东风社区生产方式落后、布局凌乱、户均占地过大、保障水平较低等问题和矛盾，是破解保护资源、保障发展难题，实现土地资源集约高效利用的有力手段；是落实科学发展观，打破城乡二元结构，促进城乡统筹协调发展，提高城镇化水平，构建和谐社会的有效途径。

（4）集约利用土地资源，提高土地利用效率

项目对不符合控规要求的棚户区进行撤并和安置，将中心城镇建设、自然村撤并与改革传统农民宅基地使用制度相结合，统一置换安置到符合城镇规划的居住集中区，实行社区化集中管理。项目的实施有利于引导农村人口向城镇集聚，加快区域城镇化进程；有利于土地节约集约利用，提高建设用地土地利用效率，改变了布局凌乱、户均

占地过大、保障水平较低等问题。

7、项目经济效益分析

根据中国华西工程设计建设有限公司编制的《钱桥新藕苑二期工程项目可行性研究报告》，该项目预计将实现销售收入约 192,812 万元，包括住宅和停车位出让收入。

（1）可售物业统计

新藕苑二期工程为新建建筑 26 栋（其中 33 层 10 栋、18 层 12 栋、11 层 2 栋、6 层 2 栋），总建筑面积 437,258 m²，地上建筑面积 336,462 m²（住宅建筑面积 332,180 m²，物业面积 1,248 m²，架空层 3,034 m²），地下建筑面积 100,796 m²，车位 3,336 辆（地上 540 辆、地下 2,796 辆）。上述物业中，住宅、车位全为可售物业，物业用房、架空层为不可售物业。

（2）销售价格

项目安置房住宅和车位定向销售价格主要以相关安置房销售政策和安置房建设成本为主要依据，并参照周边商品房销售价格。

经综合分析，项目销售均价拟定如下：住宅 5,100 元/m²，地上户外车位 45,000 元/辆，地下车位 75,000 元/辆。

（3）销售收益

项目预计销售期为 3 年，销售比例分别为 50%、30%、20%。根据上述定价，项目销售计划及收益如下：

项目		第 1 年	第 2 年	第 3 年	小计
住宅	面积 (m ²)	166,090.00	99,654.00	66,436.00	332,180.00
	单价(元/m ²)	5,100.00	5,100.00	5,100.00	
	金额 (万元)	84,706.00	50,824.00	33,882.00	169,412.00

地上车位	车位数（辆）	270	162	108	540
	单价（元/辆）	45,000.00	45,000.00	45,000.00	
	金额（万元）	1,215.00	729.00	486.00	2,430.00
地下车位	车位数（辆）	1,398	839	559	2,796
	单价（元/辆）	75,000.00	75,000.00	75,000.00	
	金额（万元）	10,485.00	6,293.00	4,193.00	20,970.00
合计		96,406.00	57,845.00	38,561.00	192,812.00

8、项目对发行人业务状况、财务状况的影响

（1）项目对发行人业务状况的影响

公司作为无锡职教园城市资源综合开发的重要实施主体，在城市基础设施和保障房建设行业处于区域内垄断地位。该项目建设内容为安置房建设，项目的实施有利于公司未来保障房建设相关业务发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步巩固公司在职教园区保障房建设投融资领域的主导地位。

（2）项目对发行人财务状况的影响

本期债券拟募集资金 15 亿元，其中 9 亿元用于募投项目，6 亿元用于补充营运资金，将计入公司负债（公司流动资产增加，非流动负债增加）。在 2018 年末数据基础上模拟，公司资产总额将增至 1,702,458.88 万元，负债总额将增至 1,068,345.77 万元，资产负债率将上升到 62.75%，将处于行业平均水平。待该项目建成后，将通过安置房和停车位销售为发行人带来收益共计 192,812 万元，足以覆盖本期债券本息。

9、项目建成后现金回流预测

该项目预计将通过安置房和停车位销售为发行人带来收益共计 192,812.00 万元。预计现金回流情况如下：

募投项目现金回流预测

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	合计
住宅	84,706.00	50,824.00	33,882.00	169,412.00
地上车位	1,215.00	729.00	486.00	2,430.00
地下车位	10,485.00	6,293.00	4,193.00	20,970.00
合计	96,406.00	57,845.00	38,561.00	192,812.00

（二）补充公司营运资金

本期债券的募集资金中 60,000 万元将用于补充公司营运资金。公司主要从事城市基础设施和保障房建设，报告期内，公司在建项目投入较大，从项目投资到建成交付，资金需求较大。公司本次发行公司债券募集长期资金，能够有效提高公司的资金实力，调整负债的期限结构，支持公司的长期发展，提升抗风险能力。

本期债券部分募集资金用于补充营运资金，主要为了优化长短期债务结构，同时综合公司资产和负债结构、权益和债务融资成本等因素决定。截至 2018 年末，公司的流动负债合计 333,649.95 万元，包括短期借款 10,000.00 万元、应付票据及应付账款 37,253.32 万元、预收账款 20.73 万元、应付职工薪酬 6.00 万元、应交税费 22,419.64 万元、其他应付款 56,057.94 万元、一年内到期的非流动负债 207,892.32 万元。公司短期内对流动资金的需求较大，故本期债券募集资金中的 6.00 亿元将用于补充公司营运资金。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与浙商银行无锡分行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在浙商银行无锡分行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向财务部提交使用募集资金报告，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人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账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

根据发行人与浙商银行无锡分行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，浙商银行无锡分行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时，应提前五个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，浙商银行无锡分行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中

披露的用途做到专款专用，予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，必须拒绝发行人的提款要求。

三、发行人承诺

发行人承诺，本期债券募投项目的收入将优先用于偿还本期债券。

发行人承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划以及募集资金投资项目进展情况，包括但不限于项目前期工作、项目施展情况等。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司是本期债券的法定偿债人，主要偿债来源于发行人经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 15 亿元，其中品种一 6 亿元，品种二 9 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门科室与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券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、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、

可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）专项偿债资金与账户安排

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、浙商银行无锡分行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在浙商银行无锡分行开立偿债账户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》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资金，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。

二、增信措施

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券（品种一）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施情况如下：

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

负责人：瞿为民

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于2009年12月18日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委

员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏再担保以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

（二）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级。

2、江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为江苏再担保提供了较大的发展空间。江苏再担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，公司再担保和直保风险管理水平业务发展较快，但代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，公司目前资产负债率较低，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担机构，公司再担保业务收费偏低，但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。截至 2019 年 3 月底，江苏再担保净资产为 89.49 亿元，债券担保责任余额占净资产比例未超过 30%。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券（品种一）本息的偿付具有较强的保障。

（三）累计担保余额

截至2019年3月底，江苏省信用再担保集团有限公司融资担保责任余额为574.9亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在担保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。”截至2019年3月底，江苏再担保净资产放大倍数为8.25倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

（四）江苏再担保财务数据

江苏再担保公司2018年的财务报表由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（苏公W[2019]A265号）。本文中担保人2018年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

江苏再担保公司2018年的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日/2018年度
总资产	1,439,296.61
总负债	586,627.62
所有者权益	752,668.99
营业收入	133,070.87
利润总额	50,390.34
净利润	37,842.72
经营活动产生的现金流量净额	50,669.07

期末现金及现金等价物余额	376,290.72
资产负债率（%）	40.76
流动比率	1.78

（五）江苏再担保发行债券情况

截至 2018 年底，江苏再担保公司发行了一期公司债“江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）”，起息日期 2017 年 10 月 24 日，规模 5 亿元，利率 4.95%，期限 3+2 年。除此之外，江苏再担保公司未发行过企业债券、公司债券、中期票据等债券产品。

（六）担保函的主要内容

江苏再担保公司为债券品种一（6 亿元）的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容为：

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期的企业债券，发行面额不超过人民币陆亿元（含陆亿元）

保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券品种一存续期及债券到期之日起二年。债券品种一持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证范围：担保人保证的范围包括债券品种一本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证责任的承担：在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券品种一本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的帐户。债券品种一

持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券品种一持有人的代理人有义务代理债券品种一持有人要求担保人履行保证责任。

如本担保函所规定的担保期间内，债券品种一持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（七）担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系

根据江苏再担保公司与发行人签订的《信用增进服务协议》，以及江苏再担保公司出具的《担保函》，担保人与发行人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

在本担保函项下债券到期时保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券品种一本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的帐户。债券品种一持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

担保人在按照担保函履行了担保责任后，即代位取得债券品种一债权人对发行人所享有的相应权利，并有权要求发行人偿还担保人为履行担保责任代发行人支付的本金、利息（包括复利、罚息等）、违约金、担保费、损害赔偿金及所有为实现债权产生的费用等。

（八）担保协议及程序的合法合规性

发行人已与江苏再担保公司签订《信用增进服务协议》，约定由江苏再担保公司对债券品种一（6亿元）的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

发行人与江苏再担保公司签订的《信用增进服务协议》不存在违

反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，信用增进协议及程序合法有效。

三、本期债券偿债保障措施

（一）公司良好的资产状况和较强的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

截至2018年12月31日，发行人资产总额1,552,458.88万元，负债总额918,345.77万元，所有者权益（含少数股东权益）634,113.11万元。2018年度公司实现营业收入45,111.83万元，利润总额13,787.13万元，净利润12,224.72万元。2016-2018年，公司资产规模增长135,247.39万元，增长9.54%。发行人2016-2018年合并报表净利润分别为9,767.61万元、10,553.56万元和12,224.72万元，三年平均净利润10,848.63万元足以覆盖本期债券一年的利息。

从短期偿债能力来看，发行人2016-2018年的流动比率分别为4.86、6.85和4.46，速动比率分别为2.55、3.85和2.26，处于安全水平，反映出公司短期偿债能力较强，面临的短期偿债压力较小。从长期偿债能力来看，2016-2018年，公司资产负债率分别为58.28%、59.52%和59.15%，发行人资产负债率处于行业合理水平，公司财务风格较为稳健。

发行人作为无锡职教园主要的国有资产运营载体，未来将进一步发挥其基础设施建设与投融资主体职能。随着公司业务规模的不断扩大，代建工程陆续完工，公司的盈利能力有望得到提升。

（二）募投项目良好的经营性收益为本期债券还本付息提供有力保障

本期债券募集资金 15 亿元，其中 9 亿元用于钱桥新藕苑二期工程项目。根据中国华西工程设计建设有限公司编制的《钱桥新藕苑二期工程项目可行性研究报告》，项目预计将获得安置房和停车位出让收入 192,812.00 万元，为本期债券本息的足额偿付提供了重要的资金来源。

募投项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	销售期		
			第一年	第二年	第三年
1	营业收入	192,811.80	96,405.90	57,845.04	38,560.86
1.1	安置房销售	169,411.80	84,705.90	50,823.54	33,882.36
1.2	地上车位销售	2,430.00	1,215.00	729.00	486.00
1.3	地下车位销售	20,970.00	10,485.00	6,292.50	4,192.50
2	营业成本	118.50	39.50	39.50	39.50
3	营业税金及附加	10,701.05	5,350.53	3,210.40	2,140.13
4	净收益	181,992.25	91,015.87	54,595.14	36,381.23

在债券存续期内募投项目的净收益，能够覆盖项目总投资。

（三）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

江苏省信用再担保集团有限公司对本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具担保函。届时如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券品种一不能按期兑付，担保人将按照本期债券品种一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应支付的费用，划入本期债券登记结算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。

（四）区域经济持续健康发展、财政实力的提升和政府的大力支持

持为发行人可持续发展提供了良好的外部环境

发行人作为无锡职教园区的城市建设和运作主体，主要从事无锡市职教园的保障房建设和基础设施建设，在职教园区内市场相对稳定，可以持续获得收益。发行人在项目获取方面得到管委会的大力支持。未来几年，管委会还将持续通过提供项目资源等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。总体看来，无锡市惠山区以及无锡职教园区经济持续健康发展、财政实力不断增强，为发行人的业务创造了良好的外部经济环境，有利于发行人盈利能力的提升。

（五）良好的融资能力为本期债券的偿还提供了外部保障

公司拥有较强的资金调配能力，已与多家商业银行建立了战略合作关系，银行授信充裕，公司最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。凭借强大的综合实力和多年良好的合作关系，当公司不能及时足额偿还本期债券本息时，将通过包括间接融资在内的多种融资方式筹措资金，为本期债券的如期偿付提供必要的补充。同时，公司还合理安排不同投资项目之间的开发进度，使资金来源与各项开支得到有效结合，提高了资金的使用效率，保证了资金的顺畅运行。

（六）充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请浙商银行无锡分行担任本期债券的债权代理人，并与浙商银行无锡分行签订了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

（七）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人具备足额偿付本期债券本息的能力，并制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 投资者保护措施

发行人为了充分保护投资者的利益，采取了有效的投资者保护措施，具体包括聘请债权代理人并签署《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，具体内容如下：

一、债权代理协议

根据《债权代理协议》的约定，浙商银行无锡分行作为本期债券的债权代理人，维护债券持有人的利益。主要内容如下：

（一）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等事宜。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《债券募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

（三）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《债券募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债

权代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权人代理人应按照法律和《债券募集说明书》的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》约定了债券持有人会议的权利、债券持有人会议的召集、召开和决议等事项，主要内容如下：

（一）债券持有人会议的权利

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

6、决定变更或解聘债权人；

7、修改《债券持有人会议规则》；

8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应

采取的债券保障措施作出决议；

9、当发行人未能按期支付债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

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

11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

12、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开和决议

债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

1、在本期债券存续期间内，出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券本金总额 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，

单独或合并持有本期未偿付债券本金总额的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

2、出现并满足上述（4）、（5）条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

3、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券本金总额 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

4、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。债券持有人会议通知应包括以下内容：

- （1）有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- （2）会议拟审议的事项；
- （3）以明显文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- （4）开会的日期、地点；
- （5）投票代理委托书的送达时间和地点；
- （6）会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得晚于债券持有人会议召开日期之前三日。

6、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

7、债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及持有发行人 10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人

会议上，没有表决权。

8、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

9、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

10、每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

11、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠为履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

12、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。

13、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

14、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

15、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

16、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

17、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后，发行人申请在依法设立的证券交易场所上市流通，提高债券的流动性。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风险的便利。

（二）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批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按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券

早日获准上市流通。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时，发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。

公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

（四）项目投资风险

本期债券募集资金建设项目总体投资规模较大、周期较长。如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时如在管理和技术上出现重大失误，则也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

对策：发行人将认真执行招标管理的相关规定，设计建设均由技

术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程环节均经过反复论证，并由专业人员持续现场跟踪项目施工进度，确保项目施工质量和进度，尽量避免工程延误。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险及对策

公司经营规模的不断扩大，增加了发行人经营管理的难度，对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力提出了更高的要求。任何一方面的失误，都可能影响发行人的盈利水平。

对策：在今后的发展中，发行人将进一步完善现代企业的法人治理结构，加强对子公司的管理，强化内部控制规范运作，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

（二）资产流动性风险

发行人资产中存货占比较高，存货主要由开发成本和土地储备构成。其中土地资产的流动性容易受到土地市场波动的影响，集中变现难度较大。国家对于房地产行业的调控可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

对策：公司发展战略已充分考虑了未来土地市场可能面临的风险，通过对公司前景的合理规划，不断提高业务能力，降低土地市场波动带来的资产流动性风险影响。

（三）对外担保风险

截至2018年12月31日，发行人对外担保总额为288,828.04万

元，占发行人总资产比例为 18.60%，占发行人净资产比例为 45.55%。发行人对外担保企业主要为无锡锡西城市投资发展有限公司、无锡市钱桥污水处理有限公司和无锡市钱藕农业有限公司等。发行人对外担保的金额较大，若被担保企业经营状况恶化，公司将可能承担代偿责任，导致公司整体变现能力降低，对公司的偿债能力产生影响。

对策：发行人将密切关注被担保单位的经营状况，如发现问题将及时采取相应措施，确保将潜在损失降到最低。此外，发行人还建立了对外担保相关的制度和决策程序，对被担保企业的资质和审批流程等方面作出了明确的规定，并在实际工作中严格执行，以切实加强对外担保的内部管理。

（四）资本支出以及持续融资风险

发行人从事的城市基础设施建设行业属于资金密集型行业，目前发行人承接了较多的城市基础设施建设工程，未来资本性支出较大。一旦公司融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，甚至出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响发行人收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

对策：发行人将从以下方面化解持续融资风险：1、本期债券的发行将提升公司在资本市场的参与度并给公司带来长期、低成本的资金；2、无锡职教园管委会将继续从资金、政策等方面给予发行人有力支持；3、公司目前保持着良好的资信记录，与各类金融机构开展了广泛的合作，公司将进一步拓展融资渠道，降低融资成本，减少对

单一融资渠道的依赖。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人作为无锡职教园区的城市建设和运作主体，城市基础设施建设业务作为发行人主营业务之一，其投资规模和收益水平均受经济周期影响，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。

对策：发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业提高企业的核心竞争力的基础上，坚持多元化经营，盈利水平的波动性或将降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。

（二）基础设施建设行业政策风险

城市基础设施建设行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

对策：针对政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对经营业务进行周密规划，使经营业务符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化

可能带来的影响，由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

（三）房地产行业政策风险

公司主营业务之一为安置房、保障房建设业务，业务受到房地产行业相关政策影响。近年来，政府一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。2015年，国家房地产政策提出“促销售、去库存”的总基调，促进房地产市场存货去化工作。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应房地产行业宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

对策：发行人将积极落实国家和地区政策，根据政策要求进行保障性住房建设，同时加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。发行人将根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

第十六条 信用评级

一、信用评级情况

（一）评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、评级报告内容概要

（一）优势

1、惠山区是无锡市传统工业强区，工业经济基础较雄厚。近年惠山区作为无锡市实施传统产业升级及发展新兴产业的重要区域，经济实力稳步发展，为无锡藕塘提供了较好的经营环境。

2、无锡藕塘是惠山区政府所属区级建设主体，承担职教园区基础开发建设工作，可获得上级单位的支持。

3、江苏再担保为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了本期债券还本付息的安全性。

（二）风险

1、无锡藕塘主营业务利润空间有限，利润对财政补助有一定依赖。

2、近年来，无锡藕塘刚性债务规模较大，2018 年末公司短期刚性债务规模激增，公司面临较大偿付压力。

3、无锡藕塘经营业务投入压力大，中短期内土地开发整理业务的

资金难回笼，基础设施建设和安置房项目对价金额和支付时间存在不确定性，投入与产出存在明显错配。

4、无锡藕塘对外担保金额较大，存在一定的代偿风险。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债券存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行持续跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是指上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门的要求披露的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及其网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、发行人银行信用情况

截至 2018 年末，发行人已获批银行授信额度为 80.28 亿元，其

中尚未使用的银行授信额度为 21.93 亿元。

五、发行人近三年是否存在违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏万仕邦律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。江苏万仕邦律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在本募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认本募集说明书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。发行人律师认为：

一、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《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》（发改财金[2004]1134号）、《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》（发改财金[2008]7号）等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

二、发行人已为本次发行依法履行了决策程序，取得了必要的批准与授权，该等批准与授权合法、有效；

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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》（发改财金[2008]7号）等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合《企业债券管理条例》、《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》（发改财金[2008]7号）等法律、法规及规范性文件的规定。

五、本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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》（发改财金[2008]7号）等法律、法规及规范性文件的规定。

六、本期债券发行的募集资金用途已经取得了相关主管部门的核准、批准或备案，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和相关规定。

七、本期债券发行的主承销商恒泰长财证券有限责任公司、分销商中山证券有限责任公司、信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司、审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）分别具备担任本期债券发行相关的主承销商、分销商、评级和审计机构的资格和条件。

八、江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券品种一发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，江苏再担保具有对本期债券提供担保的资格，担保行为符合法律、法规的规定，担保程序合法有效。

九、发行人与浙商银行无锡分行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，符合相关法律、法规及规范性文件的要求，并对2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限

公司公司债券仍然适用。

十、发行人报告期内不存在重大违法违规行为，发行人不存在影响本次发行的重大法律事项和潜在法律风险；

十一、发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上，发行人申请本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理工作的通知》规定的企业债券发行主体资格与实质性条件；本次发行已获得所需的有效授权和批准；本次发行文件符合《企业债券管理条例》及其配套文件的要求；截至本法律意见书出具之日，发行人本期债券发行方案的实施不存在法律上的障碍。

第十八条 其他应说明事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）发行人股东会同意本期债券发行的有关决议；
- （二）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （三）2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司公司债券募集说明书；
- （四）发行人2016-2018年经审计的财务报告；
- （五）江苏万仕邦律师事务所出具的法律意见书；
- （六）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；
- （七）募集资金及偿债资金专项账户监管协议；
- （八）债权代理协议；
- （九）债券持有人会议规则；
- （十）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券品种一出具的担保函。

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：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司**

联系地址：无锡市惠山经济开发区友谊南路 88 号

联系人：张凌

联系电话：0510-83210129

传 真：0510-83213717

邮 编：214151

（二）主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系人：江春豪、彭亮、张弛、彭瑜、孙成兆

联系电话：010-56673752

传 真：010-56673749

邮政编码：100033

（三）分销商：中山证券有限责任公司

联系地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦7层、
8层

联系人：黄明峰、周晨

联系电话：0755-82520746

传 真：0755-86208713

邮政编码：518057

此外，投资者还可以在本期债券发行期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）

附表一：

2019年无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

公司债券发行网点表

承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
▲恒泰长财证券有限责任公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层	江春豪、彭亮、张弛、彭瑜	010-56673701
中山证券有限责任公司	投资银行事业部	深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼7层、8层	黄明峰、周晨	0755-82520746

附表二：

发行人近三年合并资产负债表

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

单位：元

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,568,510,346.43	3,071,122,033.02	1,937,713,205.93
应收票据及应收账款	235,809,841.08	543,018,245.58	843,358,424.65
预付款项	1,067,578,153.97	958,178,679.27	998,184,347.26
其他应收款	3,657,803,814.12	3,683,598,526.99	3,579,135,499.07
存货	7,344,934,524.15	6,452,399,126.97	6,675,616,039.78
流动资产合计	14,874,636,679.75	14,708,316,611.83	14,034,007,516.69
非流动资产：			
可供出售金融资产	13,308,100.00	13,308,100.00	13,308,100.00
长期股权投资		-	85,835,263.10
投资性房地产	149,378,000.00	145,651,750.24	-
固定资产	29,861,404.63	30,276,774.08	31,991,647.56
在建工程		-	-
无形资产	447,398,570.00	447,398,570.00	-
商誉	2,989,423.36	2,989,423.36	2,989,423.36
递延所得税资产	7,016,587.79	4,873,546.33	3,982,935.48
非流动资产合计	649,952,085.78	644,498,164.01	138,107,369.49
资产总计	15,524,588,765.53	15,352,814,775.84	14,172,114,886.18
流动负债：			
短期借款	100,000,000.00	300,000,000.00	60,000,000.00
应付票据及应付账款	372,533,183.64	674,604,895.92	1,102,926,805.39
预收款项	207,315.00	207,315.00	437,504.40
应付职工薪酬	60,000.00	60,000.00	60,000.00
应交税费	224,196,434.55	181,280,735.35	145,947,337.50
其他应付款	560,579,390.88	459,509,527.59	945,979,515.93
一年内到期的非流动负债	2,078,923,202.75	531,450,000.00	635,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	3,336,499,526.82	2,147,112,473.86	2,890,351,163.22
非流动负债：			
长期借款	3,117,780,000.00	4,644,820,000.00	4,228,990,000.00
应付债券	2,706,602,746.68	2,323,510,938.79	1,140,800,772.01
递延所得税负债	22,575,404.95	22,095,529.55	-
非流动负债合计	5,846,958,151.63	6,990,426,468.34	5,369,790,772.01
负债合计	9,183,457,678.45	9,137,538,942.20	8,260,141,935.23
所有者权益：			
实收资本	575,520,000.00	575,520,000.00	575,520,000.00
资本公积	4,708,754,716.97	4,705,146,655.92	4,736,340,095.59

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他综合收益	66,286,588.65	66,286,588.65	-
盈余公积	73,263,971.70	63,505,449.78	56,196,182.23
未分配利润	712,082,337.40	599,592,877.24	501,542,331.21
归属于母公司所有者权益合计	6,135,907,614.72	6,010,051,571.59	5,869,598,609.03
少数股东权益	205,223,472.36	205,224,262.05	42,374,341.92
所有者权益合计	6,341,131,087.08	6,215,275,833.64	5,911,972,950.95
负债和所有者权益总计	15,524,588,765.53	15,352,814,775.84	14,172,114,886.18

附表三：

发行人近三年合并利润表

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

单位：元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	451,118,313.57	416,724,303.94	425,700,664.17
其中：主营营业收入	451,118,313.57	416,724,303.94	425,700,664.17
二、营业总成本	400,833,220.93	361,809,310.07	364,285,292.87
其中：营业成本	384,392,020.14	357,775,640.21	365,393,070.08
营业税金及附加	10,184,286.16	2,805,194.86	1,945,463.22
销售费用			-
管理费用	11,798,501.57	1,541,117.46	3,546,740.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-14,113,752.76	-3,875,085.88	258,364.05
其中：利息费用	123,182,329.20	254,259,001.36	-
利息收入	142,144,691.82	258,583,412.80	835,211.39
资产减值损失	8,572,165.82	3,562,443.42	-6,858,345.44
其他收益	85,614,038.75	70,000,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-7,835,263.10	-379,339.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-328,483.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,919,501.59	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	1,929,733.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	137,818,632.98	117,079,730.77	62,965,965.42
加：营业外收入	52,663.62	1,694.55	50,653,600.00
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	137,871,296.60	117,081,425.32	113,619,365.42
减：所得税费用	15,624,104.21	11,545,811.67	15,943,288.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,247,192.39	105,535,613.65	97,676,077.12
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	122,247,192.39	105,535,613.65	97,676,077.12
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			
少数股东损益	-789.69	175,800.08	6,970,213.60
归属于母公司所有者的净利润	122,247,982.08	105,359,813.57	90,705,863.52
六、其他综合收益的税后净额		66,286,588.65	-
七、综合收益总额	122,247,192.39	171,822,202.30	97,676,077.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	122,247,982.08	171,646,402.22	90,705,863.52
归属于少数股东的综合收益总额	-789.69	175,800.08	6,970,213.60

附表四：

发行人三年合并现金流量表

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

单位：元

项目	2018年度	2017年度	2016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	492,691,557.98	342,230,438.44	469,135,493.81
收到其他与经营活动有关的现金	2,687,329,596.89	2,479,921,812.99	5,763,541,516.87
经营活动现金流入小计	3,180,021,154.87	2,822,152,251.43	6,232,677,010.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,116,271,204.20	444,419,817.57	2,347,433,827.56
支付给职工以及为职工支付的现金	752,577.00	-	-
支付的各项税费	606,978.33	131,235.18	412,940.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,565,582,485.90	2,488,156,313.26	6,138,023,928.53
经营活动现金流出小计	3,683,213,245.43	2,932,707,366.01	8,485,870,696.92
经营活动产生的现金流量净额	-503,192,090.56	-110,555,114.58	-2,253,193,686.24
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	3,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,493,612.07	-
投资活动现金流入小计		1,493,612.07	3,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,206,748.17	-	-
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	-	-	290,255.47
投资活动现金流出小计	3,206,748.17	-	290,255.47
投资活动产生的现金流量净额	-3,206,748.17	1,493,612.07	2,709,744.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金	620,386,071.91	1,595,000,000.00	5,973,710,000.00
发行债券收到的现金	528,410,000.00	1,180,140,000.00	1,140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	550,818,910.80	1,449,517,135.00	479,910,000.00
筹资活动现金流入小计	1,699,614,982.71	4,224,657,135.00	7,593,620,000.00
偿还债务支付的现金	949,280,000.00	1,042,720,000.00	3,536,748,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	195,728,919.77	489,949,670.40	
支付其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	1,250,818,910.80	1,449,517,135.00
筹资活动现金流出小计	1,345,008,919.77	2,783,488,581.20	4,986,265,135.00
筹资活动产生的现金流量净额	354,606,062.94	1,441,168,553.80	2,607,354,865.00
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	-151,792,775.79	1,332,107,051.29	356,870,923.29

加：期初现金及现金等价物余额	1,820,303,122.22	488,196,070.93	131,325,147.64
六、期末现金及现金等价物余额	1,668,510,346.43	1,820,303,122.22	488,196,070.93