

**2021 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
本期发行金额	人民币 4 亿元
发行期限	本期债券为 7 年期（债券存续期第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）
担保人	无锡锡东科技投资控股有限公司
主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AA+

主承销商：天风证券股份有限公司



2021 年 8 月 11 日

声明及提示

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表对其本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人声明

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，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。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《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，对本期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。

三、律师事务所及律师声明

本期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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期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。主管部门对本期债券注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020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《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资金专项账户监管协议》、《2020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》、《2020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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券（简称“21 锡新城债”）。

（二）发行总额：人民币 4 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期（债券存续期第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期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，在本期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：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（六）发行方式：本期债券采用簿记建档、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)。

(八)认购托管:本期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期债券在中央国债登记公司登记托管;投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(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,本期债券信用级别为 AA+。

(十)债券担保:本期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:本期债券发行结束后,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,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目 录

释 义.....	2
第一条 风险与对策.....	6
第二条 发行条款.....	12
第三条 募集资金用途.....	20
第四条 发行人基本情况.....	24
第五条 发行人财务状况.....	45
第六条 信用评级.....	74
第七条 偿债保障措施.....	78
第八条 税项.....	82
第九条 信息披露安排.....	84
第十条 投资者保护.....	92
第十一条 债权代理人.....	110
第十二条 法律意见.....	115
第十三条 本期债券发行的有关机构	117
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明	122
第十五条 备查文件.....	130

释 义

在本期债券募集说明书中，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
本期债券	指	发行总额为人民币 4 亿元的 2021 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式注册，本期债券在中国境内的公开发行
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《2021 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》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 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摘要》
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
上海新世纪/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
公证天业/发行人会计师	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
德恒/发行人律师	指	北京德恒（无锡）律师事务所
担保人/锡东科技	指	无锡锡东科技投资控股有限公司
债券持有人	指	本期债券的投资者

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期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商天风证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《2020 年江苏省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《2020 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期债券，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期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期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	广发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《2020 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《2020 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《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《2020 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	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期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[2018]A401 号、苏公 W[2019]A521 号、苏公 W[2020]A366 号和苏公 W[2021]A518 号标准无保留意见的审计报告）
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

本期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 风险与对策

一、与本期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。由于本期债券期限较长，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，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：本期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，以提高本期债券的流动性，本期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：在本期债券存续期内，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，将可能导致本期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，公司将加强投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益；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，为本期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：本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，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，本期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。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，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，从而影响本期债券本息的兑付。

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事者，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）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。

（四）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。

（五）受限资产较大的风险

风险：截至 2020 年末，发行人受限资产合计 358,067.64 万元，占发行人 2020 年末净资产的比例为 20.14%，主要为货币资金、存货和无形资产，较大规模的受限资产将导致发行人流动性较弱的风险。

对策：发行人受限资产主要为发行人自身借款进行抵质押担保而受限的货币资金、土地，在债务违约风险较低的情况下，受限资产被处置的风险也较低。发行人近三年经营情况良好，2017-2020 年，公司实现营业收入分别为 143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，营业收入基本稳定。

（六）存货规模较大的风险

风险：截至 2020 年末，发行人存货账面价值为 1,950,764.38 万元，占总资产比重为 58.72%，发行人存货规模较大，存货周转率不高，存在一定的流动性风险。

对策：发行人存货周转率虽然较低但较为稳定，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。发行人较大规模的存货可在未来形成较为稳定的收入，有利于发行人持续稳定的发展。

（七）有息负债较大，EBIDTA 对利息保障较低，现金及现金等价物净增加额为负的风险

风险：截至 2020 年末，发行人有息负债余额 1,267,854.50 万元，规模较大。近三年，发行人 EBIDTA 利息保障倍数分别为 0.34、0.39、0.45 和 0.44，EBIDTA 对利息的保障较低。近四年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 32,080.19 万元、-149,321.61 万元、7,899.24 万元和 -107,348.35 万元。

对策：2017-2020 年末，发行人有息负债分别为 1,818,447.50 万元、1,441,231.00 万元、1,293,596.00 万元和 1,267,854.50 万元，有息负债规模呈现逐年下降的趋势，发行人已经顺利偿还了较多债务。

2018 年，发行人现金及现金等价物净增加额为 -149,321.61 万元，主要系 2018 年发行人偿还债务支付的现金较多所致。

发行人自身盈利状况良好是发行人偿债能力的基础。2017-2020 年，发行人实现营业收入分别为 143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，实现净利润分别为 34,114.03 万元、35,263.03 万元、34,723.05 万元和 28,644.28 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 -46,917.38 万元、234,166.56 万元、163,710.57 万元和 -78,488.03 万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能

力和现金流状况将进一步增强。

另一方面，发行人资产质量较好，存货中土地账面价值 93.20 亿元；直接融资能力和间接融资能力均较强，2020 年 10 月 27 日发行人获得中国银行间市场交易商协会接受注册通知书（中市协注[2020]PPN800 号），注册额度 15 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人授信总额 129.70 亿元，剩余未使用授信 7.45 亿元。

综合来看，发行人有息负债较大，EBIDTA 对利息保障较低，现金及现金等价物净增加额为负的风险对发行人偿债能力的影响较小。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕76号文注册公开发行。

2020年7月30日，发行人董事会作出决议，决定公开发行本期债券并将相关事宜报请股东批准。

2020年8月14日，发行人股东作出批复，同意公司公开发行本期债券。

二、本期债券发行条款

（一）发行人：无锡锡东新城建设发展有限公司。

（二）债券名称：2021年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券。

（三）发行总额：人民币4亿元。

（四）债券期限：本期债券为7年期（债券存续期第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；投资者选择将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；

若投资者未进行登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

(七) 债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。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利率，并报国家有关主管部门备案，发行利率在本期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。本期债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择调整票面利率。

(八) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(九) 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。

(十) 发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行人本期债券。

(十一) 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）。

(十二) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 8 月 23 日。

(十三) 发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第一日，即 2021 年 8 月 24 日。

（十四）发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 8 月 26 日止。

（十五）起息日：本期债券自发行截止日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 26 日为该计息年度的起息日。

（十六）计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 8 月 26 日起至 2028 年 8 月 25 日止。

（十七）付息日：2022 年至 2028 年每年的 8 月 26 日为上一个计息年度的付息日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

（十八）兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 8 月 26 日，若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 26 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）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十）认购托管：本期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期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。

（二十一）承销方式：承销团余额包销。

（二十二）承销团成员：天风证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

（二十三）债券发行网点：本期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。

本期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，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

（二十四）担保方式：本期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。

（二十五）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，本期债券信用级别为 AA+。

（二十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，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。

（二十七）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。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。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 26 日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 26 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）。

2、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。

3、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金由投资者自行承担。

（二十八）本金的兑付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2、本期债券本金的兑付日为2028年的8月26日，若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部债券的兑付日即2026年8月26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）。

3、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。

（二十九）重要提示：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金由投资者自行承担。

三、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，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《2021年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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）本期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期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、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）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（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。

四、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，在经有关主管部门注册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期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期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）投资者同意广发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》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买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）本期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期债券的投资者）均接受该决议；

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期

债券项下的债务转让承继无异议；

2、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；

3、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；

4、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；

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

6、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。

第三条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金为 40,000.00 万元人民币，拟用于置换“16 锡新城债”在 2020 年到期偿还本金的资金。“16 锡新城债”在 2020 年的还本付息情况如下：

单位：万元

债券名称	偿付本金	偿付利息	偿付时间
16 锡新城债	40,000.00	6,272.00	2020.11.9

(一) “16 锡新城债”发行要素

- 1、发行人：无锡锡东新城建设发展有限公司。
- 2、债券名称：2016 年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券(简称“16 锡新城债”)。
- 3、发行总额：人民币 20 亿元。
- 4、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面利率 3.92%。
- 5、起息日：自发行首日开始计息。本期债券存续期限内每年的 11 月 9 日为该计息年度的起息日。
- 6、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3 至第 7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
- 7、债券担保：本期债券无担保。
- 8、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，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

(二) 募集资金使用及募投项目情况

“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。

水岸佳苑安置房 C、D 地块项目总投资额为 24.80 亿元，主要建设内容为安置房住宅及社区配套工程。项目总占地面积合计 416.70 亩，总建筑面积约为 67 万平方米。该项目已于 2018 年末竣工。

截至本募集说明书签署日，“16 锡新城债”募集资金已使用完毕，水岸佳苑安置房 C、D 地块项目已建设完毕并开始销售。截至 2020 年 9 月末，发行人已实现安置房销售收入 10.45 亿元，其中 2020 年 1-9 月，发行人实现安置房销售收入 4.14 亿元，未来预计可实现 12 亿元安置房销售收入，运营情况良好。

发行人承诺，“16 锡新城债”募投项目收益将优先用于偿付本期债券本息。

（三）“16 锡新城债”本息偿还情况

发行人债券存续期内按时付息，并已于 2019 年 11 月 9 日和 2020 年 11 月 9 日分别偿付债券发行总额的 20%。截至本募集说明书签署日，发行人“16 锡新城债”债券余额为 12 亿元。

二、申请发行本期债券的背景及意义

（一）疫情期间江苏省新冠病毒肺炎疫情较为严重

从 2019 年 12 月 31 日武汉市卫生健康委员会的首则官方疫情通报算起，新冠病毒肺炎在 30 天内的确诊病例已超过 2003 年 SARS 疫情的确诊病例数。2020 年 1 月 31 日凌晨，世界卫生组织宣布，中国发生的新型冠状病毒感染的肺炎为“全球突发性公共卫生紧急事件”（PHEIC），这是世卫组织传染病应急机制中的最高等级。

截至 2020 年 10 月 31 日，江苏省累计报告新冠肺炎确诊病例 672 例，系受疫情影响较大的地区。

（二）发行人受疫情影响情况

本次疫情对发行人从事的工程建设业务以及安置房业务造成了短期波动影响。本次疫情对公司上述业务造成的影响主要有人工、材料和设备机械等价格上涨，工程所需设备、材料由于交通管制、消毒措施限制等无法按时运输到施工现场，因人员未能到达导致工程项目可能出现延后，因安置房无法按时交付导致发行人向拆迁户增加支付安置费用等。上述情形预计使发行人2020年度安置房销售收入减少约1.80亿元，基础设施建设业务及安置房建设业务成本费用增加约0.20亿元，对公司“16锡新城债”在2020年度的还本付息造成了一定程度的不利影响，本次申请发行的企业债券将有效缓解疫情期间公司短期偿债压力。

（三）政策支持疫情地区企业融资需求

2020年1月31日，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29号），指出为受疫情影响较大的地区、行业和企业提供差异化优惠的金融服务。为贯彻落实习近平总书记重要指示和《中共中央关于加强党的领导、为打赢疫情防控阻击战提供坚强政治保证的通知》精神，2020年2月8日，国家发展改革委发布《关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号），多措并举支持疫情地区和疫情防控企业的债券融资需求。疫情严重影响了发行人正常的投融资活动，通过发行本期债券，有利于有效缓解当下公司债务压力。

（四）本期债券发行能有效支持无锡疫情防控和社会经济发展

发行人是无锡锡东新城商务区主要的城市基础设施投融资和建设主体，从事城市基础设施建设、安置房建设等方面的工作。发行人自身资产质量优良、项目运营良好，但由于江苏省疫情防控任务艰巨，长三角区域人口流动大，境外归国人员多，发行人受疫情影响较大。本期债

券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作的，能有效支持无锡市疫情防控和经济社会发展。

三、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注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

为确保本期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》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照募集资金使用规定拨付债券募集资金。

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。

第四条 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 2020 年 12 月 31 日，公司经审计的合并口径的资产总额为 3,322,172.15 万元，负债总额为 1,543,892.50 万元，所有者权益为 1,778,279.65 万元；2020 年实现营业收入 130,311.18 万元，净利润 28,644.28 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）。

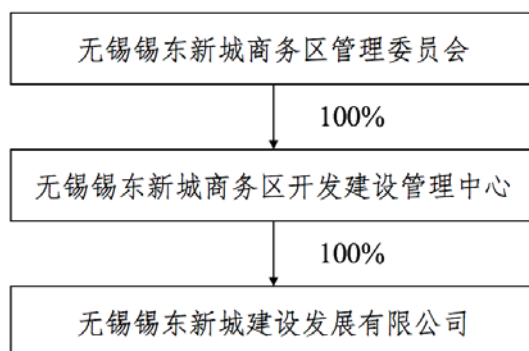
2014 年 8 月和 12 月，公司先后增加注册资本 80,000 万元和 10,000 万元，新增注册资本由公司股东管理中心分期投入。上述出资由江苏方正会计事务所有限公司出具验资报告（苏方正验字[2014]增 001 号、苏

方正验字[2014]增 002 号、苏方正验字[2014]增 003 号)。

截至 2020 年 12 月 31 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 2020 年 12 月 31 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。

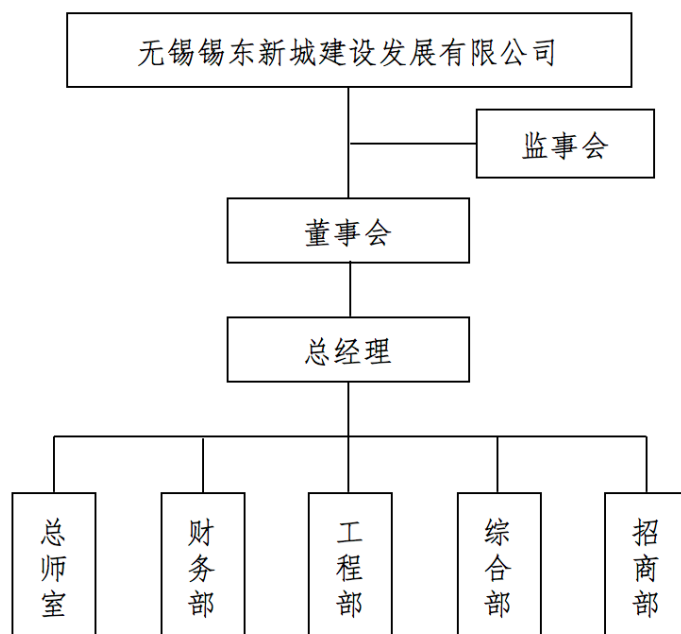
3、总经理

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 2020 年 12 月 31 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，负责工程实施中的招投标、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 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 1 家，具体情况如下：

截至 2020 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 2020 年 12 月 31 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 2020 年末，该公司总资产为 34,773.31 万元，总负债为 23,036.15 万元，所有者权益为 11,737.16 万元；2020 年度，该公司营业收入 173.60 万元，净利润 58.01 万元。

（二）发行人重要的合营、联营及参股企业

截至 2020 年末，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	任职期限
1	陆相林	1975 年 4 月	董事长、总经理	否	2019.12-2022.12
2	邹伟国	1969 年 12 月	董事、财务主管	否	2019.12-2022.12
3	李茹英	1976 年 1 月	董事	否	2019.12-2022.12
4	华志雷	1977 年 10 月	监事会主席	否	2019.12-2022.12
5	方坤	1982 年 9 月	监事	否	2019.12-2022.12
6	单佳卫	1982 年 7 月	职工监事	否	2021.6-2024.6.

（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。

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。现任发行人监事。

单佳卫，1982年7月生，本科学历，历任江苏红旗印染机械有限公司任成本会计，无锡豪隆嘉仕医院投资管理有限公司任主办会计，青

海康普生物科技股份有限公司无锡分公司任财务主管，无锡锡东新城建设发展有限公司财务经理。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。

截至本募集说明书签署日，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。

七、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 2017-2020 年营业收入、成本、毛利润、毛利率明细情况

单位：万元，%

年度	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2020 年	市政工程项目	88,383.02	85,927.93	2,455.08	2.78
	市政附属设施项目	56.36	54.79	1.57	2.78
	安置房建设项目	41,594.07	40,438.68	1,155.39	2.78
	其他建设项目	-	-	-	-
	水电费	277.73	360.86	-83.13	-29.93
	合计	130,311.18	126,782.27	3,528.91	2.71
2019 年	市政工程项目	33,920.28	32,370.74	1,549.54	4.57
	市政附属设施项目	20,510.66	19,821.69	688.97	3.36
	安置房建设项目	83,083.16	80,496.83	2,586.33	3.11
	其他建设项目	5,894.88	5,629.46	265.42	4.50
	水电费	128.93	120.05	8.88	6.89
	合计	143,537.91	138,438.76	5,099.15	3.55
2018 年	市政工程项目	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	-	-	-	-
	其他建设项目	693.10	661.01	32.09	4.63

	水电费	173.36	104.38	68.98	39.79
	合计	143,559.80	137,916.77	5,643.03	3.93
2017 年	市政工程项目	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	-	-	-	-
	其他建设项目	5,685.81	5,210.52	475.29	8.36
	合计	143,467.61	141,502.51	1,965.10	1.37

2017-2020 年，公司实现营业收入分别为 143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，营业收入基本稳定，发行人业务运营状况良好。2017-2020 年，发行人营业成本分别为 141,502.51 万元、137,916.77 万元、138,438.76 万元和 126,782.27 万元，基本保持稳定。2017-2020 年，发行人营业毛利润分别为 1,965.10 万元、5,643.03 万元、5,099.15 万元和 3,528.91 万元，营业毛利率分别为 1.37%、3.93%、3.55%和 2.71%。发行人 2017 年毛利率较低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营业成本所致。

八、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，由委托方按成本加成模式支付建设资金，加成比例为 8%。

2017-2020 年，发行人分别实现市政工程项目收入 124,818.69 万元、95,211.25 万元、33,920.28 万元和 88,383.02 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，由委托方按成本加成模式支付建设资金，加成比例为 8%。

2017-2020 年，发行人分别实现市政附属设施项目收入 12,963.12 万元、47,482.10 万元、20,510.66 万元和 56.36 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营业成本所致。

（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，由委托方向发行人支付建设费用。2017-2020 年，发行人安置房建设业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、83,083.16 万元和 41,594.07 万元。随着发行人安置房项目的逐步完工，公司安置房业务收入成为公司营业收入的重要来源之一。

八、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 2021 年 2 月 28 日发布的《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2020 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%。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，住房和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，完成迁回路（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项目时，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。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。

九、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

2020年无锡市生产总值达12370.48亿元，按可比价格计算，比上年增长3.7%，全年固定资产投资完成3815.36亿元，比上年增长6.1%；全市规模以上工业企业实现增加值为3968.80亿元，比上年增长6.6%；社会消费品零售总额2994.36亿元，比上年下降1.0%。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。

十、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 502.83 万人，下辖 5 个区，2 个市，7 个镇。

2020 年，全市实现地区生产总值 12370.48 亿元，同比增长 3.7%。其中：第一产业实现增加值 128.10 亿元，比上年下降 1.6%；第二产业实现增加值 5751.19 亿元，比上年增长 4.3%；第三产业实现增加值 6491.19 亿元，比上年增长 3.2%。无锡市三次产业比例由 1.0：47.5：51.5 调整为 1.0：46.5：52.5，第三产业对无锡市经济发展的贡献增大。

2020 年，无锡市规模以上工业企业实现增加值为 3968.80 亿元，

比上年增长 6.6%；全市完成社会消费品零售总额 2994.36 亿元，比上年下降 1.0%。全年固定资产投资完成 3815.36 亿元，比上年增长 6.1%。其中：第一产业投资完成 7.59 亿元，比上年下降 38.2%；第二产业投资完成 1735.80 亿元，比上年增长 13.3%；第三产业投资完成 2071.96 亿元，比上年增长 1.0%。

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。2020 年，全区实现地区生产总值 975.38 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。

2020 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。2020 年，商务区规模以上工业产值 151.9 亿元，同比增长 32.6%。2020 年商务区完成固定资产投资 109.9 亿元，同比增长 10.1%，其中服务业投资 92.6 亿元，同比增长 10.3%，工业投资 16.5 亿元，同比增长 24.1%。

（二）发行人所在区域其他基础设施建设主体情况

发行人所在锡山区的其他主要基础设施建设主体情况如下：

1、锡山区

(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 2003 年 7 月 30 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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,350,380.29 万元，负债总额 955,203.22 万元，所有者权益合计 1,395,177.07 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 52,566.19 万元，净利润 15,237.57 万元。

③发债情况

单位：亿元、年、%

债券名称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
20 锡东 03	2020.09.23	公司债	14.50	5	4.34
20 锡东 02	2020.05.07	公司债	3.00	5	3.74
20 锡东 01	2020.04.23	公司债	12.00	5	3.80
17 锡东科技 PPN001	2017.10.27	定向工具	13.00	5	5.99
17 锡东债	2017.09.14	企业债	12.00	7	5.73
16 锡东科技 PPN001	2016.07.22	定向工具	2.00	5	4.95
合计	-		56.50		-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 56.50 亿元，包括 12 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 130,000 万元，经营范围：房地产建设、规划、开发；房地产咨询服务；装饰装修，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 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,404,474.99 万元，负债总额为 1,061,812.83 万元，所有者权益为 1,342,662.16 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 103,242.51 万元，实现净利润 34,386.44 万元。

③发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
21 锡山经开 SCP002	2021-06-03	超短融	3.00	0.74	3.08
21 锡经 D2	2021-06-03	短期公司债	4.00	1	3.45
21 锡山经开 SCP001	2021.04.23	超短融	6.20	0.65	3.40
21 锡经 D1	2021.04.06	短期公司债	7.00	1	3.77
20 锡山经开 SCP004	2020.10.29	超短融	5.00	0.74	3.45
20 锡山经开 SCP003	2020.09.08	超短融	3.00	0.74	3.45
20 锡经 D3	2020.08.24	短期公司债	7.00	1	3.99
20 锡经 D2	2020.06.08	短期公司债	4.00	1	3.30

19 锡山经开 MTN001	2019.09.20	中期票据	6.00	5	4.37
15 锡山债	2015.07.20	一般企业债	3.20	7	5.78
合计		-	48.40	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 48.40 亿元，包括 3.20 亿元企业债券，6.00 亿元的中期票据，17.20 亿元的超短期融资债券，22.00 亿元的短期公司债券。

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财务情况

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,419,027.51 万元，负债总额为 690,240.73 万元，所有者权益为 728,786.77 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 118,202.27 万元，实现净利润 26,767.85 万元。

③发债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	债券种类	余额	期限	票面利率
------	-----	------	----	----	------

21 城东投资 SCP002	2021-05-28	超短融	2.00	0.73	3.39
21 城东投资 SCP001	2021-03-10	超短融	10.00	0.51	3.80
19 城东 01	2019.06.05	私募债	10.00	5	5.10
16 城东投资 PPN001	2016.06.03	定向工具	2.00	5	5.00
合计		-	24.00	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 24.00 亿元，包括 2 亿元非公开发行定向债务融资工具，10.00 亿元私募债券，12.00 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。

十一、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼情况。

第五条 发行人财务情况

一、财务概况

发行人 2017-2020 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[2018]A401 号、苏公 W[2019]A521 号、苏公 W[2020]A366 号和苏公 W[2021]A518 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 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均引自上述经审计的财务报告。

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 2017-2020 年主要财务数据

单位:万元

项目		2020 年度/ 末	2019 年度/ 末	2018 年度/ 末	2017 年度/ 末
合并资产负债表主要数据	资产总额	3,322,172.15	3,330,547.02	3,400,500.59	3,694,680.30
	其中:流动资产	3,315,401.60	3,306,328.76	3,380,745.19	3,679,882.42
	非流动资产	6,770.55	24,218.26	19,755.39	14,797.88
	负债总额	1,543,892.50	1,580,911.64	1,685,588.27	2,033,680.31
	其中:流动负债	436,103.00	804,496.64	511,963.27	360,402.81
	非流动负债	1,107,789.50	776,415.00	1,173,625.00	1,673,277.50
	所有者权益	1,778,279.65	1,749,635.37	1,714,912.32	1,660,999.99
合并利润表主要数据	营业收入	130,311.18	143,537.91	143,559.80	143,467.61
	营业利润	30,351.89	37,757.71	38,534.09	16,947.73
	利润总额	30,509.29	37,826.81	38,562.80	38,831.87
	净利润	28,644.28	34,723.05	35,263.03	34,114.03
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	-78,488.03	163,710.57	234,166.56	-46,917.38
	投资活动现金流量净额	-80.42	-6,124.91	-4,182.07	-8,152.07
	筹资活动现金流量净额	-28,779.89	-149,686.42	-379,306.09	87,149.64
	期末现金及现金等价物余额	219,670.74	327,019.09	319,119.85	468,441.45

发行人 2017-2020 年主要财务指标

财务指标	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
------	-----------	-----------	-----------	-----------

流动比率（倍）	7.60	4.11	6.60	10.21
速动比率（倍）	3.13	1.83	3.13	5.23
资产负债率（%）	46.47	47.47	49.57	55.04
净利润率（%）	21.98	24.19	24.56	23.78
总资产收益率（%）	0.86	1.03	0.99	0.93
净资产收益率（%）	1.62	2.00	2.09	2.06
应收账款周转率（次）	1.67	1.84	1.43	1.53
存货周转率（次）	0.07	0.08	0.08	0.08
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04	0.04
EBITDA（亿元）	3.38	4.03	4.10	4.11
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.44	0.45	0.39	0.34

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=负债合计/资产总计
- 4.净利润率=净利润/营业收入
- 5.总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 6.净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 7.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8.存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 10.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧费用+摊销费用
- 11.EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

二、财务分析

（一）概述

截至 2020 年末，公司资产总额为 332.22 亿元，负债总额为 154.39 亿元，所有者权益为 177.83 亿元。2017-2020 年，公司实现营业收入分别为 14.35 亿元、14.36 亿元、14.35 亿元和 13.03 亿元，实现净利润分别为 3.41 亿元、3.53 亿元、3.47 亿元和 2.86 亿元，近三年平均净利润为 3.29 亿元。

（二）报告期内主要会计政策、会计估计的变更

发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则，依据《企业会计准则第 38 号——首次执行会计准则》的相关规定，对于首次执行日的长期股权投资依据准则进行认定，对所得税费用会计处理由原来的应付税款法变更为资产负债表债务法。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知（财会〔2019〕16 号），对企业财务报表格式进行相应调整，发行人对上述会计政策变更采用追溯调整法进行了调整，对可比期间的比较财务报表进行了重新表述，受影响的报表项目、金额及原因如下：

2018 年末受影响的资产负债表科目

单位：万元

项目	调整前	调整金额	调整后	原因
递延所得税资产	-	1,123.02	1,123.02	所得税费用会计处理由原来的应付税款法变更为资产负债表债务法，确认递延所得税资产
盈余公积	31,378.17	112.30	31,490.47	所得税费用会计处理变更，导致净利润增加，计提盈余公积增加
未分配利润	262,174.59	1,010.72	263,185.31	所得税费用会计处理变更，导致净利润增加，调整盈余公积后计入未分配利润

2018 年度受影响的利润表科目

单位：万元

项目	调整前	调整金额	调整后	原因
补贴收入	25,836.90	-25,836.90	-	列报科目变化
其他收益	-	25,836.90	25,836.90	列报科目变化
所得税费用	3,673.49	-373.72	3,299.77	所得税费用会计处理由原来的应付税款法变更为资产负债表债务法，当期确认所得税费用-递延，导致当期

				所得税费用减少
--	--	--	--	---------

(三) 资产负债结构分析

2017-2020 年末发行人资产负债结构

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	3,322,172.15	100.00	3,330,547.02	100.00	3,400,500.59	100.00	3,694,680.30	100.00
其中：流动资产	3,315,401.60	99.80	3,306,328.76	99.27	3,380,745.19	99.42	3,679,882.42	99.60
非流动资产	6,770.55	0.20	24,218.26	0.73	19,755.39	0.58	14,797.88	0.40
负债总额	1,543,892.50	100.00	1,580,911.64	100.00	1,685,588.27	100.00	2,033,680.31	100.00
其中：流动负债	436,103.00	28.25	804,496.64	50.89	511,963.27	30.37	360,402.81	17.72
非流动负债	1,107,789.50	71.75	776,415.00	49.11	1,173,625.00	69.63	1,673,277.50	82.28
资产负债率	46.47		47.47		49.57		55.04	

2017-2020 年末，发行人资产总额分别为 3,694,680.30 万元、3,400,500.59 万元、3,330,547.02 万元和 3,322,172.15 万元，总资产持续下降，主要系发行人用自有资金偿付到期负债所致。从资产构成上看，发行人资产主要以流动资产为主。2017-2020 年末，发行人流动资产分别为 3,679,882.42 万元、3,380,745.19 万元、3,306,328.76 万元和 3,315,401.60 万元，占总资产的比重分别为 99.60%、99.42%、99.27%和 99.80%，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。2017-2020 年末，发行人非流动资产分别为 14,797.88 万元、19,755.39 万元、24,218.26 万元和 6,770.55 万元，占总资产的比重分别为 0.40%、0.58%、0.73%和 0.20%，主要为无形资产和在建工程。

2017-2020 年末，发行人负债总额分别为 2,033,680.31 万元、1,685,588.27 万元、1,580,911.64 万元和 1,543,892.50 万元。从负债构成来看，发行人负债主要以非流动负债为主。2017-2020 年末，发行人流动负债分别为 360,402.81 万元、511,963.27 万元、804,496.64 万元和 436,103.00 万元，占总负债的比重分别为 17.72%、30.37%、50.89%和 28.25%；非流动负债分别为 1,673,277.50 万元、1,173,625.00 万元、

776,415.00 万元和 1,107.789.50 万元，占总负债的比重分别为 82.28%、69.63%、49.11%和 71.75%。2017-2019 年末，发行人流动负债逐年上升，主要系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。2020 年末，发行人流动负债大幅度下降，主要系偿还到期债务所致。

2017-2020 年末，发行人资产负债率分别为 55.04%、49.57%、47.47% 和 46.47%，逐年下降，发行人资本结构合理，总体偿债压力较小。

1、资产结构分析

2017-2020 年末发行人资产构成明细表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	3,322,172.15	100.00	3,330,547.02	100.00	3,400,500.59	100.00	3,694,680.30	100.00
流动资产合计	3,315,401.60	99.80	3,306,328.76	99.27	3,380,745.19	99.42	3,679,882.42	99.60
货币资金	247,670.74	7.46	427,145.91	12.83	440,546.67	12.96	612,173.45	16.57
应收票据	1,810.00	0.05	7,800.00	0.23	2,460.00	0.07	1,940.00	0.05
应收账款	78,141.18	2.35	78,001.90	2.34	77,780.65	2.29	123,086.94	3.33
预付账款	68,925.25	2.07	163,268.10	4.90	191,828.17	5.64	291,862.56	7.90
其他应收款	964,378.52	29.03	796,314.19	23.91	891,039.43	26.20	855,852.59	23.16
存货	1,950,764.38	58.72	1,831,765.08	55.00	1,776,775.14	52.25	1,794,964.58	48.58
其他流动资产	3,711.53	0.11	2,033.58	0.06	315.14	0.01	2.30	0.00
非流动资产合计	6,770.55	0.20	24,218.26	0.73	19,755.39	0.58	14,797.88	0.40
固定资产	85.52	0.00	29.23	0.00	13.01	0.00	9.84	0.00
在建工程	-	-	9,610.75	0.29	4,240.96	0.12	36.42	0.00
无形资产	6,007.80	0.18	14,005.35	0.42	14,378.40	0.42	14,751.62	0.40
递延所得税资产	677.23	0.02	572.93	0.02	1,123.02	0.03	-	-

截至 2020 年末，发行人流动资产合计 3,315,401.60 万元，非流动资产合计 6,770.55 万元，资产总额合计 3,322,172.15 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，其中货币资金 247,670.74 万元，可随时用于支付的现金为 219,670.74 万元，余额较高；其他应收款 964,378.52 万元，主要为对政府和国有企业的往来款项，可回收性高；存货 1,950,764.38 万元，主要为待开发土地和

工程项目，其中土地账面价值 931,988.46 万元，后续可用于开发和转让，价值较高。综上所述，发行人资产质量较好。

（1）货币资金

2017-2020 年末，发行人货币资金分别为 612,173.45 万元、440,546.67 万元、427,145.91 万元和 247,670.74 万元，占总资产的比重分别为 16.57%、12.96%、12.83%和 7.46%。其中，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 2020 年末货币资金较 2019 年末减少-179,475.17 万元，降幅为 42.02%，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	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
现金	20.29	6.04	137.96	94.93
银行存款	219,650.45	327,013.04	318,981.89	275,692.31
其他货币资金	28,000.00	100,126.83	121,426.83	336,386.22
合计	247,670.74	427,145.91	440,546.67	612,173.45

（2）应收款项

1) 应收账款

2017-2020 年末，发行人应收账款账面价值分别为 123,086.94 万元、77,780.65 万元、78,001.90 万元和 78,141.18 万元，占总资产的比重分别为 3.33%、2.29%、2.34%和 2.35%，主要为对无锡锡东新城商务区管理委员会的工程款项。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。截至 2020 年末，发行人应收账款中对政府及其部门的应收账款合计 77,875.18 万元，均为对无锡锡东新城商务区管理委员会的应收账款。2017-2020 年，发行人收到应收账款回款金额分别为 9.06 亿元、19.41 亿元、14.90 亿元和 13.63 亿元。

2) 其他应收款

2017-2020年末，发行人其他应收款账面价值分别为855,852.59万元、891,039.43万元、796,314.19万元和964,378.52万元，占总资产比重分别为23.16%、26.20%、23.91%和29.03%。2019年末发行人其他应收款较2018年末减少94,725.24万元，降幅为10.63%，主要系发行人与收回了部分与无锡锡东新城商务区管理委员会的往来款所致。截至2020年末，发行人其他应收款主要为与锡东新城商务区管委会、无锡惠和新农村建设投资有限公司和江苏锡东实业有限公司等单位的往来款。2017-2020年，发行人收到其他应收款回款金额分别为22.02亿元、29.03亿元、47.69亿元和41.34亿元。

2020年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	单位	账面余额	账龄	款项性质
1	无锡锡东新城商务区管理委员会	521,689.39	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	往来款
2	无锡惠和新农村建设投资有限公司	183,785.50	1年以内、1-2年	往来款
3	江苏锡东实业有限公司	124,822.12	1年以内、1-2年、2-3年、4-5年	往来款
4	无锡惠农建设有限公司	59,015.74	1年以内	往来款
5	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	58,397.37	1年以内	往来款
-	合计	947,710.13	-	-

截至2020年末，发行人其他应收款中非经营性往来款项合计53.11亿元，主要为代垫工程款和往来款，经营性往来款项合计43.33亿元。

截至2020年末，发行人其他应收款中对政府及其部门的应收款合计534,258.13万元，明细如下：

对方单位名称	款项性质	金额（万元）
商务区管委会	往来款	521,689.39
无锡市安镇街道办事处	往来款	11,200.00
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心拆迁办公室	往来款	1,359.31
无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	往来款	6.94
无锡锡东新城商务区管理委员会城市管理局	复垦保证金	1.88
无锡高铁站商务区管理委员会城市管理局	复垦保证金	0.61

对方单位名称	款项性质	金额（万元）
合计	-	534,258.13

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 2020 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。

5) 未来回款安排

发行人对无锡锡东新城商务区管理委员会的应收账款及其他应收款的回款安排如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
应收账款	15,600.38	15,600.38	15,600.38	15,600.38	15,600.38
其他应收款	107,936.38	107,936.38	107,936.38	107,936.38	107,936.38
合计	123,536.76	123,536.76	123,536.76	123,536.76	123,536.76

(3) 预付账款

2017-2020 年末，发行人预付账款分别为 291,862.56 万元、

191,828.17 万元、163,268.10 万元和 68,925.25 万元，占总资产比重分别为 7.90%、5.64%、4.90%和 2.07%。2018 年末，发行人预付账款较 2017 年末减少 100,034.39 万元，降幅为 34.27%，主要系发行人预付的工程款和拆迁款结算所致。2020 年末，发行人预付账款较 2019 年末减少 94,342.85 万元，降幅为 57.78%，主要系发行人预付的工程款结算所致。

2020 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
无锡市公共工程建设中心	60,562.90	工程预付款
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心拆迁办公室	6,777.47	工程预付款
华仁建设集团有限公司	975.00	工程预付款
无锡市太湖电力建设有限公司	430.00	工程预付款
无锡市鸣腾建设工程股份有限公司	75.84	工程预付款
合计	68,821.21	-

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。

根据委托代建协议，发行人受无锡市锡东新城商务区管理委员会委托，负责无锡市锡东新城商务区范围内的基础设施项目建设，双方作为委托方和代建方设定各自的权利义务。部分项目施工方为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。该等委托代建安排不违反国家法律、行政法规的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在可预见的对本次发行构成重大不利影响的潜在风险，发行人基础设施建设业务合法合规。

(4) 存货

2017-2020 年末,发行人存货分别为 1,794,964.58 万元、1,776,775.14 万元、1,831,765.08 万元和 1,950,764.38 万元, 占总资产比重分别为 48.58%、52.25%、55.00%和 58.72%, 维持波动上升趋势。公司存货主要由待开发土地、安置房、道路工程、河道整治、绿化工程、工业园以及配套设施等项目构成。

发行人 2020 年末存货明细

单位: 万元、%

项目	金额	比例
待开发土地	931,988.46	47.78
安置房建设项目	130,069.37	6.67
市政工程项目	402,713.06	20.64
市政附属设施	361,454.60	18.53
其他	124,538.88	6.38
合计	1,950,764.38	100.00

截至 2020 年末, 公司土地资产详细情况如下表所示:

发行人 2020 年末存货土地资产明细清单

单位：M²、亿元

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	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	否	否
2	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	否	否
3	划拨	锡锡开国用(2009)第 1554 号	新锡路西、西大街南	居住用地/公共设施	85,080.00	1.90	评估法	是	否
4	划拨	锡锡开国用(2009)第 1532 号	新锡路西、镇北路南	居住用地	4,010.00	0.18	评估法	否	否
5	划拨	锡锡开国用(2009)第 1533 号	新锡路西、镇北路南	居住用地	56,596.00	2.50	评估法	否	否
6	划拨	锡锡开国用(2009)第 1504 号	查东路西、金牛村北	居住用地	31,151.00	1.35	评估法	否	否
7	划拨	锡锡开国用(2009)第 1534 号	查东路西、查北路南	居住用地	31,635.00	1.36	评估法	否	否
8	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	否	否
9	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
10	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
11	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	否	否
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
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	否	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	否	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(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
22	划拨	锡锡开国用(2012)第 000006 号	锡沪路北翠屏山东路	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	翠屏山东路规划道路南	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(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	否	否
28	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
29	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	否	否
30	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	否	否
31	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
32	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	否	否
33	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
34	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	否	否
35	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	否	否
36	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	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) 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
39	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	否	否
40	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	否	否
41	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	否	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	否	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	否	否
44	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	否	否

45	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
46	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
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	否	否
48	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	否	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 002228	东安路北、吼山南路东	商办	96,955.00	3.40	评估法	否	否
51	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	否	否
52	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	否	否
53	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					-	3,034,342.00	93.20	-	-

截至 2020 年末，公司开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目类型	项目名称	建设期限 ¹	是否依法承接	项目性质	是否签订协议	账面价值
1	安居房	山韵佳苑二期	2011-2014	是	政府性项目	是	51,536.22
2	安居房	山韵佳苑	2010-2013	是	政府性项目	是	6,557.11
3	安居房	水岸佳苑二期	2013-2016	是	市场化项目	否	35,158.80
4	安居房	水岸佳苑	2011-2014	是	政府性项目	是	36,817.23
5	安居房	其他	2014-2017	是	政府性项目	是	30.57
6	道路工程	文景路（弘业东路～金泽路）	2014-2020	是	政府性项目	是	28,495.81
7	道路工程	吼山北路	2014-2020	是	政府性项目	是	25,426.28
8	道路工程	高铁路网工程	2014-2020	是	政府性项目	是	19,236.63
9	道路工程	荟峰路（迎安路）	2014-2020	是	政府性项目	是	2,846.86
10	道路工程	盛源北路（盛源路）	2014-2020	是	政府性项目	是	14,414.79
11	道路工程	春丰路	2014-2020	是	政府性项目	是	9,747.34
12	道路工程	和祥路（原名文景路）	2014-2020	是	政府性项目	是	13,353.13
13	道路工程	芙蓉塘路	2014-2020	是	政府性项目	是	6,604.11
14	道路工程	马巷路	2014-2020	是	政府性项目	是	4,155.44
15	道路工程	丹山路	2014-2020	是	政府性项目	是	6,521.42
16	道路工程	走马塘西路	2014-2020	是	政府性项目	是	126.50
17	道路工程	吼山路	2014-2020	是	政府性项目	是	1.56
18	道路工程	东安路	2014-2020	是	政府性项目	是	4.30
19	道路工程	先锋路	2014-2020	是	政府性项目	是	25.00
20	道路工程	春风南路（春风路）	2012-2016	是	政府性项目	是	11.33
21	道路工程	新锡路	2012-2019	是	政府性项目	是	3.12
22	道路工程	胶阳中路（胶阳路）	2012-2016	是	政府性项目	是	7,217.80
23	道路工程	兴越路	2012-2016	是	政府性项目	是	7,424.38
24	道路工程	翠山路	2012-2016	是	政府性项目	是	4,574.50
25	道路工程	弘业路	2012-2016	是	政府性项目	是	7,573.59
26	道路工程	镇南路	2012-2016	是	政府性项目	是	912.16
27	道路工程	春风北路北段	2012-2016	是	政府性项目	是	963.09
28	道路工程	其他零星道路工程	2012-2020	是	政府性项目	是	2,817.06
29	河道整治	九里河	2014-2020	是	政府性项目	是	249.24
30	河道整治	吼山港（吼山浜）	2014-2020	是	政府性项目	是	6,089.93
31	河道整治	春风河	2014-2020	是	政府性项目	是	6,481.33
32	河道整治	半夜浜	2014-2020	是	政府性项目	是	4,127.15
33	河道整治	吼山北联河	2014-2020	是	政府性项目	是	4,074.67

¹ 部分项目因仅部分完工，尚未全部完工，因此未结转成本，确认收入。

34	河道整治	中心河	2014-2020	是	政府性项目	是	0.93
35	河道整治	南新河	2014-2020	是	政府性项目	是	2,987.47
36	河道整治	芙蓉塘	2014-2020	是	政府性项目	是	25.43
37	河道整治	其他零星工程	2014-2020	是	政府性项目	是	5,649.63
38	绿化工程	翠屏山生态园	2014-2017	是	政府性项目	是	13,543.13
39	绿化工程	高铁沿线综合整治	2014-2020	是	政府性项目	是	5,762.67
40	绿化工程	其他	2014-2020	是	政府性项目	是	21,167.01
41	配套设施	开发区城乡一体化配套工程	2014-2018	是	政府性项目	是	68,902.74
42	配套设施	开发区综合配套工程	2014-2018	是	政府性项目	是	155,951.35
43	配套设施	吼山度假园	2014-2018	是	政府性项目	是	52,596.73
44	配套设施	提前拆迁工程	2014-2018	是	政府性项目	是	30,920.16
45	配套设施	润锡路东地块	2014-2018	是	政府性项目	是	223.32
46	配套设施	北中路地块	2014-2018	是	政府性项目	是	2.30
47	配套设施	锡沪路北地块	2014-2018	是	政府性项目	是	23,426.32
48	配套设施	胶阳路北地块	2014-2018	是	政府性项目	是	127.46
49	配套设施	点供指标地块	2014-2018	是	政府性项目	是	11,439.31
50	配套设施	吼山大道东、锡山大道北	2014-2018	是	政府性项目	是	14,117.45
51	配套设施	电力设施等	2014-2018	是	政府性项目	是	139.74
52	配套设施	高铁站前区配套	2014-2018	是	政府性项目	是	5,204.49
53	配套设施	锡东大道西、九里河南地块	2014-2018	是	政府性项目	是	4,723.76
54	配套设施	新锡路北地块	2014-2018	是	政府性项目	是	2,018.33
55	配套设施	湿地公园配套	2014-2018	是	政府性项目	是	3.02
56	配套设施	胶阳中路（胶阳路）地块	2014-2018	是	政府性项目	是	3,867.93
57	配套设施	十平方公里地块	2014-2018	是	政府性项目	是	1,150.27
58	配套设施	地铁二号线	2013-2016	是	政府性项目	是	282.27
59	配套设施	锡沪路南地块	2012-2015	是	政府性项目	是	134,235.68
60	配套设施	长青园	2012-2015	是	政府性项目	是	8,588.03
61	配套设施	新华路北地块	2012-2015	是	政府性项目	是	19.62
62	配套设施	零星工程	2014-2018	是	政府性项目	是	22,435.67
63	工业园	镇西工业园	2014-2017	是	政府性项目	是	41,350.82
64	工业园	科创园	2014-2017	是	政府性项目	是	4,186.71
65	工业园	AutoPark 二、三期	2014-2017	是	政府性项目	是	3,969.49
66	工业园	物流园	2014-2017	是	政府性项目	是	915.20
67	工业园	XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程	2018-2020	是	市场化项目	否	65,263.08
-	合计						1,018,775.92

发行人上述代建项目均已签订委托代建协议，双方作为委托方和代建方设定各自的权利义务。该等委托代建安排不违反国家法

律、行政法规的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在可预见的对本次发行构成重大不利影响的潜在风险，发行人基础设施建设业务合法合规。

(5) 无形资产

2017-2020 年末，发行人无形资产分别为 14,751.62 万元、14,378.40 万元、14,005.35 万元和 6,007.80 万元，占总资产比重分别为 0.40%、0.42%、0.42%和 0.18%。

截至 2020 年末发行人无形资产中土地明细表

单位：M²、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	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	7,496.82	评估法	否	否
合计					7,282.00	7,496.82	-	-	-

2、负债结构分析

2017-2020 年末发行人负债构成明细表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总额	1,543,892.50	100.00	1,580,911.64	100.00	1,685,588.27	100.00	2,033,680.31	100.00
流动负债合计	436,103.00	28.25	804,496.64	50.89	511,963.27	30.37	360,402.81	17.72
短期借款	40,000.00	2.59	-	-	5,000.00	0.30	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	63,925.14	4.14	93,946.74	5.94	130,069.51	7.72	143,094.09	7.04
预收账款	99.23	0.01	2,063.55	0.13	3.97	0.00	3.97	0.00
应交税费	26,439.42	1.71	24,407.91	1.54	22,528.25	1.34	19,792.97	0.97
其他应付款	185,574.22	12.02	166,897.45	10.56	91,755.53	5.44	52,341.77	2.57
一年内到期的非流动负债	120,065.00	7.78	517,181.00	32.71	262,606.00	15.58	145,170.00	7.14
非流动负债合计	1,107,789.50	71.75	776,415.00	49.11	1,173,625.00	69.63	1,673,277.50	82.28
长期借款	862,789.50	55.88	616,415.00	38.99	778,625.00	46.19	928,281.00	45.65
应付债券	245,000.00	15.87	160,000.00	10.12	395,000.00	23.43	744,996.50	36.63

2017-2020 年末，发行人流动负债分别为 360,402.81 万元、511,963.27 万元、804,496.64 万元和 436,103.00 万元，非流动负债分

别为 1,673,277.50 万元、1,173,625.00 万元、776,415.00 万元和 1,107,789.50 万元，负债总额分别为 2,033,680.31 万元、1,685,588.27 万元、1,580,911.64 万元和 1,543,892.50 万元，主要为应付账款、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。发行人报告期内负债总额持续下降主要系发行人应付债券到期偿付所致。

（1）应付账款

2017-2020 年末，发行人应付账款分别为 143,094.09 万元、130,069.51 万元、93,946.74 万元和 63,925.14 万元，占总负债的比重分别为 7.04%、7.72%、5.94%和 4.14%。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。2020 年末，公司应付账款中前五名欠款单位所欠款项总额为 61,357.76 万元，占公司 2020 年末应付账款的比例为 95.98%，具体明细如下：

2020 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	60,212.25
无锡市亨利富建设发展有限公司	工程款	350.67
中交第三公路工程局有限公司	工程款	297.75
无锡市锡山三建实业有限公司	工程款	280.09
中国二十冶集团有限公司	工程款	217.00
合计	-	61,357.76

（2）其他应付款

2017-2020 年末，发行人其他应付款分别为 52,341.77 万元、91,755.53 万元、166,897.45 万元和 185,574.22 万元，占总负债的比重分别为 2.57%、5.44%、10.56%和 12.02%。发行人 2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 39,413.75 万元，增幅为 75.30%，主要系增加了与无锡市锡山区土地收购储备中心的专项债券资金所致。发行人 2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 75,141.92 万元，增幅为 81.89%，

主要系增加了与无锡市锡山区土地收购储备中心的专项债券资金所致。

2020 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	172,493.52	1 年以内, 2 至 3 年	专项债券资金
2	无锡恒裕资产经营有限公司	5,885.31	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	往来款
3	无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	1,670.00	1 年以内	往来款
4	中谷建筑集团有限公司	154.88	1 年以内	保证金
5	江苏明鸿市政建设有限公司	88.60	1 年以内	保证金
-	合计	180,292.31	-	-

(3) 一年内到期的非流动负债

2017-2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 145,170.00 万元、262,606.00 万元、517,181.00 万元和 120,065.00 万元，占总负债比重分别为 7.14%、15.58%、32.71%和 7.78%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少了 397,116.00 万元，降幅为 76.78%，主要系发行人偿还到期的一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券所致。

2020 年末发行人一年内到期的非流动负债分类明细表

单位：万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	60,065.00
一年内到期的应付债券	60,000.00
合计	120,065.00

(4) 长期借款

2017-2020 年末，发行人长期借款分别为 928,281.00 万元、778,625.00 万元、616,415.00 万元和 862,789.50 万元，占总负债的比重分别为 45.65%、46.19%、38.99%和 55.88%。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，主要系公司主要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。

2017-2020 年末发行人长期借款分类明细表

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
信用借款	69,560.50	-	-	-
保证借款	631,497.00	393,482.00	569,450.00	593,700.00
保证及抵押借款	27,832.00	29,820.00	12,000.00	57,000.00
质押、保证及抵押借款	13,000.00	20,000.00	20,000.00	-
质押借款	-	-	17,142.00	69,288.00
抵押借款	81,400.00	45,750.00	30,000.00	64,800.00
质押及保证借款	39,500.00	127,363.00	130,033.00	143,493.00
合计	862,789.50	616,415.00	778,625.00	928,281.00

(5) 应付债券

2017-2020 年末，发行人应付债券余额分别为 744,996.50 万元、395,000.00 万元、160,000.00 万元和 245,000.00 万元，占总负债的比重分别为 36.63%、23.43%、10.12%和 15.87%。2017-2019 年末，发行人应付债券余额呈下降趋势，主要系应付债券到期偿还和转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末增加 85,000.00 万元，增幅为 53.13%，主要系“20 锡新城债”和“20 锡新 01”发行所致。

2020 年末发行人应付债券明细表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
19 锡建发 02 理财直融	5,000.00
20 锡新 01	70,000.00
20 锡新城债	75,000.00
16 锡新城债	120,000.00
债权融资计划	35,000.00
减：一年内到期的应付债券	60,000.00
合计	245,000.00

(四) 营运能力分析

2017-2020 年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款	78,141.18	78,001.90	77,780.65	123,086.94
存货	1,950,764.38	1,831,765.08	1,776,775.14	1,794,964.58
总资产	3,322,172.15	3,330,547.02	3,400,500.59	3,694,680.30
营业收入	130,311.18	143,537.91	143,559.80	143,467.61
营业成本	126,782.27	138,438.76	137,916.77	141,502.51
应收账款周转率（次）	1.67	1.84	1.43	1.53
存货周转率（次）	0.07	0.08	0.08	0.08
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04	0.04

注：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
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2017-2020 年，发行人应收账款周转率分别为 1.53、1.43、1.84 和 1.67，存货周转率分别为 0.08、0.08、0.08 和 0.07，总资产周转率分别为 0.04、0.04、0.04 和 0.04。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。

（五）盈利能力分析

2017-2020 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	130,311.18	143,537.91	143,559.80	143,467.61
净利润	28,644.28	34,723.05	35,263.03	34,114.03
净利润率	21.98	24.19	24.56	23.78
净资产收益率	1.62	2.00	2.09	2.06
总资产收益率	0.86	1.03	0.99	0.93

注：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
- 3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

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。2017-2020 年，发行人实现营业收入分别为

143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，实现净利润分别为 34,114.03 万元、35,263.03 万元、34,723.05 万元和 28,644.28 万元。

2017-2020 年，发行人净利润率分别为 23.78%、24.56%、24.19% 和 21.98%；净资产收益率分别为 2.06%、2.09%、2.00%和 1.62%；总资产收益率分别为 0.93%、0.99%、1.03%和 0.86%。发行人盈利能力基本保持稳定。

2017-2020 年，发行人补贴收入分别为 23,355.38 万元、25,836.90 万元、25,553.21 万元和 23,055.30 万元。最近三年，发行人总补贴收入/（总营业收入+总补贴收入）为 15.13%，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。

（六）偿债能力分析

2017-2020 年末发行人主要偿债能力指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	7.60	4.11	6.60	10.21
速动比率（倍）	3.13	1.83	3.13	5.23
资产负债率（%）	46.47	47.47	49.57	55.04

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

2017-2020 年末，发行人流动比率分别为 10.21、6.60、4.11 和 7.60，速动比率分别为 5.23、3.13、1.83 和 3.13。2017-2019 年发行人流动比率和速动比率有所下降，主要系短期债务上升所致，但仍处于较高水平，短期偿债能力较好。2020 年，发行人流动比率和速动比率较 2019 年有所上升，主要系短期负债较少所致。

2017-2020 年末，发行人资产负债率分别为 55.04%、49.57%、47.47%和 46.47%，发行人资产负债率有所下降，资本结构合理，长期

偿债能力有较好的保障。

发行人自身盈利状况良好是发行人偿债能力的基础。2017-2020 年，发行人实现营业收入分别为 143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，实现净利润分别为 34,114.03 万元、35,263.03 万元、34,723.05 万元和 28,644.28 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-46,917.38 万元、234,166.56 万元、163,710.57 万元和-78,488.03 万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力和现金流状况将进一步增强。

另一方面，发行人资产质量较好，存货中土地账面价值 93.20 亿元；直接融资能力和间接融资能力均较强，2020 年 10 月 27 日发行人获得中国银行间市场交易商协会接受注册通知书（中市协注[2020]PPN800 号），注册额度 15 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人授信总额 129.70 亿元，剩余未使用授信 7.45 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人 2020 年度待偿付有息负债已偿还完毕。

综合来看，发行人偿债能力较强。

（七）现金流量分析

2017-2020 年发行人现金流量主要指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-78,488.03	163,710.57	234,166.56	-46,917.38
投资活动产生的现金流量净额	-80.42	-6,124.91	-4,182.07	-8,152.07
筹资活动产生的现金流量净额	-28,779.89	-149,686.42	-379,306.09	87,149.64
现金及现金等价物净增加额	-107,348.35	7,899.24	-149,321.61	32,080.19

经营活动方面，2017-2020 年，公司经营活动产生的现金流入分别为 289,315.12 万元、391,405.13 万元、379,637.36 万元和 163,661.27 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-46,917.38 万元、234,166.56 万元、163,710.57 万元和-78,488.03 万元，2017 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。2018-2019 年表现为净现金流入的趋势，主要系部分工程项目收到结算款项所致。发行人经营活动现金流量状况良好，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。

2017-2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,152.07 万元、-4,182.07 万元、-6,124.91 万元和-80.42 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。

2017-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 87,149.64 万元、-379,306.09 万元、-149,686.42 万元和-28,779.89 万元。发行人筹资活动现金流净额由正转负。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，偿还了较多债务，以控制债务风险。

整体来看，发行人现金流入和流出保持整体平衡，公司的流动性风险较小。

三、有息债务情况

2017-2020 年末发行人有息负债明细情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	40,000.00	-	5,000.00	-
一年内到期的非流动负债	120,065.00	517,181.00	262,606.00	145,170.00
长期借款	862,789.50	616,415.00	778,625.00	928,281.00
应付债券	245,000.00	160,000.00	395,000.00	744,996.50
合计	1,267,854.50	1,293,596.00	1,441,231.00	1,818,447.50

注：有息负债=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

2017-2020 年末，发行人有息负债分别为 1,818,447.50 万元、

1,441,231.00 万元、1,293,596.00 万元和 1,267,854.50 万元，有息负债规模呈现逐年下降的趋势，主要系发行人偿还了较多债务所致，发行人保持了合理的财务杠杆，债务风险有所降低。

（一）有息负债前十大明细情况

2020 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	厦门国际信托有限公司	信托借款	130,000.00	2016.06.22-2021.08.26	5.50	保证
2	16 锡新城债	债券	120,000.00	2016.11.09-2023.11.09	3.92	信用
3	招商银行	银行借款	95,000.00	2017.03.24-2025.03.24	5.00	保证
4	工商银行安镇支行	银行借款	85,000.00	2020.08.07-2027.08.06	4.65	保证
5	交通银行无锡分行	银行借款	81,350.00	2016.03.31-2025.04.25	4.75	抵押
6	20 锡新城债	债券	75,000.00	2020.03.12-2027.03.12	4.47	保证
7	江苏银行锡山支行	银行借款	70,032.00	2017.01.09-2028.11.23	4.90	保证
8	20 锡新 01	债券	70,000.00	2020.08.14-2023.08.14	4.30	信用
9	华夏银行锡山支行	银行借款	60,300.00	2020.08.20-2027.08.20	4.90	保证
10	民生银行无锡分行	银行借款	56,040.00	2020.01.09-2028.12.28	5.01	保证
合计	-	-	842,722.00	-	-	-

（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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
有息负债偿付规模	160,065.00	130,183.00	196,200.00	189,366.00	203,289.00	242,206.00
其中：银行借款偿还规模	100,065.00	70,183.00	141,200.00	174,366.00	98,289.00	102,206.00
其他借款偿还规模	-	-	-	-	20,000.00	110,000.00
已发行债券偿还规模	60,000.00	60,000.00	55,000.00	15,000.00	85,000.00	30,000.00
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	40,000.00
合计	160,065.00	130,183.00	196,200.00	189,366.00	203,289.00	282,206.00

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、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
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	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等	同一股东	邹伟国
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、研发及技术服务；农业基础设施的改造、建设和管理等	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
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等	同一股东	丁建明
江苏锡东实业有限公司	江苏无锡	利用自有资金对外投资等	同一股东	惠晓华
无锡润康生物医药科技发展有限公司	江苏无锡	医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）等	同一股东	巫坤
无锡润越置业有限公司	江苏无锡	房地产开发经营；各类工程建设活动；园林绿化工程施工；土地整治服务等	同一股东	陆相林
无锡慧网科技发展有限公司	江苏无锡	互联网信息服务；信息系统集成服务；广告制作；会议及展览服务；软件开发；	同一股东	钱鸣华
无锡翠屏山文化旅游发展有限公司	江苏无锡	旅游项目的开发及经营管理；自有房屋租赁；基础设施建设；土地整理和开发利用；	同一股东	高巍巍
无锡润吴置业有限公司	江苏无锡	房地产开发经营；棚户区改造；土地开发与整理	同一股东	陆相林
无锡东方长盛投资管理有限公司	江苏无锡	利用自有资金对外投资、企业管理咨询；商务信息咨询服务等	同一股东	陆相林
无锡美好生活文化投资有限公司	江苏无锡	用自有资金对文化行业进行投资；文化创意的设计等	同一股东	高巍巍
无锡恒廷商业管理有限公司	江苏无锡	商业企业管理服务；房地产投资管理咨询服务；市场营销策划及企业营销策划等	同一股东	高巍巍
无锡锡东企业服务有限公司	江苏无锡	企业管理服务及咨询；创业孵化器管理服务；市场营销策划等	同一股东	钱晶莹
无锡锡东新城	江苏无锡	创业投资业务；为创业企业	同一股东	陆相林

创业投资有限公司		提供创业管理服务业务		
无锡锡东大学生创业孵化管理有限公司	江苏无锡	园区管理服务；创业空间服务；创业投资；以自有资金从事投资活动等	同一股东	张国瑞
无锡锡东产业投资中心（有限合伙）	江苏无锡	利用自有资金对外投资	同一股东	无锡金投资本管理有限公司
无锡恒基长盛融资租赁有限公司	江苏无锡	融资租赁业务；商业保理业务；非融资担保服务；土地使用权租赁等	同一股东	陆相林

（二）关联方往来

截至 2020 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	58,397.37
其他应收款	江苏锡东实业有限公司	124,822.12
合计	-	183,219.49

（三）关联方担保

截至 2020 年 12 月 31 日关联方担保明细情况表

单位：万元

被担保单位	企业性质	担保类型	担保方式	在保余额	担保期间	反担保措施
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	19,500.00	2018.4.17-2021.4.23	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	4,800.00	2020.7.24-2023.7.23	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	28,500.00	2018.7.31-2023.5.30	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	25,000.00	2020.3.12-2025.3.8	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	29,400.00	2020.4.30-2028.3.4	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	8,000.00	2020.6.15-2021.6.14	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	15,000.00	2020.12.25-2021.12.24	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.12.15-2021.12.14	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.4.8-2021.4.8	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	20,000.00	2018.3.1-2026.2.28	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	4,725.00	2019.8.15-2022.8.14	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	3,000.00	2020.7.3-2021.7.2	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	14,910.00	2016.12.5-2021.11.21	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	21,430.00	2019.9.18-2028.12.30	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	26,400.00	2016.12.31-2026.12.22	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	11,000.00	2016.1.15-2021.12.31	无

无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	33,000.00	2016.6.1-2024.6.1	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	23,800.00	2016.11.24-2022.11.23	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	29,367.00	2017.4.26-2028.12.31	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	48,500.00	2017.2.17-2027.2.16	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	6,326.00	2020.4.2-2021.4.1	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	18,550.00	2020.4.28-2028.12.20	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	16,000.00	2018.12.22-2025.12.21	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	10,000.00	2020.1.10-2021.1.9	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	23,000.00	2018.3.1-2026.2.28	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	3,000.00	2018.3.27-2021.3.20	无
合计	-	-	-	453,208.00	—	无

除上述事项外，截至 2020 年 12 月末，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 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保合计 691,576.00 万元，明细情况如下：

截至 2020 年 12 月 31 日担保明细情况表

单位：万元

被担保单位	企业性质	担保类型	担保方式	在保余额	担保期间	反担保措施
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	19,500.00	2018.4.17-2021.4.23	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	4,800.00	2020.7.24-2023.7.23	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	28,500.00	2018.7.31-2023.5.30	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	25,000.00	2020.3.12-2025.3.8	无
无锡恒廷实业有限公司	国企	贷款	保证担保	29,400.00	2020.4.30-2028.3.4	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	8,000.00	2020.6.15-2021.6.14	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	15,000.00	2020.12.25-2021.12.24	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.12.15-2021.12.14	无
无锡润东市政绿化有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.4.8-2021.4.8	无
无锡惠农建设有限公司	国企	贷款	保证担保	8,000.00	2020.1.9-2021.1.8	无
无锡惠和新农村建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	3,000.00	2020.7.27-2021.7.26	无
无锡惠和新农村建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	13,000.00	2014.11.3-2024.6.28	无
无锡惠和新农村建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	1,200.00	2019.1.29-2021.9.13	无
无锡惠和新农村建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.3.16-2021.3.16	无

无锡惠和新农村建设投资有限公司	国企	贷款	保证担保	1,000.00	2020.7.24-2021.7.23	无
无锡益丰现代农业投资发展有限公司	国企	贷款	保证担保	27,500.00	2018.1.3-2026.1.2	无
无锡益丰现代农业投资发展有限公司	国企	贷款	保证担保	700.00	2020.9.1-2021.8.31	无
无锡顺鑫农业发展有限公司	国企	贷款	保证担保	27,500.00	2018.1.3-2026.1.2	无
无锡顺鑫农业发展有限公司	国企	贷款	保证担保	700.00	2020.8.31-2021.8.30	无
无锡永茂新生态农业发展有限公司	国企	贷款	保证担保	27,500.00	2018.1.18-2026.1.17	无
无锡永茂新生态农业发展有限公司	国企	贷款	保证担保	600.00	2020.8.31-2021.8.30	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	20,000.00	2018.3.1-2026.2.28	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	4,725.00	2019.8.15-2022.8.14	无
无锡恒兴农业开发有限公司	国企	贷款	保证担保	3,000.00	2020.7.3-2021.7.2	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	14,910.00	2016.12.5-2021.11.21	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	21,430.00	2019.9.18-2028.12.30	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	26,400.00	2016.12.31-2026.12.22	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	11,000.00	2016.1.15-2021.12.31	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	33,000.00	2016.6.1-2024.6.1	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	23,800.00	2016.11.24-2022.11.23	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	29,367.00	2017.4.26-2028.12.31	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	48,500.00	2017.2.17-2027.2.16	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	6,326.00	2020.4.2-2021.4.1	无
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	国企	贷款	保证担保	18,550.00	2020.4.28-2028.12.20	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	16,000.00	2018.12.22-2025.12.21	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	10,000.00	2020.1.10-2021.1.9	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	23,000.00	2018.3.1-2026.2.28	无
江苏锡东实业有限公司	国企	贷款	保证担保	3,000.00	2018.3.27-2021.3.20	无
江苏锡东农业科技发展有限公司	国企	贷款	保证担保	8,000.00	2020.1.19-2021.1.18	无
江苏锡东农业科技发展有限公司	国企	贷款	保证担保	5,000.00	2020.3.11-2021.3.10	无
无锡市润锡农业发展有限公司	国企	贷款	保证担保	24,250.00	2018.7.31-2023.5.30	无
无锡锡州旅游开发有限公司	国企	贷款	保证担保	16,500.00	2019.5.5-2024.1.7	无
无锡锡州旅游开发有限公司	国企	贷款	保证担保	12,400.00	2016.6.28-2021.6.27	无
无锡锡山污水处理有限公司	国企	贷款	保证担保	16,668.00	2016.7.4-2024.7.3	无
无锡锡山污水处理有限公司	国企	贷款	保证担保	29,850.00	2018.4.28-2021.4.28	无
无锡鹅湖环境治理有限公司	国企	贷款	保证担保	10,000.00	2016.12.31-2021.12.30	无
合计	-	-	-	691,576.00	—	无

发行人对外担保的对象均为当地国有企业，具备较高的市场声誉、较强的企业实力和良好的信用资质，发行人对外担保代偿风险较小。

（二）受限资产情况分析

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 358,067.64 万元，明细如

下：

截至 2020 年 12 月 31 日受限资产明细表

单位：万元

序号	科目	账面价值	备注
1	货币资金	28,000.00	保证金、存单质押
2	应收账款	72,893.58	应收账款质押
3	存货	257,174.06	待开发土地、土地使用权
-	-	358,067.64	-

（三）未决诉讼及仲裁事项

截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日，发行人无重大承诺事项。

（五）其他或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无其他或有事项。

六、发行人 **2017-2020** 年末合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 **2017-2020** 年合并利润表（见附表三）

八、发行人 **2017-2020** 年合并现金流量表（见附表四）

第六条 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”）对本期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，本期债券信用等级为 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，本期债券信用等级为 AA+，表示本期债券安全性很高，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，表示本期债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

二、基本观点

（一）优势

1、外部环境良好。锡山区具备良好的经济基础和商务环境，近年来经济保持较快增长。锡东新城商务区以高铁无锡东站为依托，区位优势明显，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，能得到股东的有力支持，且锡东建发作为商务区重要的建设主体，在资源和项目获取上具有一定优势。

3、债项增级因素。锡东科技为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，可有效提高偿付安全性。

（二）关注

1、债务负担较重。锡东建发前期项目建设主要依赖外部融资，近年来刚性债务因到期偿付有所下降，但规模仍较大，公司债务负担仍较重。

2、资金平衡压力。锡东建发业务开展依赖外部融资，受项目结

算资金拨付效率影响，资金回笼存在滞后，未来锡东建发仍有一定规模的融资需求，存在资金平衡压力。

3、资产变现能力不足。锡东建发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。

4、非经营性往来回收风险。近年来，锡东建发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。

5、代偿风险。锡东建发对外担保规模偏大，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，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期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评级机构相应事项。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后 10 个工作日内，发行人和评级机构应在监管部门指定媒体及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 2020 年 12 月 31 日，发行人授信总额 129.70 亿元，已使用授信 122.25 亿元，剩余未使用授信 7.45 亿元。

五、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
20 锡新 01	非公开发行	70,000.00	70,000.00	信用	4.30	2020.8.14	2025.8.14	尚未到付息期
20 锡新城债	公开发行	75,000.00	75,000.00	担保	4.47	2020.3.12	2027.3.12	已按期付息，未兑付
16 锡新城债	公开发行	200,000.00	120,000.00	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	20,000.00	20,000.00	信用	6.28	2017.12.28	2022.12.28	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	10,000.00	10,000.00	信用	5.50	2019.6.26	2021.6.26	已按期付息，未兑付
理财直融	非公开发行	5,000.00	5,000.00	信用	5.60	2019.11.29	2021.11.29	已按期付息，未兑付
合计	-	385,000.00	305,000.00	-	-	-	-	-

“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。截至本募集说明书签署日，“16 锡新城债”募集资金已使用完毕。

“20 锡新城债”，发行规模 7.5 亿元，其中 4.55 亿元用于 XDG(XD)-2017-04 号地块新建厂房工程，2.95 亿元用于补充公司营运资金。截至本募集说明书签署日，“20 锡新城债”募集资金已使用完毕。

六、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	2016.6.22-2026.8.26	5.50%
合计	130,000.00	-	-

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。

七、发行人信用记录

发行人近三年不存在违约的情况。

第七条 偿债保障措施

一、本期债券担保情况

无锡锡东科技投资控股有限公司为本期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。

截至 2020 年 12 月 31 日,担保人经审计的资产总额为 2,350,380.29 万元, 负债总额 955,203.22 元, 所有者权益合计 1,395,177.07 万元; 2020 年度, 担保人实现营业收入 52,566.19 万元, 净利润 15,237.57 万元。

(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, 为本期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 2020 年末, 锡东科技对外担保余额为 17.96 亿元, 占锡东科技 2020 年末净资产的比例为 12.87%。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 2020 年主要财务数据情况表

单位: 万元

项目	账面价值
资产总额	2,350,380.29
负债总额	955,203.22
所有者权益	1,395,177.07
营业收入	52,566.19
利润总额	15,254.41
净利润	15,237.57
经营活动产生的现金流量净额	53,539.27
投资活动产生的现金流量净额	-3,532.41

项目	账面价值
筹资活动产生的现金流量净额	-69,644.43

担保人 2017-2020 年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：亿元

债券名称	债券种类	发行方式	债券余额	发行方式	票面利率	起息日	到期日	兑付情况
20 锡东 03	公司债	非公开发行	14.50	信用	4.34%	2020.09.23	2025.09.23	未到首个付息日
20 锡东 02	公司债	非公开发行	3.00	信用	3.74%	2020.05.07	2025.05.07	已按期付息，未兑付
20 锡东 01	公司债	非公开发行	12.00	信用	3.80%	2020.04.23	2025.04.23	已按期付息，未兑付
17 锡东科技 PPN001	定向工具	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
17 锡东债	企业债	公开发行	12.00	信用	5.73%	2017.09.14	2024.09.14	按期付息，已偿还部分本金
16 锡东科技 PPN001	定向工具	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
合计		-	56.50	-	-	-	-	-

综上，该公司已发行尚未兑付的债券余额为 56.50 亿元，包括 12 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期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。

担保协议的主要内容如下：

(1) 被担保债券的种类、数额及期限：所担保的主债权为不超过 7 年期公司债券，第 5 年末设置发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券发行总额（即票面总额）总计不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）（以国家发展和改革委员会最后注册的金额和期限为准）。

(2) 债券到期日：担保协议项下的债券到期日为本期债券正式发行时相关文件规定的债券本金到期日。

(3) 保证的方式：担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(4) 保证的范围：担保人提供保证担保的范围包括本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

(5) 保证的期间：本次债券如果一次性发行，则乙方承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则乙方承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在担保期间内未要求乙方承担担保责任的，乙方免除担保责任。

(七) 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

债券存续期间及到期时，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指定的兑付付息账户。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。

(八) 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。

第八条 税项

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。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、发行人信息披露制度

为规范公司发行公司债券的信息披露行为，强化信息披露工作，提高信息披露水平和信息披露质量，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规、政策的要求，结合公司的实际情况，制订了信息披露制度。发行人的信息披露事务负责人为陆相林。

发行人信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）公司董事会负责公司信息披露制度的实施，常设机构为财务部，履行以下相关职责：

1、负责公司信息披露事务管理，准备证监会和交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管机构要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合监管机构的有关规则和要求；

2、负责与监管机构的联系，反馈协会对所披露信息的审核意见或要求，组织信息披露相关当事人的回复工作；

3、负责汇总各部门和子公司的重大事项报告，收集相关资料，将应予披露的信息报告董事会；

4、负责完成信息披露的申请和对外发布工作，并通过文件、网络等方式及时在公司内部传递；

5、负责公司信息披露文件和资料的管理，妥善记录和保管董事、财务总监和高级管理人员履职情况；

6、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；

7、组织对公司董事和高级管理人员等进行信息披露的业务培训。

（二）公司信息披露应当满足相关法律法规、证监会、交易商协会、上海证券交易所和深圳证券交易所等监管机构规定的最低披露要求。公司按规定须进行信息披露的主要事项包括：

1、发行信息披露：募集说明书、发行公告、信用评级报告和跟踪评级安排、法律意见书、公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；

2、持续性信息披露：定期报告和临时报告。

（三）司披露信息后，因更正已披露信息差错及变更会计政策和会计估计的，应及时披露相关变更公告，公告应至少包括以下内容：

1、变更原因、变更前后相关信息及其变化；

2、变更事项符合国家法律法规和政策规定并经公司有权决策机构同意的说明；

3、变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响；

4、相关中介机构对变更事项出具的专业意见；

5、与变更事项有关且对投资者判断债券投资价值和投资风险有重要影响的其它信息。

（四）公司更正已披露财务信息差错，除披露变更公告外，还应

符合以下要求：

1、更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；

2、更正经审计财务报告的，应同时披露原审计责任主体就更正事项出具的相关说明及更正后的财务报告，并应聘请会计师事务所对更正后的财务报告进行审计，且于公告发布之日起三十个工作日内披露相关审计报告；

3、变更前期财务信息对后续期间财务信息造成影响的，应至少披露受影响的最近一年变更后的年度财务报告（若有）和最近一期变更后的季度会计报表（若有）。

（五）定期报告的编制、审核和披露流程

1、定期报告的编制

公司财务部制订出定期报告编制和披露工作时间表，组织公司相关职能部门按照监管机构的规定编制定期报告初稿。

2、定期报告的审核

公司财务部对定期报告初稿进行审核，各相关部门按照审核意见补充、更新资料，并报公司董事会审批。公司董事会和高级管理人员对定期报告的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

3、定期报告的披露

公司应当将定期报告等信息披露文件载于证监会、交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管机构认可的网站。

（六）临时报告的编制、审核和披露流程

1、重大信息的收集和内部报告

公司发生可能影响债券偿还能力的重大事项时，公司财务部应当及时向相关各方了解情况，收集信息，并及时报告董事会。董事会接

到报告后，根据授权自行决定或向有权机构报告形成意见，并敦促公司财务部组织临时报告的披露工作。

2、临时报告的编制

公司财务部根据实际情况可制订出临时报告编制和披露时间表，组织编制临时报告。

3、临时报告的审核

公司披露的重大报告须经公司董事会的批准，按照《公司章程》及议事规则的规定履行相应的审核批准程序后进行信息披露。

4、临时报告的披露

公司应当及时将临时报告信息披露文件载于证监会、交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所认可的网站。

第十四条 公司董事会、财务总监、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，关注信息披露文件的编制，保证信息披露的真实、准确、完整、及时。

（七）公司董事会应对公司信息披露制度实施情况进行年度评估，并在公司年度报告内部控制部分中披露评估意见。公司董事会应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

（八）公司财务总监应确保有关财务总监公告内容的真实、准确和完整，对公司董事会及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。若发现公司信息披露存在违法违规的，应进行调查并提出处理建议。

（九）公司董事会、财务总监以及高级管理人员在知悉重大事项发生时，应当立即履行报告义务；董事会在接到报告后，应当立即向有权决策机构报告，并敦促负责信息披露事务的主要责任人组织重大

事项的披露工作。

（十）在本制度下应公开披露而尚未公开披露的信息为未公开信息。公司董事会、财务总监、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向财务部报告与公司、部门、下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会、财务总监或者其他有权决策机构就该重大事件形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- 3、董事会、财务总监或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时；
- 4、收到相关主管部门决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事会、财务总监、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向投融资管理部报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

- 1、该重大事件难以保密；
- 2、该重大事件已经泄露或者市场出现传闻。

（十一）公司董事会、财务总监、高级管理人员不得向其他单位提供未公开重大信息。财务总监、高级管理人员知悉未公开信息时，应当立即向董事会报告，董事会在接到报告后，应当立即向有权机构报告，并敦促财务部组织进行信息披露。

（十二）财务部收到公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事会通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、证监会、交易商协会、上海证券交易所和深圳证券交易所等监管机构规定确认应予披露的，应组织起草公告文稿，依法依规进行披露。

（十三）知情人对非公开信息的保密

本制度所指的内幕信息知情人包括：

- 1、公司的董事会、财务总监、高级管理人员；
- 2、公司控股的公司及董事会、监事、高级管理人员；
- 3、由于所任公司职务可以获取公司有关非公开信息的人员；
- 4、由于为公司提供服务可以获取公司有关非公开信息的人员，包括但不限于公司的会计师、律师、投资银行等；
- 5、由于与公司有业务往来而可以获取公司有关非公开信息的人员。

未公开信息知情人保密责任：

1、未公开信息知情人对其知悉的尚未公开的信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外泄漏公司有关信息。

2、公司董事会、财务总监、高级管理人员及其他知情人在公司的信息公开披露前应当将该信息的知情者控制在最小范围内。

3、公司不得在内部刊物或内部网络上刊载非公开信息。

4、公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者证监会、交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规制度或损害公司利益的，公司可以向证监会、交易商协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管机构申请豁免披露或履行相关义务。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1、公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。
- 2、债券信用评级发生变化。
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结。
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况。
- 5、公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或公司发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。
- 6、公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。
- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。
- 8、公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。
- 9、公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。
- 10、担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化(如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项)。
- 11、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。
- 12、公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。
- 13、公司拟变更募集说明书的约定。
- 14、公司不能按期支付本息。
- 15、公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

16、公司提出债务重组方案的。

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

18、公司公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

19、公司的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

20、公司发生重大亏损。

21、公司发生重大资产重组。

22、公司发生被媒体质疑的重大事项。

23、公司任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者公司不履行、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期债券的偿付的。

24、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

第十条 投资者保护

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力。能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为4亿元，在债券存续期第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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。按照发行人与广发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》，发行人将在广发银行股份有限公司无锡锡山支行开立偿债资金专户。《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期债券的本金和利息，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，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，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起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，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和本期债券期限结构特征，建立一个以公司日常经营收入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。

二、偿债保障措施

（一）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项目、市政附属设施项目和安置房建设项目等。2017-2020 年，发行人实现营业收入分别为 143,467.61 万元、143,559.80 万元、143,537.91 万元和 130,311.18 万元，实现净利润分别为 34,114.03 万元、35,263.03 万元、34,723.05 万元和 28,644.28 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，从而为本期债券按期偿付提供坚实的基础。

（二）锡东科技为本期债券提供全额担保

锡东科技为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2020 年末，锡东科技总资产为 2,350,380.29 万元，负债总额 955,203.22 万元，所有者权益合计 1,395,177.07 万元，资产负债率为

40.64%。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，将兑付资金划入登记结算机构指定的兑付付息账户，保障债券持有人的利益。锡东科技主体评级为 **AA+**，具有较好的担保能力，为本期债券本息的按时偿付提供了有力保证。

（三）良好的外部融资渠道

良好的外部融资渠道为本期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期债券按期偿还提供进一步支持。

（四）《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

为了维护本期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期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。

详见本募集说明书第十一条“债权人代理人”。

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，本期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。本期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。债券持有

人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。《债券持有人会议规则》的主要内容如下：

(1) 债券持有人会议的召集

在本期债券存续期内，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、单独或合计持有本期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期债券的偿付的；
- 11) 《债权代理协议》规定的其他情形；
- 12) 发生第 1) 至第 11) 款规定以外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%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第 3) 项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

①发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

②单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

③债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

13) 除第 1) 至 12) 项规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

①发行人书面提议。

②单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人书面提议。

③债权人书面提议。

④法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

14) 发行人有权向债权代理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

15) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，召集人所代表的未偿还的本期债券张数不得低于未偿还的本期债券总张数的 10%。

16) 债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

合并代表 10%以上未偿还的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据第 13) 项规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

17) 对于债权代理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

(2) 债券持有人会议的召开

1) 债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及《债券持有人会议规则》行使表决权。

2) 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方

式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

3) 发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权人召集的债券持有人会议。

4) 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委托书签发日期和有效期限。

⑤委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

5) 债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6) 若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本期债券张数未达到第 5) 项的要求，则①如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；②在其他情况下，该会议应延期召开。延期召开会议的日期应为原定会议日期后第 10 天与第 20 天之间的时间，且会议召集人应在 2 个工作日内按照与原定会议相同的方式发出通知。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本期债券张数不再受《债券持有人会议规则》第 5) 项的限制。

7) 发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8) 持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

9) 召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

10) 出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号

码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

11) 债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本期债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

12) 召开债券持有人会议时，会议主持人违反《债券持有人会议规则》使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

13) 会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

14) 会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

①会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称。

②会议主持人。

③本次会议见证律师和监票人的姓名。

④出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本期债券张数及占本期债券总张数的比例。

⑤对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果。

⑥债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明。

⑦法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

15) 召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

16) 召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

(3) 债券持有人会议的表决和决议

1) 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期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。

2) 债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本期债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

①债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人的股东。

②上述发行人股东及发行人的关联方。

③发行人（若其自持本期债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3) 债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本期债券持有人会议上进行表决。

4) 债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5) 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6) 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持

有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7) 债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

①出席会议的债券持有人所持表决权情况。

②会议有效性。

③各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8) 债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

9) 债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

3、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与广发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，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。本期债券存续期内，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。

三、违约责任及争议解决机制

(一) 违约事件

以下事件构成本期债券的违约：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）时，发行人未按时足额偿付到期应付本金和/或利息，或未按时履行回售、回购义务等；

2、发行人及发行人合并范围内企业（如涉及）不履行或违反募集说明书等申报、挂牌申请等文件和债权代理协议、监管协议等协议项下的任何承诺、通知义务或其他义务（上述违约情形除外），对发行人偿还能力产生实质不利影响，经债权代理人通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 20%以上的债券持有人通知，在上述通知所要求的合理期限内仍未完全履行或纠正；

3、债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被托管、被监管机构或法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

4、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

(二) 违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

在本期债券存续期间，若债权代理人拒不履行、故意迟延履行《债权代理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债权代理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的

约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债权代理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债权代理协议》约定履职的除外。

在本期债券存续期间，若出现违约事件，将由违约方承担律师费等实现债权的费用。

（三）交叉违约条款

1、触发情形

发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付²的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具（包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具、定向工具、项目收益票据、扶贫票据等）、境外债券的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行、信托、财务公司、保理公司、金融租赁公司、融资租赁公司、小额贷款公司等金融机构的借款、贷款、租金、付款或支付义务等）、委托贷款、承兑汇票、纸票、信用证、资产管理计划融资、银行理财融资、境外贷款或借款、债权融资计划，区域性交易场所发行的债券、债务工具、其他（如明股实债、担保义务、代偿义务、差额补偿义务、流动性支持义务等），且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产 3%，或人民币（或等值于人民币）5,000 万元（以较低者为准）。发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权人代理人。

2、信息披露

² 到期应付包括但不限于：约定债务到期、或债务到期且宽限期届满、或因交叉违约等事项导致提前到期支付本金或利息、或因触发投资人回售选择权导致的到期。

上述情形发生时，发行人应在 10 个工作日内予以披露，说明事项的起因、目前的状态及可能产生的影响，并书面通知债权代理人。

债权代理人通过其他途径获悉上述情形的，于 10 个工作日内通知发行人，发行人应在 10 个工作日内进行书面确认并披露，如确认触发的，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等，如确认不触发的，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果。发行人未在前述时间内进行书面确认的，债权代理人视为已发生触发情形，在 5 个工作日内予以披露。

发行人确认未发生上述触发情形，如债券持有人持有异议的，应在发行人披露确认结果后 10 个工作日内向债权代理人 and 发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 10 个工作日内聘请律师事务所就相关异议及是否发生前述触发情形形成明确法律意见并予以披露。

3、宽限期

上述情形发生后，发行人在 20 个工作日内足额偿还上述债务到期应付本息的，则不构成发行人在本期债券项下的违约情形，无需适用救济与豁免机制。宽限期利息按照以下第 1 项执行。

(1) 不设罚息，本期债券按照票面利率继续计息。

(2) 按照本期债券未偿本金余额每日【0%】支付罚息，此外本期债券按照票面利率继续计息。

4、救济与豁免机制

债权代理人收到发行人书面通知或通过其他途径获悉上述情形后，按照本期债券持有人会议规则、债权代理协议等规定通知召开债券持有人会议。发行人同意，债券持有人有权对以下处理方案进行表决：

(1) 无条件豁免上述违约事项；

(2) 有条件豁免上述违约事项，即持有人会议可就以下措施进行表决，发行人按照持有人会议决议采取对应救济措施，则视同豁免上述违约事项；

①发行人为本期债券提供全额财产抵质押、第三方保证等担保措施，如涉及抵质押登记或其他登记审批手续的，发行人应在 30 天 时间内完成登记或通过审批；

②发行人提高票面利率（自持有人会议决议生效日次日起开始计息）；

③持有人对本期债券享有回售选择权，对本期债券进行回售；

④发行人赎回本期债券。

(3) 不予豁免上述违约事项，要求本期债券提前到期。

本次会议持有人出席比例、表决比例等符合债券持有人会议规则、债权代理协议约定的要求，依据约定形成有效决议的，发行人同意按照会议决议执行。本次会议决议对全体债券持有人具有同等的法律效力。

5、交叉违约后果

发行人披露上述违约事项，或债权代理人知悉并经发行人确认上述违约事项：

(1) 债券持有人会议最终未能形成有效决议，或债券持有人会议决议不予豁免上述违约事项的，本期债券自债权代理人公告本次会议未形成有效决议或本次会议决议内容之日提前到期（如设置了宽限期，则为该日期与宽限期届满之日中较晚者），发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本期债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本期债券本息足额兑付。

(2) 债券持有人会议决议有条件豁免上述违约事项，发行人未在决议规定的时限内完成相应条件（如提供担保增信措施并完成相关的登记手续等、增加回售等含权条款、赎回本期债券等），在前述条件完成时限届满之日（如设置宽限期，则为该日与宽限期届满之日中较晚者），本期债券提前到期，发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本期债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本期债券本息足额兑付。

(3) 债券持有人会议决议无条件豁免上述违约事项的，本期债券继续存续。

(四) 争议解决方式

发行人和债权代理人对因上述情况引起的任何争议，应由发行人和债权代理人友好协商解决。发行人和债权代理人未能协商达成一致的，任何一方可向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

第十一条 债权代理人

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，公司聘请天风证券股份有限公司作为本期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。《债权代理协议》的主要内容如下：

一、债权代理人的职责、权利和义务

（一）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。

（二）债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》第 3.4 款约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

（三）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。在本期债券存续期内，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。

（四）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》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券

持有人披露债权代理事务报告、本期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。

（五）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。

（六）出现《债权代理协议》第 3.4 款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。

（七）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《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。

（八）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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。

（九）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 款和第 3.8（3）款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。

（十）本期债券存续期内，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。

（十一）发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期

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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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）之日后五年。

（十六）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

（十七）在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（十八）债权代理人作为本次债权代理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债权代理事务报酬。

但发行人应承担债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时发生的合理费用,包括但不限于:

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

（2）在取得发行人同意（发行人同意债权代理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，双方同意执行该专门规定。

（3）因发行人未履行《债权代理协议》和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生第（1）项或第（2）项的费用，债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

二、债权代理事务报告

（一）债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

（二）债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1） 债权代理人履行职责情况。

- (2) 发行人的经营与财务状况。
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。
- (7) 债券持有人会议召开的情况。
- (8) 发生《债权代理协议》第 3.4 款第 3.4(1)项至第 3.4(12)项等情形的，说明基本情况及处理结果。
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

（三）公司债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突，或《债权代理协议》第 3.4(1)项至第 3.4(12)项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

第十二条 法律意见

发行人聘请北京德恒（无锡）律师事务所担任本期债券律师，北京德恒（无锡）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人申请发行本期债券取得了《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。本期债券已在国家发改委注册。

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、发行人申请发行本期债券，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期债券的实质条件。

四、发行人本期债券募集资金用途符合《证券法》、《企业债券管理条例》的相关规定。

五、发行人最近三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、发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

七、本期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期债券发行相关业务的资格。发行人已聘请广发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。发行人本期债券发行签订的《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。

八、本期债券募集说明书已经包含相关法律法规规定的内容，披露了申请发行本期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。

北京德恒（无锡）律师事务所认为发行人本期债券发行符合《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。

第十三条 本期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、簿记管理人：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：张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、陶铭

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

（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：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：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 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

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

负责人：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）

主要经营场所：无锡市新区龙山路 4 号 C 幢 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

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：罗媛媛

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：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：北京德恒（无锡）律师事务所

住所：无锡市新吴区龙山路 2-18-301

负责人：杨霖

联系人：章程

联系地址：无锡市新吴区湘江路 2-3 号金源国际大厦 13 层

联系电话：0510-85215998

传真：0510-85215778

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：张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、陶铭

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：广发银行股份有限公司无锡分行

住所：无锡市五爱路 79 号

负责人：陆铁

联系人：许志群

联系地址：无锡市锡山区安镇街道丹山路 78 号

联系电话：0510-88200029

传真：0510-81809600

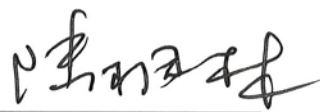
邮政编码：214000

第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



陆相林

无锡锡东新城建设发展有限公司

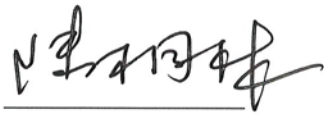


2021年8月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券发行文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

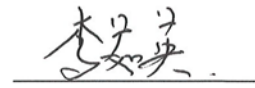
公司全体董事及高级管理人员（签字）：



陆相林



邹伟国

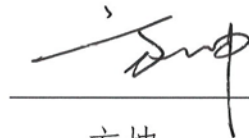


李茹英

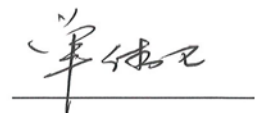
公司全体监事（签字）：



华志雷



方坤



单佳卫

无锡锡东新城建设发展有限公司



2021年8月11日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、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。

项目负责人(签字): 俞敬会

法定代表人或授权代表(签字): _____



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 俞敏

法定代表人或授权代表（签字）： 余磊



天风证券股份有限公司

2021年 8 月 11 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 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及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 2020 年度（苏公 W（2021）A518 号）、2019 年度（苏公 W（2020）A366 号）、2018 年度（苏公 W（2019）A521 号）审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师（签字）：唐剑

邓明勇

周晓宏

会计师事务所负责人（签字）：张彩斌

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年8月11日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办律师（签字）： 张华 章程

律师事务所负责人（签字）： 张华


北京德恒（无锡）律师事务所

2021年8月11日

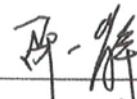
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021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》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

资信评级人员：



[罗媛媛]



[邵一静]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年8月11日

第十五条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发改委对本期债券的注册文件；
- (二) 《2021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) 《2021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摘要》；
- (四) 发行人2017-2020年度财务报告；
- (五) 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；
- (六) 北京德恒（无锡）律师事务所出具的法律意见书；
- (七) 《2020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》；
- (八) 《2020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》；
- (九) 《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资金专项账户监管协议》；
- (十) 《2020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》；
- (十一) 无锡锡东科技投资控股有限公司2020年经审计的财务报告；
- (十二) 无锡锡东科技投资控股有限公司为本期债券出具的《担保函》；
- (十三) 无锡锡东科技投资控股有限公司为本期债券签署的《担保协议》。

二、查询地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网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: 张江峰、丁跃峰、俞敏鑫、陶铭

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

(二) 投资者还可以在本期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：

2021 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	申港证券股份有限公司	资本市场部	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 22 楼	周金龙	021-20639659

附表二：

发行人 2017-2020 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	247,670.74	427,145.91	440,546.67	612,173.45
应收票据	1,810.00	7,800.00	2,460.00	1,940.00
应收账款	78,141.18	78,001.90	77,780.65	123,086.94
预付款项	68,925.25	163,268.10	191,828.17	291,862.56
其他应收款	964,378.52	796,314.19	891,039.43	855,852.59
存货	1,950,764.38	1,831,765.08	1,776,775.14	1,794,964.58
其他流动资产	3,711.53	2,033.58	315.14	2.30
流动资产合计	3,315,401.60	3,306,328.76	3,380,745.19	3,679,882.42
非流动资产：				
固定资产	85.52	29.23	13.01	9.84
在建工程	-	9,610.75	4,240.96	36.42
无形资产	6,007.80	14,005.35	14,378.40	14,751.62
递延所得税资产	677.23	572.93	1,123.02	-
非流动资产合计	6,770.55	24,218.26	19,755.39	14,797.88
资产总计	3,322,172.15	3,330,547.02	3,400,500.59	3,694,680.30
流动负债：				
短期借款	40,000.00	-	5,000.00	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	63,925.14	93,946.74	130,069.51	143,094.09
预收款项	99.23	2,063.55	3.97	3.97
应交税费	26,439.42	24,407.91	22,528.25	19,792.97
其他应付款	185,574.22	166,897.45	91,755.53	52,341.77
一年内到期的非流动负债	120,065.00	517,181.00	262,606.00	145,170.00
流动负债合计	436,103.00	804,496.64	511,963.27	360,402.81
非流动负债：				
长期借款	862,789.50	616,415.00	778,625.00	928,281.00
应付债券	245,000.00	160,000.00	395,000.00	744,996.50
非流动负债合计	1,107,789.50	776,415.00	1,173,625.00	1,673,277.50
负债合计	1,543,892.50	1,580,911.64	1,685,588.27	2,033,680.31
股东权益：				
实收资本	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
资本公积	1,080,236.54	1,080,236.54	1,080,236.54	1,062,336.54
盈余公积	37,830.59	34,971.97	31,490.47	27,866.34

未分配利润	320,212.51	294,426.86	263,185.31	230,797.10
所有者权益合计	1,778,279.65	1,749,635.37	1,714,912.32	1,660,999.99
负债和股东权益合计	3,322,172.15	3,330,547.02	3,400,500.59	3,694,680.30

附表三：

发行人 2017-2020 年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	130,311.18	143,537.91	143,559.80	143,467.61
减：营业成本	126,782.27	138,438.76	137,916.77	141,502.51
税金及附加	798.16	823.05	692.03	809.97
管理费用	1,158.90	1,213.70	1,007.24	716.93
财务费用	-6,141.96	-6,888.04	-10,308.30	-18,422.22
加：其他收益	23,055.30	25,553.21	25,836.90	-
投资收益	-	-	-	-
资产减值损失	-417.23	2,254.06	-1,554.87	-1,912.69
三、营业利润	30,351.89	37,757.71	38,534.09	16,947.73
加：营业外收入	157.44	105.71	30.03	-
补贴收入		-	-	23,355.38
减：营业外支出	0.04	36.61	1.32	1,471.25
四、利润总额	30,509.29	37,826.81	38,562.80	38,831.87
减：所得税	1,865.02	3,103.76	3,299.77	4,717.84
五、净利润	28,644.28	34,723.05	35,263.03	34,114.03
归属于母公司所有者的净利润	28,644.28	34,723.05	35,263.03	34,114.03

附表四：

发行人 2017-2020 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 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	134,733.68	151,367.38	193,817.48	100,099.73
收到的税费返还	1,359.47	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	27,568.12	228,269.98	197,587.64	189,215.39
经营活动现金流入小计	163,661.27	379,637.36	391,405.13	289,315.12
购买商品、接受劳务支付的现金	171,429.86	207,107.61	148,790.66	319,067.22
支付给职工以及为职工支付的现金	854.37	731.76	450.54	320.24
支付的各项税费	7,437.33	7,630.92	7,143.14	15,481.25
支付的其他与经营活动有关的现金	62,427.74	456.51	854.23	1,363.79
经营活动现金流出小计	242,149.30	215,926.79	157,238.57	336,232.50
经营活动产生的现金流量净额	-78,488.03	163,710.57	234,166.56	-46,917.38
二、投资活动产生的现金流量：				
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	80.42	6,124.91	4,182.07	8,152.07
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	80.42	6,124.91	4,182.07	8,152.07
投资活动产生的现金流量净额	-80.42	-6,124.91	-4,182.07	-8,152.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	579,040.00	120,000.00	100,000.00	765,053.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	579,040.00	120,000.00	100,000.00	765,053.00
偿还债务支付的现金	604,781.50	267,635.00	477,216.50	655,887.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,038.39	2,051.42	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	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	607,819.89	269,686.42	479,306.09	677,903.36
筹资活动产生的现金流量净额	-28,779.89	-149,686.42	-379,306.09	87,149.64
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	-107,348.35	7,899.24	-149,321.61	32,080.19
加：期初现金及现金等价物余额	327,019.09	319,119.85	468,441.45	436,361.27
六、期末现金及现金等价物余额	219,670.74	327,019.09	319,119.85	468,441.45

附表五：

担保人 2019-2020 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
流动资产：		
货币资金	51,561.90	71,199.48
应收票据	5.00	22.00
应收账款	466,320.17	463,477.35
预付款项	46,451.94	46,681.46
其他应收款	150,791.38	124,219.61
存货	1,134,768.22	1,223,094.52
其他流动资产	-	19.72
流动资产合计	1,849,896.61	1,928,714.13
非流动资产：		
可供出售金融资产	13,040.94	46,867.03
长期股权投资	323.58	336.67
固定资产	39,701.61	42,012.46
在建工程	447,415.55	531,446.24
无形资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	500,481.68	620,662.41
资产总计	2,350,380.29	2,549,376.54
流动负债：		
短期借款	7,900.00	8,000.00
应付票据	-	-
应付账款	5,565.02	17,127.27
预收款项	31.89	33.68
应付职工薪酬	6.21	40.70
应交税费	8,951.58	9,305.95
其他应付款	273,923.92	399,847.80
一年内到期的非流动负债	119,822.46	294,520.12
其他流动负债	-	-
流动负债合计	416,201.08	728,875.52
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	527,955.22	312,855.38
递延收益	11,046.92	10,450.91
其他非流动负债	-	70,000.00
非流动负债合计	539,002.14	393,306.29

负债合计	955,203.22	1,122,181.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00
资本公积金	1,001,648.72	1,024,228.89
盈余公积金	23,704.53	22,022.29
未分配利润	212,427.73	198,044.87
归属于母公司所有者权益合计	1,387,780.97	1,394,296.06
少数股东权益	7,396.10	32,898.68
所有者权益合计	1,395,177.07	1,427,194.73
负债和所有者权益总计	2,350,380.29	2,549,376.54

附表六：

担保人 2019-2020 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业总收入	52,566.19	53,000.02
营业收入	52,566.19	53,000.02
营业总成本	59,006.66	65,695.15
营业成本	47,734.72	47,822.98
税金及附加	17.14	192.37
销售费用	-	-
管理费用	2,022.77	2,563.83
财务费用	9,232.04	15,115.96
提取未到期责任保证金	-	-
投资净收益	-13.09	177.63
资产处置收益	-	-
其他收益	-	5.62
营业利润	-6,453.55	-12,511.89
加：营业外收入	21,792.08	26,970.31
减：营业外支出	84.12	1.19
利润总额	15,254.41	14,457.23
减：所得税	16.84	14.62
净利润	15,237.57	14,442.60
持续经营净利润		14,442.60
减：少数股东损益	-827.53	-923.87
归属于母公司所有者的净利润	16,065.09	15,366.47
综合收益总额	15,237.57	14,442.60
减：归属于少数股东的综合收益总额	-827.53	-923.87
归属于母公司股东综合收益总额	16,065.10	15,366.47

附表七：

担保人 2019-2020 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,867.13	23,451.73
收取利息、手续费及佣金收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	63,099.46	42,683.80
经营活动现金流入小计	112,966.60	66,135.53
购买商品、接受劳务支付的现金	14,870.51	24,125.52
担保代偿支付的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金收到的现金	-	-
存出保证金增加额	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	275.12	403.98
支付的各项税费	17.77	346.37
支付其他与经营活动有关的现金	44,263.94	5,654.86
经营活动现金流出小计	59,427.33	30,530.73
经营活动产生的现金流量净额	53,539.27	35,604.80
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	133.55
取得投资收益收到的现金	-	192.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-10.92	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-10.92	326.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,847.55	3,941.66
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	-	-
投资活动现金流出小计	3,521.49	3,941.66
投资活动产生的现金流量净额	-3,532.41	-3,615.30
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	302,900.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	80,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	382,900.00	-
偿还债务支付的现金	403,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,544.43	41,046.33

支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	452,544.43	41,046.33
筹资活动产生的现金流量净额	-69,644.43	-41,046.33
汇率变动对现金的影响		
现金及现金等价物净增加额	-19,637.58	-9,056.83
期初现金及现金等价物余额	71,199.48	80,256.30
期末现金及现金等价物余额	51,561.90	71,199.48