

# 2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展 有限公司公司债券募集说明书



发行人

无锡锡东新城建设发展有限公司

牵头主承销商：天风证券股份有限公司



联席主承销商：中信证券华南股份有限公司



2020 年 3 月 2 日

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认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。

### 五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2018 年江苏省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》，接受《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》、《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》、《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

## 六、其他重大事项或风险提示

为维护本次债券投资者的权益，发行人及本次债券债权代理人已订立了本次债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本次债券募集说明书中的规定履行其在本次债券项下的相关义务，本次债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

## 七、本次债券基本要素

**(一) 债券名称：**2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券（简称“20 锡新城债”）。

**(二) 发行总额：**人民币 7.50 亿元。

**(三) 债券期限：**7 年期。

**(四) 债券利率：**本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次债券的发行票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。簿记建档区间根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**(五) 还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度末，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**(六) 发行方式：**本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

**(七) 发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(八) 认购托管：**本次债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本次债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的

本次债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**(九)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, 发行人的主体长期信用级别为 AA, 本次债券信用级别为 AA+。

**(十)债券担保:** 本次债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**(十一)流动性安排:** 本次债券发行结束后, 发行人将尽快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。

**(十二)税务事项:** 根据国家税收法律、法规, 投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 目 录

释义 .....	1
第一条债券发行依据 .....	4
第二条本次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 .....	13
第五条债券发行网点 .....	15
第六条认购人承诺 .....	16
第七条债券本息兑付办法 .....	18
第八条发行人基本情况 .....	19
第九条发行人业务情况 .....	28
第十条发行人财务情况 .....	40
第十一条已发行尚未兑付的债券 .....	68
第十二条募集资金用途 .....	70
第十三条偿债保证措施 .....	76
第十四条风险与对策 .....	87
第十五条信用评级 .....	93
第十六条法律意见 .....	96
第十七条其他应说明的事项 .....	98
第十八条备查文件 .....	99

## 释义

在本次债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/锡 东新城	指 无锡锡东新城建设发展有限公司
锡东新城商务区	指 无锡市锡东新城商务区
管委会/商务区 管委会	指 无锡市锡东新城商务区管理委员会
管理中心	指 无锡锡东新城商务区开发建设管理中心
无锡润新	指 无锡润新新能源科技有限公司
本次债券	发行总额为人民币 7.50 亿元的 2020 年江苏省 指 无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券，简称“20 锡新城债”
本次发行	指 经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境 内的公开发行
募集说明书	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而 指 制作的《2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展 有限公司公司债券募集说明书》
牵头主承销商/ 簿记管理人/债 权代理人/天风 证券	指 天风证券股份有限公司
联席主承销商/ 广州证券	指 中信证券华南股份有限公司
上海新世纪	指 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
公证天业	指 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏海辉	指 江苏海辉律师事务所
担保人/锡东科	指 无锡锡东科技投资控股有限公司

技

债券持有人	指 本次债券的投资者
簿记建档	由发行人与簿记管理人确定本次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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	指 主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指 发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份有限公司和中信证券华南股份有限公司为本次债券的发行签订的《2017 年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指 交通银行股份有限公司无锡分行
国家发改委	指 中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指 中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

上交所	指 上海证券交易所
《债权代理协议》	指 发行人与债权代理人签署的《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指 发行人签署的《2018 年江苏省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》
《募集资金专项账户监管协议》	指 发行人与监管银行、天风证券签署的《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指 发行人与监管银行、天风证券签署的《2018 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户/监管账户	指 发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	指 发行人在监管银行营业网点开立的专项用于归集偿付本息资金的账户
审计报告	指 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《无锡锡东新城建设发展有限公司审计报告》（苏公 W[2016]A682 号、苏公 W[2017]A741 号和苏公 W[2018]A401 号）
法定节假日或休息日	指 中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（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和/或休息日）
工作日	指 中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指 人民币元

本次债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕85号文批准公开发行。

本次债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2018〕1304号文件转报国家发展和改革委员会。

2017年9月22日，发行人董事会作出决议，决定公开发行本次债券并将相关事宜报请股东批准。

2017年10月18日，发行人股东作出决议，同意公司公开发行本次债券。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

**一、发行人：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：陆相林

联系人：薛武

联系地址：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号

联系电话：0510-88535056

传真：0510-88788390

邮政编码：214105

### 二、承销团

#### (一) 主承销商

**1、牵头主承销商：天风证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：黄浩泽、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮政编码：201204

**2、联席主承销商：中信证券华南股份有限公司<sup>1</sup>**

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、

---

<sup>1</sup> 2020 年 1 月 10 日，广州证券股份有限公司完成工商变更登记，名称变更为中信证券华南股份有限公司。

20 层

法定代表人：胡伏云

联系人：陈孝光、张路

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 10 层

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

**(二) 分销商：申港证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：蒋方怡然

联系地址：深圳市福田区莲花路新世界文博中心 23 楼

联系电话：0755-82739087

传真：0755-88607410

邮政编码：518000

**三、托管机构**

**(一) 中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

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

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>22</sup>

主要经营场所：无锡市新区龙山路 4 号 C 棟 303 室

执业事务合伙人：张彩斌

联系人：李钢、周晓兵

联系地址：苏州新市路 130 号宏基大厦

---

<sup>22</sup> 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 6 月 17 日更名为公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：0512-65260880

传真：0512-65186030

邮政编码：215007

**六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：石浔、谢宝宇

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

联系电话：021-63504375

传真：021-63500872

邮政编码：200001

**七、发行人律师：江苏海辉律师事务所**

住所：无锡市新区龙山路 4 号融智大厦 B 座 11 层

负责人：李风

联系人：张苗、陶文喜

联系地址：无锡新区龙山路 4 号融智大厦 B 座 11 层

联系电话：510-85225500

传真：510-85225538

邮政编码：214028

**八、担保人：无锡锡东科技投资控股有限公司**

住所：无锡市锡山经济开发区友谊南路 88 号

法定代表人：徐科威

联系人：滕秋石

联系地址：无锡市锡山经济开发区友谊南路 88 号

联系电话：0510-88223041

传真：0510-88708392

邮编：214100

**九、债权代理人：天风证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四  
楼

法定代表人：余磊

联系人：黄浩泽、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮政编码：201204

**十、募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行：**  
**交通银行股份有限公司无锡分行**

住所：无锡市滨湖区金融二街 8 号

负责人：杨文胜

联系人：崔志国

联系地址：无锡市锡山区安镇镇东兴路 68 号

联系电话：0510-82124240

传真：0510-82124240

邮政编码：214105

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**无锡锡东新城建设发展有限公司。

**二、债券名称：**2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券（简称“20 锡新城债”）。

**三、发行总额：**人民币 7.50 亿元。

**四、债券期限：**7 年期。

**五、债券利率：**本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本次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利率，并报国家有关主管部门备案，发行利率在本次债券存续期内固定不变。簿记建档区间根据有关法律法规，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：**每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度末，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**七、发行价格：**本次债券面值 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。

**八、发行方式：**本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承

销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

**九、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、簿记建档日：**本次债券的簿记建档日为 2020 年 3 月 10 日。

**十一、发行首日：**本次债券的发行首日为发行期限的第一日，即 2020 年 3 月 11 日。

**十二、发行期限：**本次债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 3 月 12 日止。

**十三、起息日：**本次债券自发行截止日开始计息，本次债券存续期限内每年的 3 月 12 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**本次债券的计息期限自 2020 年 3 月 12 日起至 2027 年 3 月 11 日止。

**十五、付息日：**2021 年至 2027 年每年的 3 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**十六、兑付日：**本次债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 12 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）。

**十七、本息兑付方式：**通过本次债券托管机构办理。

**十八、认购托管：**本次债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本次债券在

中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、担保方式：**本次债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十一、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本次债券信用级别为 AA+。

**二十二、上市或交易流通安排：**本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十三、重要提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本次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部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

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

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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、本次债券发行结束后，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、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。具体发行网点见附表一。

二、本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

## 第六条 认购人承诺

认购本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本次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、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表本次债券持有人与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，投资者接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、投资者同意交通银行股份有限公司无锡分行作为募集资金专项账户监管人和偿债资金专项账户监管人，分别与发行人及天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

五、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

六、本次债券的监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

七、对于债券持有人会议所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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

受让本次债券的投资者) 均接受该决议;

八、本次债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，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；

九、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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) 本次债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

(二) 就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

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

(五) 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；

(六) 担保人同意债务转让，并承诺将按照担保协议原定条款和条件履行担保义务。或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保协议条件相当的担保协议。

十、投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2023 年开始应付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所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 3 月 12 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) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本，从 2023 年至 2027 年每年偿还本次债券本金的 20%。每年还本时，本金按照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）。

(二) 本次债券本金的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 12 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）。

(三) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 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

成立日期：2009 年 2 月 27 日

注册资本：340,000 万元

法定代表人：陆相林

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91320205685850824D

经营范围：房地产开发；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。（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，公司经审计的合并口径的资产总额为 3,399,377.57 万元，负债总额为 1,685,588.27 万元，所有者权益为 1,713,789.30 万元；2018 年实现主营业务收入 143,386.44 万元，净利润 34,889.32 万元。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司未经审计的合并口径的资产总额为 3,647,228.37 万元，负债总额为 1,918,328.31 万元，所有者权益为 1,728,900.06 万元；2019 年 1-9 月实现主营业务收入 50,498.18 万元，净利润 15,110.76 万元。

### 二、历史沿革

无锡锡东新城建设发展有限公司成立于 2009 年 2 月 27 日，系根据无锡市委、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（现更名为无锡

锡东新城商务区管理委员会)《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)设立。公司设立时注册资本为人民币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(现更名为无锡锡东新城商务区开发建设管理中心,以下简称“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%。本次出资由无锡金达信会计事务所有限公司出具验资报告(锡金会师内验字[2009]第1085号)。

2010年3月10日,公司召开股东会并通过决议,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: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%。本次出资由无锡金达信会计事务所有限公司出具验资报告(锡金会师验字[2010]第034号)。

2011年4月21日,公司召开股东会并通过决议,公司增加注册资本人民币80,000万元,由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,全部由管理中心出资,占注册资本的100%。本次出资由江苏方正会计事务所有限公司出具验资报告(苏方正验字[2011]第023号)。

2013年12月12日,公司召开股东会并通过决议,公司增加注册资本人民币20,000万元,由管理中心以货币方式注入。本次增资后,公司注册资本变更为人民币250,000万元,全部由管理中心出资,占注册资本的100%。本次出资由江苏方正会计事务所有限公司出具验资报

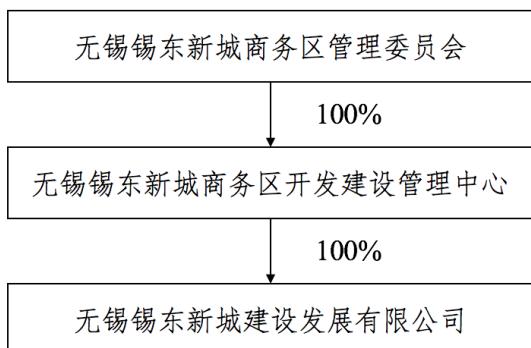
告（苏方正验字[2013]第 006 号）。

2014 年 8 月和 12 月，公司先后增加公司注册资本 80,000 万元和 10,000 万元，新增注册资本由公司原股东管理中心分期投入。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人注册资本为 340,000 万元，实收资本为 340,000 万元。其中，管理中心出资 340,000 万元，持股比例为 100%。

### 三、公司控股股东及实际控制人情况

发行人是由无锡锡东新城商务区开发建设管理中心独资设立的有限责任公司，实际控制人为商务区管委会。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下所示：



### 四、发行人治理和组织结构

#### （一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《无锡锡东新城建设发展有限公司章程》(以下简称《公司章程》)。根据《公司章程》的规定，发行人设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全董事会、监事会和经理制度。自公司成立以来，公司董事会、监事会和总经理均能按照有关法律、法规和公司章程的规定独立运作。

#### 1、董事会

根据发行人《公司章程》，公司设董事会，成员为 3 人，由股东委

派产生，董事任期 3 年，任期届满，经继续委派可连任。董事会设董事长一人。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 制定公司的基本管理制度。

## 2、监事会

根据发行人《公司章程》，公司设监事会，成员为 3 人，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表的监事比例为 2:1。监事的任期每届为三年，任期届满，经继续委派可连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理

人员提起诉讼。

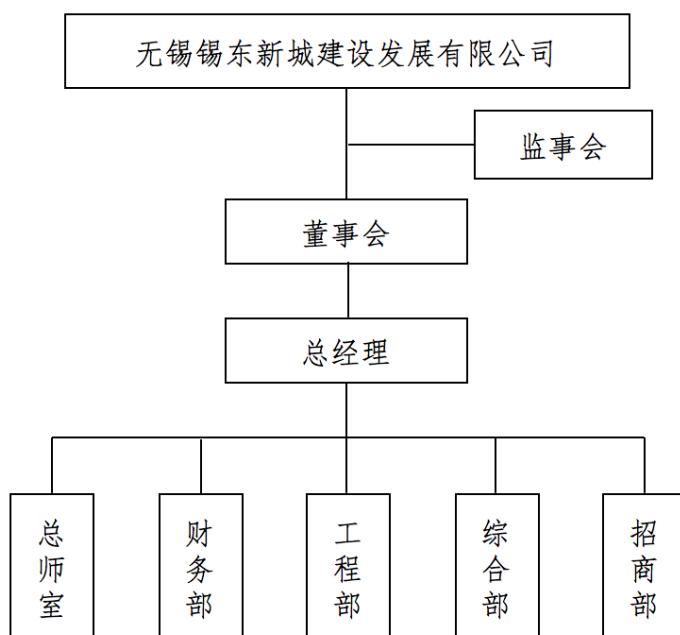
### 3、总经理

根据发行人《公司章程》，公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订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总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

### (二) 公司组织结构

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人组织结构如下图所示：



发行人内设 5 个职能部门，分别为：总师室、财务部、工程部、综

合部、招商部。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

### 1、总师室

负责编制企业年度综合计划以及拟定项目规划方案，并承担公司发展规划、工程建设、财务会计和经营管理等业务技术工作的组织、指挥、协调、检查和考核等职能。

### 2、财务部

负责公司的会计核算、财务管理及公司融资、偿债机制的建立等工作。

### 3、工程部

负责商务区规划范围内的开发建设规划和基础设施建设、区内公用事业及设施等综合协调，组织工程方案设计及施工图设计，负责工程施工中的招投标、施工现场管理等工作。

### 4、综合部

负责各部门之间的协调，组织学习贯彻执行党和国家有关方针、政策、法律、法规、公司各项规章制度，贯彻落实各项人事、劳动工资政策，及时准确编报工资发放表，负责收发文件及文件的整理和归档，负责公司后勤工作，协助领导组织和安排公司各种会议，负责打印公司的行政文件资料，管理公司印章、证照。

### 5、招商部

负责组织协调对外招商推介、宣传活动，收集、跟踪国内外各类投资项目信息，与国内外投资者进行项目接洽和项目考察，承担项目评估、引进、跟踪、签约，项目前期管理、项目审批业务咨询及代理服务等功能，并负责相关的统计工作。

## 五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### (一) 发行人合并范围内子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 1 家，具体情况如下：

**截至 2018 年末发行人合并范围内子公司基本情况表**

单位：万元，%

序号	企业名称	注册资本	合并范围内持股比例
1	无锡润新新能源科技有限公司	30,000.00	100.00

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人子公司无锡润新新能源科技有限公司基本情况如下：

无锡润新新能源科技有限公司成立于 2017 年 8 月 1 日，法定代表人为陆相林，注册资本为 30,000 万元，经营范围为：新能源汽车充电桩的研发、设计、销售、安装及维护；房地产开发；土地前期整理开发；利用自有资金对外投资；工程项目管理、物业管理、拆迁服务、城市项目建设综合开发。（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 年末，无锡润新总资产为 24,616.97 万元，总负债为 12,845.89 万元，所有者权益为 11,771.08 万元；2018 年度，该公司营业收入 0.00 万元，净利润-228.92 万元。

## （二）发行人重要的合营、联营及参股企业

截至 2019 年 9 月末，发行人无重要的合营、联营及参股企业。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

**发行人董事、监事及高级管理人员名单表**

序号	姓名	出生年月	职务	是否公务员兼职
1	陆相林	1975 年 4 月	董事长、总经理	否
2	邹伟国	1969 年 12 月	董事、财务主管	否
3	李茹英	1976 年 1 月	董事	否
4	华志雷	1977 年 10 月	监事会主席	否
5	张国瑞	1992 年 4 月	监事	否
6	方坤	1982 年 9 月	监事	否

### （一）董事会成员

陆相林，1975年4月生，研究生学历，助理工程师，历任无锡换热设备厂会计、锡山市工程机械厂财务科科长、锡山区查桥镇工业总公司资产办副主任、锡山区查桥镇经济贸易服务中心资产管理科科长、无锡市锡山区安镇镇规划建设委员会财务审计部主任、安镇街道财政所副所长、安镇街道资产办主任、无锡锡东新城商务区管委会财政审计局副局长。现任发行人董事长兼总经理。

邹伟国，1969年12月生，大专学历，会计师，历任无锡县甘露工业供销公司助理会计、主办会计、无锡市堡明精密铸造有限公司财务主管、无锡恒发幕墙工程有限公司财务主管、亚太轻合金（南通）科技有限公司财务经理、无锡雄狮风能科技有限公司财务经理、无锡市圣马气体有限公司财务经理、无锡锡东新城建设发展有限公司财务主管。现任发行人董事。

李茹英，1976年1月生，本科学历，高级工程师，历任无锡市园林技工学校办公室职员、江苏园景工程设计咨询有限公司项目总监代表、无锡锡东新城建设发展有限公司工程处项目负责人。现任发行人董事。

## （二）监事会成员

华志雷，1977年10月生，大专学历，会计师。历任江苏捷达集团会计、信盛（无锡）五金锻造有限公司成本会计、无锡盼盼门业有限公司财务部副部长、无锡宝通工程技术服务有限公司财务主管、无锡锡东新城建设发展有限公司项目经理。现任发行人监事会主席。

张国瑞，1992年4月生，本科学历，历任中信银行无锡分行柜员、后备公司客户经理，恒丰银行苏州分行公司客户经理，无锡锡东新城商务区管理委员会招商局项目经理。现任发行人监事。

方坤，1982年9月生，本科学历，高级工程师，历任浙江基业建

设集团项目施工员、项目技术负责人，中国建筑工程总公司（上海）项目技术负责人，昆山天海市政工程有限公司项目经理，无锡锡东新城建设发展有限公司项目经理、项目负责人。现任发行人职工监事。

### （三）高级管理人员

陆相林，总经理，详见董事会成员介绍。

邹伟国，财务主管，详见董事会成员介绍。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是锡东新城商务区的投资、建设和管理主体。发行人主要负责锡东新城商务区的工程建设项目、市政附属设施项目和安置房建设项目等业务。发行人严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

**发行人 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月主营业务收入、成本、利润明细情况**

单位：万元，%					
年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2019 年 1-9 月	市政工程建设项目	1,236.74	1,094.31	142.43	11.52
	市政附属设施项目	493.24	479.54	13.70	2.78
	安置房建设项目	48,768.19	47,413.52	1,354.67	2.78
	其他	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>50,498.18</b>	<b>48,987.37</b>	<b>1,510.80</b>	<b>2.99</b>
2018 年	市政工程建设项目	95,211.25	91,492.31	3,718.93	3.91
	市政附属设施项目	47,482.10	45,659.07	1,823.03	3.84
	安置房建设项目	-	-	-	-
	其他	693.10	661.01	32.09	4.63
	<b>合计</b>	<b>143,386.44</b>	<b>137,812.39</b>	<b>5,574.05</b>	<b>3.89</b>
2017 年	市政工程建设项目	124,818.69	120,433.58	4,385.11	3.51
	市政附属设施项目	12,963.12	15,858.41	-2,895.30	-22.33
	安置房建设项目	-	-	-	-
	其他	5,463.46	5,210.52	252.94	4.63
	<b>合计</b>	<b>143,245.26</b>	<b>141,502.51</b>	<b>1,742.75</b>	<b>1.22</b>
2016 年	市政工程建设项目	62,953.12	60,046.12	2,907.01	4.62
	市政附属设施项目	-	-	-	-
	安置房建设项目	68,302.55	63,243.10	5,059.45	7.41
	其他	11,801.71	11,255.33	546.38	4.63
	<b>合计</b>	<b>143,057.37</b>	<b>134,544.54</b>	<b>8,512.83</b>	<b>5.95</b>
2015 年	市政工程建设项目	-	-	-	-
	市政附属设施项目	45,063.00	41,725.00	3,338.00	7.41
	安置房建设项目	121,151.55	112,177.36	8,974.19	7.41
	其他	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>166,214.55</b>	<b>153,902.36</b>	<b>12,312.19</b>	<b>7.41</b>

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司实现主营业务收入分别为 166,214.55 万元、143,057.37 万元、143,245.26 万元、143,386.44 万元和 50,498.18 万元，主营业务收入基本稳定，发行人主营业务运营状况良好。2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 153,902.36 万元、134,544.54 万元、141,502.51 万元、137,812.39 万元和 48,987.37 万元，保持稳定。2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 12,312.19 万元、8,512.83 万元、1,742.75 万元、5,574.05 万元和 1,510.80 万元，主营业务毛利率分别为 7.41%、5.95%、1.22%、3.89% 和 2.99%。主营业务毛利率有所下降主要系发行人主营业务由缴纳营业税改为缴纳增值税所致。

## 二、发行人业务模式

### （一）市政工程建设业务

发行人经营锡东新城商务区道路工程、河道整治和综合配套工程等市政工程建设业务。根据《关于新锡路等道路工程等项目之委托代建协议书》、《关于芙蓉塘等河道整治工程等项目之委托代建协议书》和《关于商务区综合配套工程等配套设施等项目之委托代建协议书》，发行人自筹资金作为项目建设工程款，待项目建成后，由管委会按成本加成模式支付建设资金，加成比例为 8%。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现市政工程建设项目收入 0.00 万元、62,953.12 万元、124,818.69 万元、95,211.25 万元和 1,236.74 万元。

### （二）市政附属设施建设业务

发行人经营锡东新城商务区工业园、绿化工程和商务区综合配套工程等市政附属设施建设业务。根据《关于镇西工业园等工业园建设等项目之委托代建协议书》、《关于翠屏山生态园等绿化工程等项目之委

托代建协议书》和《关于商务区综合配套工程等配套设施等项目之委托代建协议书》，发行人自筹资金作为项目建设工程款，待项目建成后，由管委会按成本加成模式支付建设资金，加成比例为 8%。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现市政附属设施项目收入 45,063.00 万元、0.00 万元、12,963.12 万元、47,482.10 万元和 493.24 万元。

发行人 2017 年市政附属设施业务毛利率为负主要系发行人当年为 2015 年已完工的天一实验学校项目发生了后续支出 3,255.38 万元，发行人将该项支出转入主营业务成本所致。

### （三）安置房建设业务

发行人负责锡东新城商务区内的安置房建设业务。发行人自筹资金作为项目建设工程款，由商务区管委会向发行人支付建设费用。2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人安置房建设业务收入分别为 121,151.55 万元、68,302.55 万元、0.00 万元、0.00 万元和 48,768.19 万元。发行人安置房建设业务收入近年来占主营业务收入的比重呈下降趋势，主要系安置房建设周期较长所致。未来，随着发行人安置房项目的逐步完工，公司安置房业务收入将成为公司主营业务收入的重要来源之一，为发行人的未来发展提供稳定的资金来源。

## 三、发行人所在行业的现状及前景

### （一）城市基础设施建设行业的现状及前景

#### 1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设是城市发展的基石，对于强化城市功能、扩大有效投资、优化调整产业和人口结构、推动城市可持续发展具有重要支撑和引领作用。

近年来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加。根据国家

统计局 2019 年 2 月 28 日发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，我国城市化率为 59.58%。相比美国、欧洲等发达国家城镇化率超过 80% 的水平，我国城市化水平仍有较大的提升空间。随着我国城市化水平不断提高，我国城市基础设施总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题逐渐显现。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400.00 亿元。因此，在未来较长一段时间内我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

城市基础设施建设一直受到各级政府的高度重视。党的十九大报告提出，深化供给侧结构性改革必须加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。国务院 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发[2013]36 号)，指出各级政府要把加强和改善城市基础设施建设作为重点工作，确保政府投入，推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革。2017 年 5 月 17 日，住房城乡建设部和国家发展和改革委员会联合发布《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，提出要重点加强对短板市政基础设施的建设力度，保障市政基础设施有效供给，提高设施水平和服务质量。优先加强涉及城市安全市政基础设施建设，着力提高市政基础设施应对各种风险的能力，提升市政基础设施运营标准和管理水平，消除安全隐患，保障城市健康运行。

从总体上看，我国城市基础设施行业将有着较大的发展空间。进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。随着政府支持城市基础设施建设的政策不断落地，城市基础设施建设行业将有更广阔的发展空间。

## 2、锡东新城商务区城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，锡东新城商务区基础设施和功能设施不断完善。公共服务建设加速推进：南京信息工程大学滨江学院签约落户，商务区实现从幼儿园到大学的优质教育体系全覆盖；锡山人民医院新建工程加快建设，总投资 3 亿元的泰和诚肿瘤医院落户。城市管理深入治理：对安镇农贸市场、鑫安农贸市场等 5 家农贸市场进行综合整治，完成迂回路（锡沪路至芙蓉塘段）包装出新工程，完成大成工业园区 3 条道路改造及东安路等 6 条道路雨污水管网改造工程。生态环境更趋优化：文景路绿化工程、吼山北联河景观工程、吼山北路一期景观绿化工程、中心河绿化工程竣工，进一步提高新城绿化覆盖率；依托翠屏山省级旅游度假区开发建设，凤凰山生态园加快建设，凤凰山立方谷汽摩基地基本建成。

未来，根据《无锡市锡山区安镇街道总体规划（2015-2030）》，锡东新城商务区将形成“一核双心映高铁、三水六翠显青颜、一轴四廊相联动、三片两翼展新城”的空间结构，并不断完善城市功能，提升新城辐射效应。遵循“更加美好、更加便捷”的城市建设思路，着力夯实新城发展基础，完善城市服务功能，优化城市空间结构，提升城市环境形象，全力打造空间合理、功能完备的品质新城、魅力新城，不断提高锡东新城的辐射力和影响力。因此，锡东新城商务区范围内工程建设及市政附属设施建设项目建设前景较为广阔。

## （二）安置房建设行业的现状及前景

### 1、我国安置房建设行业的现状及前景

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋，即因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。根据相关法规及政策的规定拆迁安置房屋一般分为两大类：一类是因重大市政工程动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房；另一类是因房产开

发等因素而动拆迁，动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房（与市场价比较而言）。实施城市基础设施建设项目过程中，拆迁安置工作既是工程建设的前提条件，也是容易引发一系列社会矛盾的敏感环节。为了保障城市基础设施建设顺利进行，维护被拆迁群众的切身利益，目前许多城市实施了安置房建设工程。2011 年 1 月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，为安置房行业的规范发展提供了制度保障。

为满足经济发展和改善城镇居民生活质量，2012 年住建部、发改委等部门联合发布《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》，在全国范围内推进棚户区改造工作；2014 年 3 月，国务院常务会议决定“今后 5 年再改造 1,000 万户以上各类棚户区”。中央政府在财政投入、建设用地、税费和信贷等方面给安置房建设提供了政策支持，推动了安置房的建设和发展。十九大报告指出，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期。在加强社会保障体系建设方面，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。安置房建设将是我国城市建设的重点之一。

## 2、锡东新城商务区安置房建设行业的现状及前景

锡东新城在无锡市安置房建设中扮演重要角色，根据无锡市“十三五”规划纲要，无锡市政府将进一步完善住房保障和供应体系，积极探索扩大基本住房保障货币化补贴的实施路径，健全以市场调节为主、政府保障托底的住房供应体系。理顺农民安置小区管理体制，完善农民安置房长效管理机制。“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。同时，锡东新城商务区内居民拆迁安置工作也在稳步推进，区内安置房投资

建设工作进入相对高峰。受益于国家和地方政府的大力支持，以及锡东新城商务区建设的进一步完善，锡东新城商务区的安置房建设将大有作为。

#### 四、发行人竞争优势和发展规划

##### (一) 发行人的竞争优势

###### 1、所在区域的经济优势

2018 年无锡市生产总值达 11,438.62 亿元，较上年增长 7.4%，固定资产投资同比增长 5.8%；全市规模以上工业企业实现增加值分别为 3,618.71 亿元；社会消费品零售总额达 3,672.70 亿元，比上年增长 9.0%。无锡市的经济实力为发行人业务发展提供了良好的经济基础。

###### 2、区域垄断优势

发行人主要负责锡东新城商务区范围内的城市基础设施建设和安置房建设等业务，区域垄断优势明显。随着锡东新城商务区发展步伐加快，发行人的实力将不断增强，在行业中的地位也将进一步巩固。

###### 3、发行人成熟的运作优势

发行人成立以来，在城市基础设施建设和安置房建设等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有效的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用。

##### (二) 发行人发展规划

发行人将以锡东新城商务区为发展依托和核心发展区域，充分利用锡东新城商务区的自然资源和社会资源，进一步提升发行人经营和运作水平，做大经济总量，增强盈利能力，优化企业经营和资本运营效率。具体业务规划如下：

###### 1、立足基础设施建设业务，促进收入增长

发行人将根据无锡市和锡东新城商务区的总体规划，在加强自身城市基础设施建设职能、完善区域内基础设施配套、优化锡东新城商务区城市布局和城市空间结构的基础上，利用自身已有的成功经验，努力争取跨地区合作开展基础设施建设业务，通过基础设施建设业务获取综合回报，实现资产总量和业务收入的不断增长。

## 2、开展多元化经营，提升公司盈利能力

发行人将利用未来锡东新城商务区高端产业集聚的优势，成立融资担保公司、风险投资公司和创业投资公司等，增加对外投资业务，拓展公司新的盈利增长点，谋求公司业务的可持续发展。

## 3、完善企业管理、促进可持续发展

发行人将进一步完善法人治理结构，健全现代企业管理制度，通过市场渠道积极引进人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，在业务拓展的同时，打造公司核心竞争力，提高公司可持续发展的能力。

## 五、发行人地域经济情况

### （一）发行人所处的经营环境

#### 1、无锡市经济情况概述

无锡市地处长江三角洲平原腹地、苏锡常都市圈，位于江苏省东南部，属太湖流域片区，东邻苏州，距上海 128 公里；南濒太湖，与浙江省交界；西接常州，距南京 183 公里；北临长江，与泰州市所辖的靖江市隔江相望。现属于江苏省地级市，全市总面积 4,628 平方公里，户籍人口 486.20 万人，下辖 5 个区，2 个市，7 个镇。

2018 年，全市实现地区生产总值 11,438.62 亿元，同比增长 7.4%，按常住人口计算人均生产总值达到 17.43 万元。其中：第一产业实现增加值 125.07 亿元，比上年下降 0.3%；第二产业实现增加值 5,464.01 亿元，比上年增长 8.0%；第三产业实现增加值 5,849.54 亿元，比上年增

长 7.1%。无锡市三次产业比例由 1.3: 47.2: 51.5 调整为 1.1: 47.8: 51.1。第三产业对无锡市经济发展的贡献增大。

2018 年，无锡市规模以上工业企业实现增加值为 3,618.71 亿元；全市完成社会消费品零售总额 3,672.70 亿元，比上年增长 9.0%。全年固定资产投资比上年增长 5.8%，其中，第一产业投资比上年下降 27.7%，第二产业投资比上年增长 10.7%，第三产业投资比上年增长 1.8%。

## 2、锡山区经济情况概述

锡山区位于长江三角洲腹地，江苏省东南部，无锡市东北部。南临太湖，北通长江，东邻苏州、常熟，东至上海 128 公里，西至南京 177 公里，为苏锡常中心地区，水陆空交通十分便捷。2018 年，全区实现地区生产总值 883.31 亿元。

## 3、锡东新城商务区经济情况概述

锡东新城商务区作为锡东新城的核心区域，规划面积 44.06 平方公里，重点发展总部经济、金融服务、商务商贸等现代服务业。商务区定位为“三中心、一枢纽”（无锡城市副中心、锡山行政文化商务中心、生产性服务业集聚中心和苏南区域客运枢纽），打造无锡城市靓丽东大门、新型城镇化建设示范区。锡东新城商务区为锡山区人民政府的派出机构，正处级建制，安镇街道作为锡东新城商务区的预算单位管理。

2018 年，锡东新城商务区经济运行稳中有进，主要经济指标不断攀升。2018 年，商务区完成地区生产总值 147.28 亿元，同比增长 8.41%；第三产业增加值 87.62 亿元，同比增长 15.2%。当年商务区工业总产值 113.38 亿元，同比增长 18.6%；其中规模以上工业产值 100.70 亿元，同比增长 20.0%。2018 年商务区完成固定资产投资 93.53 亿元，同比增长 7.0%，其中服务业投资 81.90 亿元，同比增长 5.8%。

## （二）发行人所在区域其他基础设施建设主体情况

发行人所在锡山区主要包括锡山经济开发区和锡东新城商务区。

以上区域的其他主要基础设施建设主体情况如下：

## 1、锡山经济开发区

### (1) 无锡锡东科技投资控股有限公司

#### ①基础情况

无锡锡东科技投资控股有限公司成立于 2005 年 8 月 11 日，注册资本 150,000 万元，经营范围：利用自有资产对外投资（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；投资管理与投资咨询服务（不含证券和期货）；财务管理咨询服务；高新技术交流服务；经济信息咨询服务；轨道交通设备及配件，计算机、软件及辅助设备，金属材料，电气机械及器材，通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置），建筑机械设备及配件，建筑材料，五金交电，装饰装潢材料（不含油漆和涂料），机电设备的技术研发及销售；自有房屋的租赁；市政工程及配套设施建设；农业基础设施的建设、经营和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### ②财务情况

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,538,259.55 万元，负债总额为 1,125,507.42 万元，所有者权益为 1,412,752.13 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 59,130.68 万元，实现净利润 11,661.99 万元。

#### ③发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行日期	债券种类	余额	期限	票面利率
17 锡东科技 PPN001	2017 年 10 月 27 日	定向工具	13.00	5	5.99
17 锡东债	2017 年 9 月 14 日	一般企业债	15.00	7	5.73
16 锡东科技 PPN001	2016 年 7 月 22 日	定向工具	2.00	5	4.95
15 锡东科	2015 年 9 月 24 日	私募债	29.50	5	6.00
合计		-	<b>59.50</b>	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 59.50 亿元，包括 15 亿元企业债券，29.50 亿元非公开发行公司债券和 15 亿元非公开发行定向债务融资工具。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

## (2) 江苏省锡山经济开发区开发总公司

### ①基础情况

江苏省锡山经济开发区开发总公司成立于 1992 年 8 月 31 日，注册资本 100,000 万元，经营范围：房地产建设、规划、开发；房地产咨询服务；装饰装潢，水电安装，市政工程及配套设施服务；水生态治理、修复；水资源管理；水环境治理；河道、堤防、岸线的整治；土地前期整理开发。（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）

### ②财务情况

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,541,044.35 万元，负债总额为 692,109.51 万元，所有者权益为 848,934.84 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 110,070.03 万元，实现净利润 27,603.28 万元。

### ③发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行日期	债券种类	余额	期限	票面利率
19 锡山经开 SCP004	2019 年 12 月 3 日	超短融	4.00	0.74	3.39
19 锡山经开 SCP003	2019 年 10 月 14 日	超短融	6.00	0.74	3.55
19 锡山经开 MTN001	2019 年 9 月 19 日	中期票据	6.00	5	4.37
PR 锡山债	2015 年 7 月 17 日	一般企业债	4.80	7	5.78
合计		-	<b>20.80</b>	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 20.80 亿元，包括 4.80 亿元企业债券，16 亿元的超短期融资债券。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债

券、中期票据、短期融资券等。

### (3) 无锡城东投资有限公司

#### ①基础情况

无锡城东投资有限公司成立于 2010 年 2 月 9 日，注册资本 150,000 万元，经营范围：利用自有资金对外投资（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；土地前期整理开发；城镇系统规划服务；园区基础设施开发、建设、管理；物业管理；装饰装潢服务；水电安装、市政工程施工及配套服务；农业技术的研究、开发、推广、应用以及现代农业科技的引进；农业管理服务；花卉、果树、林木的种植；水产的养殖（不含水产苗种的生产）；生、鲜食用农产品的销售；农业园区及农业规划区内农业基础设施的建设、经营和管理；市政工程及配套设施的建设服务；水生态治理；绿化管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### ②发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行日期	债券种类	余额	期限	票面利率
19 城东投资 SCP001	2019 年 9 月 23 日	超短融	10.00	0.74	3.40
19 城东 01	2019 年 6 月 4 日	私募债	10.00	5	5.10
16 城东投资 PPN001	2016 年 6 月 3 日	定向工具	2.00	5	5.00
合计	-		<b>22.00</b>	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 22 亿元，包括 2 亿元非公开发行定向债务融资工具，10 亿元私募债券，10 亿元超短期融资债券。

除上述债券外，该公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

## 2、锡东新城商务区

锡东新城商务区除发行人之外，无其他主要基础设施建设主体。

## 第十条 发行人财务情况

### 一、财务概况

发行人 2015-2018 年度财务报告经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别出具了苏公 W[2016]A682 号、苏公 W[2017]A741 号、苏公 W[2018]A401 号和苏公 W[2019]A521 号标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年的财务数据均引自上述经审计的财务报告。2019 年 1-9 月的财务数据引自发行人未经审计的 2019 年三季度财务报表

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应同时参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。发行人主要财务数据如下：

#### 发行人 2015-2018 年及 2019 年三季度主要财务数据

单位：万元

项目		2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	3,647,228.37	3,399,377.57	3,694,680.30	3,646,661.13	3,313,086.48
	其中：流动资产	3,625,589.45	3,380,745.19	3,679,882.42	3,639,802.42	3,306,062.45
	非流动资产	21,638.92	18,632.38	14,797.88	6,858.71	7,024.03
	负债总额	1,918,328.31	1,685,588.27	2,033,680.31	1,999,775.17	1,698,807.91
	其中：流动负债	845,655.31	511,963.27	360,402.81	426,777.71	409,906.61
	非流动负债	1,072,673.00	1,173,625.00	1,673,277.50	1,572,997.46	1,288,901.30
	所有者权益	1,728,900.06	1,713,789.30	1,660,999.99	1,646,885.96	1,614,278.57
合并利润表主要数据	营业收入	50,592.67	143,559.80	143,467.61	143,305.02	166,383.55
	营业利润	9,140.83	12,697.19	16,947.73	7,066.16	8,371.59
	利润总额	16,763.14	38,562.80	38,831.87	32,065.20	36,767.81
	净利润	15,110.76	34,889.32	34,114.03	30,163.54	34,642.78
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	107,951.54	234,166.56	-46,917.38	-269,734.04	-326,522.31
	投资活动现金流量净额	-3,667.05	-4,182.07	-8,152.07	-47.45	-
	筹资活动现金流量净额	-87,606.00	-379,306.09	87,149.64	323,998.16	528,499.30
	期末现金及现金等价物余额	335,798.34	319,119.85	468,441.45	436,361.27	382,144.60

#### 发行人 2015-2018 年及 2019 年三季度主要财务指标

财务指标	2019 年 9 月末/1-9 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
------	----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

流动比率(倍)	4.29	6.60	10.21	8.53	8.07
速动比率(倍)	2.09	3.13	5.23	4.32	3.65
资产负债率(%)	52.60	49.59	55.04	54.84	51.28
净利率(%)	29.87	24.30	23.78	21.05	20.82
总资产收益率(%)	0.43	0.98	0.93	0.87	1.05
净资产收益率(%)	0.88	2.07	2.06	1.85	2.15
应收账款周转率(次)	0.84	1.43	1.53	1.52	1.34
存货周转率(次)	0.03	0.08	0.08	0.07	0.09
总资产周转率(次)	0.01	0.04	0.04	0.04	0.05

注：2019年三季度财务指标未经年化，上述财务指标计算方法如下：

- 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=负债合计/资产总计
- 4.净利率=净利润/营业收入
- 5.总资产收益率=净利润/总资产平均余额(2015年以当年年末数据为准)
- 6.净资产收益率=净利润/净资产平均余额(2015年以当年年末数据为准)
- 7.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额(2015年以当年年末数据为准)
- 8.存货周转率=营业成本/存货平均余额(2015年以当年年末数据为准)
- 9.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额(2015年以当年年末数据为准)

## 二、财务分析

### (一) 概述

截至 2018 年末，公司资产总额为 339.94 亿元，负债总额为 168.56 亿元，所有者权益为 171.38 亿元。截至 2019 年 9 月末，公司资产总额为 364.72 亿元，负债总额为 191.83 亿元，所有者权益为 172.89 亿元。2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司实现营业收入分别为 16.64 亿元、14.33 亿元、14.35 亿元、14.36 亿元和 5.06 亿元，实现净利润分别为 3.46 亿元、3.02 亿元、3.41 亿元、3.49 亿元和 1.51 亿元，近四年平均净利润为 3.35 亿元。

### (二) 资产负债结构分析

#### 2015-2018 年及 2019 年 9 月末发行人资产负债结构

单位：万元，%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比								
资产总额	3,647,228.37	100.00	3,399,377.57	100.00	3,694,680.30	100.00	3,646,661.13	100.00	3,313,086.48	100.00
其中：流动资产	3,625,589.45	99.41	3,380,745.19	99.45	3,679,882.42	99.60	3,639,802.42	99.81	3,306,062.45	99.79

非流动资产	21,638.92	0.59	18,632.38	0.55	14,797.88	0.40	6,858.71	0.19	7,024.03	0.21
<b>负债总额</b>	<b>1,918,328.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,685,588.27</b>	<b>100.00</b>	<b>2,033,680.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,999,775.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,698,807.91</b>	<b>100.00</b>
其中：流动负债	845,655.31	44.08	511,963.27	30.37	360,402.81	17.72	426,777.71	21.34	409,906.61	24.13
非流动负债	1,072,673.00	55.92	1,173,625.00	69.63	1,673,277.50	82.28	1,572,997.46	78.66	1,288,901.30	75.87
<b>资产负债率</b>	<b>52.60</b>		<b>49.59</b>		<b>55.04</b>		<b>54.84</b>		<b>51.28</b>	

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人资产总额分别为 3,313,086.48 万元、3,646,661.13 万元、3,694,680.30 万元、3,399,377.57 万元和 3,647,228.37 万元。从资产构成上看，发行人资产主要以流动资产为主。2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人流动资产分别为 3,306,062.45 万元、3,639,802.42 万元、3,679,882.42 万元、3,380,745.19 万元和 3,625,589.45 万元，占总资产的比重分别为 99.79%、99.81%、99.60%、99.45% 和 99.41%，主要由货币资金、其他应收款、存货、预付账款和应收账款构成。2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 7,024.03 万元、6,858.71 万元、14,797.88 万元、18,632.38 万元和 21,638.92 万元，占总资产的比重分别为 0.21%、0.19%、0.40%、0.55% 和 0.59%，主要为无形资产。

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,698,807.91 万元、1,999,775.17 万元、2,033,680.31 万元、1,685,588.27 万元和 1,918,328.31 万元。从负债构成来看，发行人负债主要以非流动负债为主。2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人流动负债分别为 409,906.61 万元、426,777.71 万元、360,402.81 万元、511,963.27 万元和 845,655.31 万元，占总负债的比重分别为 24.13%、21.34%、17.72%、30.37% 和 44.08%；非流动负债分别为 1,288,901.30 万元、1,572,997.46 万元、1,673,277.50 万元、1,173,625.00 万元和 1,072,673.00 万元，占总负债的比重分别为 75.87%、78.66%、82.28%、69.63% 和 55.92%。2015-2017 年末，发行人非流动负债逐年上升，债务结构趋于合理，短期偿债压力逐年减小。2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动负债占比有所提

升，主要系偿还了较多长期借款和应付债券，同时部分长期借款和应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致。

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 51.28%、54.84%、55.04%、49.59% 和 52.60%，较为稳定，发行人资本结构合理，总体偿债压力较小。

## 1、资产结构分析

**2015-2018 年及 2019 年 9 月末发行人资产构成明细表**

单位：万元，%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比								
资产总额	3,647,228.37	100.00	3,399,377.57	100.00	3,694,680.30	100.00	3,646,661.13	100.00	3,313,086.48	100.00
流动资产合计	3,625,589.45	99.41	3,380,745.19	99.45	3,679,882.42	99.60	3,639,802.42	99.81	3,306,062.45	99.79
货币资金	457,225.16	12.54	440,546.67	12.96	612,173.45	16.57	741,100.11	20.32	508,144.60	15.34
应收票据	-	-	2,460.00	0.07	1,940.00	0.05	11,260.00	0.31	754.00	0.02
应收账款	42,526.02	1.17	77,780.65	2.29	123,086.94	3.33	64,380.97	1.77	124,282.03	3.75
预付账款	189,633.92	5.20	191,828.17	5.64	291,862.56	7.90	183,768.80	5.04	176,582.39	5.33
其他应收款	1,073,483.60	29.43	891,039.43	26.21	855,852.59	23.16	842,255.27	23.10	686,738.48	20.73
存货	1,861,316.46	51.03	1,776,775.14	52.27	1,794,964.58	48.58	1,795,037.27	49.22	1,809,560.96	54.62
应收补贴款	-	-	-	-	-	-	2,000.00	0.05	-	-
其他流动资产	1,404.28	0.04	315.14	0.01	2.30	0.00	-	-	-	-
非流动资产合计	21,638.92	0.59	18,632.38	0.55	14,797.88	0.40	6,858.71	0.19	7,024.03	0.21
固定资产	27.28	0.00	13.01	0.00	9.84	0.00	13.10	0.00	23.04	0.00
在建工程	7,513.15	0.21	4,240.96	0.12	36.42	0.00	8.00	0.00	58.60	0.00
无形资产	14,098.49	0.39	14,378.40	0.42	14,751.62	0.40	6,837.61	0.19	6,942.39	0.21

截至 2019 年 9 月末，发行人流动资产合计 3,625,589.45 万元，非流动资产合计 21,638.92 万元，资产总额合计 3,647,228.37 万元，主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和无形资产。

### (1) 货币资金

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人货币资金分别为 508,144.60 万元、741,100.11 万元、612,173.45 万元、440,546.67 万元和 457,225.16 万元，占总资产的比重分别为 15.34%、20.32%、16.57%、12.96% 和 12.54%。其中，发行人 2016 年末货币资金较 2015 年末增加 232,955.51

万元，增幅为 45.84%，主要系发行人应收账款回笼较多所致。发行人 2017 年末货币资金较 2016 年末减少 128,926.66 万元，降幅为 17.40%，主要系偿还债务所致。发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末减少 171,626.78 万元，降幅为 28.04%，主要系偿还债务所致。

#### 发行人货币资金构成明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	137.96	94.93	41.38	5.12
银行存款	218,498.24	275,692.31	344,838.64	283,203.39
其他货币资金	221,910.47	336,386.22	396,220.09	224,936.09
合计	<b>440,546.67</b>	<b>612,173.45</b>	<b>741,100.11</b>	<b>508,144.60</b>

#### (2) 应收款项

##### 1) 应收账款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 124,282.03 万元、64,380.97 万元、123,086.94 万元、77,780.65 万元和 42,526.02 万元，占总资产的比重分别为 3.75%、1.77%、3.33%、2.29% 和 1.17%。2016 年末发行人应收账款较 2015 年末减少 59,901.05 万元，降幅为 48.20%，主要系 2016 年无锡锡东新城商务区管理委员会支付发行人部分工程款所致。2017 年末发行人应收账款较 2016 年末增加 58,705.96 万元，增幅为 91.19%，主要系公司业务发展较快，与管委会业务结算增多所致。2018 年末发行人应收账款较 2017 年末减少 45,306.28 万元，降幅为 36.81%，主要系 2018 年无锡锡东新城商务区管理委员会支付发行人部分工程款所致。2019 年 9 月末发行人应收账款较 2018 年末减少 35,254.63 万元，降幅为 45.33%，主要系 2019 年 1-9 月无锡锡东新城商务区管理委员会支付发行人部分工程款所致。

截至 2018 年末，发行人应收账款中对政府及其部门的应收账款合计 77,780.65 万元，均为对无锡锡东新城商务区管理委员会的应收账款。

## 2) 其他应收款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 686,738.48 万元、842,255.27 万元、855,852.59 万元、891,039.43 万元和 1,073,483.60 万元，占总资产比重分别为 20.73%、23.10%、23.16%、26.21% 和 29.43%。2016 年末，发行人其他应收款较 2015 年末增加 155,516.79 万元，增幅为 22.65%，主要系发行人与商务区管委会往来款增加所致。2016-2018 年末，发行人其他应收款保持稳定。2019 年 9 月末发行人其他应收款较 2018 年末增加 182,444.17 万元，增幅为 20.48%，主要系发行人与无锡恒创城镇化建设发展有限公司、无锡恒廷实业有限公司和无锡恒兴农业开发有限公司的往来款增加所致。截至 2018 年末，发行人其他应收款主要为与锡东新城商务区管委会和无锡惠和新农村建设投资有限公司等单位的往来款。

### 2019 年 9 月末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位	入账价值	账龄	款项性质
1	商务区管委会	585,414.30	1 年以内，1 至 2 年，2-3 年，3-4 年	往来款
2	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	96,955.00	1 年以内	往来款
3	无锡惠和新农村建设投资有限公司	90,800.00	1 年以内，1 至 2 年	往来款
4	无锡恒廷实业有限公司	80,240.50	1 年以内	往来款
5	无锡恒兴农业开发有限公司	54,000.00	1 年以内	往来款
-	合计	<b>907,409.80</b>	-	-

### 2018 年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位	入账价值	账龄	款项性质
1	商务区管委会	743,114.30	1 年以内，1 至 2 年，2-3 年	往来款
2	无锡惠和新农村建设投资有限公司	81,000.00	1 年以内	往来款
3	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	49,000.00	1 年以内，1 至 2 年	往来款
4	无锡安镇新城投资发展有限公司	12,595.00	1 年以内	往来款
5	江苏锡东实业有限公司	6,685.87	1 年以内，2-3 年	往来款
-	合计	<b>892,395.18</b>	-	-

截至 2018 年末，发行人其他应收款中非经营性往来款项合计 746,240.18 万元，经营性往来款项合计 149,351.31 万元。

截至 2018 年末，发行人其他应收款中对政府及其部门的应收款合计 746,242.06 万元，明细如下：

对方单位名称	款项性质	金额
商务区管委会	往来款	743,114.30
商务区拆迁办	往来款	1,425.88
无锡市安镇街道办事处	往来款	1,700.00
商务区城市管理局	土地复垦保证金	1.88
合计	-	746,242.06

### 3) 决策权限和程序

发行人对往来占款及资金拆借采取如下决策程序：

公司大额往来款在支出前均需由借款单位向公司提出申请，由财务部门审核后提交到董事长最终审批确认。

公司对外拆借资金需由借款单位向公司提出申请，由财务部门审核后提交到董事长最终审批确认，并由借款双方签订借款合同，明确拆借利率，偿还期限等事项。

与关联方往来占款及资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

发行人子公司往来占款及资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

### 4) 定价机制

发行人对往来款项均不收取利息。

发行人资金拆借将按借款合同收取利息。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款主要为往来款项，未发生资金拆借事项。

#### (3) 预付账款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人预付账款分别为 176,582.39

万元、183,768.80 万元、291,862.56 万元、191,828.17 万元和 189,633.92 万元，占总资产比重分别为 5.33%、5.04%、7.90%、5.64% 和 5.20%。2017 年末，发行人预付账款较 2016 年末增加 108,093.77 万元，增幅为 58.82%，主要系发行人 2017 年业务发展较快，预付的工程款和拆迁款增多所致。

#### 2018 年末发行人预付账款前五名明细

单位：万元

单位	金额	款项性质
无锡市锡山区重点工程建设管理办公室	104,006.80	工程预付款
无锡市公共工程建设中心	56,767.90	工程预付款
无锡市锡山区重点工程建设管理办公室项目二办	18,400.00	工程预付款
无锡市锡山区交通局新韵路建设项目部	7,000.00	工程预付款
无锡市地铁建设开发经营有限公司	5,000.00	工程预付款
<b>合计</b>	<b>191,174.70</b>	-

发行人承接商务区范围内全部道路工程建设任务，并将部分道路工程委托无锡市锡山区重点工程建设管理办公室和无锡市公共工程建设中心建设，道路建成后将由商务区管委会回购。无锡市锡山区重点工程建设管理办公室和无锡市公共工程建设中心均为事业单位法人，相应预付工程款计入预付账款。

#### (4) 存货

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人存货分别为 1,809,560.96 万元、1,795,037.27 万元、1,794,964.58 万元、1,776,775.14 万元和 1,861,316.46 万元，占总资产比重分别为 54.62%、49.22%、48.58%、52.27% 和 51.03%，维持稳定趋势。公司存货主要由待开发土地、安置房开发、市政工程项目以及市政附属设施等项目构成。

#### 发行人 2018 年末存货明细

单位：万元

项目	金额	比例
待开发土地	1,032,129.87	58.09%
安置房开发	198,171.06	11.15%

市政工程项目	193,989.40	10.92%
市政附属设施	254,668.04	14.33%
其他	97,816.78	5.51%
合计	<b>1,776,775.14</b>	<b>100.00%</b>

公司土地资产详细情况如下表所示：

## 发行人 2018 年末存货土地资产明细清单

单位：亿元、M<sup>2</sup>

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	锡锡开国用(2009)第 1501 号	锡东大道西规划道路北	居住用地	59,068.00	2.66	评估法	是	否
2	划拨	锡锡开国用(2009)第 1502 号	锡东大道西规划道路南	居住用地	105,800.00	4.54	评估法	是	否
3	划拨	锡锡开国用(2009)第 1503 号	新锡路东锡沪路北	居住用地	67,158.00	2.88	评估法	是	否
4	划拨	锡锡开国用(2009)第 1504 号	查东路西金牛新村北	居住	31,151.00	1.35	评估法	否	否
5	划拨	锡锡开国用(2009)第 1505 号	吼山大道西九里河南	研发型工业用地	89,844.00	0.60	评估法	是	否
6	划拨	锡锡开国用(2009)第 1506 号	先锋路北查东路东	研发型工业用地	69,641.00	0.47	评估法	否	否
7	划拨	锡锡开国用(2009)第 1507 号	先锋北路北规划道路西	研发型工业用地	108,733.00	0.41	评估法	是	否
8	划拨	锡锡开国用(2009)第 1531 号	春风路东镇北路南	居住用地	164,013.00	6.71	评估法	否	否
9	划拨	锡锡开国用(2009)第 1532 号	新锡路西镇北路南	居住	4,010.00	0.18	评估法	是	否
10	划拨	锡锡开国用(2009)第 1533 号	新锡路西镇北路南	居住	56,596.00	2.50	评估法	是	否
11	划拨	锡锡开国用(2009)第 1534 号	查东路西查北路南	居住	31,635.00	1.36	评估法	否	否
12	划拨	锡锡开国用(2009)第 1536 号	新友北路东规划道路南	办公居住	85,563.00	3.91	评估法	是	否
13	划拨	锡锡开国用(2009)第 1537 号	新锡路西锡沪路北	居住用地	52,995.00	2.29	评估法	是	否
14	划拨	锡锡开国用(2009)第 1554 号	新锡路西西大街南	公共设施居住	85,080.00	1.90	评估法	是	否
15	划拨	锡锡开国用(2009)第 1555 号	锡沪路南锡东大道西	商业办公	97,649.00	2.57	评估法	是	否
16	划拨	锡锡开国用(2009)第 1556 号	锡沪路南锡东大道东	商业办公	104,756.00	2.75	评估法	是	否
17	划拨	锡锡开国用(2009)第 1557 号	先锋路北规划道路西	研发型工业用地	91,069.00	0.34	评估法	是	否
18	划拨	锡锡开国用(2009)第 1558 号	先锋北路北查东路东	研发型工业用地	165,855.00	1.11	评估法	是	否
19	划拨	锡锡开国用(2009)第 1559 号	先锋路北新锡路东	研发型工业用地	103,933.00	0.70	评估法	是	否
20	划拨	锡锡开国用(2009)第 1560 号	先锋路北新锡路西	研发型工业用地	49,496.00	0.33	评估法	否	否

21	划拨	锡锡开国用(2011)第 1501 号	锡东大道西丹山路北	居住用地	78,844.00	4.00	评估法	是	否
22	划拨	锡锡开国用(2012)第 000006 号	锡沪路北翠屏山路东	居住商业金融用地	96,961.00	4.87	评估法	否	否
23	划拨	锡锡开国用(2012)第 000007 号	锡沪路北安镇纺配五金厂东	居住商业金融用地	92,408.00	4.64	评估法	否	否
24	划拨	锡锡开国用(2012)第 000008 号	新纺路北吼山大道西	商业金融用地	49,510.00	1.68	评估法	否	否
25	划拨	锡锡开国用(2012)第 000009 号	东安大道南市外环路东	商业金融用地	87,527.00	2.97	评估法	否	否
26	划拨	锡锡开国用(2012)第 000010 号	翠屏山路东规划道路南	居住商业金融用地	83,747.00	3.82	评估法	否	否
27	划拨	锡锡开国用(2012)第 002568 号	东安路北盛源南路东	商务金融用地	58,285.00	1.41	评估法	否	否
28	划拨	锡锡开国用 (2012) 003627	吼山南路东和祥路南地块	城镇住宅用地	52,439.00	2.61	评估法	是	否
29	划拨	锡锡开国用 (2012) 003628	和祥路北吼山南路东	城镇住宅用地	13,854.00	0.69	评估法	是	否
30	划拨	锡锡开国用 (2012) 003630	锡沪路南、纬四路东地块	商务金融用地	26,098.00	0.70	评估法	是	否
31	划拨	锡锡开国用 (2012) 003631	锡沪路南、翠山路东地块	商务金融用地	33,370.00	0.89	评估法	是	否
32	划拨	锡锡开国用 (2012) 003632	先锋东路东锡沪路南地块	商务金融用地	25,773.00	0.69	评估法	是	否
33	划拨	锡锡开国用 (2012) 003633	新锡路东、弘业西路北地块	商务金融用地	23,552.00	0.59	评估法	是	否
34	划拨	锡锡开国用 (2012) 003634	弘业东路南聚源南路西	商务金融用地	14,963.00	0.37	评估法	是	否
35	划拨	锡锡开国用 (2012) 003637	盛源南路东弘业路南	商务金融用地	7,560.00	0.18	评估法	是	否
36	划拨	锡锡开国用 (2012) 003638	新锡路西弘业路南	商务金融用地	5,100.00	0.12	评估法	否	否
37	划拨	锡锡开国用 (2012) 003639	弘业东路北聚源南路西	商务金融用地	4,477.00	0.09	评估法	否	否
38	划拨	锡锡开国用 (2012) 007332	先锋东路北吼山南路东	城镇住宅用地	4,370.00	0.16	评估法	是	否
39	划拨	锡锡开国用 (2012) 007340	锡沪路北春风北路西	商务金融用地	31,137.00	0.75	评估法	是	否
40	划拨	锡锡开国用 (2012) 007341	锡沪路北春风北路西	商务金融用地	44,155.00	1.07	评估法	是	否
41	划拨	锡锡开国用(2012)第 007344 号	锡沪路北春风北路西	商办混合用地	28,905.00	0.56	评估法	是	否
42	划拨	锡锡开国用 (2012) 007346	锡沪路南吼山南路东	城镇住宅用地	5,968.00	0.22	评估法	是	否
43	划拨	锡锡开国用 (2012) 007347	锡沪路南吼山南路东	城镇住宅用地	11,193.00	0.42	评估法	是	否
44	划拨	锡锡开国用 (2012) 009662	东翔路南广诚路东	商业办公	11,704.00	1.33	评估法	否	否

45	划拨	锡锡开国用(2012)009665	春风路东先锋路北	商业用地	47,465.00	1.16	评估法	是	否
46	划拨	锡锡开国用(2012)009668	翠山路南兴吴路东	商业办公	9,118.00	1.11	评估法	否	否
47	划拨	锡锡开国用(2012)009669	翠山路南兴吴路东	商业办公	4,724.00	0.63	评估法	是	否
48	划拨	锡锡开国用(2012)009683	春风路东先锋路北	商业用地	107,411.00	2.63	评估法	是	否
49	划拨	锡锡开国用(2012)009686	东兴路南锡东大道东	居住	32,473.00	1.73	评估法	否	否
50	划拨	锡锡开国用(2013)第002224	锡山大道北、和祥路西	居住	108,941.00	5.39	评估法	是	否
51	划拨	锡锡开国用(2013)第002226	先锋路北、文景路西	居住	16,170.00	0.60	评估法	是	否
52	划拨	锡锡开国用(2013)第002228	东安路北、吼山南路东	商办	96,955.00	3.40	评估法	是	否
53	划拨	锡锡开国用(2013)第002230	锡山大道北、润锡中路东	居住	81,401.00	4.03	评估法	是	否
54	划拨	锡锡开国用(2013)第002233	东兴路北、乌金浜西	居住	18,954.00	0.92	评估法	是	否
55	划拨	锡锡开国用(2013)第002234	锡沪路北、荟峰路西	居住	84,930.00	4.31	评估法	是	否
56	划拨	锡锡开国用(2013)第100011	锡沪路南吼山大道西	商业金融行政办公	116,367.00	2.91	评估法	否	否
合计				-	<b>3,240,854.00</b>	<b>103.21</b>	-	-	-

### (5) 无形资产

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人无形资产分别为 6,942.39 万元、6,837.61 万元、14,751.62 万元、14,378.40 万元和 14,098.49 万元，占总资产比重分别为 0.21%、0.19%、0.40%、0.42% 和 0.39%，维持稳定趋势。

**截至 2018 年末发行人无形资产中土地明细表**

单位：M<sup>2</sup>、万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方法	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	苏(2017)无锡市不动产权第 0233614 号	锡山大道南，走马塘东路东	工业用地	262,433.00	7,950.86	成本法	是	是
2	划拨	锡锡开国用(2012)第 000010 号	翠屏山路东规划道路南地块	居住商业金融用地	7,282.00	6,372.30	评估法	否	否
合计					269,715.00	14,323.16	-	-	-

## 2、负债结构分析

**2015-2018 年及 2019 年 9 月末发行人负债构成明细表**

单位：万元，%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比								
负债总额	1,918,328.31	100.00	1,685,588.27	100.00	2,033,680.31	100.00	1,999,775.17	100.00	1,698,807.91	100.00
流动负债合计	845,655.31	44.08	511,963.27	30.37	360,402.81	17.72	426,777.71	21.34	409,906.61	24.13
其中：短期借款	-	-	5,000.00	0.30	-	-	3,500.00	0.18	9,215.00	0.54
应付票据	-	-	-	-	-	-	60,000.00	3.00	50,000.00	2.94
应付账款	122,060.91	6.36	130,069.51	7.72	143,094.09	7.04	168,819.44	8.44	209,964.98	12.36
预收账款	3.97	0.00	3.97	0.00	3.97	0.00	66.97	0.00	-	-
应交税金	19,615.57	1.02	22,279.54	1.32	19,510.90	0.96	21,673.23	1.08	22,505.97	1.32
其他应收款	72.38	0.00	248.71	0.01	282.07	0.01	567.73	0.03	710.04	0.04
其他应付款	401,386.93	20.92	82,521.46	4.90	29,028.21	1.43	5,286.63	0.26	2,868.52	0.17
应付利息	21,563.55	1.12	9,234.07	0.55	23,313.56	1.15	16,418.71	0.82	12,814.11	0.75
一年内到期的长期负债	280,952.00	14.65	262,606.00	15.58	145,170.00	7.14	150,445.00	7.52	101,828.00	5.99
非流动负债合计	1,072,673.00	55.92	1,173,625.00	69.63	1,673,277.50	82.28	1,572,997.46	78.66	1,288,901.30	75.87
长期借款	677,673.00	35.33	778,625.00	46.19	928,281.00	45.65	947,997.46	47.41	933,901.30	54.97
应付债券	395,000.00	20.59	395,000.00	23.43	744,996.50	36.63	625,000.00	31.25	355,000.00	20.90

截至 2019 年 9 月末，发行人流动负债合计 845,655.31 万元，非

流动负债合计 1,072,673.00 万元，负债总额合计 1,918,328.31 万元，主要为应付账款、其他应付款、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券。

### (1) 应付账款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人应付账款分别为 209,964.98 万元、168,819.44 万元、143,094.09 万元、130,069.51 万元和 122,060.91 万元，占总负债的比重分别为 12.36%、8.44%、7.04%、7.72% 和 6.36%。发行人近四年应付账款逐年下降主要系发行人与供应商逐步结清工程款所致。2018 年末，公司应付账款中前五名欠款单位所欠款项总额为 118,305.77 万元，占公司 2018 年末应付账款的比例为 90.96%，具体明细如下：

**2018 年末发行人应付账款前五名明细情况表**

单位：万元

单位	款项性质	期末余额
暂估工程成本	工程款	107,655.09
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心拆迁办公室	工程款	4,638.90
无锡市锡山三建实业有限公司	工程款	4,344.47
无锡市华方建筑工程有限公司	工程款	856.12
江苏盐城二建集团有限公司	工程款	811.18
<b>合计</b>		<b>118,305.77</b>

### (2) 其他应付款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 2,868.52 万元、5,286.63 万元、29,028.21 万元、82,521.46 万元和 401,386.93 万元，占总负债的比重分别为 0.17%、0.26%、1.43%、4.90% 和 20.92%。发行人 2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 53,493.25 万元，增幅为 184.28%，主要系增加了与无锡市锡山区土地收购储备中心的往来款所致。发行人 2019 年 9 月末其他应付款较 2018 年末增加 318,865.47 万元，增幅为 386.40%，主要系 2019 年末数据未经审计，未与其他

应收账款中相同对手方金额抵销，因此增加了与江苏锡东实业有限公司、无锡市锡山区土地收购储备中心和无锡安镇新城投资发展有限公司的往来款所致。

### 2019 年 9 月末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元

序号	单位	入账价值	账龄	款项性质
1	江苏锡东实业有限公司	167,200.00	1 年以内	往来款
2	无锡市锡山区土地收购储备中心	139,834.93	1 年以内，1 至 2 年	往来款
3	无锡安镇新城投资发展有限公司	64,405.00	1 年以内	往来款
4	无锡惠农建设有限公司	8,509.65	1 至 2 年	往来款
5	江苏锡东农业科技发展有限公司	8,000.00	1 年以内	往来款
-	合计	387,949.58	-	-

### 2018 年末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元

序号	单位	入账价值	账龄	款项性质
1	无锡市锡山区土地收购储备中心	64,834.93	1 年以内	往来款
2	无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	6,393.06	1 年以内	往来款
3	无锡顺鑫农业发展有限公司	1,500.00	1 年以内	往来款
4	无锡恒裕资产经营有限公司	550.67	1 年以内	往来款
5	无锡卓晟建设有限公司	40.00	1 年以内	投标保证金
-	合计	73,318.66	-	-

### (3) 一年内到期的长期负债

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的长期负债分别为 101,828.00 万元、150,445.00 万元、145,170.00 万元、262,606.00 万元和 280,952.00 万元，占总负债比重分别为 5.99%、7.52%、7.14%、15.58% 和 14.65%。近四年发行人一年内到期的长期负债呈波动上升的趋势。

### (4) 长期借款

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人长期借款分别为 933,901.30 万元、947,997.46 万元、928,281.00 万元、778,625.00 万元和 677,673.00 万元，占总负债的比重分别为 54.97%、47.41%、45.65%、46.19% 和 35.33%。发行人融资渠道畅通，银行授信情况良好。发行人长期借款

占总负债的比重较高，主要系公司主营业务为城市基础设施建设和安置房建设，前期资金需求量大，资金回收周期较长，公司多采用长期借款作为资金融通的方式，以降低短期偿债压力所致。

#### 2015-2018 年末发行人长期借款分类明细表

单位：万元

借款类别	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证借款	569,450.00	593,700.00	282,600.00	19,000.00
保证及抵押借款	12,000.00	57,000.00	146,500.00	247,000.00
质押及抵押借款	-	-	242,497.46	339,086.30
质押、保证及抵押借款	20,000.00	-	10,800.00	14,800.00
质押借款	17,142.00	69,288.00	45,800.00	60,015.00
抵押借款	30,000.00	64,800.00	149,800.00	254,000.00
质押及保证借款	130,033.00	143,493.00	60,000.00	-
信用借款	-	-	10,000.00	-
合计	<b>778,625.00</b>	<b>928,281.00</b>	<b>947,997.46</b>	<b>933,901.30</b>

#### (5) 应付债券

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 355,000.00 万元、625,000.00 万元、744,996.50 万元、395,000.00 万元和 395,000.00 万元，占总负债的比重分别为 20.90%、31.25%、36.63%、23.43% 和 20.59%。2015-2017 年末，发行人应付债券余额呈上升趋势，主要系发行人调整债务结构所致。2018 年末，发行人应付债券余额较 2017 年末减少了 349,996.50 万元，主要系部分债券到期以及部分债券重分类至一年内到期的长期负债所致。

#### (三) 营运能力分析

##### 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2019年1-9月末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
应收账款	42,526.02	77,780.65	123,086.94	64,380.97	124,282.03
存货	1,861,316.46	1,776,775.14	1,794,964.58	1,795,037.27	1,809,560.96
总资产	3,647,228.37	3,399,377.57	3,694,680.30	3,646,661.13	3,313,086.48
营业收入	50,592.67	143,559.80	143,467.61	143,305.02	166,383.55
营业成本	48,987.37	137,916.77	141,502.51	134,555.05	153,932.25

应收账款周转率(次)	0.84	1.43	1.53	1.52	1.34
存货周转率(次)	0.03	0.08	0.08	0.07	0.09
总资产周转率(次)	0.01	0.04	0.05	0.04	0.04

注：2019年三季度财务指标未经年化，上述财务指标计算方法如下：

1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2015年以当年年末数据为准）

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额（2015年以当年年末数据为准）

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额（2015年以当年年末数据为准）

2015-2018年及2019年1-9月，发行人应收账款周转率分别为1.34、1.52、1.53、1.43和0.84，存货周转率分别为0.09、0.07、0.08、0.08和0.03，总资产周转率分别为0.04、0.04、0.05、0.04和0.01。

发行人应收账款周转率较高，回款情况较好。发行人存货周转率和总资产周转率较低且较为稳定，这与发行人所属的城市基础设施建设和安置房建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。

#### （四）盈利能力分析

##### 2015-2018年及2019年1-9月发行人主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	50,592.67	143,559.80	143,467.61	143,305.02	166,383.55
净利润	15,110.76	34,889.32	34,114.03	30,163.54	34,642.78
净利润率	29.87	24.30	23.78	21.05	20.82
净资产收益率	0.88	2.07	2.06	1.85	2.15
总资产收益率	0.43	0.98	0.93	0.87	1.05

注：2019年三季度财务指标未经年化，上述财务指标计算方法如下：

1、净利润率=净利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额（2015年以当年年末数据为准）

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额（2015年以当年年末数据为准）

发行人承担无锡锡东新城商务区的市政工程建设、市政附属设施建设和安置房建设业务。2015-2018年及2019年1-9月，发行人实现营业收入分别为166,383.55万元、143,305.02万元、143,467.61万元、143,559.80万元和50,592.67万元，实现净利润分别为34,642.78万元、30,163.54万元、34,114.03万元、34,889.32万元和15,110.76万元。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人净利润率分别为 20.82%、21.05%、23.78%、24.30% 和 29.87%；净资产收益率分别为 2.15%、1.85%、2.06%、2.07% 和 0.88%；总资产收益率分别为 1.04%、0.87%、0.93%、0.98% 和 0.43%。发行人盈利能力存在一定的波动。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人补贴收入分别为 28,507.60 万元、25,000.00 万元、23,355.38 万元、25,836.90 万元和 7,553.21 万元。最近四年，发行人总补贴收入 / (总营业收入 + 总补贴收入) 为 14.68%，低于 30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881 号）文件的要求。

### （五）偿债能力分析

#### 2015-2018 年及 2019 年 9 月末发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率(倍)	4.29	6.60	10.21	8.53	8.07
速动比率(倍)	2.09	3.13	5.23	4.32	3.65
资产负债率(%)	52.60	49.59	55.04	54.84	51.28

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人流动比率分别为 8.07、8.53、10.21、6.60 和 4.29，速动比率分别为 3.65、4.32、5.23、3.13 和 2.09。发行人流动比率和速动比率较高，短期偿债能力较好。

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 51.28%、54.84%、55.04%、49.59% 和 52.60%，发行人资产负债率较为稳定，资本结构合理，长期偿债能力有较好的保障。

综合来看，发行人偿债能力较强。

### （六）现金流量分析

#### 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月发行人现金流量主要指标

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	107,951.54	234,166.56	-46,917.38	-269,734.04	-326,522.31
投资活动产生的现金流量净额	-3,667.05	-4,182.07	-8,152.07	-47.45	-
筹资活动产生的现金流量净额	-87,606.00	-379,306.09	87,149.64	323,998.16	528,499.30
现金及现金等价物净增加额	16,678.49	-149,321.61	32,080.19	54,216.67	201,976.99

经营活动方面，2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流入分别为 265,834.93 万元、221,963.69 万元、289,315.12 万元、391,405.13 万元和 244,194.89 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -326,522.31 万元、-269,734.04 万元、-46,917.38 万元、234,166.56 万元和 107,951.54 万元，前三年表现为净现金流出，主要原因在于锡东新城商务区建设步伐的稳步推进，公司所在区域的工程建设业务和市政附属设施项目发展较快，导致公司需要支付的商品购买款、劳务款项和相关税费增加，且代建工程项目经营活动现金流回收周期较长。发行人经营活动现金流量状况符合公司主营业务特点和所处行业特征。2017 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 222,816.66 万元，主要系公司 2017 年支付的往来款减少所致。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 234,166.56 万元，主要系部分工程项目收到结算款项所致。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 0.00 万元、-47.45 万元、-8,152.07 万元、-4,182.07 万元和 -3,667.05 万元，均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 528,499.30 万元、323,998.16 万元、87,149.64 万元、-379,306.09 万元和 -87,606.00 万元。发行人筹资活动现金流净额逐年下降。2015 年，由于自身发展需要，公司积极通过发行企业债券、公

司债券、银行借款等多种形式筹措资金，导致筹资活动产生的现金净流量较大。报告期内，公司逐步缩小了融资规模，维持稳健的资产负债率，保持合理的财务杠杆，以控制债务风险。2018 年度发行人偿还了较多债务，债务风险有所降低。

整体来看，发行人当前正处于快速发展时期，经营活动的开展对现金需求较大。筹资活动与经营活动相匹配，可以满足项目投资所需资金。随着项目的竣工验收，将给发行人带来可观的现金流入，使得发行人现金流入和流出保持整体平衡，降低公司的流动性风险。

### 三、有息债务情况

**2015-2018 年及 2019 年 9 月末发行人有息负债明细情况表**

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
短期借款	-	5,000.00	-	3,500.00	9,215.00
一年内到期的长期负债	280,952.00	262,606.00	145,170.00	150,445.00	101,828.00
长期借款	677,673.00	778,625.00	928,281.00	947,997.46	933,901.30
应付债券	395,000.00	395,000.00	744,996.50	625,000.00	355,000.00
<b>合计</b>	<b>1,353,625.00</b>	<b>1,441,231.00</b>	<b>1,818,447.50</b>	<b>1,726,942.46</b>	<b>1,399,944.30</b>

注：有息负债=短期借款+一年内到期的长期负债+长期借款+应付债券

2015-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人有息负债分别为 1,399,944.30 万元、1,726,942.46 万元、1,818,447.50 万元、1,441,231.00 万元和 1,353,625.00 万元，前三年有息负债规模呈现逐年上升的趋势，主要系筹资需求增加导致筹资活动频繁所致。2018 年末，有息负债减少 377,216.50 万元，降幅为 20.74%，主要系 2018 年度发行人偿还了较多债务，保持合理的财务杠杆，债务风险有所降低。

截至 2019 年 9 月末，发行人无超过同期、同期限银行贷款基准利率 2 倍的高利融资。

#### (一) 有息负债前十大明细情况

**2018 年末发行人有息负债前十大明细情况**

单位：万元，%

序号	债务名称	债务类型	借款金额	借款期限	利率	担保方式
1	16 锡新城债	债券	200,000.00	2016.11.8-2023.11.9	3.92	信用
2	债权融资计划	债券	150,000.00	2017.8.18-2020.12.14	6.10	信用
3	光大银行	银行借款	102,858.00	2017.7.28-2020.6.20	6.00	质押
4	厦门国际信托有限公司	信托借款	150,000.00	2016.6.22-2021.6.22	5.50	保证
5	16 锡建发债	债券	100,000.00	2016.3.15-2019.3.15	5.95	信用
6	招商银行	银行借款	99,000.00	2017.3.24-2025.3.24	5.39	保证
7	江苏银行	银行借款	75,000.00	2017.1.9-2021.5.23	4.90	保证
8	华夏银行	银行借款	70,000.00	2016.5.12-2024.5.12	4.90	保证
9	农业发展银行	银行借款	61,040.00	2016.2.29-2031.2.25	5.39	质押+保证
10	13 锡新城债	债券	60,000.00	2013.1.28-2020.1.28	6.65	信用
合计	-	-	1,067,898.00	-	-	-

## (二) 债务偿还压力测算

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	267,606.00	428,592.00	381,000.00	40,000.00	88,993.00	70,000.00	99,000.00	-
其中：银行借款偿还规模	151,606.00	146,592.00	191,000.00	-	48,993.00	70,000.00	99,000.00	-
其他借款偿还规模	21,000.00	12,000.00	150,000.00	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	95,000.00	270,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
合计	267,606.00	428,592.00	381,000.00	55,000.00	103,993.00	85,000.00	114,000.00	15,000.00

## 四、关联交易情况

### (一) 关联方及关联关系

#### 1、公司的控股股东和实际控制人

详见第八条中的“三、公司控股股东及实际控制人情况”。

#### 2、公司的子公司、合营企业及联营企业

详见第八条中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

#### 3、本公司的其他关联方情况

企业名称	注册地	业务性质	与公司关系	法定代表人
无锡恒廷实业有限公司	江苏无锡	市政基础设施投资管理，利用自有资金对外投资管理。	同一股东	丁建明
无锡恒创城镇化建设发展有	江苏无锡	城镇化系统规划服务；对城镇化开发建设项目进行投资	同一股东	邹伟国

限公司		等		
无锡恒兴农业开发有限公司	江苏无锡	农作物、花卉、林木、蔬菜园艺作物的种植、研发及技术咨询服务；农业基础设施的改造、建设和管理	同一股东	丁建明
无锡润东市政绿化有限公司	江苏无锡	市政绿化工程施工；花卉、苗木的种植、销售；道路养护保养；景观生态修复等	同一股东	吴伟
江苏锡东实业有限公司	江苏无锡	利用自有资金对外投资(国家法律法规禁止、限制的领域除外)	同一股东	惠晓华

## (二) 关联方往来

截至 2018 年末，发行人关联方往来情况如下表所示：

项目名称	关联方名称	金额(万元)
其他应收款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	49,000.00
其他应收款	江苏锡东实业有限公司	6,685.87
合计	-	55,685.87

## (三) 关联方担保

截至 2018 年 12 月 31 日关联方担保明细情况表

单位：万元

担保人	担保类型	被担保方	在保余额	开始日	结束日
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒廷实业有限公司	19,900.00	2018-4-17	2021-4-23
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒廷实业有限公司	4,800.00	2018-7-24	2019-7-23
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒廷实业有限公司	30,000.00	2018-7-31	2023-5-30
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒廷实业有限公司	10,000.00	2018-12-25	2019-12-14
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡润东市政绿化有限公司	7,000.00	2018-7-23	2019-9-25
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡润东市政绿化有限公司	8,000.00	2018-6-12	2019-6-11
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡润东市政绿化有限公司	20,000.00	2018-11-3	2019-11-2
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡润东市政绿化有限公司	5,000.00	2018-12-25	2019-12-14
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒兴农业开发有限公司	5,000.00	2018-1-4	2019-1-4
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒兴农业开发有限公司	30,000.00	2018-3-1	2021-2-28

无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒兴农业开发有限公司	4,800.00	2018-8-16	2019-8-15
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	39,340.00	2016-12-5	2021-11-21
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	29,000.00	2016-12-31	2021-12-30
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	20,000.00	2016-1-15	2021-12-31
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	38,000.00	2016-6-1	2024-6-1
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	29,000.00	2016-11-24	2022-11-23
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	32,500.00	2017-4-26	2022-4-25
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	48,500.00	2017-2-17	2027-2-16
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	7,000.00	2018-4-3	2019-4-2
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	19,790.00	2017-6-15	2020-6-15
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	江苏锡东实业有限公司	18,000.00	2018-12-22	2025-12-21
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	江苏锡东实业有限公司	10,000.00	2018-1-2	2019-1-2
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	江苏锡东实业有限公司	30,000.00	2018-3-1	2026-2-28
无锡锡东新城建设发展有限公司	贷款	江苏锡东实业有限公司	10,000.00	2018-3-27	2021-3-20
合计			475,630.00		

除上述事项外，截至 2018 年末，发行人不存在合并范围外的其他关联交易。

## 五、或有事项

### (一) 担保事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保合计 803,600.00 万元，明细情况如下：

截至 2018 年 12 月 31 日担保明细情况表

单位：万元

被担保单位	贷款机构	担保类型	在保余额	担保期间
无锡恒廷实业有限公司	中信银行无锡分行	贷款	19,900.00	2018.4.17-2021.4.23

无锡恒廷实业有限公司	江阴农商行	贷款	4,800.00	2018.7.24-2019.7.23
无锡恒廷实业有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.7.31-2023.5.30
无锡恒廷实业有限公司	南京银行无锡分行	贷款	10,000.00	2018.12.25-2019.12.14
无锡润东市政绿化有限公司	上海银行无锡分行	贷款	7,000.00	2018.7.23-2019.9.25
无锡润东市政绿化有限公司	浦发银行无锡分行	贷款	8,000.00	2018.6.12.2019.6.11
无锡润东市政绿化有限公司	北京银行无锡分行	贷款	20,000.00	2018.11.3-2019.11.2
无锡润东市政绿化有限公司	南京银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.12.25-2019.12.14
无锡惠农建设有限公司	光大银行无锡分行	贷款	17,500.00	2014.9.26-2022.9.25
无锡惠农建设有限公司	中国银行梁溪支行	贷款	31,000.00	2017.3.14-2023.12.30
无锡惠农建设有限公司	南京银行无锡分行	贷款	10,000.00	2018.1.2-2019.1.2
无锡惠农建设有限公司	光大银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.7.20-2019.7.20
无锡惠和新农村建设投资有限公司	光大银行无锡分行	贷款	21,000.00	2014.11.3-2020.11.2
无锡惠和新农村建设投资有限公司	常熟农商行	贷款	1,500.00	2016.3.30-2019.3.22
无锡惠和新农村建设投资有限公司	上海银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.7.25-2019.7.23
无锡益丰现代农业投资发展有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.1.3-2026.1.2
无锡顺鑫农业发展有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.1.3-2026.1.2
无锡永茂新生态农业发展有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.1.18-2026.1.17
无锡恒兴农业开发有限公司	光大银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.1.4-2019.1.4
无锡恒兴农业开发有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.3.1-2021.2.28
无锡恒兴农业开发有限公司	江阴农商行无锡分行	贷款	4,800.00	2018.8.16-2019.8.15
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	交行华夏银行	贷款	39,340.00	2016.12.5-2021.11.21
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	宁波银行锡山支行	贷款	29,000.00	2016.12.31-2021.12.30
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	光大银行无锡分行	贷款	20,000.00	2016.1.15-2021.12.31
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	中国银行锡山支行	贷款	38,000.00	2016.6.1-2024.6.1
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	江苏银行锡山支行	贷款	29,000.00	2016.11.24-2022.11.23
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	北京银行	贷款	32,500.00	2017.4.26-2022.4.25
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	建设银行锡山支行	贷款	48,500.00	2017.2.17-2027.2.16
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	广发银行锡惠支行	贷款	7,000.00	2018.4.3-2019.4.2
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	中信银行锡山	贷款	19,790.00	2017.6.15-2020.6.15
江苏锡东实业有限公司	宁波银行锡山支行	贷款	18,000.00	2018.12.22-2025.12.21
江苏锡东实业有限公司	南京银行无锡分行	贷款	10,000.00	2018.1.2-2019.1.2
江苏锡东实业有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.3.1-2026.2.28
江苏锡东实业有限公司	北京银行无锡分行	贷款	10,000.00	2018.3.27-2021.3.20
江苏锡东农业科技发展有限公司	浦发银行无锡分行	贷款	8,000.00	2018.1.19-2019.1.18
江苏锡东农业科技发展有限公司	上海银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.7.26-2019.7.24
无锡市润锡农业发展有限公司	光大银行无锡分行	贷款	30,000.00	2018.7.31-2023.5.30
无锡市润锡农业发展有限公司	交通银行无锡分行	贷款	5,000.00	2018.11.2-2019.9.28
无锡锡州旅游开发有限公司	中国银行锡山支行	贷款	18,000.00	2016.1.8-2024.1.7
无锡锡州旅游开发有限公司	江苏银行无锡锡山	贷款	17,000.00	2016.6.28-2021.6.27

无锡市锡山污水处理有限公司	兴业银行无锡分行	贷款	20,000.00	2016.7.4-2024.7.3
无锡市锡山污水处理有限公司	民生银行无锡分行	贷款	29,970.00	2018.4.28-2021.4.28
无锡鹅湖环境治理有限公司	民生银行无锡分行	贷款	14,000.00	2016.12.31-2021.12.30
合计	-		<b>803,600.00</b>	-

发行人前五大被担保客户担保金额合计 509,300.00 万元，占对外担保总额比例为 63.38%。明细如下：

序号	被担保单位	反担保措施	在保余额
1	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	无	263,130.00
2	江苏锡东实业有限公司	无	68,000.00
3	无锡恒廷实业有限公司	无	64,700.00
4	无锡惠农建设有限公司	无	63,500.00
5	无锡市锡山污水处理有限公司	无	49,970.00
-	-	-	<b>509,300.00</b>

发行人前五大被担保客户基本情况如下：

### 1、无锡恒创城镇化建设发展有限公司

无锡恒创城镇化建设发展有限公司成立于 2014 年 9 月 18 日，注册资本 310,000 万元，经营范围：城镇化系统规划服务；对城镇化开发建设项目进行投资；投资咨询服务（不含证券、期货）；房屋拆除服务；市政工程施工；新农村基础设施的改造、建设和管理；建筑材料、钢材、苗木、花卉的销售；工程机械的租赁（不含融资租赁）、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，该公司合并口径的资产总额为 711,591.42 万元，负债总额为 492,805.71 万元，所有者权益为 218,785.71 万元；2018 年实现营业收入 78,142.86 万元，净利润 3,119.68 万元。

### 2、江苏锡东实业有限公司

江苏锡东实业有限公司成立于 2008 年 5 月 13 日，注册资本 9,800 万元，经营范围：利用自有资金对外投资（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；经济信息咨询；百货、五金交电、电子产品、建筑材料

(不含油漆和涂料)、日用杂品(不含烟花爆竹)、金属材料的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；农业园区及农业规划区内农业基础设施的建设、经营和管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司合并口径的资产总额为 298,091.47 万元，负债总额为 225,004.30 万元，所有者权益为 73,087.18 万元；2018 年实现营业收入 106,482.29 万元，净利润 6,997.95 万元。

### 3、无锡恒廷实业有限公司

无锡恒廷实业有限公司成立于 2009 年 10 月 23 日，注册资本 500,000 万元，经营范围：市政基础设施管理；利用自有资金对外投资（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；农村土地整理服务；农业园区及农业规划区内农业基础设施的建设、经营和管理；停车场管理服务；生态环境修复；土壤修复；水环境治理；农田水利建设。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司合并口径的资产总额为 799,605.53 万元，负债总额为 267,696.57 万元，所有者权益为 531,908.96 万元；2018 年实现主营业务收入 7,550.33 万元，净利润 10,839.06 万元。

### 4、无锡惠农建设有限公司

无锡惠农建设有限公司成立于 2013 年 6 月 6 日，注册资本 68,000 万元，经营范围：农业园区及农业规划区内基础设施的建设、经营和管理；生、鲜食用农产品的销售；水生态治理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司合并口径的资产总额为 220,881.16 万元，负债总额为 148,298.54 万元，所有者权益为 72,582.62 万元；2018 年实现主营业务收入 37,142.86 万元，净利润 1,492.10 万元。

### 5、无锡市锡山污水处理有限公司

无锡市锡山污水处理有限公司成立于 2004 年 5 月 17 日，注册资本 3,000 万元，经营范围：从事锡山区范围内污水处理设施的规划、建设、运营，并为区域内生产、生活、商业污水提供收集、管道输送、处理、排放设施和服务。（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，该公司合并口径的资产总额为 404,966.63 万元，负债总额为 151,052.43 万元，所有者权益为 253,914.20 万元；2018 年实现主营业务收入 33,307.70 万元，净利润 14,137.75 万元。

发行人的担保对象主要为经营状况良好的国有企业，到期偿付风险较低。同时，发行人制定了担保管理办法，对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

综上，发行人对外担保金额较大，但鉴于本次债券存续期内被担保人良好的资信情况，且发行人制定了严格的担保管理办法，本次债券发行人的对外担保代偿风险较低。

### （二）受限资产情况分析

截至 2018 年末，发行人受限资产合计 458,787.62 万元，明细如下：

序号	科目	账面价值	备注
1	货币资金	121,426.83	保证金、存单质押

2	存货	329,409.93	待开发土地
3	无形资产	7,950.86	土地使用权
-	-	<b>458,787.62</b>	-

### (三) 未决诉讼及仲裁事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

### (四) 重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无重大承诺事项。

### (五) 其他或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无其他或有事项。

六、发行人 **2015-2018** 年及 **2019** 年 **9** 月末合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 **2015-2018** 年及 **2019** 年 **1-9** 月合并利润表（见附表三）

八、发行人 **2015-2018** 年及 **2019** 年 **1-9** 月合并现金流量表（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债券

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：万元

债券名称	发行方式	发行总额	债券余额	发行方式	票面利率	起息日	到期日	兑付情况
16 锡新城债	公开发行	200,000.00	160,000.00	信用	3.92%	2016/11/9	2023/11/9	已按期付息，未兑付
债权融资计划（北金所）	非公开发行	100,000.00	100,000.00	信用	6.10%	2017/8/18	2020/8/18	已按期付息，未兑付
债权融资计划（北金所）	非公开发行	50,000.00	50,000.00	信用	6.20%	2017/12/14	2020/12/14	已按期付息，未兑付
债权融资计划（北金所）	非公开发行	20,000.00	20,000.00	信用	6.28%	2017/12/28	2020/12/28	已按期付息，未兑付
债权融资计划（北金所）	非公开发行	5,000.00	5,000.00	信用	6.50%	2018/11/27	2021/11/26	已按期付息，未兑付
债权融资计划（北金所）	非公开发行	50,000.00	50,000.00	信用	6.40%	2019/1/9	2020/12/4	尚未到付息期
债权融资计划（北金所）	非公开发行	10,000.00	10,000.00	信用	5.50%	2019/6/26	2021/6/26	尚未到付息期
合计	-	435,000.00	395,000.00	-	-	-	-	-

“13 锡新城债”发行规模 15 亿元，其中 4 亿元用于山韵佳苑安置房（A、B 地块）工程项目，4 亿元用于山韵佳苑安置房（C、D 地块）工程项目，7 亿元用于水岸佳苑安置房（A、B 地块）工程项目，截至 2019 年末，“13 锡新城债”募集资金已使用完毕。

“16 锡新城债”发行规模 20 亿元，其中 15 亿元用于水岸佳苑安置房 C、D 地块项目，5 亿元用于补充公司营运资金。截至 2019 年末，“16 锡新城债”募集资金已使用完毕。

### 二、尚未兑付的信托和资产管理计划的情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并报表范围内信托借款和资产管理计划具体情况如下表所示：

信托借款及资管计划明细

单位：万元

信托机构	债务余额	借款期限	利率
厦门国际信托有限公司	130,000.00	2016.6.22-2021.6.22	5.50%
新华资产管理股份有限公司	12,000.00	2015.6.4-2020.6.4	6.30%

合计	142,000.00	-	-
----	------------	---	---

截至本募集说明书签署日，除前述融资事项外，发行人无其他已发行未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、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，无售后回租等方式融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向

本次债券募集资金不超过 75,000 万元人民币，拟用于 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程以及补充公司营运资金。具体投资总额及拟用募集资金如下：

募集资金投资情况表

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金使用额	占募集资金比例	占项目总投资比例
XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程	65,296.30	45,500.00	60.67%	69.68%
补充公司营运资金	-	29,500.00	39.33%	-
合计	-	<b>75,000.00</b>		-

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

#### (一) 项目规模和内容

本次债券募集资金中 4.55 亿元用于 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程建设，该项目是新能源汽车产业发展的基础配套设施。项目总用地面积为 262,433.00 平方米，总建筑面积为 120,567.47 平方米，项目建设期为 2 年，项目建成后生产厂房及配套用房用于出租、转让。

该项目主要建设 6 座生产厂房，建筑面积为 114,436.47 平方米；公用配套用房，包括联合站房、废水处理站、油料库及油料废品库、门卫、通廊等建筑，建筑面积为 3,162.00 平方米；配套生活用房建筑面积为 2,969.00 平方米；宽 26 米的试车跑道，面积为 14,150 平方米；配套公用工程包括绿化 36,680.00 平方米，道路、广场 85,320.00 平方米，以及供配电、供水等配套工程。

#### (二) 项目审批情况

该项目建设主体为无锡润新新能源科技有限公司。发行人持有其 100% 的股权。

该项目符合国家产业政策方向，已完成必要的审批程序。具体审核情况如下表所示：

序号	批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
1	关于无锡润新新能源科技有限公司 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程节能评估报告审查的批复	锡商能审[2017]25 号	商务区管委会	2017-11-15	项目严格按照国家相关节能法律法规政策实施
2	社会稳定风险评估审批表	-	无锡市锡山区维护社会稳定工作领导小组	2017-11-21	项目风险低
3	关于无锡润新新能源科技有限公司 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程项目可行性研究报告的批复	锡商管发字第[2017]98 号	商务区管委会	2017-11-27	原则同意项目可行性研究报告
4	项目建设用地规划许可证	地字第 3202052017B0032 号	无锡市行政审批局	2017-12-13	用地项目符合城乡规划要求
5	项目用地不动产权证	苏(2017)无锡市不动产权 0233614 号	无锡市国土资源局	-	-
6	关于无锡润新新能源科技有限公司 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程项目环境影响报告表的批复	锡开安环复[2018]13 号	锡山经济技术开发区安全环保局	2018-01-22	同意建设项目的性质、规模、地点和拟采取的环境保护措施

### (三) 项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

项目总投资额为 65,296.30 万元，其中工程费用 45,241.37 万元，工程建设其他费用 11,705.89 万元，预备费 2,434.04 万元，建设期利息 5,915.00 万元。

项目所需建设资金中 45,500.00 万元由本次债券融资解决，19,796.30 万元为资本金，由发行人自筹。募投项目资本金占项目总投资比例为 30.32%，符合国家相关规定。该项目无政府补贴。

该项目于 2018 年 7 月动工，计划 2020 年 7 月完工，建设期为 2 年。截至 2019 年末，该项目已投资 1.83 亿元，占总投资 28.02%。在

项目实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

#### （四）项目土地情况

该项目位于锡山大道南侧、走马塘东路东侧，项目总用地面积为 262,433 平方米，项目用地为工业用地，已取得项目用地不动产权证。

#### （五）运营模式

该项目建设厂房、试车跑道、配套用房及工程等。项目建成后将出租、出售给新能源汽车生产企业及零部件生产企业等。

#### （六）经济效益分析

该项目收入包括厂房及生活用房的出租和出售收入。项目建成后，运营期第 1 年至第 7 年将厂房和生活用房全部出租；运营期第 8 年至第 10 年分别出售 50%、30% 和 20%，未出售部分继续出租。

##### 1、出租收入

项目租金均按照无锡市当地的厂房、生活用房的出租情况预测。该项目运营期内厂房、生活用房日租金分别按 1.1 元/ $m^2$  和 1.2 元/ $m^2$  计算。根据租金水平及出租规模，债券存续期内租金收入共计 23,623.34 万元。

##### 2、出售收入

项目厂房、生活用房在运营期第 8 年至第 10 年完成出售，每年出售面积分别为总面积的 50%、30% 和 20%。项目厂房和生活用房售价均按照无锡市当地的厂房、生活用房的出售情况预测。运营期内厂房和生活用房的售价均为 4,750 元/ $m^2$ 。债券存续期内项目未实现出售收入。

综上，在本次债券存续期内，该项目预计经营性收入合计 23,623.34 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 786.35 万元，税金及附加合计 2,553.87 万元，项目经营性净收益合计 20,283.11 万元。

该项目拟使用募集资金 45,500.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 15,925.00 万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目在债券存续期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	债券存续期							合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
租金收入	-	-	4,724.67	4,724.67	4,724.67	4,724.67	4,724.67	23,623.34
出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	<b>4,724.67</b>	<b>4,724.67</b>	<b>4,724.67</b>	<b>4,724.67</b>	<b>4,724.67</b>	<b>23,623.34</b>
运营成本及费用（不含折旧与摊销）	-	-	157.27	157.27	157.27	157.27	157.27	786.35
经营税金及附加	-	-	510.77	510.77	510.77	510.77	510.77	2,553.87
净收益	-	-	<b>4,056.62</b>	<b>4,056.62</b>	<b>4,056.62</b>	<b>4,056.62</b>	<b>4,056.62</b>	<b>20,283.11</b>

## （七）项目建设的必要性和意义

### 1、有利于促进产城融合发展

该项目通过建设生产厂房及配套工程，聚集新能源汽车产业高端技术、高级人才、新经济发展主体，使锡东新城成为新能源汽车产业发展示范基地。该项目的建设有利于锡东新城商务区贯彻落实产业强市主导战略，重点抓好招商引资、产业培育、项目建设工作，不断提升产业集聚发展水平，切实增强产业核心竞争力，助力“产城融合”发展的新阶段。

### 2、有利于加快地方经济发展

本次债券募投项目新能源汽车工业厂房的建设符合集约用地原则，有利于形成规模，产生集群效应。该项目依托锡东新城商务区传统优势产业—电动车产业，可为锡东新城新能源汽车产业迎来快速发展的机会。项目将进一步完善锡东新城的产业配套建设，加大招商引资力度，推动新能源汽车产业发展，并对无锡市经济社会发展产生较强的推动作用。

### 3、有利于改善人们生产生活环境

我国机动车燃油消耗量占全国总油耗比重较大，这也使得我国石油对外依存度每年度在不断攀升，而现在全球能源供需矛盾日益突出，同时，汽车尾气排放不断增加造成环境污染日益严重。《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》指出要把握全球能源变革发展趋势和我国产业绿色转型发展要求，着眼生态文明建设和应对气候变化，以绿色低碳技术创新和应用为重点，引导绿色消费，推广绿色产品。《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出建设一批国家新能源示范城市，倡导绿色出行。无锡市第十二次党代会提出城市发展新定位：现代化滨水花园城市。新能源汽车的发展符合江苏省和无锡市的发展定位，有利于锡东新城的生态环境建设，提高当地人民生活的宜居性。

## 二、募集资金使用计划及管理制度

### （一）募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

### （二）募集资金管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》，公司在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项

目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用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。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、本次债券担保情况

无锡锡东科技投资控股有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，此次担保行为不属于互保，也不属于连环保。

#### (一) 担保人概况

名称：无锡锡东科技投资控股有限公司

住所：无锡市锡山经济开发区友谊南路 88 号

法定代表人：徐科威

注册资本：150,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：利用自有资产对外投资（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；投资管理与投资咨询服务（不含证券和期货）；财务管理咨询服务；高新技术交流服务；经济信息咨询服务；轨道交通设备及配件，计算机、软件及辅助设备，金属材料，电气机械及器材，通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置），建筑机械设备及配件，建筑材料，五金交电，装饰装潢材料（不含油漆和涂料），机电设备的技术研发及销售；自有房屋的租赁；市政工程及配套设施建设；农业基础设施的建设、经营和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

无锡锡东科技投资控股有限公司的控股股东和实际控制人为无锡市锡山区国有资产管理办公室，其持有锡东科技 51% 的股权，锡山经济开发区招商服务中心持有锡东科技 49% 的股权。

锡东科技是锡山区和锡山经济开发区保障房建设及其他配套工程的建设主体和培育发展新兴产业的重要实施主体，在促进锡山区和

锡山经济技术开发区经济发展、工程建设以及国有资产保值增值方面具有不可替代的重要作用。

## （二）担保人资信状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，锡东科技主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。锡东科技资信状况优良，经营管理规范，资金实力雄厚，具有较好的担保能力，为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

## （三）担保人累计担保余额

截至 2019 年 9 月末，锡东科技对外担保余额为 11.20 亿元，占锡东科技净资产的 7.93%。目前，锡东科技担保的企业经营情况正常，未造成锡东科技的财务风险。

## （四）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

**担保人 2018 年及 2019 年 1-9 月主要财务数据情况表**

单位：万元

项目	2018 年末/度	2019 年 9 月末/1-9 月
资产总额	2,538,259.55	2,569,871.38
负债总额	1,125,507.42	1,157,911.67
所有者权益	1,412,752.13	1,411,959.71
营业收入	59,130.68	959.13
利润总额	11,783.88	-783.99
净利润	11,661.99	-792.42
经营活动产生的现金流量净额	66,491.21	31,421.48
投资活动产生的现金流量净额	-28,511.75	-2,518.13
筹资活动产生的现金流量净额	-77,722.01	-32,687.07

截至 2018 年末，担保人资产总额为 2,538,259.55 万元，所有者权益为 1,412,752.13 万元，资产负债率为 44.34%。2018 年度担保人实现营业收入 59,130.68 万元，净利润 11,661.99 万元。

截至 2019 年 9 月 30 日，担保人未经审计的资产总额为

2,569,871.38 万元，负债总额 1,157,911.67 亿元，所有者权益合计 1,411,959.71 亿元；2019 年 1-9 月，担保人实现营业收入 959.13 万元，净利润-792.42 万元。

担保人 2018 年经审计的和 2019 年三季度未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

### （五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人及子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

担保人及子公司已发行债券及偿还情况

单位：万元

债券名称	发行方式	债券余额	发行方式	票面利率	起息日	期限	兑付情况
17 锡东债	公开发行	15.00	信用	5.73%	2017/09/14	2024/09/14	按期付息，已偿还部分本金
17 锡东科技 PPN001	非公开发行	13.00	信用	5.99%	2017/10/27	2022/10/27	已按期付息，未兑付
16 锡东科技 PPN001	非公开发行	2.00	信用	4.95%	2016/07/22	2021/07/22	已按期付息，未兑付
15 锡东科	非公开发行	29.50	信用	6.50%	2015/09/24	2020/09/24	已按期付息，未兑付
合计	-	<b>59.50</b>	-	-	-	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 59.50 亿元，包括 15 亿元企业债券，29.50 亿元非公开发行公司债券和 15 亿元非公开发行定向债务融资工具。

除上述债券外，担保人无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

### （六）担保人对其他企业发行债券担保情况

截至本募集说明书签署日，担保人未对其他企业发行债券提供担保。

### （七）担保协议主要内容

担保人与发行人签署了担保协议，担保人在担保协议中承诺对本次债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### （八）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义

## 务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，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账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

### （九）担保协议及程序的合法合规性

发行人及担保人均已完成担保协议的内部审批流程，且已经签署担保协议，担保协议及程序均合法合规。

## 二、偿债计划

### （一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为不超过 7.50 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，于本次债券的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还发行总额的 20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债专户并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、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### （二）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，提前准备本次债券的到期应付本息，按约定偿付本次债券本息。按照发行人与交通银行股份有限公司无锡分行及天风证券股份有限公司签订的，《偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还

本次债券的本金和利息，除本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专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，专门用于本次债券本息的兑付工作，以确保本次债券本息按期兑付，保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息日或兑付日前 15 个工作日提取并固化本息偿债资金。

### （三）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立以来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。

### （四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

发行人将针对锡东新城的财务状况、本次债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点，建立一个以公司日常经营收入，募集投资项目回款金和其他外部融资等相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

## 三、偿债保证措施

### （一）募投项目的收益预期良好

本次债券募投项目为 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程，用于建设新能源汽车生产厂房及配套公用设施等，项目收入来源于向新能源汽车生产企业出租和出售厂房和生活用房。该项目在债券存续

期内预计可实现收入 23,623.34 万元，扣除经营成本及相关税费 3,340.22 万元，该项目净收益为 20,283.11 万元，能够覆盖项目所使用的债券利息。良好的募集资金投向为本次债券本息到期偿付提供了有力支撑。

本次债券募投项目拟使用募集资金 45,500.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 15,925.00 万元，用于募投项目建设的债券本息合计为 61,425.00 万元。则用于募投项目建设的债券本息与债券存续期内项目净收益之间的资金缺口为 41,141.89 万元。发行人对上述资金缺口安排如下：

1、截至 2018 年末，发行人授信余额为 25.90 亿元，外部融资能力较强；

2、截至 2018 年末，发行人流动资产为 3,380,745.19 万元，占总资产比例为 99.45%，其中包括应收账款为 77,780.65 万元、预付款项 191,828.17 万元、其他应收款为 891,039.43 万元、存货为 1,776,775.14 万元。发行人流动资产较多，可变现能力较强；

3、截至 2018 年末，公司货币资金为 440,546.67 万元。

发行人上述应急保障安排足以弥补 41,141.89 万元的资金缺口。

## （二）发行人盈利状况良好

公司的日常经营收入主要来源于市政工程建设项目、市政附属设施项目和安置房建设项目等。2015-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入分别为 166,214.55 万元、143,057.37 万元、143,245.26 万元、143,386.44 万元和 50,498.18 万元，实现净利润分别为 34,642.78 万元、30,163.54 万元、34,114.03 万元、34,889.32 万元和 15,110.76 万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本次债券按期偿付提供坚实的基础。

### （三）无锡锡东科技投资控股有限公司为本次债券提供全额担保

无锡锡东科技投资控股有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2018 年末，无锡锡东科技投资控股有限公司总资产为 253.83 亿元，总负债为 112.55 亿元，资产负债率为 44.34%。根据担保协议的内容，在保证范围及保证期间内，如公司不能全部兑付债券本息，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商指定的账户，保障债券持有人的利益。无锡锡东科技投资控股有限公司最新主体评级为 AA+，具有较好的担保能力，为本次债券本息的按时偿付提供了有力保证。

### （四）良好的外部融资渠道

良好的外部融资渠道为本次债券按期偿还提供进一步支持。发行人经营情况良好，拥有较高的市场声誉和企业信誉，与光大银行、中国银行等多家商业银行和其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的资信和较强的融资能力。良好的银企关系为本次债券按期偿还提供进一步支持。

（五）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

#### 1、债权代理协议

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（1）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查

询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(2) 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况及偿债保障措施的实施情况。

(3) 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

(4) 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(5) 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

(6) 出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(7) 债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(8) 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券

本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

(9) 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 条和第 3.8.3 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

(10) 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(11) 发行人为本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

(12) 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

(13) 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

(14) 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(15) 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管

时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日起五年。

## 2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本次债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 保证人或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；
- (11) 《债权代理协议》规定的其他情形；
- (12) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会

议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

### 3、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与交通银行股份有限公司无锡分行以及天风证券股份有限公司签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，并建立资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本次债券还本付息的顺利进行提供了保障。本次债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监管银行在符合国家法律法规、银行规章制度以及监管银行信贷政策、授信条件允许的前提下，优先给予发行人信贷资金支持。

## 第十四条投资者保护

详见本募集说明书第十三条“二、偿债保障措施”之“（四）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《债券募集资金专项账户监管协议》和《债券偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性”关于“投资者保护”的表述。

## 第十五条 风险与对策

### 一、与本次债券有关的风险及对策

#### (一) 利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况、国家调控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。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，本次债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

#### (二) 兑付风险及对策

风险：在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果公司经营状况下滑，或资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险；此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

#### (三) 流动性风险及对策

风险：本次债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本次债券一定能够

按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本次债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本次债券未来的流动性风险将会降低。

## 二、与发行人行业相关的风险与对策

### （一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设和安置房建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本次债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济成长放缓或出现衰退，导致政府对基础设施投资力度下降，安置房建设需求以及城市公用设施的建设需求可能同时减少，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本次债券本息的兑付。

对策：发行人将根据锡东新城商务区发展规划，合理布局，形成具有战略意义的业务开展计划，持续增加优质项目储备，立足为锡东新城商务区服务职能，伴随商务区的发展而发展，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

### （二）产业政策风险与对策

风险：现阶段城市基础设施建设业务和安置房建设业务属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行

人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人将对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

### 三、与发行人相关的风险与对策

#### （一）运营风险与对策

风险：发行人作为锡东新城商务区城市建设企业化运作的主要载体和平台，在城市基础设施建设和安置房建设等领域在商务区内中具有垄断性的行业地位，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产经营管理的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与股东的沟通、协商，争取股东更多的支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

#### （二）投融资风险与对策

风险：发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设和安置房的需求较为迫切，且发行人作为当地相关业务的主要从业者，目前在建项目的投资额较大，未来资本支出需求较大，存在较大的融资压力。

对策：发行人保持着良好的资信记录，与多家商业银行建立了良好、长期的合作关系。目前发行人正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，拓宽融资渠道。

### （三）项目建设运营风险与对策

风险：本次债券募集资金投向锡东新城商务区内新能源汽车生产厂房及配套公用设施，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。在项目运营期间，如出现租金或售价下降、承租人退租或最终未购买厂房的情形，将导致本次债券募投项目收益不确定风险。

对策：发行人具有丰富的项目管理经验，且制定了完善的项目管理和财务管理制度。在项目建设期间，发行人将严格按照计划合理安排项目进度，同时做好安全防护措施，确保工程按时按质完工。在项目运营期间，发行人将密切关注承租人生产及运营情况，了解其需求，为其制定优惠政策并提供必要的帮助，以尽量减少募投项目收益不确定风险。

### （四）应收款项余额较大风险

风险：报告期内，发行人应收账款余额及其他应收款余额较大。发行人应收账款主要系应收工程款，其他应收款主要系应收政府部门及国有投资主体的往来款项，和发行人业务特征吻合。如果上述款项未能及时回收，可能影响公司资产流动性和资产质量。

对策：公司应收账款及其他应收款的对象主要为政府部门及国有投资主体，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的

质量较高，公司也将在未来制定合理的应收款催收制度，加强应收款项管理。

#### （五）对外担保风险与对策

风险：发行人对外担保金额较大，或有风险较高。

对策：发行人的担保对象主要为经营状况良好的国有企业，被担保人均存在实际经营业务，盈利能力较强，到期偿付风险较低。同时，发行人制定了《对外担保管理制度》，对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

## 第十六条 信用评级

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”）对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+。

### 一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本次债券信用等级为 AA+，表示本次债券安全性很高，违约风险很低；发行人主体长期信用等级为 AA，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本次债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

### 二、基本观点

#### （一）优势

1、外部经营环境良好。无锡市具备良好的经济基础和商务环境，近年来产业结构升级明显。锡东新城商务区以高铁无锡东站为依托，区位交通优势明显，可为锡东新城建设发展提供良好支撑。

2、股东支持力度大。锡东新城商务区是无锡市实施产业升级的重要区域，在政策和财力上能得到各级政府的有力支持，且该公司作为商务区重要的建设主体，在资源和项目获取上优势明显。

3、财务结构尚属稳健。发行人负债经营程度合理，目前在持可动用货币量较为充裕，且拥有一定的未使用银行授信，财务弹性尚可。

4、债项增级因素。锡东科技为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效提高偿付可靠性。

#### （二）关注

1、债务偿付压力较大。发行人前期进行项目建设融入的部分长期借款已进入偿还周期。在项目结算周期较长的情况下，公司面临一

定的偿付压力。

2、资产变现能力不足。发行人存货多集中于土地使用权、道路资产和市政工程成本，流动性不足，一定程度上影响了实际偿债能力。

3、非经营性往来回收风险。近年来，发行人其他应收款持续增加，大部分系对商务区管委会的债权，回收存在一定的不确定性。

4、代偿风险。发行人对外担保规模偏大，面临一定代偿风险。

### 三、跟踪评级安排

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，将在本次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。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，评级机构将作特别说明，并分析原因。不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。本评级机构及评级人员将密切关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在本评级机构向发行人发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。定期跟踪评级前向发行人发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向发行人发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、评级调查、评级分析、评级委员会审核、评级结果复议（若发行人提出异议）、出具评级报告、公告等程序进行。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、发行人所发行

金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具之日起 10 个工作日内，发行人和本评级机构应在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人授信总额 122.50 亿元，已使用授信 96.60 亿元，剩余授信 25.90 亿元。

#### 五、发行人信用记录

发行人近四年不存在违约的情况。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请江苏海辉律师事务所担任本次债券发行律师，江苏海辉律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人申请发行本次债券取得了《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定及发行人公司章程规定所需取得的公司董事会决议和股东批复的合法批准与有效授权。

二、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司现行有效的章程需要终止的情形，具备《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定的申请发行公司债券的主体资格。

三、发行人申请发行本次债券，符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规所规定的发行本次债券的实质条件。

四、发行人本次债券发行募集资金的投向项目已经履行了相应的审批手续，募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》、《企业债券管理条例》的相关规定。

五、发行人最近四年无重大违法违规行为，不存在因违反环保、税务法律规定而被当地环保、税务主管部门处罚的情形。

六、本次债券发行的主承销商、信用评级机构、审计机构、法律服务机构均有效存续并具备从事本次债券发行相关业务的资格。发行人已聘请交通银行股份有限公司无锡分行作为监管银行，并已委托天风证券担任债权代理机构。发行人本次债券发行签订的《主承销协议》、《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》内容不违反国家法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

七、本次债券募集说明书已经包含相关法律法规规定的内容，披

露了申请发行本次债券应予披露的相关事项。募集说明书对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、严重误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

江苏海辉律师事务所律师认为发行人本次债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定的发行公司债券的主体资格与实质性条件。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家发改委对本次债券的批准文件；
- (二) 《2020年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2015-2018年审计报告及财务报告及2019年1-9月财务报表；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告；
- (五) 江苏海辉律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 《2018年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2018年江苏省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》；
- (八) 《2018年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九) 《2018年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。
- (十) 无锡锡东科技投资控股有限公司2018年审计报告及2019年1-9月财务报表；
- (十一) 无锡锡东科技投资控股有限公司为本次债券签署的《担保协议》。

### 二、查询地址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

1、无锡锡东新城建设发展有限公司

联系人：薛武

联系地址：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号

联系电话：0510-88535056

传真：0510-88788390

邮政编码：214105

2、天风证券股份有限公司

联系人：黄浩泽、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

网址：[www.tfzq.com](http://www.tfzq.com)

3、中信证券华南股份有限公司

联系人：陈孝光、张路

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 10 层

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

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

(二) 投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

## 2、中国货币网

网址: <http://www.chinamoney.com.cn/>

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问, 可以咨询发行人或主承销商。

## 附表一：

**2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司**  
**公司债券发行网点表**

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	中信证券华南股份有限公司▲	债券融资事业部	广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层	张路	020-88836999
3	申港证券股份有限公司	固定收益部	深圳市福田区莲花路新世界文博中心 23 楼	蒋方怡然	0755-82739087

## 附表二：

## 发行人 2015-2018 年及 2019 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	457,225.16	440,546.67	612,173.45	741,100.11	508,144.60
应收票据	-	2,460.00	1,940.00	11,260.00	754.00
应收账款	42,526.02	77,780.65	123,086.94	64,380.97	124,282.03
预付账款	189,633.92	191,828.17	291,862.56	183,768.80	176,582.39
其他应收款	1,073,483.60	891,039.43	855,852.59	842,255.27	686,738.48
存货	1,861,316.46	1,776,775.14	1,794,964.58	1,795,037.27	1,809,560.96
应收补贴款	-	-	-	2,000.00	-
其他流动资产	1,404.28	315.14	2.30	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,625,589.45</b>	<b>3,380,745.19</b>	<b>3,679,882.42</b>	<b>3,639,802.42</b>	<b>3,306,062.45</b>
<b>非流动资产：</b>					
固定资产	7,540.43	4,253.97	46.26	21.10	81.64
无形资产及其他资产	14,098.49	14,378.40	14,751.62	6,837.61	6,942.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>21,638.92</b>	<b>18,632.38</b>	<b>14,797.88</b>	<b>6,858.71</b>	<b>7,024.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,647,228.37</b>	<b>3,399,377.57</b>	<b>3,694,680.30</b>	<b>3,646,661.13</b>	<b>3,313,086.48</b>
<b>流动负债：</b>					
短期借款	-	5,000.00	-	3,500.00	9,215.00
应付票据	-	-	-	60,000.00	50,000.00
应付账款	122,060.91	130,069.51	143,094.09	168,819.44	209,964.98
预收账款	3.97	3.97	3.97	66.97	-
应交税金	19,615.57	22,279.54	19,510.90	21,673.23	22,505.97
其他应交款	72.38	248.71	282.07	567.73	710.04
其他应付款	401,386.93	82,521.46	29,028.21	5,286.63	2,868.52
应付利息	21,563.55	9,234.07	23,313.56	16,418.71	12,814.11
一年内到期的长期负债	280,952.00	262,606.00	145,170.00	150,445.00	101,828.00
<b>流动负债合计</b>	<b>845,655.31</b>	<b>511,963.27</b>	<b>360,402.81</b>	<b>426,777.71</b>	<b>409,906.61</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	677,673.00	778,625.00	928,281.00	947,997.46	933,901.30
应付债券	395,000.00	395,000.00	744,996.50	625,000.00	355,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,072,673.00</b>	<b>1,173,625.00</b>	<b>1,673,277.50</b>	<b>1,572,997.46</b>	<b>1,288,901.30</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,918,328.31</b>	<b>1,685,588.27</b>	<b>2,033,680.31</b>	<b>1,999,775.17</b>	<b>1,698,807.91</b>
<b>股东权益：</b>					
实收资本	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
资本公积	1,080,236.54	1,080,236.54	1,062,336.54	1,062,336.54	1,059,892.69
盈余公积	31,378.17	31,378.17	27,866.34	24,454.94	21,438.59

未分配利润	277,285.36	262,174.59	230,797.10	220,094.48	192,947.29
所有者权益合计	<b>1,728,900.06</b>	<b>1,713,789.30</b>	<b>1,660,999.99</b>	<b>1,646,885.96</b>	<b>1,614,278.57</b>
负债和股东权益合计	<b>3,647,228.37</b>	<b>3,399,377.57</b>	<b>3,694,680.30</b>	<b>3,646,661.13</b>	<b>3,313,086.48</b>

## 附表三：

## 发行人 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、主营业务收入</b>	<b>50,498.18</b>	<b>143,386.44</b>	<b>143,245.26</b>	<b>143,057.37</b>	<b>166,214.55</b>
减：主营业务成本	48,987.37	137,812.39	141,502.51	134,544.54	153,902.36
营业税金及附加	395.01	692.03	809.97	4,387.93	9,308.01
<b>二、主营业务利润</b>	<b>1,115.80</b>	<b>4,882.02</b>	<b>932.78</b>	<b>4,124.90</b>	<b>3,004.17</b>
加：其他业务利润	0.23	68.98	222.35	237.14	139.11
减：营业费用	-	-	-	12.40	4.92
管理费用	1,011.15	1,007.24	716.93	610.73	766.84
财务费用	-4,492.55	-10,308.30	-18,422.22	-3,855.53	-6,180.14
资产减值损失	-4,543.40	1,554.87	1,912.69	528.29	180.08
<b>三、营业利润</b>	<b>9,140.83</b>	<b>12,697.19</b>	<b>16,947.73</b>	<b>7,066.16</b>	<b>8,371.59</b>
加：投资收益	-	-	-	-	-
补贴收入	7,553.21	25,836.90	23,355.38	25,000.00	28,507.60
营业外收入	105.71	30.03	-	1.07	22.34
减：营业外支出	36.61	1.32	1,471.25	2.03	133.71
<b>四、利润总额</b>	<b>16,763.14</b>	<b>38,562.80</b>	<b>38,831.87</b>	<b>32,065.20</b>	<b>36,767.81</b>
减：所得税	1,652.38	3,673.49	4,717.84	1,901.65	2,125.03
<b>五、净利润</b>	<b>15,110.76</b>	<b>34,889.32</b>	<b>34,114.03</b>	<b>30,163.54</b>	<b>34,642.78</b>

## 附表四：

发行人 2015-2018 年及 2019 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	88,245.03	193,817.48	100,099.73	195,029.04	192,820.12
收到的税费返还	-	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	155,949.86	197,587.64	189,215.39	26,934.65	73,014.81
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>244,194.89</b>	<b>391,405.13</b>	<b>289,315.12</b>	<b>221,963.69</b>	<b>265,834.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	127,832.93	148,790.66	319,067.22	139,610.63	253,831.98
支付给职工以及为职工支付的现金	639.50	450.54	320.24	341.05	374.37
支付的各项税费	7,272.29	7,143.14	15,481.25	9,526.62	12,927.37
支付的其他与经营活动有关的现金	498.62	854.23	1,363.79	342,219.43	325,223.51
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>136,243.35</b>	<b>157,238.57</b>	<b>336,232.50</b>	<b>491,697.73</b>	<b>592,357.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>107,951.54</b>	<b>234,166.56</b>	<b>-46,917.38</b>	<b>-269,734.04</b>	<b>-326,522.31</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资所收到的现金	-	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,667.05	4,182.07	8,152.07	47.45	-
投资支付的现金	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,667.05</b>	<b>4,182.07</b>	<b>8,152.07</b>	<b>47.45</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,667.05</b>	<b>-4,182.07</b>	<b>-8,152.07</b>	<b>-47.45</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金	-	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-	-
取得借款收到的现金	115,500.00	65,000.00	595,293.00	532,800.00	649,586.30
发行债券收到的现金	-	35,000.00	169,760.00	297,000.00	203,005.00

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>115,500.00</b>	<b>100,000.00</b>	<b>765,053.00</b>	<b>829,800.00</b>	<b>852,591.30</b>
偿还债务支付的现金	203,106.00	477,216.50	655,887.96	505,801.84	324,092.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,089.59	22,015.40	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>203,106.00</b>	<b>479,306.09</b>	<b>677,903.36</b>	<b>505,801.84</b>	<b>324,092.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-87,606.00</b>	<b>-379,306.09</b>	<b>87,149.64</b>	<b>323,998.16</b>	<b>528,499.30</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>16,678.49</b>	<b>-149,321.61</b>	<b>32,080.19</b>	<b>54,216.67</b>	<b>201,976.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	319,119.85	468,441.45	436,361.27	382,144.60	180,167.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>335,798.34</b>	<b>319,119.85</b>	<b>468,441.45</b>	<b>436,361.27</b>	<b>382,144.60</b>

**附表五：****担保人 2016-2018 年经审计的及 2019 年 9 月末未经审计的合并资产负债表**

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	76,472.58	80,256.30	128,263.86	134,380.37
应收票据	-	-	97.00	199.00
应收账款	435,812.72	435,884.02	406,623.03	344,846.46
预付款项	63,994.21	63,608.50	69,021.11	142,374.23
其他应收款	143,980.58	121,786.64	244,587.14	185,926.44
存货	1,230,898.46	1,219,900.08	1,232,744.45	1,098,826.21
其他流动资产	-	-	5,190.56	-
流动资产合计	<b>1,951,158.55</b>	<b>1,921,435.55</b>	<b>2,086,527.14</b>	<b>1,906,552.70</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	46,877.03	47,010.58	176,565.60	111,954.05
长期股权投资	341.85	341.85	4,744.85	14,988.61
固定资产	42,643.30	43,473.80	45,064.21	46,673.06
在建工程	528,850.58	525,997.70	519,019.37	507,926.72
无形资产	0.06	0.06	0.30	0.54
其他非流动资产	-	-	1,800.00	2,070.00
非流动资产合计	<b>618,712.83</b>	<b>616,823.99</b>	<b>747,194.32</b>	<b>683,612.99</b>
资产总计	<b>2,569,871.38</b>	<b>2,538,259.55</b>	<b>2,833,721.46</b>	<b>2,590,165.69</b>
流动负债：				
短期借款	8,000.00	8,000.00	7,000.00	6,700.00
应付票据	-	-	5.00	2,200.00
应付账款	16,955.16	17,434.01	18,106.82	25,440.84
预收款项	32.16	6.16	8.19	1.14
应付职工薪酬	24.57	44.07	50.45	24.57
应交税费	9,138.09	9,133.00	9,595.38	9,077.13
应付利息	-	-	9,494.66	6,168.30
其他应付款	437,436.37	404,564.85	580,830.91	529,111.07
一年内到期的非流动负债	-	-	71,866.89	56,500.00
其他流动负债	-	-	3,487.66	4,129.80
流动负债合计	<b>471,586.35</b>	<b>439,182.10</b>	<b>700,445.96</b>	<b>639,352.84</b>
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	36,500.00
应付债券	606,325.32	606,325.32	594,911.82	389,241.17
递延收益	10,000.00	10,000.00		
其他非流动负债	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00

<b>非流动负债合计</b>	<b>686,325.32</b>	<b>686,325.32</b>	<b>664,911.82</b>	<b>495,741.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,157,911.67</b>	<b>1,125,507.42</b>	<b>1,365,357.78</b>	<b>1,135,094.01</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积金	1,024,228.89	1,024,228.89	1,055,205.37	1,055,205.37
盈余公积金	20,386.38	20,386.38	19,181.56	17,938.25
未分配利润	184,129.82	184,314.31	173,763.11	162,443.74
归属于母公司所有者权益合计	1,378,745.09	1,378,929.58	1,398,150.04	1,385,587.36
少数股东权益	33,214.61	33,822.55	70,213.64	69,484.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,411,959.71</b>	<b>1,412,752.13</b>	<b>1,468,363.68</b>	<b>1,455,071.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,569,871.38</b>	<b>2,538,259.55</b>	<b>2,833,721.46</b>	<b>2,590,165.69</b>

## 附表六：

担保人 2016-2018 年经审计的及 2019 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	<b>959.13</b>	<b>59,130.68</b>	<b>65,280.71</b>	<b>67,568.45</b>
营业收入	959.13	59,130.68	65,280.71	67,568.45
营业总成本	<b>34,660.01</b>	<b>69,072.14</b>	<b>72,780.69</b>	<b>76,245.60</b>
营业成本	193.67	51,955.65	57,028.29	59,637.99
营业税金及附加	154.74	223.03	24.61	71.99
销售费用	-	279.29	-237.53	892.26
管理费用	1,790.86	2,429.77	2,492.44	2,542.65
财务费用	32,520.75	13,737.08	13,472.89	13,100.71
提取未到期责任保证金	-	447.32		
投资净收益	188.21	613.64	-96.83	3,545.13
资产处置收益	-	0.52	38.35	-
其他收益	-	0.50	25.02	-
营业利润	<b>-33,512.67</b>	<b>-9,326.80</b>	<b>-7,533.44</b>	<b>-5,132.01</b>
加：营业外收入	32,728.87	21,112.66	21,538.23	23,245.26
减：营业外支出	0.19	1.98	1.01	21.11
利润总额	<b>-783.99</b>	<b>11,783.88</b>	<b>14,003.78</b>	<b>18,092.13</b>
减：所得税	8.43	121.89	711.78	598.29
净利润	<b>-792.42</b>	<b>11,661.99</b>	<b>13,292.00</b>	<b>17,493.85</b>
持续经营净利润	-792.42	10,807.72	13,292.00	
减：少数股东损益	-607.93	-94.03	729.32	1,162.96
归属于母公司所有者的净利润	-184.49	11,756.02	12,562.68	16,330.88
综合收益总额	<b>-792.42</b>	<b>11,661.99</b>	<b>13,292.00</b>	<b>17,493.85</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-607.93	-94.03	729.32	1,162.96
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-184.49	11,756.02	12,562.68	16,330.88

## 附表七：

担保人 2016-2018 年经审计的及 2019 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,027.29	10,600.99	3,864.91	25,932.31
收取利息、手续费及佣金收到的现金	-	1,162.05	-	-
收到的税费返还	-	-	24.91	114.14
收到其他与经营活动有关的现金	51,348.33	81,213.61	147,169.58	195,048.79
经营活动现金流入小计	<b>52,375.63</b>	<b>92,976.65</b>	<b>151,059.40</b>	<b>221,095.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,784.35	23,762.66	134,734.49	141,076.58
担保代偿支付的现金	-	223.35	-	-
支付利息、手续费及佣金收到的现金	-	29.54	-	-
存出保证金增加额	-	249.00	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	222.92	539.78	498.08	397.02
支付的各项税费	150.03	895.49	458.38	548.53
支付其他与经营活动有关的现金	8,796.84	785.62	120,694.11	57,696.78
经营活动现金流出小计	<b>20,954.15</b>	<b>26,485.44</b>	<b>256,385.05</b>	<b>199,718.91</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>31,421.48</b>	<b>66,491.21</b>	<b>-105,325.65</b>	<b>21,376.33</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	133.55	1,450.00	9,900.00	156.90
取得投资收益收到的现金	188.21	350.57	435.39	1,623.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	137.20	0.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-37,247.97	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	10,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	<b>321.76</b>	<b>-25,447.40</b>	<b>10,472.60</b>	<b>1,780.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,839.90	3,064.35	15,483.28	23,736.50
投资支付的现金	-	-	70,000.00	10.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>2,839.90</b>	<b>3,064.35</b>	<b>85,483.28</b>	<b>23,746.50</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-2,518.13</b>	<b>-28,511.75</b>	<b>-75,010.69</b>	<b>-21,965.84</b>
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	8,000.00	9,000.00	7,000.00	28,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	26,532.25	13,751.68	101,858.12
发行债券收到的现金	-	15,000.00	276,580.00	19,700.00

<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,000.00</b>	<b>50,532.25</b>	<b>297,331.68</b>	<b>150,258.12</b>
偿还债务支付的现金	8,000.00	85,000.00	99,700.00	95,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,687.07	41,661.61	9,660.17	12,381.39
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,592.65	8,903.68	7,199.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>40,687.07</b>	<b>128,254.26</b>	<b>118,263.85</b>	<b>115,080.51</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,687.07</b>	<b>-77,722.01</b>	<b>179,067.83</b>	<b>35,177.61</b>
汇率变动对现金的影响			-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,783.72</b>	<b>-39,742.56</b>	<b>-1,268.51</b>	<b>34,588.11</b>
期初现金及现金等价物余额	80,256.30	119,998.86	121,267.37	86,679.26
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>76,472.58</b>	<b>80,256.30</b>	<b>119,998.86</b>	<b>121,267.37</b>