

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

发行人	无锡市太湖新城发展集团有限公司
注册金额	30 亿元
本期发行规模	不超过 12.90 亿元
增信情况	无担保
主承销商、受托管理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AAA
	本期债券债项评级 AAA

主承销商/簿记管理人/受托管理人



签署日期：2022 年 2 月 8 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目 录

声明.....	I
第一节 发行条款.....	3
一、本期债券的基本发行条款.....	3
二、本期债券的特殊发行条款.....	5
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	7
第二节 募集资金运用.....	9
一、本期债券募集资金规模.....	9
二、本次债券募集资金使用计划.....	9
三、募集资金的现金管理.....	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	15
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	15
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券的募集资金使用情况.....	17
第三节 发行人基本情况.....	18
一、发行人基本情况.....	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	18
三、发行人的股权结构.....	24
四、发行人的重要权益投资情况.....	25
五、发行人的治理结构等情况.....	29
六、发行人的董监高情况.....	41
七、发行人主营业务情况.....	45
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	64
第四节 财务会计信息.....	65
一、发行人财务报告总体情况.....	65
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	68
三、发行人财务状况分析.....	76
第五节 发行人信用状况.....	116
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	116
二、发行人其他信用情况.....	119
第六节 备查文件.....	123

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：无锡市太湖新城发展集团有限公司。

(二) 债券全称：无锡市太湖新城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

(三) 注册文件：

发行人于 2021 年 4 月 9 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]1187 号），注册规模为不超过 30 亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行金额不超过 12.9 亿元（含 12.9 亿元）。本期债券分为两个品种，设置品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在发行总额内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

发行人和主承销商将根据询价情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

(五) 债券期限：本期债券共设两个品种，品种一为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 10 年期。

本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 2 月 17 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 2 月 17 日，如品种一的债券持有人在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券品种一的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 17 日；本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2032 年每年的 2 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息

支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2032 年 2 月 17 日，如品种一的债券持有人在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券品种一的兑付日期为 2027 年 2 月 17 日；本期债券品种二的兑付日期为 2032 年 2 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第五节 发行人及本期债券的资信状况”。

(二十二) 募集资金用途：本期债券的募集资金将全部用于偿还到期债务。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

(一) 调整票面利率选择权

品种一：发行人有权决定是否在存续期的第5年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，发行人承诺关于票面利率选择权的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人，本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2、发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3、发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1、本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022年2月11日
- 2、发行首日：2022年2月16日
- 3、发行期限：2022年2月16日至2022年2月17日

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会决议和股东会决议，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会证监许可[2021]1187号文注册，本次债券注册总额不超过30亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为12.9亿元。

二、本次债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。发行人拟偿还借款明细如下：

单位：万元

借款机构	借款日期	还款日	拟偿还本金	拟偿还利息
农商行	2019.12.6	2022.2.27	-	80.85
无锡农商行	2020.01.02	2022.2.18	-	122.00
上海银行	2020.2.28	2022.2.28	30,000.00	1,500.00
宁波银行	2021.4.22	2022.2.22	-	118.35
无锡农商行	2020.12.21	2022.2.28	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.2.28	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.2.21	-	39.58
南京银行	2021.8.16	2022.2.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.2.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.2.28	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.2.28	-	161.25
渤海银行	2016.12.20	2022.3.20	-	947.44
光大银行	2017.3.21	2022.3.21	653.00	94.00
进出口银行	2018.7.31	2022.3.31	-	400.00
渤海银行	2019.7.5	2022.3.5	18,000.00	257.00
南京银行	2019.9.6	2022.3.1	-	92.75
安徽国元信托	2019.9.30	2022.3.29	100.00	475.75
农商行	2019.12.6	2022.3.27	-	80.85
百瑞信托	2019.12.10	2022.3.10	-	675.80
进出口银行	2019.12.13	2022.3.29	-	50.00
进出口银行	2020.01.14	2022.3.29	-	
渤海银行	2020.01.02	2022.3.2	-	163.28
无锡农商行	2020.01.02	2022.3.18	-	122.00
广发银行	2020.01.23	2022.3.29	-	267.53

江苏银行	2020.4.1	2022.3.1	500.00	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.3.22	-	118.35
中信银行	2020.6.12	2022.3.11	-	303.71
光大兴陇信托	2020.6.30	2022.3.30	-	244.00
平安银行	2020.9.30	2022.3.29	1,125.00	164.63
进出口银行	2020.10.16	2022.3.29	-	441.00
兴业银行	2020.10.16	2022.3.15	-	368.98
无锡农商行	2020.12.21	2022.3.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.3.30	-	98.95
进出口银行	2021.1.28	2022.3.29	-	65.34
招商银行	2021.2.4	2022.3.10	-	351.20
江苏银行	2021.2.1	2022.3.21	-	39.58
光大银行	2021.3.5	2022.3.3	1.00	59.38
邮储银行	2021.3.23	2022.3.22	3,000.00	32.25
天风证券	2021.3.12	2022.3.12	-	3,248.00
兴业银行	2021.3.30	2022.3.30	-	4,908.80
中海信托	2021.4.22	2022.3.22	-	1,398.00
南京银行	2021.8.16	2022.3.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.3.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.3.31	-	43.45
国联信托（北京银行）	2016.12.8	2022.3.31	12,500.00	-
浙商银行	2022.1.7	2022.3.6	-	432.83
平安银行	2022.1.10	2022.3.18	-	161.25
农商行	2019.12.6	2022.4.27	-	80.85
无锡农商行	2020.01.02	2022.4.18	-	122.00
江苏银行	2020.4.1	2022.4.1	-	33.65
天风证券	2020.4.17	2022.4.17	-	3,530.00
农业银行	2020.4.24	2022.4.24	10,000.00	495.00
宁波银行	2021.4.22	2022.4.22	-	118.35
兴业银行	2020.10.16	2022.4.15	1,587.00	
无锡农商行	2020.12.21	2022.4.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.4.30	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.4.21	-	39.58
光大银行	2021.3.5	2022.4.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.4.1	-	75.20
南京银行	2021.8.16	2022.4.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.4.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.4.31	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.4.18	-	161.25
华泰资产管理有限公司	2016.11.3	2022.5.3	-	1,875.00

农商行	2019.12.6	2022.5.27	-	80.85
无锡农商行	2020.01.02	2022.5.18	-	122.00
江苏银行	2020.4.1	2022.5.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.5.22	-	118.35
无锡农商行	2020.12.21	2022.5.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.5.30	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.5.21	-	39.58
光大银行	2021.3.5	2022.5.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.5.1	-	75.20
南京银行	2021.8.16	2022.5.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.5.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.5.31	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.5.18	-	161.25
渤海银行	2016.12.20	2022.6.20	1,000.00	947.44
光大银行	2017.3.21	2022.6.21	-	94.00
进出口银行	2018.7.31	2022.6.30	-	400.00
南京银行	2019.9.6	2022.6.1	-	92.75
安徽国元信托	2019.9.30	2022.6.29	-	475.75
农商行	2019.12.6	2022.6.27	100.00	80.85
百瑞信托	2019.12.10	2022.6.10	100.00	675.80
进出口银行	2019.12.13	2022.6.29	-	50.00
进出口银行	2020.01.14	2022.6.29	-	
渤海银行	2020.01.02	2022.6.02	-	163.28
无锡农商行	2020.01.02	2022.6.18	100.00	122.00
广发银行	2020.01.23	2022.6.29	100.00	267.53
江苏银行	2020.4.1	2022.6.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.6.22	50.00	118.35
平安银行	2020.9.30	2022.6.29	-	164.63
兴业银行	2020.10.16	2022.6.15	-	368.98
无锡农商行	2020.12.21	2022.6.30	100.00	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.6.30	100.00	98.95
进出口银行	2021.1.28	2022.6.29	-	65.34
招商银行	2021.2.4	2022.6.10	-	351.20
江苏银行	2021.2.1	2022.6.21	500.00	39.58
光大银行	2021.3.5	2022.6.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.6.1	19.00	75.20
南京银行	2021.8.16	2022.6.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.6.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.6.30	11.00	43.45
浙商银行	2022.1.7	2022.6.6	-	432.83

平安银行	2022.1.10	2022.6.18	-	161.25
工银租赁	2016.1.25	2022.7.15	3,970.38	891.46
进出口银行	2018.7.31	2022.7.30	900.00	-
农商行	2019.12.6	2022.7.27	-	80.85
渤海银行	2020.01.02	2022.7.2	2,500.00	-
无锡农商行	2020.01.02	2022.7.18	-	120.00
江苏银行	2020.4.1	2022.7.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.7.22	-	118.35
天风证券	2020.7.10	2022.7.10	-	1,885.00
无锡农商行	2020.12.21	2022.7.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.7.30	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.7.21	-	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.7.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.7.1	-	75.20
南京银行	2021.8.16	2022.7.15	-	36.25
南京银行	2021.9.18	2022.7.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.7.31	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.7.18	-	161.25
华泰资产管理有限公司	2016.11.3	2022.8.3	-	1,875.00
农商行	2019.12.6	2022.8.27	-	80.85
无锡农商行	2020.01.02	2022.8.18	-	120.00
江苏银行	2020.4.1	2022.8.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.8.22	-	118.35
无锡农商行	2020.12.21	2022.8.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.8.30	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.8.21	-	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.8.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.8.3	-	75.20
天风证券	2021.8.3	2022.8.3	-	3,580.00
天风证券	2021.8.30	2022.8.1	-	1,845.00
天风证券	2021.8.30	2022.8.1	-	913.50
东莞证券	2021.8.30	2022.8.30	-	1,287.00
南京银行	2021.9.18	2022.8.17	-	106.93
华夏银行	2021.3.31	2022.8.31	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.8.18	-	161.25
渤海银行	2016.12.20	2022.9.20	-	947.44
光大银行	2017.3.21	2022.9.21	653.00	94.00
进出口银行	2018.7.31	2022.9.31	-	391.00
农商行	2019.12.6	2022.9.27	-	80.85
百瑞信托	2019.12.10	2022.9.10	-	675.80

进出口银行	2019.12.13	2022.9.29	-	50.00
进出口银行	2020.01.14	2022.9.29	-	
渤海银行	2020.01.02	2022.9.2	-	163.28
无锡农商行	2020.01.02	2022.9.18	-	120.00
江苏银行	2020.4.1	2022.9.1	500.00	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.9.22	-	118.35
平安银行	2020.9.30	2022.9.29	1,125.00	164.63
天风证券	2020.9.11	2022.9.8	-	2,101.40
兴业银行	2020.10.16	2022.9.15	-	368.98
无锡农商行	2020.12.21	2022.9.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.9.30	-	98.95
进出口银行	2021.1.28	2022.9.29	-	65.34
招商银行	2021.2.4	2022.9.29	-	351.20
江苏银行	2021.2.1	2022.9.21	-	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.9.3	1.00	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.9.1	-	75.20
中海信托	2021.4.22	2022.9.22	-	-
华夏银行	2021.3.31	2022.9.30	-	43.45
浙商银行	2022.1.7	2022.9.6	-	432.83
平安银行	2022.1.10	2022.9.18	-	161.25
农商行	2019.12.6	2022.10.27	-	80.85
无锡农商行	2020.01.02	2022.10.18	-	120.00
江苏银行	2020.4.1	2022.10.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.10.22	-	118.35
兴业银行	2020.10.16	2022.10.15	1,587.00	
无锡农商行	2020.12.21	2022.10.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.10.30	-	98.95
江苏银行	2021.2.1	2022.10.21	-	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.10.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.10.1	-	75.20
华夏银行	2021.3.31	2022.10.31	-	43.45
平安银行	2022.1.10	2022.10.18	-	161.25
农发行	2015.12.3	2022.11.3	625.00	-
农商行	2019.12.6	2022.11.27	-	80.85
无锡农商行	2020.1.2	2022.11.18	-	120.00
江苏银行	2020.4.1	2022.11.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.11.22	-	118.35
中信银行	2020.11.23	2022.11.23	-	2,075.00
无锡农商行	2020.12.21	2022.11.30	-	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.11.30	-	98.95

江苏银行	2021.2.1	2022.11.21	-	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.11.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.11.1	-	75.20
华夏银行	2021.3.31	2022.11.31	-	43.45
渤海银行	2016.12.20	2022.12.20	1,000.00	947.44
光大银行	2017.3.21	2022.12.21	-	90.00
进出口银行	2018.7.31	2022.12.31	-	391.00
安徽国元信托	2019.9.30	2022.12.29	-	460.00
百瑞信托	2019.12.10	2022.12.10	100.00	675.80
进出口银行	2019.12.13	2022.12.29	-	50.00
渤海银行	2020.01.02	2022.12.2	-	163.28
江苏银行	2020.4.1	2022.12.1	-	33.65
宁波银行	2021.4.22	2022.12.22	50.00	118.35
平安银行	2020.9.30	2022.12.29	-	164.63
兴业银行	2020.10.16	2022.12.15	-	368.98
无锡农商行	2020.12.21	2022.12.30	100.00	38.00
无锡农商行	2021.1.4	2022.12.30	100.00	98.95
进出口银行	2021.1.28	2022.12.29	-	65.34
招商银行	2021.2.4	2022.12.10	-	351.20
江苏银行	2021.2.1	2022.12.21	500.00	37.60
光大银行	2021.3.5	2022.12.3	-	59.38
华夏银行	2021.4.1	2022.12.1	19.00	75.20
天风证券	2021.12.15	2022.12.15	-	2,479.00
华夏银行	2021.3.31	2022.12.31	11.00	43.45
浙商银行	2022.1.7	2022.12.6	-	432.83
合计			93,387.38	63,881.73

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额或具体的债务明细。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地

方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人拟更换拟偿还借款项目的，应由董事会审议通过并及时进行临时信息披露。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

为保证本期债券募集资金不转借他人并对募集资金的使用进行有效监管，公司将聘请监管银行进行监督，同时聘请天风证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。公司将在监管银行处开设募集和偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用募集资金，不得转借他人，不得用于弥补亏损和非生产性支出等其他用途或用作其他用途。同时，债券受托管理人将对专项账户中募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、中国证券业协会、上海证券交易所的有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设条件上变动：

- 1、相关财务数据的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券募集资金为 12.9 亿元，不考虑融资过程产生的相关费用；
- 3、假设本期债券募集资金 12.9 亿元全部用于偿还借款；
- 4、假设本次公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

项目	发行前	发行后	变动额
----	-----	-----	-----

流动资产（万元）	6,953,230.10	6,953,230.10	-
非流动资产（万元）	1,966,052.69	1,966,052.69	-
资产总计（万元）	8,919,282.79	8,919,282.79	-
流动负债（万元）	2,063,117.53	1,934,117.53	-129,000.00
非流动负债（万元）	3,456,569.46	3,585,569.46	129,000.00
负债总计（万元）	5,519,686.99	5,519,686.99	-
非流动负债占总负债比（%）	62.62	64.96	2.34
资产负债率（%）	61.88	61.88	-
流动比率（倍）	3.37	3.60	0.22

基于上述假设，本期债券成功发行以后，一方面，负债结构进一步优化，非流动负债占负债比重由原来的 62.62% 增加至 64.96%；另一方面，流动比率由原来的 3.37 上升至 3.60 倍，短期偿债能力增强。

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金用于偿还借款，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 62.62% 增加至 64.96%，负债结构进一步得到优化。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2021 年 9 月 30 日财务数据为基准，发行人合并报表口径流动比率将由发行前的 3.37 上升至 3.60 倍，流动比率有所提高，流动资产对流动负债的覆盖能力得以进一步提升，进一步加强了公司的短期偿债能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人关于本期债券募集资金作出如下承诺：

1、本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务或地方政府隐性债务；

2、本期债券不用于偿还地方政府债务及地方政府隐性债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；

- 3、本期债券的募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出；
- 4、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；
- 5、本期债券的募集资金不直接或间接用于住宅房地产业务；
- 6、发行人将按照募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定程序履行募集资金用途变更程序，并取得相关方批准后进行变更；
- 7、本期债券的募集资金用于偿还债务部分，不会在存续期内调整为补充流动资金等其他用途。

八、前次公司债券的募集资金使用情况

2021年4月9日，发行人获得中国证券监督管理委员会的注册批复（证监许可[2021]1187号），获准向专业投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。

2021年8月3日，发行人公开发行了规模为10亿元的“21太新04”公司债券，募集资金扣除发行费用后用于偿还到期债务。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕。发行人依照募集说明书的约定，将募集资金用于偿还到期债务。

2021年9月1日，发行人公开发行了规模为5亿元的“21太新05”和规模为2.1亿元的“21太新06”公司债券，募集资金扣除发行费用后用于偿还到期债务。截至募集说明书签署日，募集资金已使用完毕。发行人依照募集说明书的约定，将募集资金用于偿还到期债务。

发行人前次发行公司债券的募集资金正常使用，合法合规。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	无锡市太湖新城发展集团有限公司
法定代表人	朱刚
注册资本	人民币2,041,074.84万元
实缴资本	人民币2,041,074.84万元
设立（工商注册）日期	2007年3月8日
统一社会信用代码	913202007990565733
住所（注册地）	无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层
邮政编码	214134
所属行业	建筑业-土木工程建筑业
经营范围	利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话号码	0510-85608297
传真号码	0510-85609678
信息披露事务负责人	朱刚
信息披露事务负责人职位	董事长
信息披露事务负责人联系方式	0510-85608297

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

无锡市太湖新城发展集团有限公司成立于2007年3月8日，前身为无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，初始注册资本为3,000.00万元，由无锡市房产管理局资产管理中心以货币形式出资，此次出资事项业经江苏无锡长江会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏锡长所（2007）04715号”验资报告。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007年3月	设立	公司成立于2007年3月8日,初始注册资本为3,000.00万元,由无锡市房产管理局资产管理中心以货币形式出资。
2	2007年5-6月	增资	增加注册资本9.70亿元,增资后注册资本为10.00亿元。
3	2007年11月	增资	增加注册资本3.00亿元,增资后注册资本为13.00亿元。
4	2007年12月	经营范围变更	公司经营范围发生变更。
5	2008年7月	股权变更	公司股东之间股权发生转让。
6	2008年8月	增资	增加注册资本3.00亿元,增资后注册资本为16.00亿元。
7	2008年12月	增资	增加注册资本4.00亿元,增资后注册资本为20.00亿元。
8	2009年5月	增资	增加注册资本10.00亿元,增资后注册资本为30.00亿元。
9	2010年3月	增资	增加注册资本30.00亿元,增资后注册资本为60.00亿元。
10	2010年6月	增资	增加注册资本15.00亿元,增资后注册资本为75.00亿元。
11	2010年11月	增资	增加注册资本15.00亿元,增资后注册资本为90.00亿元。
12	2010年11月	经营范围变更	公司经营范围发生变更。
13	2011年3月	增资	增加注册资本20.00亿元,增资后注册资本为110.00亿元。
14	2011年5月	经营范围变更	公司经营范围发生变更。
15	2011年9月	经营范围变更	公司经营范围发生变更。
16	2012年1月	名称变更	公司名称变更为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”。
17	2012年11月	增资	增加注册资本20.00亿元,增资后注册资本为130.00亿元。
18	2013年6月	增资、股东变更	引入新股东;增加注册资本26.26亿元,增资后注册资本为156.26亿元。
19	2014年9月	增资、股东变更	引入新股东;增加注册资本52.10亿元,增资后注册资本为208.36亿元。
20	2015年1月	减资	减少注册资本4.70亿元,减资后注册资本为203.66亿元。
21	2015年12月	增资	增加注册资本4,443.09万元,增资后公司注册资本为204.11亿元。
22	2018年11月	经营期限变更	经营期限变更为长期。
23	2019年3月	股权变更	公司股东之间股权发生转让。
24	2020年12月	股东名称变更	股东无锡城市发展集团有限公司名称变更为无锡城建发展集团有限公司。

发行人历史沿革的重要事件如下:

(1) 2007年3月8日,发行人设立,设立时名称为无锡市太湖新城建设投资管理有限公司,初始注册资本为3,000.00万元。

(2) 2007年5-6月,无锡市房产管理局资产管理中心等4名股东合计向公司增资9.70亿元,变更后公司的注册资本为10.00亿元,其中:无锡市房产管理局资产管理中心出资5.00亿元(其中4.70亿元为实物出资,0.30亿元为货币出资),占注册资本的比重为50%;无锡市国联发展(集团)有限公司货币出资2.00亿元,占注册资本的比重为20%;无锡市建设发展投资公司(后更名为“无锡市建设发展投资有限公司”)货币出资2.00亿元,占注册资本的比重为20%;无锡市房地产开发集团有限公司货币出资1.00亿元,占注册资本的比重为10%。此次出资事项业经江苏无锡长江会计师事务所有限公司审验,并出具了“苏锡长所(2007)04772号”验资报告。

(3) 2007年11月,无锡建发向公司以货币形式增资3.00亿元,增资后公司注册资本增加至13.00亿元,其中市房产管理局出资5.00亿元,占注册资本的比重为38.46%;无锡建发出资5.00亿元,占注册资本的比重为38.46%;国联发展出资2.00亿元,占注册资本的比重为15.38%;无锡房开集团出资1.00亿元,占注册资本的比重为7.69%。此次出资事项业经江苏无锡长江会计师事务所有限公司审验,并出具了“苏锡长(2007)04922号”验资报告。

(4) 2008年7月,公司原股东市房产管理局将所持有公司5.00亿元的股权无偿划转给无锡城发。

(5) 2008年8月,无锡城发对公司以货币形式增资3.00亿元,此次出资事项业经江苏苏亚金城会计师事务所有限公司审验,并出具了“苏亚验字(2008)28号”验资报告。

(6) 2008年12月,无锡城发对公司以货币形式增资4.00亿元,变更后公司的注册资本为20.00亿元,其中:无锡城发出资12.00亿元,占注册资本的比重为60.00%;无锡建发出资5.00亿元,占注册资本的比重为25.00%;国联发展出资2.00亿元,占注册资本的比重

为 10.00%；无锡房开集团有限公司出资 1.00 亿元，占注册资本的比重为 5.00%。此次出资事项业经江苏苏亚金城会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏亚验字（2008）39 号”验资报告。

（7）2009 年 5 月，无锡城发等 4 名股东合计向公司货币增资 10.00 亿元，变更后公司的注册资本为 30.00 亿元，其中：无锡城发出资 15.00 亿元，占注册资本的比重为 50.00%；无锡建发出资 9.38 亿元，占注册资本的比重为 31.25%；国联发展出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 12.50%；无锡房开集团出资 1.88 亿元，占注册资本的比重为 6.25%。此次出资事项业经无锡中证会计师事务所审验，并出具了“锡中会验（2009）334 号”验资报告。

（8）2010 年度，公司先后三次增加注册资本共计 60.00 亿元，全部为货币出资，变更后公司的注册资本为 90.00 亿元，其中：无锡城发出资 45.00 亿元，占注册资本的比重为 50.00%；无锡建发出资 28.13 亿元，占注册资本的比重为 31.25%；国联发展出资 11.25 亿元，占注册资本的比重为 12.50%；无锡房开集团出资 5.63 亿元，占注册资本的比重为 6.25%。此次出资事项业经无锡众信会计师事务所有限公司审验，并出具了“银众会内验（2010）B020 号”验资报告。

（9）2011 年度，公司股东同比例货币增资 20.00 亿元，变更后公司的注册资本为 110.00 亿元，其中：无锡城发出资 55.00 亿元，占注册资本的比重为 50.00%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 31.25%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 12.50%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 6.25%。此次出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2011）第 12 号”验资报告。

（10）根据中共无锡市委、无锡市人民政府下发的《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，“无锡市太湖新城建设投资管理有限

公司”更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理，并于2012年1月办理了工商变更登记等手续，公司股东及持股比例不变。

(11) 2012年11月，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会向公司货币增资20.00亿元，公司注册资本增加至130.00亿元，其中：无锡城发出资55.00亿元，占注册资本的比重为42.31%；无锡建发出资34.38亿元，占注册资本的比重为26.44%；市国资委出资20.00亿元，占注册资本的比重为15.38%；国联发展出资13.75亿元，占注册资本的比重为10.58%；无锡房开集团出资6.88亿元，占注册资本的比重为5.29%。此次出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2012）第36号”验资报告。

(12) 2013年6月，根据无锡市人民政府下发的《市政府关于同意市国资委将出资股份无偿划转给市城发集团的批复》及无锡市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团增加注册资本的批复》，市国资委将16.25亿元股权转让给无锡城发，由国联信托股份有限公司向公司货币增资26.26亿元，公司注册资本增加至156.26亿元，其中：无锡城发出资71.25亿元，占注册资本的比重为45.60%；无锡建发出资34.38亿元，占注册资本的比重为22.00%；国联信托出资26.26亿元，占注册资本的比重为16.81%；国联发展出资13.75亿元，占注册资本的比重为8.80%；无锡房开集团出资6.88亿元，占注册资本的比重为4.40%；市国资委出资3.75亿元，占注册资本的比重为2.40%。此次出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2013）第19号”验资报告。

(13) 2014年9月，根据公司股东会决议以及市国资委下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加注册资本的批复》，国

寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）以混合性投资的方式向公司增资 69.00 亿元，其中计入注册资本 52.10 亿元，计入资本公积 16.90 亿元。公司注册资本增加至 208.36 亿元。其中无锡城发出资 71.25 亿元，占注册资本的比重为 34.20%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.00%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 16.50%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.60%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.60%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.30%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.80%。

（14）2015 年 1 月，根据公司股东会决议以及市国资委下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司减资的批复》，股东无锡城发以现金形式减资 4.70 亿元，公司注册资本减少至 203.66 亿元。其中：无锡城发出资 66.56 亿元，占注册资本的比重为 32.68%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.58%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 16.88%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.89%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.75%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.38%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.84%。

（15）2015 年 12 月，根据公司股东会决议以及市国资委下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加注册资本的批复》，无锡建发以货币方式向公司增资 4,443.09 万元，本次增资完成后，公司注册资本为 204.11 亿元，其中：无锡城发出资 66.56 亿元，占注册资本的比重为 32.61%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.53%；无锡建发出资

34.82 亿元，占注册资本的比重为 17.06%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.86%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.74%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.37%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.83%。

(16) 2018 年 6 月，市国资委出资回购国联信托所持公司股份；2018 年 8 月，无锡城发将所持公司 1.41% 的股权无偿划转给国联发展。2019 年，根据锡国资权[2019]6 号文：《关于国联信托股份有限公司协议转让无锡市太湖新城发展集团有限公司股权的批复》，国联信托股份有限公司持有公司 12.86% 的股权转让给无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。变更完成后，公司注册资本为 204.11 亿元，其中：无锡城发出资 63.68 亿元，占注册资本的比重为 31.20%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.53%；无锡建发出资 34.82 亿元，占注册资本的比重为 17.06%；市国资委出资 30.01 亿元，占注册资本的比重为 14.70%；国联发展出资 16.63 亿元，占注册资本的比重为 8.15%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.37%。

(17) 2020 年 12 月，发行人控股股东无锡城市发展集团有限公司更名为无锡城建发展集团有限公司。

截至 2021 年 9 月末，公司注册资本及股东持股比例未发生变更。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）公司股权结构

截至 2021 年 9 月末，公司注册资本为 204.11 亿元，各股东出资情况如下：

股东名称	出资金额 (亿元)	出资形式	出资比例 (%)
无锡城建发展集团有限公司	63.68	货币+实物	31.20
国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）	52.10	货币	25.53
无锡市建设发展投资有限公司	34.82	货币	17.06
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	30.01	货币	14.70
无锡市国联发展（集团）有限公司	16.63	货币	8.15
无锡市房地产开发集团有限公司	6.88	货币	3.37
合计	204.11	-	100.00

其中国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资为名股实债。2014年，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）与发行人签署了《股权增资协议》，由国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资69亿元认购发行人增资后的25%股权，其中52.10亿元计入注册资本，16.90亿元计入资本公积。

《股权增资协议》中约定，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）对发行人的投资期限为10年，发行人每年按8.02%向其支付固定收益，投资期限届满后，对应股权部分进行减资处理。增资完成后，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）正式成为发行人股东，但不享有分红权、优先认股权、选举权和被选举权，不参与发行人的日常经营活动。

发行人已经积极与其实际控制人无锡市国资委沟通，无锡市国资委表示将寻找第三方进行承接，在未找到第三方承接之前，无锡市国资委将收购上述股权。

除上述情况外，发行人不存在其他以名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，公司实际控制人为无锡市国资委，无控股股东。报告期内，公司实际控制人未发生变化，实际控制人未有

将公司股权进行质押的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 23 家，其中一级子公司 7 家，二级子公司 16 家，基本情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	合并范围内 表决权比例 (%)	与发行人关系
1	无锡新泽文商旅投资发展有限公司	200,000.00	100.00	一级子公司
2	无锡君来世尊酒店有限公司	2,000.00	95.00	一级子公司
3	无锡市瑞景城市服务有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
4	秀水发展无锡有限公司	50,000.00	100.00	二级子公司
5	无锡贡湖湾旅游发展有限公司	25,000.00	100.00	二级子公司
6	无锡市丰裕商业管理有限公司	200.00	100.00	二级子公司
7	无锡天梦投资管理有限公司	1,000.00	98.00	二级子公司
8	北京金和同益投资管理有限公司	400.00	100.00	一级子公司
9	无锡丰润投资有限公司	282,000.00	100.00	一级子公司
10	无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	10,000.00	90.00	二级子公司
11	无锡新都房产开发有限公司	37,000.00	100.00	一级子公司
12	无锡巡塘书香酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
13	无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	171,380.00	100.00	一级子公司
14	无锡新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司	20,000.00	100.00	二级子公司
15	无锡市景佳物业管理有限公司	300.00	51.00	二级子公司
16	无锡市景泰保安服务有限公司	100.00	100.00	二级子公司
17	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
18	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	1,000.00	100.00	二级子公司
19	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	60,000.00	100.00	二级子公司
20	无锡市银城置业有限公司	105,900.00	100.00	二级子公司
21	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
22	无锡国际会议中心有限公司	123,000.00	100.00	二级子公司
23	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	99.94	二级子公司

截至 2020 年末，发行人主要子公司共 1 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	单位：亿元
									是否存在重大增减变动
1	无锡新都房产开发有限公司	房地产开发业务	100%	26.21	22.86	3.35	9.19	1.07	是

无锡新都房产开发有限公司成立于2010年1月29日，注册资本为37,000万元人民币，经营范围：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；物业管理；车位、商铺的出租服务；装饰装修工程的施工；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

新都房产相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

截至2020年末，新都房产资产总计262,072.29万元，总负债228,553.72万元，所有者权益33,518.57万元，2020年度实现营业收入91,853.41万元，净利润10,713.23万元。

截至2019年末，该公司资产总计239,669.35万元，总负债233,864.01万元，所有者权益5,805.34万元，2019年度实现营业收入33,824.92万元，净利润-3,113.01万元。

新都房产总资产呈现稳步上升趋势，变动幅度较小；总负债略有下降，变动幅度较小；所有者权益增加27,713.23万元，增幅为477.37%，一方面是因为新都房产实收资本由2亿元增加至3.7亿元，另一方面是因为新都房产2020年度营业收入大幅增加，未分配利润增加所致。

2020年度，新都房产营业收入较2019年度增加58,028.49万元，增幅为171.56%，系当年度项目完工交房数量大幅增加所致。

（二）参股公司情况

截至2020年末，发行人主要联营、合营企业情况如下：

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	无锡大剧院保利管理有限公司	500.00	40.00
2	无锡朗福置业有限公司(原名:无锡朗诗太湖新城置业有限公司)	2,000.00	49.00
3	无锡中海太湖新城置业有限公司	2,000.00	49.00
4	无锡中海海润置业有限公司	2,000.00	49.00
5	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	200.00	49.00
6	宜兴市美晟置业有限公司	21,519.00	49.00
7	无锡太湖国际会展集团有限公司	6,000.00	50.00

截至 2020 年末, 发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 1 家, 情况如下:

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位: 亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宜兴市美晟置业有限公司	房地产开发业务	49%	11.13	6.74	4.39	10.71	2.40	是

宜兴市美晟置业有限公司成立于 2016 年 12 月 13 日, 注册资本为 21,519.00 万元¹人民币, 经营范围: 房地产开发经营。(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)。

上述联营企业相关财务数据存在重大增减变动具体情况如下:

截至 2020 年末, 该公司资产总计 111,326.62 万元, 总负债 67,441.86 万元, 所有者权益 43,884.76 万元, 2020 年度实现营业收入 107,054.92 万元, 净利润 23,963.00 万元。

截至 2019 年末, 该公司资产总计 192,105.42 万元, 总负债 172,183.66 万元, 所有者权益 19,921.76 万元, 2019 年度实现营业收入 46.68 万元, 净利润-791.51 万元。

宜兴市美晟置业有限公司 2020 年度财务数据发生较大变动, 主要原因是其开发的楼盘在 2020 年度交房, 当年度确认收入大幅增加,

¹ 该公司于 2021 年 7 月发生减资, 截至本募集说明书摘要签署日, 该公司注册资本为 2,000.00 万元。

资产科目中存货和负债科目中预收款项结转所致。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构

根据《公司法》和有关法律法规的规定，公司制定了《公司章程》，建立了股东会、董事会、监事会及经理的治理架构，形成了符合法律法规及公司管理要求的相对完善的法人治理结构。发行人法人治理结构及相关机构最近三年内运行情况良好。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，对公司行使下列职权：

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

(14) 法律、法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会是公司的经营决策机构，对股东负责。董事会由7名董事组成，其中职工董事一名。董事会非职工董事由股东推荐并经股东会选举产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满后，由股东会重新选举，可连推连任。董事会设董事长一名，董事长由股东会指定产生。董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 决定公司向金融机构借款方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 拟订公司章程修改方案；
- (13) 根据股东会授权决定公司年度借款总额、对外投资、对外担保、资产处置及其他事项；
- (14) 法律、行政法规或者本章程规定以及出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名。非职工代表监事由股东会选举产生，职工监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连推连任。监事会设主席一人，由监事会成员过半数选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务，通过查阅财务会计及与经营管理活动有关的其他资料，验证企业财务会计报告的真实性、合法性；监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的提议；

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

(4) 检查公司贯彻执行有关法律、法规、规章和市国资委制度及决定的执行情况；对董事会重大决策、公司经营活动中数额较大的投融资和资产处置行为进行重点监控，可作出决议向市国资委、公司董事提出建议；

(5) 提议召开临时董事会会议；

(6) 监事会成员列席董事会；必要时，可列席经理层的有关会议及党政联席会议，并有权对会议决议事项提出质询和建议；

(7) 《公司法》、《国资法》、公司章程和市国资委授予的其他职权。

4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，其任期不超过本届董事会任期。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；

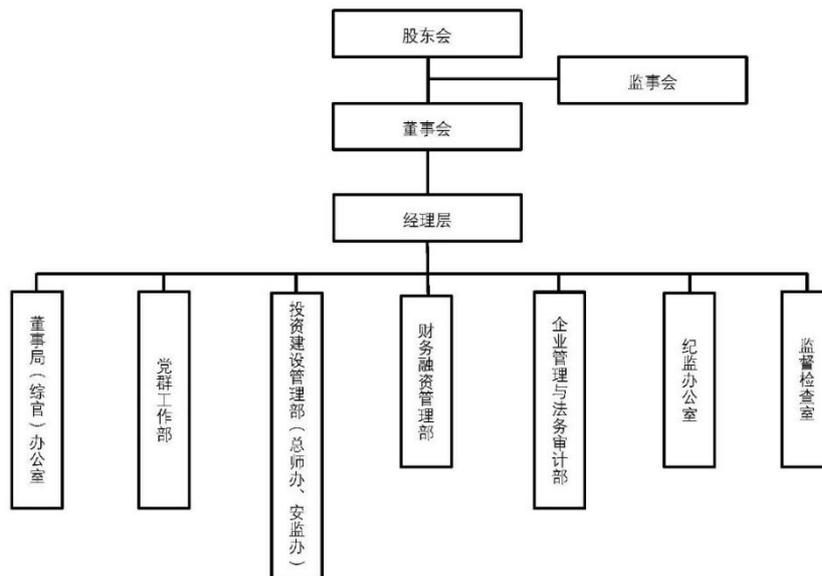
(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程和董事会授予的其他职权；
- (9) 经理列席董事会会议。

(二) 组织机构设置及运行情况

公司在组织机构设置方面，建立了科学完善的财务管理制度、现金管理制度、人力资源制度以及风险控制制度，并根据主营业务的发展需要建立了健全的内部职能部门，下设董事局（综管）办公室、党群工作部、投资建设管理部（总师办、安监办）、财务融资管理部、企业管理与法务审计部、纪监办公室、监督检查室七个部门。

组织结构图如下：



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、董事局（综管）办公室

(1) 负责牵头股东会、董事会筹备、组织工作，并做好会议记录和存档工作。

(2) 负责牵头做好行政办公会议组织工作。

(3) 负责做好外派董事、监事选派、管理工作。

(4) 负责集团“三重一大”管理制度制订、修订及落实工作。

(5) 负责集团重大决策、重点项目和重要工作推进落实督查督办工作。

(6) 负责对上、对外政务联络工作。

(7) 负责内部综合协调工作。

(8) 负责起草集团综合性报告及行政文稿。

(9) 负责集团证照管理及印鉴使用管理工作。

(10) 负责集团公文收发、拟办、传阅、整理、归档等文书管理工作。

(11) 负责集团保密文件传阅和保管等工作。

(12) 负责集团文书档案管理工作，指导子企业开展相关工作。

(13) 负责组织制订、修订基本管理制度及其监督执行。

(14) 负责集团重要会议、活动的组织安排和服务保障工作。

(15) 负责接待、公务用车、物业管理、食堂管理等工作。

(16) 负责牵头做好集团本部采购管理工作，负责办公用品采购、领用审核等办公固定资产管理工作。

(17) 负责集团信息化工作。

(18) 负责集团人员因公出国(境)计划申报、手续办理等工作。

(19) 负责牵头协调信访维稳工作。

(20) 负责制定、落实集团人力资源中长期发展规划和年度实施计划。

(21) 负责集团和子企业机构设置、编制管理工作。

(22) 负责集团及子企业人力资源配置管理工作。

(23) 负责制定完善人才培养和人员培训工作。

(24) 负责集团薪酬绩效管理体系建设，制定薪酬福利制度，设计薪酬福利方案，编制人工成本预算，核算员工薪酬福利，组织落实员工绩效考核等工作。

(25) 负责集团员工聘用、人事档案管理、劳动关系管理等工作。

(26) 完成领导交办的其它工作。

2、党群工作部

(1) 负责党的组织建设，包括主题活动、制度建设等相关工作，指导和检查集团子企业上述工作。

(2) 负责党的思想建设，负责组织学习、宣传党的基本路线、方针、政策；负责党委中心组学习工作。

(3) 负责牵头做好党委会组织工作。

(4) 负责指导支部抓好标准化规范化建设，提升标准化规范化建设水平；指导支部按照规定要求，开展换届选举工作，规范换届流程、手续等。

(5) 负责集团意识形态工作，落实党委意识形态工作各项工作部署和要求。

(6) 负责集团干部工作，包括集团管理的干部的考察、培养、选拔、任免（推荐）等相关工作；指导子公司规范干部选拔任用工作。

(7) 负责集团管理干部因私出国（境）审批及相关证件管理。

(8) 负责党员教育管理工作，做好党员发展、培训、组织关系转接、党费收缴管理及全国党员信息系统、智慧党建系统维护、党员年报统计等工作。

(9) 负责集团内外宣传报道，内外信息审核和发布等工作，负责集团官网、新城公众微信平台建设、维护和管理，及时调整更新发

布信息；负责子企业宣传平台监督管理工作。

(10) 负责和省市主流媒体之间关系建立和沟通，负责宣传阵地和工作信息平台正面宣传和舆论引导，加强突发事件和敏感舆情风险排查及应急处置。

(11) 负责企业文化建设工作。

(12) 负责企业精神文明建设工作；负责集团志愿者队伍建设和管理工作。

(13) 负责落实党、国家关于工会工作方针、政策和《工会法》，贯彻落实上级工会工作部署；负责集团工会工作安排；负责集团职工代表大会组织召开工作。

(14) 负责共青团组织建设工作的。

(15) 负责集团扶贫帮困工作。

(16) 完成领导交办的其它工作。

3、投资建设管理部（总师办、安监办）

(1) 负责制定并牵头执行集团战略发展规划工作。

(2) 负责修订完善集团投资管理制度，并按要求进行投资动态管理。

(3) 负责制定集团年度投资计划，负责计划执行情况的跟踪和调整。

(4) 负责集团改革发展工作，指导子企业改革发展工作。

(5) 负责集团固定资产投资项目全过程管理等工作。

(6) 负责集团投资决策流程审批和国资委审批备案工作。

(7) 负责开展集团对外合作，组织集团重大项目对外合作市场调研、对外交流工作。

(8) 负责集团统计工作，指导全资、控股子公司投资统计工作，负责重点项目综合信息汇总上报工作。

(9) 负责协调、统筹工程建设管理工作，牵头做好工程建设招投标工作。

(10) 牵头科技创新调查研究、实施推进工作。

(11) 负责牵头做好建设项目技术推广、运用及指导工作。

(12) 负责做好安全生产管理、监督、指导、考核工作，指导子公司建立健全安全生产管理、应急救援处置体系，落实安全生产责任制。

(13) 完成领导交办的其它工作。

4、财务融资管理部

(1) 负责建立健全并贯彻落实集团各项财务管理制度和融资管理制度，指导、监督子企业参照执行。

(2) 负责做好集团财务体系人才队伍建设工作，拟定并组织实施财务人员培训计划。

(3) 依据集团发展目标和财务管理规定，制订并实施集团年度财务预算，检查和监督集团及子企业预算执行情况。

(4) 负责集团及子企业资金预算、使用、管理工作。

(5) 负责集团融资工作，控制融资成本和债务风险；负责担保和信用评级管理工作；维护集团债务管理系统，做到及时更新，保证信息质量。

(6) 负责建立完善集团会计信息化体系，通过集团版财务软件，实现整体化财务管控。

(7) 负责集团会计核算，定期编制集团合并报表，编写季度财务分析报告，按照主管部门要求编报各类统计报表及分析。

(8) 负责建立集团税务风险管控体系，指导、监督集团子企业做好税务风险防范、应对、改进等工作，控制集团整体税务风险。

(9) 负责深化财务管理职能，加强财务分析深度，积极参与集

团相关重大投资、风险处置、股权退出等项目，做好税务及财务筹划工作，及时发现重大经营风险、财务风险，为领导决策提供参考。

(10) 负责集团建设项目财务决算工作，规范项目支付管理，提高竣工决算审计效率。

(11) 负责集团会计档案及融资项目档案管理，监督子企业开展相关工作。

(12) 负责监督指导考核集团资产管理工作。

(13) 完成领导交办的其它工作。

5、企业管理与法务审计部

(1) 根据集团年度经营目标，制定部门年度工作计划并实施，负责编制全资、控股子企业的年度经营目标、组织经营业绩考核。

(2) 负责子企业生产经营管理工作。

(3) 负责子企业经营业绩考核考评工作。

(4) 负责全资、控股子企业经济运行情况分析，定期提交经济运行分析报告。

(5) 负责完善集团本部各项内控管理制度，指导和督促全资、控股子企业完善各项内控管理制度。

(6) 为集团的经营、决策和全资、控股子企业上报集团决策的事项提供法律意见；负责处理集团发生的法律纠纷，指导和协助全资、控股子企业处理其发生的法律纠纷。

(7) 负责集团各类合同的审查，指导和监督全资、控股子企业的合同管理工作。

(8) 开展集团各类审计（检查）工作，做好外部审计对接及协调。

(9) 做好本部门档案资料的归档和管理工作。

(10) 完成领导交办的其他工作。

6、纪监办公室

(1) 协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”。

(2) 坚守监督第一职责，把政治监督摆在首位，督促推动集团党委坚决做到“两个维护”确保党的路线方针政策和重大决策部署在集团落到实处。

(3) 整治贯彻落实中的形式主义和官僚主义。

(4) 督促推动集团党委落实全面从严治党主体责任，督促集团党委做好履责纪实工作。

(5) 负责对本级纪检监察机构干部以及下属单位专、兼职纪检监察人员的日常教育、管理和监督。

(6) 参与集团党委选人用人工作并实行全过程监督。建立健全集团党委管理的领导人员廉政档案，就考察人选的党风廉政情况，提出书面意见。

(7) 负责纪检监察信访的登记受理工作。

(8) 承担案件审理职能。

(9) 完成领导交办的其他任务。

(10) 完成市纪委监委交办、督办的其他任务。

7、监督检查室

(1) 对集团党委管理人员进行监督执纪，全面净化集团政治生态。

(2) 经市纪委批准，协助、参与集团领导班子及其成员相关案件的调查核实。

(3) 依法对集团监察对象进行监督检查，对涉嫌职务违法的案件进行调查、处置。

(4) 依纪依法对违反党章党规党纪和宪法法律，履行职责不力、

失职失责的集团党组织、党员领导人员，以及其他监察对象依据权限进行问责，或者向有权作出问责决定的党组织(单位)提出问责建议。

(5) 负责纪检监察信访的调查处理工作。

(6) 完成领导交办的其他任务。

(7) 完成市纪委监委交办、督办的其他任务。

(三) 公司内部控制制度的建立及运行情况

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

1、内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东会行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制定的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、投融资管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、档案管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、内部管理制度的运行情况

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了《无锡市太湖新城发展集团及下属子公司财务管理基本制度》、《无锡市太湖新城发展集团有限公司财务预算管理制度》等制度，规范集团会计核算程序和财务管理工作。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制的相关制度。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行，公司对内部控制制度的落实进行定期和不定期检查，如发现公司存在重大异常情况，应立即报告公司董事会及监事会，公司董事会应立即提出切实可行的解决措施。

在重大事项决策方面，发行人建立健全法人治理结构，制定了《融资管理制度》、《对外担保管理制度》和《合同管理办法》等制度，对重大事项的决策权限及决策程序进行明确，并在实践中严格执行。公司发生日常经营及财务预算外的重大事项，需要向董事会报告，经董事会批准后，再提交股东会审批。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理和发展的需要。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范性。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、资产独立

发行人具有独立的企业法人资格和独立的生产经营系统和配套设施，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情形。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到控股股东及其他方的限制，发行人资产独立。

2、人员独立

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责，发行人人员独立。

3、机构独立

发行人的生产经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况，发行人机构独立。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，发行人财务独立。

5、业务独立

发行人拥有直接面向市场独立经营的能力，独立安排和实施业务计划，独立对外签订和执行各类业务合同，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划等经营决策，发行人业务独立。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。根据《公司章程》，公司设董事会，成员7名，其中职工董事1名。公司设监事会，成员5名，其中职工监事2名。公司目前高管设置中设置1位总裁，3位副总裁。公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

类别	姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违法违规情况

董事会成员	朱刚	董事长	2020.12-至今	是	否
	庄宏	职工董事	2016.5-至今	是	否
	邹百青	董事	2016.5-至今	是	否
	邵建东	董事	2016.5-至今	是	否
	陈琦	董事	2016.5-至今	是	否
	华大中	董事	2016.5-至今	是	否
	吴竹频	董事	2020.11-至今	是	否
监事会成员	东敏	监事	2020.7-至今	是	否
	戴芸	监事	2016.5-至今	是	否
	陆洋	监事	2016.5-至今	是	否
	陆晓雨	职工监事	2013.1-至今	是	否
	马小林	职工监事	2021.8-至今	是	否
高级管理人员	吴竹频	总裁	2020.3-至今	是	否
	任鸣杰	副总裁	2020.3-至今	是	否
	曹杰	副总裁	2021.4-至今	是	否
	张军伟	副总裁	2021.6-至今	是	否

(二) 公司董事、监事及高级管理人员简介

1、董事会成员

朱刚，男，1971年2月出生，大学学历，中共党员。曾任无锡市南长区扬名街道党工委书记、人大工委主任，无锡市北塘区副区长、区委政法委副书记，无锡市梁溪区副区长。现任发行人董事长、党委书记。

庄宏，男，1964年11月出生，大学学历，中共党员。历任无锡无线电厂动力设备科职员，无锡市计委办公室、经济协作委经济合作处副处长，无锡市经贸委协作办主任，无锡市发改委经济合作处、办公室处长、党组成员、办公室主任，发行人党委副书记；现任发行人董事、党委副书记。

邹百青，男，1966年3月出生，历任无锡市城市投资发展有限公司董事长、党委书记，无锡市地产开发总公司办公室主任、财务科科长。现任发行人董事，兼任无锡城建发展集团有限公司董事、总裁、党委副书记。

邵建东，男，1969年7月出生，大学学历。历任无锡市财政局科员，无锡市财政局副主任，无锡市建设发展投资有限公司副总经理。现任发行人董事。

陈琦，女，1975年4月出生，研究生学历，中共党员。历任中房集团无锡房地产开发公司财务会计部副经理，国联证券有限责任公司财务会计部副总经理，国联证券有限责任公司稽核审计部总经理，无锡市国联发展（集团）有限公司财务部主管，灵山实业有限责任公司财务总监，国联财务有限责任公司副总经理。现任发行人董事，兼任无锡市国联发展（集团）有限公司财务部副经理。

华大中，男，1963年8月出生，研究生学历，中共党员。历任无锡市技工学校教师，无锡市房管中专学校教师，无锡市房管局业务科科长，无锡市地产开发总公司计划经营科副科长，无锡市地产经营公司计划经营科副科长，无锡市城市投资发展有限公司总师办主任、企业发展部经理。现任发行人董事，兼任无锡市房地产开发集团有限公司党委副书记、总经理和无锡市房地产开发集团有限公司董事长。

吴竹频，男，1967年1月出生，本科学历，中共党员。历任无锡市电瓶车厂装配车间、质量管理科技术员、综合团支部书记、团总支副书记、书记，共青团无锡市委常委、宣传部部长，无锡市青年联合会常委，北塘区委宣传部副部长，北塘区惠山街道党工委书记、区人大常委会惠山街道工委主任，锡市惠山古街开发建设有限责任公司董事长、总经理，无锡市文化旅游发展集团党委副书记。现任发行人董事、总裁、党委副书记。

2、监事会

东敏，女，1977年12月出生。历任无锡城建发展集团有限公司办公室副主任、无锡市房地产开发集团有限公司培训考核部副主任。现任发行人监事，兼任无锡城建发展集团有限公司企业发展部副部长。

戴芸，女，1976年6月出生，大专学历，群众。历任江苏省无锡金匱律师事务所及其上海分所律师助理、实习律师、执业律师，无锡城建发展集团有限公司监事，无锡市绿洲建设投资有限公司监事。现任发行人监事，兼任无锡市国联发展（集团）有限公司监事和无锡市市政公用产业集团有限公司监事。

陆洋，女，1974年10月出生，大学本科学历，群众。历任无锡市水利工程公司项目部项目经理，无锡市禹光房产开发公司财务部会计，宁波生德汉木家居有限公司财务部会计主管，无锡市惠山古街开发建设公司融资财审部部门主管。现任发行人监事，兼任无锡市国联发展（集团）有限公司财务会计部委派财务经理。

陆晓雨，女，1986年9月出生，大学本科学历。历任无锡市太湖新城发展集团有限公司计划发展部科员，部长助理和副部长。现任发行人监事，兼任发行人计划财务部副部长。

马小林，女，1978年1月出生，研究生学历。历任法国励法律师事务所法律顾问，无锡市申瑞生物制品有限公司职员，江苏金易律师事务所实习律师，无锡市太湖新城发展集团有限公司综合服务部主管、监察室主任助理、法务合规部部长助理、法务合规部副部长。现任发行人监事，兼任发行人企业管理与法务审计部副部长。

3、高级管理人员

吴竹频，简历详见本节“(二)公司董事、监事及高级管理人员简介”之“1、董事会成员”。

任鸣杰，男，1974年9月出生，研究生学历，中共党员。历任无锡市自来水总公司给水工程安装公司副经理，无锡市市政公用产业集团党群工作部部长、工会副主席，无锡市排水有限公司党委书记、董事长，无锡市公用水务投资有限公司董事长，无锡太湖水务有限公司党委书记、董事、总经理。现任发行人副总裁。

曹杰，男，1977年5月出生，大学学历。曾任无锡产业发展集团有限公司财务总监、财务管理部部长。现任发行人副总裁。

张军伟，男，1980年9月生。曾任无锡市瑞景资产物业管理有限公司副总经理、总经理、董事长、党支部书记，江苏新慧恒工程项目咨询有限公司董事长。现任发行人副总裁。

（三）董事、监事与高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券的情况。

（四）董事、监事及高级管理人员违法违规情况

无锡市纪委监委公开发布了关于无锡市太湖新城发展集团有限公司原副总裁沈新宇涉嫌严重违纪违法，目前正在接受纪律审查和监察调查的信息。根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会《关于沈新宇免职的通知》（锡国资干[2021]55号），提名免去沈新宇的无锡市太湖新城发展集团有限公司副总裁职务。截至目前，沈新宇已不再担任无锡市太湖新城发展集团有限公司党委委员和副总裁职务。

报告期内，发行人其他董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

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

（一）主营业务情况概述

发行人接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，承担江苏无锡经济开发区（太湖新城）的城市基础设施建设和

土地综合开发工作，是无锡经济开发区基础设施建设和土地开发整理的重要运营主体。

1、江苏无锡经济开发区（太湖新城）的规划建设范围和战略定位

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

为从根本上破解太湖新城体制不顺的瓶颈，焕发太湖新城加快发展活力，根据无锡市委、市政府关于优化调整太湖新城管理体制的决策部署和《关于优化调整太湖新城管理体制的方案》（锡委发[2018]19号），无锡市政府决定调整太湖新城管理体制，组建江苏无锡经济开发区，由无锡经济开发区统一行使太湖新城辖区内的经济管理、社会管理、城市管理、资源管理、干部人事管理及党建等相关职能，江苏无锡经济开发区受无锡市人民政府委托管理滨湖区太湖街道、华庄街道（太湖新城）及太湖新城集团。2019年江苏无锡经济开发区管委会正式挂牌成立。目前江苏无锡经济开发区规划范围为：东至华谊大道-高浪路-运河西岸沿线，南至太湖，西至滨湖区雪浪街道辖线，北至梁溪区扬名街道、滨湖区蠡湖街道辖线，总面积约56.60平方公里。江苏无锡经济开发区（太湖新城）的功能定位为无锡的行政商务中心、科教创意中心和休闲居住中心，是无锡新的城市中心，是集行政办公、金融机构、企业总部、专业服务为一体的聚集区，是一个开

放式、生态型的现代化新城。

2、江苏无锡经济开发区（太湖新城中心区）管理体制

2007 年根据《市政府办公室关于印发<加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则>的通知》（锡政办发[2007]174 号）文件要求，设立无锡市太湖新城建设投资管理有限公司。太湖新城建设由市太湖新城建设领导小组（以下简称“领导小组”）统一领导，分片区组织实施建设。为加快太湖新城建设，无锡市政府成立了太湖新城建设总指挥部（以下简称“指挥部”），由市政府统筹管理。太湖新城建设总指挥部下设办公室，具体负责日常工作。发行人在太湖新城建设总指挥部的领导下，负责太湖新城中心区建设的投融资活动和资源开发、基础设施和市民中心等项目建设，以及自主开发建设其他经营性项目。根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发[2011]92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，无锡市太湖新城建设投资管理有限公司更名为无锡市太湖新城发展集团有限公司，并直属无锡市政府管理。

2019 年无锡市政府为优化太湖新城管理体制，成立了江苏无锡经济开发区（太湖新城），江苏无锡经济开发区管委会为市委、市政府的派出机关，正处级建制。江苏无锡经济开发区统一行使代管太湖新城辖区内的经济管理、社会管理、城市管理、资源管理、干部人事管理及党建等相关职能，并由市政府授权或委托，综合行使相关行政执法权限。太湖新城集团由直属市政府直接管理调整为授权委托江苏无锡经济开发区代市政府管理，市属企业身份不变，控股股东及实际控制人未发生变化。改制后的太湖新城建设按照“统一领导、集中管理、分级负责、有序实施”的原则，实行“市区合理联动、规范高效运作”的机制。根据市政府委托和授权，江苏无锡经济开发区统一负责太湖新城的总体规划，统筹协调太湖新城的规划、建设；具体负责

太湖新城中心区的规划、开发和建设，并负责太湖新城商务中心、市民中心的规划、建设和管理，同时也参与无锡市其他市政府重点项目的建设。

（二）主要业务收入构成

发行人主营业务主要包括工程业务、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务、资金占用费业务等。近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 211,096.98 万元、183,389.75 万元、244,646.39 万元和 235,586.29 万元，营业收入呈现波动上升的趋势。2019 年度公司营业收入较 2018 年度下降 27,707.23 万元，降幅为 13.13%，主要系工程收入和房产销售收入下降所致。2020 年度公司营业收入较 2019 年度上涨 61,256.64 万元，增幅为 33.40%，主要系房产销售收入大幅增加所致。

近三年及一期发行人营业收入、毛利润及毛利率构成情况

单位：万元，%

营业收入	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	52,637.88	22.34	106,274.37	43.44	107,664.38	58.71	129,978.47	61.57
房产销售业务	141,444.56	60.04	91,764.24	37.51	33,824.92	18.44	52,710.31	24.97
酒店业务	13,190.44	5.60	14,273.61	5.83	13,798.59	7.52	11,176.83	5.29
租赁业务	9,802.17	4.16	11,884.80	4.86	7,006.76	3.82	5,450.04	2.58
绿化工程业务	4,364.49	1.85	5,035.79	2.06	7,090.33	3.87	4,433.73	2.10
物业管理业务	6,705.03	2.85	5,274.74	2.16	7,861.14	4.29	4,036.32	1.91
代建管理业务	548.07	0.23	645.41	0.26	784.63	0.43	800.72	0.38
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.41	2,725.70	1.49	70.82	0.03
其他	6,893.66	2.93	6,034.77	2.47	2,633.31	1.44	2,439.75	1.16
合计	235,586.29	100	244,646.39	100.00	183,389.75	100.00	211,096.98	100.00
毛利润	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	769.94	1.22	6,689.19	13.53	5,489.84	18.73	2,907.75	15.22
房产销售业务	41,190.08	65.06	16,148.04	32.66	-75.20	-0.26	-1,457.00	-7.63
酒店业务	10,088.43	15.94	11,012.17	22.28	11,260.78	38.41	8,857.96	46.38
租赁业务	8,486.90	13.41	10,417.18	21.07	6,205.37	21.17	5,302.10	27.76
绿化工程业务	585.85	0.93	965.76	1.95	2,422.65	8.26	1,380.86	7.23

物业管理业务	432.28	0.68	2,182.95	4.42	870.49	2.97	486.62	2.55
代建管理业务	310.79	0.49	592.18	1.20	515.57	1.76	512.30	2.68
资金占用费业务	-	-	-	-	1,553.72	5.30	-	-
其他	1,444.95	2.28	1,428.09	2.89	1,071.62	3.66	1,106.96	5.80
合计	63,309.23	100	49,435.56	100.00	29,314.84	100.00	19,097.55	100.00
毛利率	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
工程业务	1.46		6.29		5.10		2.24	
房产销售业务	29.12		17.60		-0.22		-2.76	
酒店业务	76.48		77.15		81.61		79.25	
租赁业务	86.58		87.65		88.56		97.29	
绿化工程业务	13.42		19.18		34.17		31.14	
物业管理业务	6.45		41.39		11.07		12.06	
代建管理业务	56.71		91.75		65.71		63.98	
资金占用费业务	-		-		57.00		-	
其他	20.96		23.66		40.69		45.37	
综合毛利率	26.87		20.21		15.98		9.05	

1、工程收入

发行人的工程业务由公司本部负责实施。近三年及一期，发行人分别实现工程收入 129,978.47 万元、107,664.38 万元、106,274.37 万元和 52,637.88 万元，占营业收入的比重分别为 61.57%、58.71%、43.44%和 22.34%，是公司营业收入的重要来源。

2、房产销售收入

发行人的房产销售业务主要由子公司无锡新都房产开发有限公司负责运营。近三年及一期，发行人分别实现房产销售收入 52,710.31 万元、33,824.92 万元、91,764.24 万元和 141,444.56 万元，占营业收入的比重分别为 24.97%、18.44%、37.51%和 60.04%，是公司重要的收入来源。

3、酒店收入

发行人的酒店业务由子公司无锡君来世尊酒店管理有限公司、无锡巡塘书香酒店、无锡新泽文商旅投资发展有限公司和无锡市太湖新邑酒店管理有限公司负责经营。近三年及一期，发行人分别实现酒店

收入 11,176.83 万元、13,798.59 万元、14,273.61 万元和 13,190.44 万元，占营业收入的比重分别为 5.29%、7.52%、5.83%和 5.60%，呈现良好的发展趋势。

4、租赁收入

发行人的租赁业务主要由公司本部负责经营。近三年及一期，发行人分别实现租赁收入 5,450.04 万元、7,006.76 万元、11,884.80 万元和 9,802.17 万元，占营业收入的比重分别为 2.58%、3.82%、4.86%和 4.16%，报告期内保持良好的发展趋势。

5、绿化工程收入

发行人的绿化工程业务主要由子公司无锡市瑞景城市服务有限公司负责经营。近三年及一期，发行人分别实现绿化工程收入 4,433.73 万元、7,090.33 万元、5,035.79 万元和 4,364.49 万元，占营业收入的比重分别为 2.10%、3.87%、2.06%和 1.85%，报告期内呈现良好的发展趋势。

6、物业管理收入

发行人的物业管理业务由子公司无锡市瑞景城市服务有限公司负责经营。近三年及一期，发行人分别实现物业管理收入 4,036.32 万元、7,861.14 万元、5,274.74 万元和 6,705.03 万元，占营业收入的比重分别为 1.91%、4.29%、2.16%和 2.85%，报告期内保持良好的发展趋势。

7、代建管理收入

发行人的代建管理业务主要由公司本部负责经营。近三年及一期，发行人分别实现代建管理收入 800.72 万元、784.63 万元、645.41 万元和 548.07 万元，占营业收入的比重分别为 0.38%、0.43%、0.26%和 0.23%，占营业收入的比重较小。

8、资金占用费收入

发行人的资金占用费业务由公司本部负责实施。近三年及一期，发行人分别实现资金占用费收入 70.82 万元、2,725.70 万元、3,458.67 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 0.03%、1.49%、1.41%和 0.00%，占营业收入的比重较小。

9、其他收入

发行人的其他收入主要包括广告收入、会展收入和文化旅游收入等零星收入。近三年及一期，发行人分别实现其他收入 2,439.75 万元、2,633.31 万元、6,034.77 万元和 6,893.66 万元，占营业收入的比重分别为 1.16%、1.44%、2.47%和 2.93%。

（三）主要业务板块介绍

1、工程业务

根据《市政府关于组建无锡市太湖新城发展集团有限公司的实施意见》（锡政发[2011]180 号），市政府授权及委托发行人对太湖新城中心区内的道路、环境、公共工程等基础设施和土地等资源进行建设和开发经营。

（1）基础设施类工程业务

基础设施类工程业务主要由公司本部负责实施。

①业务概况

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）和《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174 号），根据市政府委托和授权，太湖新城建设指挥部统一领导太湖新城建设，全面负责太湖新城的总体规划，统筹太湖新城规划建设区域范围内路网、环境、水系、绿化、管线等公共基础设施的规划协调，承担政府委托的其他建设任务。发行人受太湖新城建设指挥部的委托，负责太湖新城规划建设范围内的基础设施建设业务。

多年的城市重点工程建设和运营成就了公司在城市基础设施建设领域中丰富的经验。公司从自身优势出发，凭借技术优势、经验优势，在完成市政府的重点工程项目建设的基础上，积极参与并负责工程建设的管理及专业协调。发行人按照工程建设成本的 1%收取代建管理费。

②业务模式

根据发行人与太湖新城建设指挥部办公室签署的委托代建协议，太湖新城建设指挥部办公室委托发行人对基础设施项目进行代建管理，太湖新城建设指挥部办公室安排专项建设资金，对项目建设全额出资，发行人负责建设资金的管理及支付，实行专款专用。发行人应积极多渠道融资，保证项目资金的供应，委托方按照发行人提出的融资建设方案安排代建资金逐年拨付给发行人。待工程完工交付后，发行人按照工程建设成本的 1%提取代建管理费。发行人因项目建设筹集资金产生的融资成本，由委托方承担。

项目建设阶段，根据施工合同、工程款支付凭证、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，会计分录为：借记“存货-建安工程（不含利息）”，贷记“银行存款”或“应付账款”，因工程建设发生融资费用时，借记“存货-利息”，贷记“银行存款”或“应付利息”。

项目完工交付阶段，经竣工验收后，发行人将项目整体移交给太湖新城建设指挥部办公室，发行人垫付代建管理工程的款项转入对委托方的应收款项，对应的融资费用经分摊后随同项目整体一同结转，会计分录为：借记“其他应收款”，贷记“存货-建安成本”和“存货-利息”。待项目完工交由委托方验收后，发行人按工程建设成本（不含融资利息）提取代建管理费，会计分录为：借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”。同时结转相关代建管理成本，会计分录为：借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”。待委托方按照安

排将代建资金拨付给发行人时，发行人收回垫付的代建资金，会计分录为：借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。

③业务开展情况

近三年及一期，发行人实现的基础设施类工程收入分别为 0 万元、0 万元、9,861.64 万元和 21,538.99 万元，2018 年和 2019 年发行人未实现基础设施类工程收入，主要系发行人承建的基础设施类工程前两年尚未完工验收所致。随着项目逐步完工结算，基础设施类工程收入将会有所提高。

(2) 土地开发整理类工程业务

土地开发整理类工程业务由公司本部负责实施。

①业务概况

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）、《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174 号）和《市政府关于组建无锡市太湖新城发展集团有限公司的实施意见》（锡政发[2011]180 号），公司接受无锡市政府授权和委托，负责太湖新城区域范围内的土地一级开发整理工作。

2008 年 5 月，发行人与无锡市人民政府签署了项目委托协议，发行人接受无锡市人民政府的委托，负责无锡市太湖北岸工业点源污染治理综合治理工程，拆迁平整面积为 38.3 平方公里。

2009 年 12 月，发行人与无锡市太湖新城建设指挥部办公室签署了项目委托协议，发行人接受无锡市太湖新城建设指挥部办公室的委托，负责太湖北岸农村面污染源综合治理工程，涉及华庄 7 个行政村的拆迁整理，整个范围的面积为 12.8 平方公里。

②业务模式

无锡市土地储备中心授权无锡市太湖新城建设指挥部办公室对

太湖新城范围内的地块进行征地拆迁和前期开发事宜。发行人作为受托方，接受市政府授权和委托，负责太湖新城范围内地块拆迁整理工作，项目完工后，委托方按照发行人前期支付的土地拆迁整理成本、融资费用以及加成一定比例（1%~10%）与发行人办理结算。

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30号）和《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174号）文件精神，太湖新城中心区的土地出让金由市财政扣除上缴省及省以上规费和按政策规定统筹使用的资金后，集中归太湖新城建设指挥部使用。土地出让金平衡征地成本后，太湖新城建设指挥部将剩余的土地出让金返还至发行人，用于平衡发行人基础设施建设投资，或增加发行人的注册资本金，以加强发行人投资建设能力。

③业务开展情况

报告期内，发行人实现土地开发整理类工程收入分别为129,978.47万元、107,664.38万元、96,412.73万元和31,098.89万元，受区域内土地一级出让市场的影响，发行人土地开发整理类工程收入存在一定的波动性。

报告期内，公司实现的土地开发整理类工程明细情况如下：

单位：万元

年份	代建项目名称	已确认收入	已回款金额
2018年	观顺路东侧地块整理项目	27,340.89	27,340.89
	滨开南社区3号地块	24,368.73	24,368.73
	滨开南社区4号地块	20,157.91	20,157.91
	吴都路南侧地块	41,436.82	41,436.82
	太湖新城CBD三期地块	16,674.12	16,674.12
	小计	129,978.47	129,978.47
2019年	双新科技园地块整理项目	22,643.48	22,643.48
	贡湖大道东侧地块（雅居乐）	25,462.41	25,462.41
	海源重工地块	24,620.17	24,620.17
	金融第二街区地块	34,938.32	34,938.32

	小计	107,664.38	107,664.38
2020年	国际会议中心	31,496.23	31,496.23
	新国际医院部分地块	31,977.33	31,977.33
	未来中心地块	11,406.52	11,406.52
	文化广场地块	21,532.65	21,532.65
	小计	96,412.73	96,412.73
2021年1-9月	WX滨-2011-54-001、002地块	10,736.03	10,736.03
	吴都路与锡南路交叉口西南侧地块	20,362.86	20,362.86
	小计	31,098.89	31,098.89

2、房产销售业务

(1) 业务模式

发行人的房产销售业务主要由子公司无锡新都房产开发有限公司负责运营。新都房产通过“招拍挂”方式获取开发用地并办理土地证，负责相关房产项目的前期立项，作为业主方通过招标方式选择相应的建筑承包商(施工方)，工程完工后再自行负责将房产对外销售。

待项目完工取得商品房预售许可证时，新都房产开始预售工作，收到购房者支付的房款计入“预收款项”科目，在房产实际交付时确认房产销售收入，并同时结转相应成本。

截至2021年9月末，新都房产开发的项目为“朗诗新郡”项目。

(2) 业务开展情况

报告期内，公司实现房产销售收入分别为52,710.31万元、33,824.92万元、91,764.24万元和141,444.56万元。2019年度公司房产销售收入较2018年度下降18,885.39万元，降幅为35.84%，主要是当年度交房数量较少所致。2020年度房产销售收入较2019年度上涨57,939.32万元，增幅为171.29%，主要是当年度交房数量增加所致。2021年1-9月房产销售收入较2020年度增长49,680.32万元，增幅为54.14%，主要系交房数量增加所致。

2017年度，为引进金融机构入驻太湖新城，无锡市太湖新城置业

有限公司将自持的商业办公用房“三房巷大厦”1-3层及5-13层与宁波银行持有的出租房产进行置换，换出房产视同销售确认房产置换收入。

（3）项目开发情况

①已完工项目

无锡新都房产开发有限公司成立至今仅开发了金匮里“朗诗新郡”项目，尚无已完工项目。

②在建项目

公司近年开发的房地产项目为金匮里“朗诗新郡”项目，该项目位于太湖新城核心区，贡湖大道和高浪路交汇处东南侧，主要建设内容为住宅及配套商业设施。项目预计总投资为80亿元，总占地面积为17.49万平方米，金匮里“朗诗新郡”项目总共4个地块分为三期建设，其中1A、1B地块建设金匮里“朗诗新郡”一期项目，2B地块建设金匮里“朗诗新郡”二期项目，2A地块建设金匮里“朗诗新郡”三期项目。

金匮里“朗诗新郡”一期项目总用地面积62,144.90平方米（约93亩），总建筑面积244,409.89平方米，其中地上建筑面积178,771.82平方米、地下建筑面积65,638.07平方米，项目总投资估算18.90亿元。项目于2011年12月开盘销售，业态为超高层、小高层精装修住宅，销售均价为13,000元/平方米，项目可售面积为16.68万平方米，已售面积16.68万平方米。

金匮里“朗诗新郡”二期项目总用地面积47,102.60平方米（约71亩），总建筑面积105,962平方米，其中地上建筑面积68,214平方米、地下建筑面积37,748平方米，项目总投资估算13.41亿元。项目于2018年11月开盘销售，业态为多层、小高层精装修住宅，销售均价为32,000元/平方米，项目可售面积为6.38万平方米，已售面积为6.38万平方米。

金匮里“朗诗新郡”三期项目总用地面积65,679.00平方米（约99

亩)，总建筑面积297,133平方米，其中地上建筑面积202,665平方米、地下建筑面积94,448平方米，项目总投资估算47.69亿元。项目定位于高端改善型生态小区，业态涵盖高层、超高层和低层，除低层外全部为精装房，加上底层休闲商业。金匮里项目三期首次推出销售套数532套，面积89,515.12平方米，可售面积为416,270.81平方米。金匮里项目整体规模较大，发行人房地产销售收入具有一定的可持续性。

截至2021年9月末在建房地产项目开发情况表

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	计划总投资	已完成投资	未来2年投资计划	
						2022年度	2023年度
新都房产	金匮里项目	住宅类	2010-2025年	80亿元	63.77亿元	8亿元	8亿元

在建项目合规性文件情况表

项目	文号
立项批复	锡发改许投[2010]198号
环评批复	锡环管[2010]19号
用地规划许可证	3202112011B0027
工程规划许可证	建字第 3202112019B0014 号、建字第 3202112019B0015 号、 建字第 3202112019B0016 号
土地证	锡滨国用（2011）第 053152 号

近三年在售房地产情况

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
预售金额（万元）	7,022.69	187,115.15	172,184.10
房产预售面积（m ² ）	2,331.57	61,573.64	56,391.23
平均售价（万元/m ² ）	3.01	3.03	3.05

③拟建项目

发行人近期无其他房地产项目投资计划。

（4）合规性经营情况

发行人房地产开发业务由子公司新都房产运营，新都房产具备房地产经营二级资质（证书编号：无锡 KF09391），发行人具备房地产开发资质。发行人在报告期内不存在下列情形：

①违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；

②房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

③因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

3、酒店业务

发行人酒店业务由子公司无锡君来世尊酒店管理有限公司、无锡巡塘书香酒店、无锡新泽文商旅投资发展有限公司和无锡市太湖新邑酒店管理有限公司负责经营。近三年及一期，发行人实现酒店收入分别为 11,176.83 万元、13,798.59 万元、14,273.61 万元和 13,190.44 万元，发展趋势良好。发行人酒店收入主要来源于无锡君来世尊酒店管理有限公司运营的君来世尊酒店。

君来世尊酒店位于无锡市政务商业区，由无锡君来世尊酒店管理有限公司按国际五星级标准进行运营管理。君来世尊酒店位于和风路与清舒道交汇处，地理位置优越，紧连设施一流的太湖国际博览中心，毗邻历史悠久的江南巡塘古镇，距离新市民中心、金融中心仅一步之遥。酒店拥有 370 间奢华套房及客房，面积从 46 m²至 184 m²不等；酒店拥有 3 个风味餐厅及 2 个特色酒吧，餐饮总面积 8,000 m²，餐位数近 3,000 个；酒店设有两个无柱大宴会厅，另配有 20 个独立会议室，可提供会议及宴会服务，会展总面积超过 8,000 m²。

近三年及一期君来世尊酒店收入明细情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
住宿	2137.89	37.07	2,314.95	31.90	3,450.39	36.31	3,462.45	36.08
餐饮	3410.37	59.14	4,700.13	64.77	5,508.02	57.96	5,670.79	59.09
其他	218.81	3.79	241.28	3.33	544.56	5.73	463.75	4.83
小计	5,767.07	100.00	7,256.36	100.00	9,502.97	100.00	9,596.99	100.00

4、租赁业务

租赁业务主要由本部负责经营，公司自有的租赁资产主要分布于无锡传统商业中心地带、太湖新城中心区，房产类型包括写字楼、会展中心和大剧院等。业务模式为：公司将自有房屋出租给承租方，双方在平等、自愿、公平和诚信基础上签订《房屋租赁合同》，约定承租期限和租赁价格，发行人每年按应收的租金确定收入，并结转相关成本。租赁期限大部分表现为3-5年，合同到期后承租方可与公司续签，并按照约定调整租金。

报告期内，发行人实现租赁收入分别为5,450.04万元、7,006.76万元、11,884.80万元和9,802.17万元，呈现上升的趋势。

2019年6月，根据《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加资本公积的批复》，江苏无锡经济开发区国有资产管理办公室将太湖新城指挥部名下大剧院、博览中心（一期、二期）和巡塘古镇等资产注入公司，公司可租赁面积由37.95万平方米增加至54.76万平方米，租赁收入增加。

5、绿化工程业务

绿化工程业务主要由子公司无锡市瑞景城市服务有限公司负责经营，主要表现为子公司无锡市瑞景城市服务有限公司维护太湖新城区域范围内的道路及周边绿化收取的绿化养护费。报告期内，发行人分别实现绿化工程收入4,433.73万元和7,090.33万元、5,035.79万元和4,364.49万元，发展趋势良好。

6、物业管理业务

物业管理业务由子公司无锡市瑞景城市服务有限公司负责经营，主要表现为子公司无锡市瑞景城市服务有限公司代收的集团所有资产的物业管理费及太湖新城范围内湿地的管理费等。报告期内，发行人分别实现物业管理收入4,036.32万元、7,861.14万元、5,274.74万元和6,705.03万元，发展趋势良好。

7、资金占用费业务

资金占用费业务由公司本部负责实施。前期发行人为了开发太湖新城建设项目需要，加大金融机构等单位入驻金融街，引进开发商建设金融街，金融街的公共部分由发行人先行垫付工程款支付给施工方，垫付款项形成了一定资金占用成本，后期再与各个开发商结算。垫付的款项形成资金占用成本，收取相应资金占用费，形成资金占用收入。报告期内，发行人分别实现资金占用费收入 70.82 万元、2,725.70 万元、3,458.67 万元和 0.00 万元，占比较小。

公司资金占用业务符合国家相关法律法规及政策规定，不存在为政府融资的情形。发行人的资金占用业务系依据业务合同形成的资金占用，资金占用的利息系依据发行人与资金占用人签订的有关协议收取，且资金占用利息的收取未超过《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》的有关规定，故发行人的资金占用业务不属于违规开展贷款业务，不存在违规替政府垫款、增加政府隐性债务、违规拆借关联方资金等情况。

8、其他业务

其他业务收入主要包括广告收入、会展收入和文化旅游等零星收入。报告期内，发行人分别实现其他收入 2,439.75 万元、2,633.31 万元、6,034.77 万元和 6,893.66 万元，占比较小。

（四）发行人竞争优势

1、突出的区位优势

无锡市地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，为长三角经济圈的中心城市之一，是华东地区主要的交通枢纽。2020 年，无锡市经济继续增长，实现地区生产总值 12,370.48 亿元，同比增长 4.37%，产业结构不断优化，主要经济指标继续位居江苏省内各地级市前列。2020 年，无锡市实现一般预算收入 1,075.70 亿元，同比增长 3.8%。

无锡市经济和财政继续保持快速增长，为发行人业务发展提供良好的外部条件。

2、区域垄断优势

发行人作为太湖新城中心区主要的基础设施建设主体，业务范围包括城市基础设施建设和土地开发，处于区域垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。太湖新城是无锡市的行政商务中心、科教创意中心和休闲居住中心，是无锡市新的城市中心。因此，太湖新城中心区城市基础设施建设和土地开发业务具有长期可持续性，故发行人未来业务预计将持续稳定增长。

3、良好的融资能力

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到金融机构的大力支持。发行人与多家金融机构建立了良好的合作关系，资信优良，具备较强的融资能力。截至 2021 年 9 月末，发行人获得银行授信总额度共计 656.72 亿元，已使用授信额度为 465.80 亿元，未使用授信额度为 190.91 亿元，间接融资渠道畅通。

4、业务运作优势

发行人长期以来一直从事基础设施建设业务、土地开发整理业务、房产销售业务和酒店业务等，积累了丰富的经验和较强的专业能力，拥有一批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，并能有效的在业务运作过程中控制成本，形成完备的盈利链条，为公司发展奠定了坚实的基础。

（五）公司发展规划

随着太湖新城建设逐渐完善，根据国资委要求以及集团发展诉求，发行人将从原有的太湖新城范围内的项目投融资、建设及相关资产的经营与管理，向更宽泛、更市场化的建筑业、住宿和餐饮业、房地产业、水利环境和公共设施管理业、金融业、租赁和商务服务业、文化

体育和娱乐业，七大行业进行拓展。旨在立足新城服务新城的同时，逐渐强化集团市场化内涵，探索可持续的商业模式，灵活化资本运作方式，更好的建设新城、服务无锡。

发行人将以推进太湖新城中心区产业聚集、消费升级、人气拉动为核心，以加快集团市场化转型提升集团可持续发展能力为内生动力，紧紧围绕打造“无锡城市新中心、产业发展新高地、生态宜居新家园”为发展目标，突出“产业发展”和“功能配套”两个重点，凝心聚力、真抓实干，不断开创新城建设发展新局面。

一是依托和借助现有资源优势，积极发展金融商务、会展服务、文化旅游三大新兴产业。依托和借助商务区载体优势，积极推进总部经济体聚集、生产性服务业产业聚集。目前，金融商务一街区共 100 万平方米的 14 幢 100 米以上高楼已全部建成，累计 150 家金融机构及企业总部注册金融商务区，资产运营规模超过 7,100 亿元，集聚各类金融高端人才超过 6,500 人。发行人将继续推进金融商务二、三街区建设，积极培育商务服务能力，努力吸引一批市场化、专业化、社会化、国际化的具有行业影响力的企业总部进驻；有节奏、有条件的培育产业金融、信息服务、科技服务、服务外包、电子商务、人力资源服务等生产性服务产业聚集区，积极提供产业孵化相关服务，为无锡市积极推动生产性服务业提档加速添砖加瓦；积极培育、打造集团金融服务能力，以无锡丰润投资有限公司为主要运营主体，通过金融股权参股、资产管理公司和产业基金为主要形式，在政策性机遇引导下进入银行信托、证券基金、金融保险、贸易金融和资产管理五大金融业务，更好的支撑集团发展的同时积极为商务区内产业提供金融服务。依托和借助无锡市国际博览中心平台优势，秉承主业做精、副业做强的方针指导，积极提升会展经济转型。以专业展为主要展览类型，考虑通过混合所有制加速会展专业化、规模化，着力培育一批专业性

知名展会，鼓励发展各类特色品牌展会，有导向性的发展现代服务产业专业会展发展；积极扶植一批会展企业，计划以会展园区为形式引导一批中小型会展企业聚集，并培育其向专业化、品牌化方向发展，从而提升无锡市会展策划、代理、广告、宣传、工程等服务水平的同时打造以无锡市国际博览中心为核心的产业链一体化；以“老年健康产业博览会”、“孕婴童产业博览会”为抓手，计划利用 3-5 年进一步夯实拓展自办展能力打响自办展品牌。依托和借助太湖新城资源优势与文化载体优势，积极开拓文化、旅游、体育等相关产业融合发展，从而实现“大旅游”产业链。以无锡市瑞景城市服务有限公司作为主要运营主体，依托区域内原有文化内涵与元素，积极发展文化创意产业在太湖新城中心区聚集；依托区域内金匮里公园、贡湖湾湿地、尚贤河湿地等生态资源，打造生态主题休闲区与生态体验乐活区，融合发展生态活动与生态观光，盘活区域内现有生态资源的同时打造无锡休闲旅游“新地标”。

二是创新举措，主动作为，深化公共建设与运营新兴服务板块。立足新城建设需要，围绕集团产业发展，发行人将加大工作力度，全力提升服务效能，深化太湖新城功能性配套体系建设。强化面向产业的一条龙产业服务能力，培育从政策保障、产业招商、硬件配套、创业辅导与咨询、产业投资、人力资源服务、综合性服务等一条龙的产业服务能力，积极吸引大项目、大平台落地生根，积极培育及保障中心区形成产业聚集；强化面向社会大众的功能性服务能力，加快推动文、教、体、卫、社区中心等与百姓“衣食住行”相关的功能性项目，培育并完善公共项目运营能力，加速太湖新城中心区成为无锡市民居住新家园进程；夯实面向政府的公共建设服务能力，加快推动中心区内政府公益类项目的公共建设，努力探索 PPP 项目合作模式，全力保障政府将太湖新城建设成“城市新中心、产业新高地、生态新标杆、旅

游新天地、宜居新天堂”的总体目标。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的影响本次债券发行的重大事项，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以发行人持续经营假设为基础，除特别说明外，本节进行的财务分析以非模拟财务报表为基础。

发行人2018-2020年度合并及母公司财务报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“天衡审字（2019）00676号、天衡审字（2020）第00105号”、“天衡审字（2021）第00547号”标准无保留意见的审计报告。

发行人编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

未经特别说明，本募集说明书摘要中发行人2018-2020年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。

发行人2021年1-9月财务数据未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务信息，请参阅上述审计报告和发行人2021年1-9月未经审计的财务报表，详见备查文件。

（二）发行人会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、2018年度

（1）主要会计政策变更及其影响

2018年6月财政部发布财会（2018）15号《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

(2) 主要会计估计变更及其影响

2018 年度发行人未发生会计估计变更。

(3) 主要会计差错更正及其影响

2018 年度发行人未发生前期重大差错更正。

2、2019 年度

(1) 主要会计政策变更及其影响

2019 年 6 月财政部发布财会〔2019〕15 号《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订，公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

(2) 主要会计估计变更及其影响

2019 年度发行人未发生会计估计变更。

(3) 主要会计差错更正及其影响

2019 年度发行人未发生前期重大差错更正。

3、2020 年度

(1) 主要会计政策变更及其影响

2020 年度发行人未发生会计政策变更。

(2) 主要会计估计变更及其影响

2020 年度发行人未发生会计估计变更。

(3) 主要会计差错更正及其影响

2020 年度发行人未发生前期重大差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年度合并报表范围变化情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 18 家，较 2017 年末增加 1 家子公司。

2018 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡市景泰保安服务有限公司	商务服务业	2018 年初持股比例为 0% 2018 年末持股比例为 100%

上述合并报表范围变动不构成重大变化。

2、2019 年度合并报表范围变化情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 17 家，较 2018 年末增加 1 家子公司，减少 2 家子公司。

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	金融业	2019 年初持股比例为 0% 2019 年末持股比例为 90%
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡太湖国际会展集团有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100% 2019 年末持股比例为 50%
2	无锡贡湖会展传媒有限公司	商务服务业	2019 年初持股比例为 100% 2019 年末持股比例为 50%

上述合并报表范围变动不构成重大变化。

3、2020 年度合并报表范围变化情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 23 家，较 2019 年末增加 6 家子公司。

2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	商务服务业	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 100%
2	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	商务服务业	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 100%
3	无锡市银城置业有限公司	房地产业	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 100%
4	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	住宿业	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 100%
5	无锡国际会议中心有限公司	住宿业	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 100%
6	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	2020 年初持股比例为 0% 2020 年末持股比例为 99.94%

上述合并报表范围变动不构成重大变化。

4、2021年1-9月合并报表范围变化情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共29家，较2020年末增加6家子公司。

2021年9月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	无锡太湖新城城市发展有限公司	建筑业	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为100%
2	无锡贡湖酒店管理集团有限公司	住宿业	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为100%
3	无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	商务服务业	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为100%
4	无锡市太湖新城能源集团有限公司	制造业	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为100%
5	无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)	资本市场服务	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为99.8%
6	无锡市新马文旅发展有限公司	娱乐业	2020年末持股比例为0% 2021年9月末持股比例为60%

上述合并报表范围变动不构成重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	1,244,529.40	503,521.25	652,621.34	938,993.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000.00	-	-	-
应收票据	291.00	370.00	-	-
应收账款	18,347.67	3,544.92	2,668.22	3,865.77
预付款项	42,308.67	13,850.97	15,830.43	15,890.55
其他应收款	1,913,601.16	1,540,050.83	1,560,188.21	1,252,690.51
存货	3,696,640.96	4,078,046.61	4,246,257.56	4,540,208.19
其他流动资产	17,511.23	11,006.09	6,055.11	130,992.11
流动资产合计	6,953,230.10	6,150,390.67	6,483,620.87	6,882,640.14

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
非流动资产：				
发放贷款及垫款	6,545.15	788.00	-	-
可供出售金融资产	366,746.56	317,331.42	261,457.60	214,927.60
持有至到期投资	23,000.00	3,000.00	11,000.00	-
长期股权投资	58,313.26	61,752.07	63,779.75	71,736.75
投资性房地产	623,808.31	553,523.41	584,255.81	160,837.30
固定资产	249,120.28	274,767.23	168,083.39	192,003.85
在建工程	557,058.99	202,739.27	84,698.09	66,625.10
无形资产	24,586.96	428.27	124.09	159.90
长期待摊费用	3,468.91	5,435.44	10,150.97	10,133.39
递延所得税资产	-	-	-	492.52
其他非流动资产	53,404.27	46,175.62	45,686.32	45,758.67
非流动资产合计	1,966,052.69	1,465,940.72	1,229,236.01	762,675.08
资产总计	8,919,282.79	7,616,331.39	7,712,856.88	7,645,315.22
流动负债：				
短期借款	218,000.00	215,000.00	106,000.00	75,000.00
存入保证金	6.38	-	-	-
应付账款	71,307.69	106,772.91	37,559.02	46,340.00
预收款项	5,940.13	98,171.40	190,349.25	176,166.42
应付职工薪酬	574.48	1,634.81	1,086.51	902.90
应交税费	1,879.65	7,014.70	3,648.24	10,338.93
其他应付款	70,477.83	151,937.02	349,006.55	346,416.58
其中：应付利息	3,505.24	33,107.31	45,453.55	43,700.02
应付股利	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00
一年内到期的非流动负债	1,060,118.26	358,731.91	784,515.70	603,131.26
其他流动负债	634,813.11	580,028.14	250,006.30	600,398.08
流动负债合计	2,063,117.53	1,519,290.89	1,722,171.57	1,858,694.18
非流动负债：				
长期借款	1,828,987.95	2,239,636.01	2,235,313.72	2,238,583.52
应付债券	1,626,465.87	920,694.22	853,452.99	1,177,445.75
长期应付款	12.22	9,466.78	23.84	49,488.50
递延所得税负债	768.51	778.07	669.06	-
递延收益	334.90	7.09	2.72	200.07
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,456,569.46	3,170,582.17	3,089,462.33	3,465,717.84
负债合计	5,519,686.99	4,689,873.06	4,811,633.90	5,324,412.02
所有者权益：				
实收资本（或股本）	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84
其他权益工具	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
减：库存股	280,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00
资本公积	1,363,714.74	857,268.93	856,841.66	311,448.58
盈余公积	29,242.91	29,242.91	25,788.85	21,007.06
未分配利润	243,992.36	216,853.72	195,829.43	166,804.63
归属于母公司所有者权益合计	3,398,024.84	2,924,440.39	2,899,534.78	2,320,335.11
少数股东权益	1,570.95	2,017.94	1,688.20	568.09
所有者权益合计	3,399,595.80	2,926,458.34	2,901,222.98	2,320,903.20
负债和股东权益合计	8,919,282.79	7,616,331.39	7,712,856.88	7,645,315.22

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	235,586.29	244,646.39	183,389.75	211,096.98
其中：营业收入	235,586.29	244,646.39	183,389.75	211,096.98
二、营业总成本	221,631.87	240,780.04	186,429.63	215,163.58
其中：营业成本	172,277.06	195,210.83	154,074.91	191,999.43
税金及附加	17,220.16	6,475.65	4,299.28	5,733.95
销售费用	6,019.70	8,665.17	7,355.08	5,151.84
管理费用	19,587.78	21,675.85	17,022.61	13,950.65
财务费用	6,527.18	7,864.27	1,013.37	552.90
研发费用	-	888.27	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	65.50	-243.91	-2,664.38	2,225.18
加：公允价值变动损益	-	665.21	7,228.65	2,147.78
投资收益	24,811.05	34,293.39	40,105.57	68,585.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.81	1.76	0.44	3.67
其他收益	328.17	438.49	465.74	248.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,160.96	39,021.29	44,760.53	66,919.24
加：营业外收入	470.46	70.99	2,339.56	42.16
减：营业外支出	4.24	144.11	60.81	48.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,627.18	38,948.17	47,039.28	66,913.33
减：所得税费用	12,370.99	11,148.82	9,491.46	5,244.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,256.19	27,799.35	37,547.83	61,668.41
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	117.55	321.01	69.55	101.99
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	27,138.60	27,478.34	37,478.27	61,566.43
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	27,256.19	27,799.35	37,547.83	61,668.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,138.64	27,478.34	37,478.27	61,566.43
归属于少数股东的综合收益总额	117.55	321.01	69.55	101.99

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	119,644.49	212,413.62	220,583.40	449,088.07
收取利息、手续费及佣金的现金	119.19	8.07	-	-
收到的税费返还	1,983.63	428.83	-	4,645.91
收到其他与经营活动有关的现金	245,998.51	274,315.47	282,840.88	249,309.62
经营活动现金流入小计	367,745.82	487,165.99	503,424.27	703,043.61
购买商品、接受劳务支付的现金	65,840.54	78,574.28	83,418.05	223,512.49
客户贷款及垫款净增加额	5,745.15	800.00	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	17,647.11	16,411.53	14,644.31	10,834.34
支付的各项税费	37,870.66	18,029.48	27,592.30	28,518.67
支付其他与经营活动有关的现金	117,375.31	28,261.91	77,705.48	14,944.78
经营活动现金流出小计	244,478.77	142,077.20	203,360.14	277,810.28
经营活动产生的现金流量净额	123,267.05	345,088.79	300,064.13	425,233.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,270.59	11,377.47	-	-
取得投资收益收到的现金	27,070.83	29,211.22	33,145.88	38,932.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,282.08	7.69	486.62	-
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	1,000.00	-	272,041.26	3,417.87
投资活动现金流入小计	40,623.50	40,596.38	305,673.77	42,350.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	401,791.99	146,447.66	20,703.07	34,255.22
投资支付的现金	101,082.77	47,029.29	53,842.50	50,468.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	105,760.65	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	63,928.83	130,500.00
投资活动现金流出小计	502,874.76	299,237.59	138,474.40	215,223.22
投资活动产生的现金流量净额	-462,251.26	-258,641.22	167,199.37	-172,872.84
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	497,261.00	164,720.00	150,000.00	-
取得借款收到的现金	774,474.28	680,508.75	856,151.41	369,365.34
发行债券所收到的现金	1,714,200.00	1,173,200.00	664,900.00	1,230,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,100.00	1,500.00	14,504.00	333,320.00
筹资活动现金流入小计	2,990,035.28	2,019,928.75	1,685,555.41	1,932,685.34
偿还债务支付的现金	1,485,064.34	1,771,741.22	1,969,828.20	863,042.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,885.73	287,132.92	327,042.35	479,444.30

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与筹资活动有关的现金	196,813.93	195,381.18	62,318.60	387,321.17
筹资活动现金流出小计	1,909,764.00	2,254,255.32	2,359,189.15	1,729,808.36
筹资活动产生的现金流量净额	1,080,271.28	-234,326.58	-673,633.74	202,876.98
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	741,287.07	-147,879.00	-206,370.24	455,237.46
加：期初现金及现金等价物余额	503,242.33	651,121.34	857,491.58	402,254.12
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,529.40	503,242.33	651,121.34	857,491.58

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	977,340.14	401,668.74	584,964.97	856,422.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000.00			
应收账款	628.51	5,481.53	6,531.97	6,168.49
预付款项	11,888.24	11,999.66	12,021.34	13,334.61
其他应收款	2,106,215.17	1,782,550.09	1,720,828.47	1,383,256.33
存货	3,660,120.11	3,912,141.88	4,056,940.97	4,319,715.71
其他流动资产	4,064.31	3,048.51	2,229.68	111,577.80
流动资产合计	6,780,256.49	6,116,890.42	6,383,517.40	6,690,475.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	206,532.50	195,750.13	186,627.60	177,627.60
持有至到期投资	3,000.00	3,000.00	11,000.00	-
长期股权投资	971,734.34	637,367.69	472,576.86	554,811.64
投资性房地产	553,317.26	541,693.95	630,134.00	225,358.41
固定资产	135.82	107.69	89.93	78.88
在建工程	19,112.22	10,430.65	-	-
无形资产	273.34	268.48	83.45	102.82
长期待摊费用	1,552.59	1,552.59	112.62	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	3,143.96	3,125.00	3,750.00	4,999.06
非流动资产合计	1,758,802.02	1,393,296.18	1,304,374.46	962,978.42
资产总计	8,539,058.50	7,510,186.59	7,687,891.86	7,653,454.21

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动负债：				
短期借款	199,500.00	206,000.00	98,000.00	55,000.00
应付票据	-	-	-	20,000.00
应付账款	18,453.38	16,841.75	12,955.60	18,158.07
预收款项	2,405.92	0.00	34.33	21.26
应付职工薪酬	8.55	6.73	28.80	18.66
应交税费	751.99	1,564.93	2,775.06	1,989.36
其他应付款	188,435.66	148,059.67	346,595.24	346,229.72
其中：应付利息	3,505.24	33,032.49	45,158.76	43,050.81
应付股利	-	2,500.00	2,500.00	2,500.00
一年内到期的非流动负债	1,060,118.26	354,887.91	761,515.70	577,131.26
其他流动负债	630,000.00	580,000.00	250,000.00	600,000.00
流动负债合计	2,099,673.75	1,307,360.99	1,471,904.74	1,618,548.34
非流动负债：				
长期借款	1,194,204.95	2,112,487.01	2,224,789.72	2,186,538.97
应付债券	1,626,465.87	920,694.22	853,452.99	1,177,445.75
长期应付款	12.22	1.45	23.84	49,282.02
递延所得税负债	1,865.62	1,865.62	1,911.11	205.48
其他非流动负债	-	-	-	163.42
非流动负债合计	2,822,548.66	3,035,048.29	3,080,177.67	3,413,635.64
负债合计	4,922,222.41	4,342,409.28	4,552,082.40	5,032,183.99
所有者权益：				
实收资本（或股本）	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84
其他权益工具	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	1,297,705.26	789,445.10	789,017.82	318,624.75
盈余公积	29,242.91	29,242.91	25,788.85	21,007.06
未分配利润	248,813.09	248,014.46	219,927.94	180,563.57
所有者权益合计	3,616,836.09	3,167,777.31	3,135,809.46	2,621,270.22
负债和股东权益合计	8,539,058.50	7,510,186.59	7,687,891.86	7,653,454.21

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	54,372.52	115,225.62	119,308.73	136,213.00
减：营业成本	49,204.08	107,169.60	104,063.33	127,290.98
税金及附加	1,873.01	2,025.73	2,270.44	2,031.64
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,345.83	4,440.25	5,785.62	3,062.30

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
财务费用	3.22	3.36	4.54	64.01
资产减值损失	-	108.72	2,679.69	-2,248.53
加：公允价值变动损益	-	46.45	9,382.52	4,938.85
投资收益	1,403.57	34,121.76	35,540.51	65,649.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	7.49
其他收益	5.36	10.65	144.40	213.71
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	355.31	35,656.82	49,572.55	76,822.58
加：营业外收入	417.99	0.10	2,155.90	0.03
减：营业外支出	3.01	1.41	21.71	36.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	770.29	35,655.51	51,706.74	76,786.31
减：所得税费用	-28.34	1,114.94	3,888.89	-1,744.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	798.63	34,540.58	47,817.85	78,530.56
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	798.63	34,540.58	47,817.85	78,530.56

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018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	37,552.95	147,407.99	132,291.72	239,389.42
收到的税费返还	320.26	-	-	4,645.91
收到其他与经营活动有关的现金	218,000.64	245,273.19	377,315.54	389,245.43
经营活动现金流入小计	255,873.85	392,681.19	509,607.26	633,280.76
购买商品、接受劳务支付的现金	6,651.18	9,923.39	63,696.92	190,669.87
支付给职工以及为职工支付的现金	2,043.31	2,146.01	1,904.67	1,855.58
支付的各项税费	4,391.72	8,714.90	7,271.09	9,872.51
支付其他与经营活动有关的现金	104,354.38	7,387.27	141,080.58	12,343.96
经营活动现金流出小计	117,440.60	28,171.58	213,953.26	214,741.93
经营活动产生的现金流量净额	138,433.25	364,509.61	295,654.00	418,538.83
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,961.34	9,877.47	-	-
取得投资收益收到的现金	6,133.61	6,139.61	30,836.79	37,192.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,283.99	-	2.94	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,900.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	274,457.10	42,477.32	190,000.00	3,417.87

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流入小计	293,736.04	58,494.39	220,839.73	40,610.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,913.22	241.22	17.82	6,717.93
投资支付的现金	413,726.00	166,300.00	20,000.00	70,000.00
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	142,184.77	112,127.10	1,000.00	110,000.00
投资活动现金流出小计	571,824.00	278,668.32	21,017.82	186,717.93
投资活动产生的现金流量净额	-278,087.96	-220,173.93	199,821.92	-146,107.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	497,161.00	164,500.00	150,000.00	-
取得借款收到的现金	252,439.28	550,538.75	840,171.41	310,865.34
发行债券所收到的现金	1,714,200.00	1,173,200.00	664,900.00	1,230,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,100.00	500.00	17,504.00	329,400.00
筹资活动现金流入小计	2,467,900.28	1,888,738.75	1,672,575.41	1,870,265.34
偿还债务支付的现金	1,470,419.34	1,741,240.22	1,914,327.65	841,242.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	218,163.33	285,727.25	322,947.95	476,651.40
支付其他与筹资活动有关的现金	63,991.50	189,403.18	122,233.60	389,001.17
筹资活动现金流出小计	1,752,574.17	2,216,370.65	2,359,509.20	1,706,895.46
筹资活动产生的现金流量净额	715,326.11	-327,631.90	-686,933.80	163,369.88
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	575,671.40	-183,296.23	-191,457.88	435,800.97
加：期初现金及现金等价物余额	401,668.74	584,964.97	776,422.85	340,621.87
六、期末现金及现金等价物余额	977,340.14	401,668.74	584,964.97	776,422.85

(二) 财务数据和财务指标情况

财务指标	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	3.37	4.05	3.76	3.70
速动比率（倍）	1.58	1.36	1.30	1.26
资产负债率（%）	61.88	61.58	62.38	69.64
存货周转率（次）	0.04	0.05	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	21.52	78.75	56.13	4.17
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.02	0.03
毛利率（%）	26.87	20.21	15.98	9.05
净利润率（%）	11.57	11.36	20.47	29.21
债务资本比率（%）	61.51	59.58	59.31	66.92
EBITDA（亿元）	3.96	5.53	5.32	7.33
全部债务（亿元）	536.36	431.41	422.93	469.42
EBITDA全部债务比（%）	-	1.28	1.26	1.56

财务指标	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.20	0.17	0.24
平均总资产回报率 (%)	0.48	0.62	0.63	0.91
加权平均净资产收益率 (%)	0.93	0.95	1.60	2.69
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.28	0.42	1.25	2.59
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：2021年1-9月指标未经年化，上述财务指标计算公式如下：

- 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*100%；
- 4、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 6、总资产周转率=营业收入/平均资产总计；
- 7、毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入*100%；
- 8、净利润率=净利润/营业收入*100%；
- 9、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)*100%；
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 11、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务*100%；
- 13、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- 14、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均资产总计*100%；
- 15、加权平均净资产收益率=净利润/(净资产期初余额+净利润/2)*100%；
- 16、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/(净资产期初余额+净利润/2)*100%；
- 17、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 18、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

三、发行人财务状况分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告，对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行了讨论与分析。为完整反映公司的实际情况和财务实力，管理层将基于合并口径财务

数据进行分析与讨论。

（一）资产结构分析

近三年及一期末，公司资产的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,244,529.40	13.95	503,521.25	6.61	652,621.34	8.46	938,993.02	12.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000.00	0.22	-	-	-	-	-	-
应收票据	291.00	0.00	370.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	18,347.67	0.21	3,544.92	0.05	2,668.22	0.03	3,865.77	0.05
其他应收款	1,913,601.16	21.45	1,540,050.83	20.22	1,560,188.21	20.23	1,252,690.51	16.39
预付款项	42,308.67	0.47	13,850.97	0.18	15,830.43	0.21	15,890.55	0.21
存货	3,696,640.96	41.45	4,078,046.61	53.54	4,246,257.56	55.05	4,540,208.19	59.39
其他流动资产	17,511.23	0.20	11,006.09	0.14	6,055.11	0.08	130,992.11	1.71
流动资产合计	6,953,230.10	77.96	6,150,390.67	80.75	6,483,620.87	84.06	6,882,640.14	90.02
发放贷款及垫款	6,545.15	0.07	788.00	0.01	-	-	-	-
可供出售金融资产	366,746.56	4.11	317,331.42	4.17	261,457.60	3.39	214,927.60	2.81
持有至到期投资	23,000.00	0.26	3,000.00	0.04	11,000.00	0.14	-	-
长期股权投资	58,313.26	0.65	61,752.07	0.81	63,779.75	0.83	71,736.75	0.94
投资性房地产	623,808.31	6.99	553,523.41	7.27	584,255.81	7.58	160,837.30	2.10
固定资产	249,120.28	2.79	274,767.23	3.61	168,083.39	2.18	192,003.85	2.51
在建工程	557,058.99	6.25	202,739.27	2.66	84,698.09	1.10	66,625.10	0.87
无形资产	24,586.96	0.28	428.27	0.01	124.09	0.00	159.90	0.00
长期待摊费用	3,468.91	0.04	5,435.44	0.07	10,150.97	0.13	10,133.39	0.13
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	492.52	0.01
其他非流动资产	53,404.27	0.60	46,175.62	0.61	45,686.32	0.59	45,758.67	0.60
非流动资产合计	1,966,052.69	22.04	1,465,940.72	19.25	1,229,236.01	15.94	762,675.08	9.98
资产总计	8,919,282.79	100.00	7,616,331.39	100.00	7,712,856.88	100.00	7,645,315.22	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 6,882,640.14 万元、6,483,620.87 万元、6,150,390.67 万元和 6,953,230.10 万元，占总资产的比例分别为 90.02%、84.06%、80.75%和 77.96%。非流动资产分别为 762,675.08 万元、1,229,236.01 万元、1,465,940.72 万元和 1,966,052.69 万元，占总资产的比例分别为 9.98%、15.94%、19.25%

和 22.04%。近三年及一期末，发行人总资产分别为 7,645,315.22 万元、7,712,856.88 万元、7,616,331.39 万元和 8,919,282.79 万元。总体上看，发行人资产规模呈稳步上升趋势，流动资产占比呈波动趋势，但资产结构仍以流动资产为主。

1、货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为 938,993.02 万元、652,621.34 万元、503,521.25 万元和 1,244,529.40 万元，占总资产的比例分别为 12.28%、8.46%、6.61%和 13.95%。2019 年末较 2018 年末减少 286,371.68 万元，降幅为 30.50%，系因主要系发行人偿还债务支付的现金增大所致。发行人货币资金 2021 年 9 月末较 2020 年末增加 741,008.15 万元，增幅为 147.17%，主要系公司加大融资力度新发行债券所致。

近三年及一期末，公司货币资金构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	21.76	24.97	18.75	25.71
银行存款	1,243,507.64	502,951.90	651,102.59	937,465.87
其他货币资金	1,000.00	544.38	1,500.00	1,501.44
合计	1,244,529.40	503,521.25	652,621.34	938,993.02

2、应收账款

近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 3,865.77 万元、2,668.22 万元、3,544.92 万元和 18,347.67 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.03%、0.05%和 0.21%。2019 年末应收账款较 2018 年末减少 1,197.55 万元，降幅为 30.98%，主要系发行人收回对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的工程款所致。2020 年末较 2019 年末增加 876.69 万元，增幅为 32.86%，主要系发行人新增对江苏无锡经济开发区综合执法局的绿化养护费所致。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 14,802.76 万元，增幅为 417.58%，系增加应收江苏无锡经济开发区综

合执法局、无锡市太湖新城建设指挥部办公室及江苏无锡经济开发区发展中心的款项所致。

2021年9月末应收账款前五名明细情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	比例	账龄
江苏无锡经济开发区综合执法局	9,567.04	51.68	1年以内
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	3,290.50	17.78	1年以内
江苏无锡经济开发区发展中心	1,599.81	8.64	1年以内
江苏无锡经济开发区党政办公室	520.62	2.81	1年以内
无锡铨博置业有限公司	221.64	1.20	1年以内
合计	15,199.61	82.11	-

2020年末应收账款前五名明细情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	比例	账龄
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,543.83	41.61	1年以内
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	400.61	10.80	1年以内
无锡市科技进修学院	136.18	3.67	1年以内
美尚生态景观股份有限公司	85.75	2.31	1年以内
无锡市锡山区人民政府厚桥街道办事处	72.00	1.94	1年以内
合计	2,238.38	60.33	-

发行人对《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）做出逐项核查，相关文件主要规定如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题
《中华人民共和国预算法》	2015年1月1日（修订）	第十二届全国人大常委会	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债	地方政府不得通过除地方政府债券以外的方式举借债务

			务。	
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)	2014年9月21日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的,由地方政府发行一般债券融资,主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的,由地方政府通过发行专项债券融资,以对应的政府性基金或专项收入偿还。	建立规范地方政府举债融资机制
			剥离融资平台公司政府融资职能,融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务,要严格限定在依法担保的范围内,并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规,不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为,禁止违规担保
			以2013年政府性债务审计结果为基础,结合审计后债务增减变化情况,经债权人与债务人共同协商确认,对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务,各地区可申请发行地方政府债券置换。对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务,应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务,可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施,提高项目盈利能力,增强偿债能力。	存量债务甄别与管理
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预[2017]50号)	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商,依法完善合同条款,分类妥善处置,全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时,不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等形式提供担保。	
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资,地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为
			融资平台公司在境内外举债融资时,应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能,并明确自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	
			地方政府不得将公益性资产、储备	规范注资和偿

			土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	债资金来源
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	规范政府和社会资本合作PPP
《关于坚决制止地方以地方购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）	2017年5月28日	财政部	不得将原材料、燃料、设备、产品等货物，以及建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将铁路、公路、机场、通讯、水电煤气，以及教育、科技、医疗卫生、文化、体育等领域的基础设施建设，储备土地前期开发，农田水利等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。政府建设工程项目确需使用财政资金，应当依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国招标投标法》规范实施。	规范政府购买服务

综合上述法律法规规定，发行人对江苏无锡经济开发区综合执法局的应收账款系绿化工程业务产生，发行人接受江苏无锡经济开发区综合执法局的委托，对区域范围内的道路进行养护，收取绿化养护费；发行人对无锡市太湖新城建设指挥部办公室系工程业务产生，发行人接受无锡市太湖新城建设指挥部办公室的委托，承担工程业务。因此，上述应收款项不涉及政府举债的行为，不存在违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财政[2017]50号）等地方政府债务管理规定的情况，也不存在违反《预算法》中第三十五条中第二款和第三款关于地方政府债务有关规定的情况。

3、其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,252,690.51 万元、1,560,188.21 万元、1,540,050.83 万元和 1,913,601.16 万元，占总资产的比例分别为 16.39%、20.23%、20.22%和 21.45%。2019 年末较 2018 年末增加 307,497.70 万元，增幅为 24.55%，主要系对无锡市太湖新城建设指挥部办公室和无锡市滨湖区太湖街道办事处的事项增加所致。

截至 2021 年 9 月末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元，%

欠款单位	应收金额	占其他应收款账面总额比例	账龄	性质
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,715,466.63	89.38	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	资金往来及代建项目投资款等
无锡仁新置业有限公司	130,585.43	6.80	1 年以内	借款
无锡市财政局	47,000.00	2.45	1-2 年；3 年以上	往来款
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	11,172.06	0.58	1 年以内	往来款
无锡市滨湖区太湖街道办事处	8,000.00	0.42	3 年以内	往来款
合计	1,912,224.12	99.64	-	-

截至 2020 年末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元，%

欠款单位	应收金额	占其他应收款账面总额比例	账龄	性质
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,463,915.97	94.71	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年	代建项目投资款
无锡市财政局	51,154.52	3.31	1 年以内；3-4 年；4-5 年；5 年以上	往来款
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	11,172.06	0.72	1 年以内	往来款
无锡市滨湖区太湖街道办事处	10,000.00	0.65	4-5 年	预付拆迁款
光大金融租赁股份有限公司	5,600.00	0.36	4-5 年；5 年以上	贷款保证金
合计	1,541,842.56	99.75	-	-

截至 2021 年 9 月末，公司其他应收款的主要对手方为无锡市太湖新城建设指挥部办公室，占其他应收款账面总额的比例为 89.38%。报告期内，发行人其他应收款回款情况良好。根据公司其他应收款对

工程项目的结算周期，以及公司的应收款项催收计划，公司对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的应收款项预计在 8 年内收回，存在回收风险的可能性较低。

公司对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的其他应收款的形成原因系代建管理业务结转的代建项目投资款。截至 2021 年 9 月末，公司对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的其他应收款金额为 1,715,466.63 万元，按账龄结构列示如下：

账龄	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	350,889.22	20.45
1-2 年	609,939.03	35.56
2-3 年	605,890.29	35.32
3 年以上	148,748.09	8.67
合计	1,715,466.63	100.00

发行人其他应收账款中经营性和非经营性款项的划分标准和认定依据：发行人主营业务包括：工程业务、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务、资金占用费业务等，发行人因经营上述业务而形成的其他应收款划分为经营性其他应收款；与主营业务不相关的资金拆借或往来款等行为而形成的其他应收款认定为非经营性其他应收款。

截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款分类情况

单位：万元，%

分类	账面余额	占比
经营性款项	1,781,638.69	93.17
非经营性款项	130,585.43	6.83
合计	1,912,224.12	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司经营其他应收款账面价值为 1,781,638.69 万元，明细如下：

单位：万元

类别及往来方	2021 年 9 月末
	余额

无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,715,466.63
无锡市财政局	47,000.00
南京仁恒江州房地产开发有限公司	11,172.06
其他	8,000.00
经营性往来款和资金拆借余额	1,781,638.69

经核查，发行人其他应收款中对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的应收款项主要系代建管理项目投资款形成，对无锡市财政局的应收款项系单位往来形成，不涉及资金违规拆借，不涉及代替地方政府融资，不存在违反《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）以及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财办[2017]50号）等的相关规定。

发行人承诺，在本次债券存续期内，将严格限制公司及其子公司与其他单位的非经常性往来占款或资金拆借事项，严格遵循公司内部管理制度及相关法律法规规定，不违规新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，及时披露发行人经营变化情况、偿债能力变化情况及募集资金使用情况，接受受托管理人及投资者的监督。

4、存货

近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 4,540,208.19 万元、4,246,257.56 万元、4,078,046.61 万元和 3,696,640.96 万元，占总资产的比例分别为 59.39%、55.05%、53.54%和 41.45%。发行人按照期末存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。报告期内，发行人存货项目不存在可变现净值低于存货成本的情形，因此未计提存货跌价准备。

近三年及一期末，公司存货构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
原材料	250.80	217.67	541.76	154.11

库存商品	92.63	66.29	3.30	6.05
低值易耗品	-	5.78	12.21	11.96
开发产品	5,700.89	105,194.78	31,781.83	67,057.26
开发成本	3,686,902.43	3,968,005.03	4,211,352.01	4,471,669.99
零星工程	3,358.07	4,557.06	2,566.45	1,308.82
消耗性生物资产	336.14	-	-	-
合计	3,696,640.96	4,078,046.61	4,246,257.56	4,540,208.19

近三年及一期末，公司存货中开发成本的构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
土地	224,665.13	253,228.24	313,964.04	315,075.95
征地拆迁	1,381,772.46	1,495,783.27	1,600,769.91	1,698,786.29
建安工程	320,318.74	447,619.87	657,637.04	765,535.29
前期费用	57,792.43	58,084.39	67,063.11	68,696.94
利息	1,692,571.30	1,704,072.59	1,560,469.41	1,613,677.63
其他	9,782.37	9,216.66	11,448.51	9,897.89
合计	3,686,902.43	3,968,005.03	4,211,352.01	4,471,669.99

发行人存货主要由开发成本组成。近三年及一期，发行人开发成本账面价值分别为 4,471,669.99 万元、4,211,352.01 万元、3,968,005.03 万元和 3,686,902.43 万元，占存货的比例分别为 98.49%、99.18%、97.30%和 99.74%。开发成本主要由土地、征地拆迁成本、建安工程和利息费用组成。其中，土地是发行人（含合并范围子公司）所有，由发行人自主经营或开发产生收益；征地拆迁成本是发行人土地开发整理类工程业务形成的建设成本；建安工程是发行人基础设施建设类工程业务形成的建设成本。利息费用是发行人因承担工程业务而发生的融资成本，工程建设周期和完工交付周期较长，发行人因工程建设发生的融资费用由委托方承担，利息费用计入存货成本。

截至 2020 年末，公司开发成本中主要的土地明细如下：

单位：万元

序号	土地使用权证号	座落位置	取得方式	账面价值
1	锡滨国用（2012）第 015371 号	太湖街道蠡东社区	出让	105,947.00

2	锡滨国用（2012）第 002833 号	太湖新城中心区 C-1 块	出让	25,080.87
3	锡滨国用（2013）第 002015 号	华庄街道巡塘社区吴越路北侧	出让	
4	锡滨国用（2011）第 053152 号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	出让	85,662.58
5	锡滨国用（2011）第 053157 号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	出让	1,150.10
6	锡滨国用（2011）第 053154 号	滨湖区贡湖大道东侧、高浪路南侧	出让	31,134.92
7	锡滨国用（2012）第 015392 号	滨湖区太湖街道方庙社区	出让	4,252.77
8	锡滨国用（2012）第 015384 号	滨湖区太湖街道方庙社区	出让	
合计	-	-		253,228.24

截至 2020 年末，公司开发成本中主要的征地拆迁项目明细如下：

单位：万元

项目名称	金额
1-3 号地块	77,072.97
太湖新城 CBD 北区环境整理项目	22,611.18
WX 滨-2010-93 号（生态城启动区地块）	25,445.80
WX 滨-2010-95 号-001（太湖国际学校）	15,237.74
WX 滨-2011-165（国际博览中心东侧 A、B 地块）	24,897.25
WX 滨-2011-203（金石路南侧地块）	47,440.37
WX 滨-2011-51（太湖新城国际医院）	15,263.78
WX 滨-2011-54-001、002（吴都路南侧地块）	13,203.51
WX 滨-2013-14 号太湖新城福利设施项目	18,197.39
WX 滨-2013-65 号震泽路与观顺道西南侧地块	13,666.67
立信大道与和风路交叉口东南侧地块	30,469.98
妇幼保健院	15,542.40
震泽路与信成道东北侧交叉口东北侧地块	25,857.18
太湖渔港及渔港北侧地块	20,000.00
新国际医院	19,959.90
贡湖大道清源路东南侧地块	26,326.00
太湖新城综合费用	29,766.13
合计	440,958.25

5、可供出售金融资产

公司可供出售金融资产按成本方式计量。近三年及一期末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 214,927.60 万元、261,457.60 万元、317,331.42 万元和 366,746.56 万元，占总资产的比例分别为 2.81%、3.39%、4.17%和 4.11%。2019 年末较 2018 年末增加 46,530.00 万元，

增幅为 21.65%，主要系公司追加对无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司、龙道博特轮胎科技（无锡）有限公司、无锡产发服务贸易投资基金合伙企业（有限合伙）投资、无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业（有限合伙）、无锡金泽运动健康体育投资企业（有限合伙）以及无锡国发开元股权投资中心（有限合伙）的投资所致。2020 年末较 2019 年末增加 55,873.82 万元，增幅为 21.37%，主要系公司新增对浪潮卓数大数据产业发展有限公司、无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司、无锡新沃生物医药投资管理合伙企业（有限合伙）、无锡高投毅达太湖人才成长创业投资合伙企业（有限合伙）、北京晨山创业投资基金合伙企业（有限合伙）、张家港博华创业投资合伙企业（有限合伙）、无锡车联天下信息技术有限公司、无锡智慧睿新管理咨询合伙企业（有限合伙）的投资所致。

近三年及一期末，公司可供出售金融资产的明细构成如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
江苏资产管理有限公司	60,000.00	60,000.00	50,000.00	50,000.00
无锡市文化旅游发展集团有限公司	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
无锡昌兴房地产开发有限公司	204.00	204.00	204.00	204.00
无锡市鼎宸置业有限公司	204.00	204.00	204.00	204.00
无锡欣闻房地产开发有限公司	204.00	204.00	204.00	204.00
无锡嘉启房地产开发有限公司	408.00	408.00	408.00	408.00
江苏省北国投资有限责任公司	255.00	255.00	255.00	255.00
江苏融科智地房地产开发有限公司	-	1,020.00	1,020.00	1,020.00
国开思远(北京)投资基金有限公司	2,924.90	3,122.53	5,000.00	5,000.00
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司	-	450.00	450.00	300.00
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	40,332.60	40,332.60	40,332.60	40,332.60
无锡市金融创业投资有限	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00

被投资单位	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
责任公司				
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	-	-	-	1,000.00
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	-
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
无锡产发服务贸易投资基金合伙企业(有限合伙)	15,000.00	7,500.00	7,500.00	-
无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)	7,363.77	5,880.00	5,880.00	-
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
无锡新沃生物医药投资管理合伙企业(有限合伙)	9,000.00	9,000.00	-	-
无锡高投毅达太湖人才成长创业投资合伙企业(有限合伙)	4,000.00	2,000.00	-	-
北京晨山创业投资基金合伙企业(有限合伙)	3,600.00	1,800.00	-	-
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	1,000.00	1,000.00	-	-
张家港博华创业投资合伙企业(有限合伙)	20,000.00	14,000.00	-	-
无锡车联天下信息技术有限公司	9,951.29	9,951.29	-	-
无锡智慧睿新管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00	10,000	-	-
无锡傲英彬复海创人才创业投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00	-	-	-
无锡丰瓴企业管理合伙企业(有限合伙)	49.00	-	-	-
江苏泰坦智慧科技有限公司	2,250.00	-	-	-
北京星闪世图科技有限公司	2,000.00	-	-	-
无锡安科迪智能技术有限公司	1,000.00	-	-	-
无锡国元开发股权投资中心(有限合伙)	12,000.00			
大连伟岸纵横科技股份有限公司	3,000.00			
南京红点驰晟创业投资合伙企业(有限合伙)	4,000.00			
上海辰均德股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000.00			
无锡三一创业投资合伙企	4,000.00			

被投资单位	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
业（有限合伙）				
合计	366,746.56	317,331.42	261,457.60	214,927.60

6、投资性房地产

公司投资性房地产按公允价值计量。近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 160,837.30 万元、584,255.81 万元、553,523.41 万元和 623,808.31 万元，占总资产的比例分别为 2.10%、7.58%、7.27%和 6.99%。2019 年末较 2018 年末增加 423,418.51 万元，增幅为 263.26%，主要系江苏无锡经济开发区国有资产管理办公室向公司划入资产所致。

2021 年 9 月末投资性房地产明细

单位：m²，万元

资产名称	面积	权证号	账面价值	入账方式
西新街 8 号（原建设大厦）	792.04	锡房权证北塘字第 WX1000032049	8,413.77	评估法
	822.62	锡房权证北塘字第 WX1000032049		评估法
	643.69	锡房权证北塘字第 WX1000032049		评估法
	672.93	锡房权证北塘字第 WX1000032058-2		评估法
	144.42	锡房权证北塘字第 WX1000032058-2		评估法
	637.33	锡房权证北塘字第 WX1000032058-2		评估法
	643.69	锡房权证北塘字第 WX1000032058-2		评估法
	643.69	锡房权证北塘字第 WX1000032058-2		评估法
	2,568.71	锡房权证北塘字第 WX1000032058-3		评估法
	752.02	锡房权证北塘字第 WX1000032058-1		评估法
	643.69	锡房权证北塘字第 WX1000032058-1		评估法
	411.67	锡房权证北塘字第 WX1000032058-1		评估法
	658.4	锡房权证北塘字第 WX1000032058-1		评估法
672.93	锡房权证北塘字第 WX1000032058-1	评估法		
复兴路 122 号（原房管局大楼）	6,674.23	锡房权证崇安字第 WX1000032045	6,910.46	评估法
	59.46	锡房权证崇安字第 WX1000032045		评估法
学前街 168 号（原科技大厦）	1,731.63	锡房权证崇安字第 WX1000032071-1	11,170.97	评估法
	1,531.97	锡房权证崇安字第 WX1000032071-1		评估法
	1,516.98	锡房权证崇安字第 WX1000032071-1		评估法
	1,485.78	锡房权证崇安字第 WX1000032071-1		评估法
	1,485.78	锡房权证崇安字第 WX1000032071-1		评估法

	1,305.42	锡房权证崇安字第 WX1000032071-2		评估法
	1,305.42	锡房权证崇安字第 WX1000032071-2		评估法
	132.28	锡房权证崇安字第 WX1000032071-2		评估法
	441.72	锡房权证崇安字第 WX1000032071-2		评估法
	667.70	锡房权证崇安字第 WX1000032071-2		评估法
	383.00	锡房权证崇安字第 WX1000032071-3		评估法
前西溪 1-3 号及 1-4 号 (原政协大楼)	63.88	锡房权证崇安字第 WX1000032068	10,904.72	评估法
	2,128.44	锡房权证崇安字第 WX1000032068		评估法
	4,426.17	锡房权证崇安字第 WX1000032055-1		评估法
	1,911.42	锡房权证崇安字第 WX1000032055-1		评估法
	268.27	锡房权证崇安字第 WX1000032055-1		评估法
	1,204.84	锡房权证崇安字第 WX1000032068		评估法
	1,190.38	锡房权证崇安字第 WX1000032055-1		评估法
	998.68	锡房权证崇安字第 WX1000032055-1		评估法
25.08	锡房权证崇安字第 WX1000032055-2		评估法	
观顺道 (金桥小学)	4,514.97	锡房权证崇安字第 WX1000680413-1	20,560.28	评估法
	5,832.53	锡房权证崇安字第 WX1000680413-1		评估法
	4,487.96	锡房权证崇安字第 WX1000680413-1		评估法
	4,198.12	锡房权证崇安字第 WX1000680413-2		评估法
	4,244.25	锡房权证崇安字第 WX1000680413-2		评估法
	9,360.82	锡房权证崇安字第 WX1000680413-2		评估法
	4,104.97	锡房权证崇安字第 WX1000680413-3		评估法
昌兴大厦 601	145.71	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204894 号	2,365.85	评估法
昌兴大厦 602	82.50	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204905 号		评估法
昌兴大厦 603	82.50	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204920 号		评估法
昌兴大厦 604	111.31	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204960 号		评估法
昌兴大厦 605	223.31	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204954 号		评估法
昌兴大厦 607	83.66	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205004 号		评估法
昌兴大厦 608	63.33	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205007 号		评估法
昌兴大厦 609	63.33	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205010 号		评估法
昌兴大厦 610	63.33	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205015 号		评估法
昌兴大厦 611	68.90	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205017 号		评估法
昌兴大厦 612	232.07	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0205022 号		评估法
昌兴大厦 613	123.26	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204887 号		评估法
昌兴大厦 614	91.38	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204817 号		评估法
昌兴大厦 615	91.38	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204811 号		评估法
昌兴大厦 616	191.91	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204804 号		评估法
昌兴大厦 617	54.02	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204890 号		评估法
昌兴大厦 618	49.63	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204893 号		评估法
昌兴大厦 619	49.63	苏 (2017) 无锡市不动产权第 0204897 号		评估法

昌兴大厦 620	49.63	苏(2017)无锡市不动产权第 0204898 号		评估法
昌兴大厦 621	49.63	苏(2017)无锡市不动产权第 0204902 号		评估法
昌兴大厦 622	54.02	苏(2017)无锡市不动产权第 0204909 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 603 室	128.40	苏(2018)宜兴不动产权第 0000204 号	10,627.88	评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 3 室	641.92	苏(2018)宜兴不动产权第 0000224 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 403 室	128.40	苏(2018)宜兴不动产权第 0000223 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 901 室	121.35	苏(2018)宜兴不动产权第 0000222 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 601 室	121.25	苏(2018)宜兴不动产权第 0000232 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 903 室	128.52	苏(2018)宜兴不动产权第 0000235 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 602 室	130.78	苏(2018)宜兴不动产权第 0000242 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 101 室	121.35	苏(2018)宜兴不动产权第 0000241 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 102 室	136.05	苏(2018)宜兴不动产权第 0000239 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 8 室	645.81	苏(2018)宜兴不动产权第 0000238 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 7 室	641.92	苏(2018)宜兴不动产权第 0000249 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 401 室	121.25	苏(2018)宜兴不动产权第 0000247 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 103 室	128.52	苏(2018)宜兴不动产权第 0000246 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 4B 室	124.27	苏(2018)宜兴不动产权第 0000244 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 2 室	645.81	苏(2018)宜兴不动产权第 0000245 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 9B 室	124.52	苏(2018)宜兴不动产权第 0000211 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 6B 室	124.27	苏(2018)宜兴不动产权第 0000208 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 1B 室	124.52	苏(2018)宜兴不动产权第 0000200 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 5 室	688.99	苏(2018)宜兴不动产权第 0000199 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 402 室	130.78	苏(2018)宜兴不动产权第 0000207 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 27 号 902 室	136.05	苏(2018)宜兴不动产权第 0000203 号	评估法	
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 602 室	130.07	苏(2018)宜兴不动产权第 0003730 号	评估法	
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 3 室	638.66	苏(2018)宜兴不动产权第 0003732 号	评估法	

宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 7 室	638.66	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003733 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 4B 室	124.33	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003735 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 2 室	642.54	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003736 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 601 室	121.26	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003740 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 402 室	130.07	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003742 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 9B 室	124.58	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003743 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 102 室	135.31	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003744 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 103 室	128.57	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003745 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 603 室	128.46	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003746 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 902 室	135.31	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003747 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 401 室	121.26	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003749 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 6B 室	124.33	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003750 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 403 室	128.46	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003751 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 8 室	642.54	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003752 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 5 室	685.51	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003753 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 1B 室	124.58	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003754 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 903 室	128.57	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003755 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 101 室	121.36	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003756 号		评估法
宜兴红星美凯龙 188 号 28 号 901 室	121.36	苏 (2018) 宜兴不动产权第 0003758 号		评估法
太湖新城置业-中山路 674-676 (原宁波银行 大楼)	3,442.63	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035797 号	31,828.07	评估法
	3,670.93	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035800 号		评估法
	4,058.35	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035802 号		评估法
	194.33	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035681 号		评估法
	221.23	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035683 号		评估法
	224.50	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035684 号		评估法
	431.34	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035685 号		评估法
	350.58	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035687 号		评估法
	161.21	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035689 号		评估法
	435.19	苏 (2018) 无锡市不动产权第 0035691 号		评估法

	252.26	苏(2018)无锡市不动产权第0035693号		评估法
	371.23	苏(2018)无锡市不动产权第0035694号		评估法
	203.91	苏(2018)无锡市不动产权第0035696号		评估法
	592.99	苏(2018)无锡市不动产权第0035697号		评估法
	357.74	苏(2018)无锡市不动产权第0035698号		评估法
	55.59	苏(2018)无锡市不动产权第0035699号		评估法
	211.18	苏(2018)无锡市不动产权第0035701号		评估法
	130.33	苏(2018)无锡市不动产权第0035702号		评估法
	183.36	苏(2018)无锡市不动产权第0035805号		评估法
	186.61	苏(2018)无锡市不动产权第0035809号		评估法
	356.09	苏(2018)无锡市不动产权第0035811号		评估法
	412.48	苏(2018)无锡市不动产权第0035814号		评估法
	100.65	苏(2018)无锡市不动产权第0035817号		评估法
	170.91	苏(2018)无锡市不动产权第0035820号		评估法
	357.90	苏(2018)无锡市不动产权第0035823号		评估法
	196.59	苏(2018)无锡市不动产权第0035825号		评估法
	467.46	苏(2018)无锡市不动产权第0035834号		评估法
	295.86	苏(2018)无锡市不动产权第0035836号		评估法
	203.60	苏(2018)无锡市不动产权第0035838号		评估法
	125.65	苏(2018)无锡市不动产权第0035842号		评估法
	3,486.63	苏(2018)无锡市不动产权第0035790号		评估法
观山路(市民中心9-13号楼)	20,084.05	锡房权证字第wx100584667	84,546.62	评估法
	13,398.52	锡房权证字第wx100584663		评估法
	21,192.07	锡房权证字第wx100584666		评估法
	13,890.89	锡房权证字第wx100584658		评估法
	21,192.07	锡房权证字第wx100584654		评估法
博览中心清舒道88-89号	92,424.56	锡房权证字第WX1000687334号	232,970.50	评估法
	124,070.93	锡房权证字第WX1000921057号		评估法
新泽投资-新泽广场	30,279.00	-	22,797.47	评估法
国际学校	-	苏(2021)无锡市不动产权第0178834号	54,118.93	评估法
华邑酒店	60,174.28	苏(2020)无锡市不动产权第0106692号	56,832.04	评估法
313大院	7,180.35	京(2020)市不动产权第8010014号	69,760.75	评估法
合计	396,432.41	-	623,808.31	-

7、固定资产

近三年及一期末,公司固定资产账面价值分别为192,003.85万元、168,083.39万元、274,767.23万元和249,120.28万元,占总资产的比例分别为2.51%、2.18%、3.61%和2.79%。2019年末较2018年末减

少 23,920.47 万元，降幅为 12.46%，主要系部分固定资产转入投资性房地产所致。2020 年末较 2019 年末增加 106,683.84 万元，增幅为 63.47%，系房屋建筑物增加所致。

近三年及一期末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋建筑物	245,297.69	98.47	272,330.77	99.11	166,517.62	99.07	191,054.45	99.51
机器设备	202.54	0.08	77.74	0.03	31.75	0.02	22.05	0.01
运输设备	2,432.45	0.98	1241.66	0.45	1,041.62	0.62	211.92	0.11
电子设备	927.95	0.37	979.01	0.36	351.79	0.21	393.87	0.21
其他设备	259.65	0.10	138.06	0.05	140.60	0.08	321.57	0.17
合计	249,120.28	100.00	274,767.23	100.00	168,083.39	100.00	192,003.85	100.00

（二）负债结构分析

近三年及一期末，公司负债的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	218,000.00	3.95	215,000.00	4.58	106,000.00	2.20	75,000.00	1.41
存入保证金	6.38	0.00	-	-	-	-	-	-
应付账款	71,307.69	1.29	106,772.91	2.28	37,559.02	0.78	46,340.00	0.87
预收款项	5,940.13	0.11	98,171.40	2.09	190,349.25	3.96	176,166.42	3.31
应付职工薪酬	574.48	0.01	1,634.81	0.03	1,086.51	0.02	902.90	0.02
应交税费	1,879.65	0.03	7,014.70	0.15	3,648.24	0.08	10,338.93	0.19
其他应付款	70,477.83	1.28	151,937.02	3.24	349,006.55	7.25	346,416.58	6.51
一年内到期的非流动负债	1,060,118.26	19.21	358,731.91	7.65	784,515.70	16.30	603,131.26	11.33
其他流动负债	634,813.11	11.50	580,028.14	12.37	250,006.30	5.20	600,398.08	11.28
流动负债合计	2,063,111.15	37.38	1,519,290.89	32.40	1,722,171.57	35.79	1,858,694.18	34.91
长期借款	1,828,987.95	33.14	2,239,636.01	47.75	2,235,313.72	46.46	2,238,583.52	42.04
应付债券	1,626,465.87	29.47	920,694.22	19.63	853,452.99	17.74	1,177,445.75	22.11
长期应付款	12.22	0.00	9,466.78	0.20	23.84	0.00	49,488.50	0.93
递延收益	334.90	0.01	7.09	0.00	2.72	0.00	200.07	0.00
递延所得税负债	768.51	0.01	778.07	0.02	669.06	0.01	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	3,456,569.46	62.62	3,170,582.17	67.60	3,089,462.33	64.21	3,465,717.84	65.09

负债总计	5,519,686.99	100.00	4,689,873.06	100.00	4,811,633.90	100.00	5,324,412.02	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

近三年及一期末，公司负债总额分别为 5,324,412.02 万元、4,811,633.90 万元、4,689,873.06 万元和 5,519,686.99 万元。其中：公司流动负债分别为 1,858,694.18 万元、1,722,171.57 万元、1,519,290.89 万元和 2,063,117.53 万元，占总负债的比例分别为 34.91%、35.79%、32.40%和 37.38%；公司非流动负债分别为 3,465,717.84 万元、3,089,462.33 万元、3,170,582.17 万元和 3,456,569.46 万元，占总负债的比例分别为 65.09%、64.21%、67.60%和 62.62%。

1、短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 75,000.00 万元、106,000.00 万元、215,000.00 万元和 218,000.00 万元，占总负债的比例分别为 1.41%、2.20%、4.58%和 3.95%。2019 年末较 2018 年末增加 31,000.00 万元，增幅为 41.33%；2020 年末较 2019 年末增加 109,000.00 万元，增幅为 102.83%。

2、预收款项

近三年及一期末，公司预收款项分别为 176,166.42 万元、190,349.25 万元、98,171.40 万元和 5,940.13 万元，占总负债的比例分别为 3.31%、3.96%、2.09%和 0.11%。2020 年末较 2019 年末减少 92,177.85 万元，降幅为 48.43%，2021 年 9 月末较 2020 年末减少 92,231.27 万元，降幅为 93.95%，系因开发项目逐步交房，预收房款结转所致。

3、其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款账面价值分别为 346,416.58 万元、349,006.55 万元、151,937.02 万元和 70,477.83 万元，占总负债的比例分别为 6.51%、7.25%、3.24%和 1.28%。2020 年末较 2019 年末减少 197,069.53 万元，降幅为 56.47%，2021 年 9 月末较 2020 年末减

少 81,459.19 万元，降幅为 53.61%，主要系发行人偿还无锡市建设发展投资有限公司、宜兴市美晟置业有限公司、无锡市太湖新城建设指挥部办公室及江苏无锡经济开发区发展中心借款所致。

截至 2021 年 9 月末主要其他应付款明细项目列示如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占其他应付款 账面价值比例	性质
宜兴市美晟置业有限公司	27,244.00	38.66	往来款
无锡市公共工程建设中心（无锡市 城市重点工程建设办公室）	3,880.81	5.51	往来款
无锡双新经济发展有限公司	2,177.93	3.09	往来款
江苏无锡经济开发区财政局	968.46	1.37	往来款
无锡市天主堂	700.00	0.99	往来款
合计	34,971.20	49.62	-

截至 2020 年末主要其他应付款明细项目列示如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占其他应付款 账面价值比例	性质
无锡市建设发展投资有限公司	50,000.00	32.91	借款
宜兴市美晟置业有限公司	34,104.00	22.45	往来款
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	2,009.68	1.32	往来款
江苏无锡经济开发区发展中心	1,162.43	0.77	往来款
合计	87,276.11	57.44	-

4、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 603,131.26 万元、784,515.70 万元、358,731.91 万元和 1,060,118.26 万元，占总负债的比例分别为 11.33%、16.30%、7.65%和 19.21%。2019 年末较 2018 年末增加 181,384.44 万元，增幅为 30.07%，主要系公司的应付债券将于一年内到期重分类转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年末较 2019 年末减少 425,783.79 万元，降幅为 54.27%，主要系借款偿还所致。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 701,386.35 万元，增幅为 195.52%，主要是部分借款重新分类所致。

5、其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 600,398.08 万元、250,006.30 万元、580,028.14 万元和 634,813.11 万元，占负债总额的比例分别 11.28%、5.20%、12.37%和 11.50%。2019 年末公司其他流动负债较 2018 年末减少 350,391.78 万元，降幅为 58.36%，主要系 2019 年度发行人兑付到期的短期债券所致。2020 年末公司其他流动负债较 2019 年末增加 330,021.84 万元，增加幅为 132.01%，主要系短期债券发行量增加所致。

6、长期借款

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 2,238,583.52 万元、2,235,313.72 万元、2,239,636.01 万元和 1,828,987.95 万元，占总负债的比例分别为 42.04%、46.46%、47.75%和 33.14%。报告期内基本保持稳定。

近三年末长期借款明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	189,036.72	315,296.78	187,633.98
抵押借款	195,674.00	193,292.00	120,392.55
质押借款	15,000.00	47,500.00	117,500.00
保证借款	1,706,125.29	1,644,224.94	1,323,956.99
其他	133,800.00	35,000.00	489,100.00
合计	2,239,636.01	2,235,313.72	2,238,583.52

7、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券账面价值分别为1,177,445.75万元、853,452.99万元、920,694.22万元和1,626,465.87万元，占总负债的比例分别为22.11%、17.74%、19.63%和29.47%。2019年末较2018年末减少323,992.76万元，降幅为27.52%，主要系发行人偿付中票和其他定向融资工具所致。2021年9月末较2020年末增加705,771.65万元，

增幅为76.66%，主要系公司在2021年债券发行量增加所致。

8、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为49,488.50万元、23.84万元、9,466.78万元和12.22万元，占总负债的比例分别为0.93%、0.00%、0.20%和0.00%。2019年末发行人长期应付款较2018年末减少49,464.66万元，降幅为99.95%，主要系款项到期支付所致。2020年末发行人长期应付款较2019年末增加9,442.94万元，主要系新增应付无锡市太湖新城建设指挥部办公室土地租金所致。2021年9月末较2020年末减少9,454.55万元，降幅为99.87%，主要系公司在2021年偿还无锡市太湖新城建设指挥部办公室土地租金所致。

9、有息负债情况

1) 有息负债明细情况

近三年及一期末，公司的有息负债余额分别为5,016,261.15万元、4,515,584.29万元、4,398,166.14万元和5,390,816.08万元，占同期末总负债的比例分别为94.21%、93.85%、93.78%和97.67%。2021年9月末，发行人银行借款余额为2,123,354.68万元，占有息负债余额的比例为39.39%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为3,464,354.68万元，占有息负债余额的比例为64.26%。发行人有息负债主要为短期借款、其他应付款有息部分、其他流动负债有息部分、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款有息部分。

近三年及一期末公司有息负债明细情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	218,000.00	215,000.00	106,000.00	75,000.00
其他应付款有息部分	27,244.00	84,104.00	286,301.88	272,818.60
一年内到期的非流动负债	1,060,118.26	358,731.91	784,515.70	603,131.26

其他流动负债有息部分	630,000.00	580,000.00	250,000.00	600,000.00
长期借款	1,828,987.95	2,239,636.01	2,235,313.72	2,238,583.52
应付债券	1,626,465.87	920,694.22	853,452.99	1,177,445.75
长期应付款有息部分	-	-	-	49,282.02
合计	5,390,816.08	4,398,166.14	4,515,584.29	5,016,261.15

2、有息负债期限结构

截至 2021 年 9 月末发行人有息负债期限结构情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,187,560.00	22.03
1 年至 2 年（含 2 年）	1,100,922.00	20.42
2 年至 3 年（含 3 年）	1,167,045.50	21.65
3 年至 4 年（含 4 年）	503,270.82	9.34
4 年至 5 年（含 5 年）	412,713.25	7.66
5 年以上	1,019,304.51	18.91
合计	5,390,816.08	100.00

3、有息负债明细结构

截至 2021 年 9 月末发行人有息负债明细结构情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
银行借款	2,123,354.68	39.39
公司债券 ¹	788,400.00	14.62
非金融企业债务融资工具 ²	1,261,000.00	23.39
非标融资	905,288.25	16.79
其他 ³	312,773.15	5.80
合计	5,390,816.08	100.00

4、有息负债抵质押担保情况

截至 2021 年 9 月末发行人有息负债抵质押担保情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用融资	2,591,008.40	48.06
保证融资	2,136,265.68	39.63
质押融资	10,000.00	0.19

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

³ 包括企业债、北金所债权融资计划等。

抵押融资	243,007.00	4.51
抵押+担保	410,535.00	7.62
合计	5,390,816.08	100.00

5、发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

详见本募集说明书摘要第五节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 所有者权益结构分析

近三年及一期末，公司所有者权益的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	2,041,074.84	60.04	2,041,074.84	69.75	2,041,074.84	70.35	2,041,074.84	87.94
其他权益工具	-	-	60,000.00	2.05	60,000.00	2.07	60,000.00	2.59
减：库存股	280,000.00	8.24	280,000.00	9.57	280,000.00	9.65	280,000.00	12.06
资本公积	1,363,714.74	40.11	857,268.93	29.29	856,841.66	29.53	311,448.58	13.42
盈余公积	29,242.91	0.86	29,242.91	1.00	25,788.85	0.89	21,007.06	0.91
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	243,992.36	7.18	216,853.72	7.41	195,829.43	6.75	166,804.63	7.19
归属于母公司所有者权益合计	3,398,024.84	99.95	2,924,440.39	99.93	2,899,534.78	99.94	2,320,335.11	99.98
少数股东权益	1,570.95	0.05	2,017.94	0.07	1,688.20	0.06	568.09	0.02
所有者权益（或股东权益）合计	3,399,595.80	100.00	2,926,458.33	100.00	2,901,222.98	100.00	2,320,903.20	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为2,320,903.20万元、2,901,222.98万元、2,926,458.34万元和3,399,595.80万元，呈现逐年稳步上升的趋势。

(1) 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为2,041,074.84万元、2,041,074.84万元、2,041,074.84万元和2,041,074.84万元，报告期内保持稳定。近三年及一期末，发行人实收资本占所有者权益的比例分别为87.94%、70.35%、69.75%和60.04%，是所有者权益中重要的组成成分。

发行人实收资本中，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）52.10亿元出资为明股实债，投资期限为10年，投资期限届满后，对应股权部分进行减资处理。发行人已经积极与其实际控制人无锡市国资委沟通，无锡市国资委表示将寻找第三方进行承接。

（2）库存股

近三年及一期末，发行人库存股金额分别为280,000.00万元、280,000.00万元、280,000.00万元和280,000.00万元，报告期内保持稳定。库存股形成原因如下：发行人子公司无锡丰润投资有限公司通过国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）间接持有公司的长期投资金额为28亿元，原作为可供出售金融资产列报，根据2014年修订的《企业会计准则第33号—合并财务报表》的相关规定，该长期投资调整转入企业集团“库存股”科目。

（3）资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积金额分别为311,448.58万元、856,841.66万元、857,268.93万元和1,363,714.74万元，占净资产的比例分别为13.42%、29.53%、29.29%和40.11%。2019年末发行人资本公积金额较2018年末增加545,393.07万元，增幅为175.11%，主要系当年度江苏无锡经济开发区国有资产管理办公室向公司划入资产所致。2021年9月末发行人资本公积金额较2020年末增加506,445.81万元，增幅为59.08%，主要系无锡市太湖新城建设指挥部办公室向发行人增资所致。

（4）未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润金额分别为166,804.63万元、195,829.43万元、216,853.72万元和243,992.36万元，占净资产的比例分别为7.19%、6.75%、7.41%和7.18%。发行人未分配利润呈现逐年上升趋势，系发行人盈利能力较强所致。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入	367,745.82	487,165.99	503,424.27	703,043.61
经营活动现金流出	244,478.77	142,077.20	203,360.14	277,810.28
经营活动现金流量净额	123,267.05	345,088.79	300,064.13	425,233.33
投资活动现金流入	40,623.50	40,596.38	305,673.77	42,350.38
投资活动现金流出	502,874.76	299,237.59	138,474.40	215,223.22
投资活动现金流量净额	-462,251.26	-258,641.22	167,199.37	-172,872.84
筹资活动现金流入	2,990,035.28	2,019,928.75	1,685,555.41	1,932,685.34
筹资活动现金流出	1,909,764.00	2,254,255.32	2,359,189.15	1,729,808.36
筹资活动现金流量净额	1,080,271.28	-234,326.58	-673,633.74	202,876.98

1、经营活动现金流量分析

近三年及一期末，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为425,233.33万元、300,064.13万元、345,088.79和123,267.05万元，经营活动现金流量表现为净流入。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费以及支付的其他与经营活动有关的现金。近年来，发行人经营活动产生的现金流量表现良好，主要系工程业务产生的现金流量较多所致。

2、投资活动现金流量分析

近三年及一期末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-172,872.84万元、167,199.37万元、-258,641.22万元和-462,251.26万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。报告期内公司投资活动现金流量波动较大，2018年度投资活动产生的现金流量净额为负数，主要系2018年度发行人购买理财产品支付现金较多所致；2020年度投资活动产生的现金流量净

额为负数，主要系 2020 年公司购买子公司无锡市银城置业有限公司和购建固定资产、无形资产支付较多现金所致。

3、筹资活动现金流量分析

近三年及一期末，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 202,876.98 万元、-673,633.74 万元、-234,326.58 万元和 1,080,271.28 万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。公司筹资活动产生的现金流量波动较大，主要系当期偿债金额波动较大所致。报告期内，公司偿还债务支付的现金分别为 863,042.89 万元、1,969,828.20 万元、1,771,741.22 万元和 1,485,064.34 万元。公司在 2019 年度和 2020 年度筹资活动现金流量净额为负数，主要系当期偿还债务支付的现金较多所致。2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,080,271.28 万元，主要系公司为筹集 2021 年度偿债资金加大融资力度所致。

（五）营运能力分析

1、营运能力主要指标

项目	2020 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
应收账款周转率（次）	21.52	78.75	56.13	4.17
存货周转率（次）	0.04	0.05	0.04	0.04
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.02	0.03

2、公司营运能力分析

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 4.17、56.13、78.75 和 21.52，公司应收账款周转速度较高，现金回流速度较快。

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.04、0.04、0.05 和 0.04，总资产周转率分别为 0.03、0.02、0.03 和 0.03。公司存货周转率和总资产周转率处于较低水平，符合公司所处行业特点。

随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	235,586.29	244,646.39	183,389.75	211,096.98
营业成本	172,277.06	195,210.83	154,074.91	191,999.43
投资收益	24,811.05	34,293.39	40,105.57	68,585.50
利润总额	39,627.18	38,948.17	47,039.28	66,913.33
净利润	27,256.19	27,799.35	37,547.83	61,668.41
毛利率(%)	26.87	20.21	15.98	9.05
平均总资产回报率(%)	0.48	0.62	0.63	0.91
加权平均净资产收益率(%)	0.93	0.95	1.60	2.69
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.28	0.42	1.25	2.59

2、营业收入、成本分析

近三年及一期公司营业收入、成本和毛利率情况如下表所示：

单位：万元，%

营业收入	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	52,637.88	22.34	106,274.37	43.44	107,664.38	58.71	129,978.47	61.57
房产销售业务	141,444.56	60.04	91,764.24	37.51	33,824.92	18.44	52,710.31	24.97
酒店业务	13,190.44	5.60	14,273.61	5.83	13,798.59	7.52	11,176.83	5.29
租赁业务	9,802.17	4.16	11,884.80	4.86	7,006.76	3.82	5,450.04	2.58
绿化工程业务	4,364.49	1.85	5,035.79	2.06	7,090.33	3.87	4,433.73	2.10
物业管理业务	6,705.03	2.85	5,274.74	2.16	7,861.14	4.29	4,036.32	1.91
代建管理业务	548.07	0.23	645.41	0.26	784.63	0.43	800.72	0.38
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.41	2,725.70	1.49	70.82	0.03
其他	6,893.66	2.93	6,034.77	2.47	2,633.31	1.44	2,439.75	1.16
合计	235,586.29	100.00	244,646.39	100.00	183,389.75	100.00	211,096.98	100.00
营业成本	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	51,867.94	30.11	99,585.19	51.01	102,174.54	66.31	127,070.72	66.18
房产销售业务	100,254.48	58.19	75,616.20	38.74	33,900.12	22.00	54,167.31	28.21
酒店业务	3,102.00	1.80	3,261.44	1.67	2,537.81	1.65	2,318.87	1.21

租赁业务	1,315.26	0.76	1,467.62	0.75	801.38	0.52	147.95	0.08
绿化工程业务	3,778.63	2.19	4,070.03	2.08	4,667.69	3.03	3,052.86	1.59
物业管理业务	6,272.75	3.64	3,091.78	1.58	6,990.65	4.54	3,549.69	1.85
代建管理业务	237.28	0.14	53.23	0.03	269.06	0.17	288.42	0.15
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.77	1,171.98	0.76	70.82	0.04
其他	5,448.71	3.16	4,606.68	2.36	1,561.68	1.01	1,332.79	0.69
合计	172,277.06	100.00	195,210.83	100.00	154,074.91	100.00	191,999.43	100.00
毛利润	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	769.94	1.22	6,689.19	13.53	5,489.84	18.73	2,907.75	15.22
房产销售业务	41,190.08	65.06	16,148.04	32.66	-75.20	-0.26	-1,457.00	-7.63
酒店业务	10,088.43	15.94	11,012.17	22.28	11,260.78	38.41	8,857.96	46.38
租赁业务	8,486.90	13.41	10,417.18	21.07	6,205.37	21.17	5,302.10	27.76
绿化工程业务	585.85	0.93	965.76	1.95	2,422.65	8.26	1,380.86	7.23
物业管理业务	432.28	0.68	2,182.95	4.42	870.49	2.97	486.62	2.55
代建管理业务	310.79	0.49	592.18	1.20	515.57	1.76	512.30	2.68
资金占用费业务	-	-	-	-	1,553.72	5.30	-	-
其他	1,444.95	2.28	1,428.09	2.89	1,071.62	3.66	1,106.96	5.80
合计	63,309.23	100.00	49,435.56	100.00	29,314.84	100.00	19,097.55	100.00
毛利率	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	1.46		6.29		5.10		2.24	
房产销售业务	29.12		17.60		-0.22		-2.76	
酒店业务	76.48		77.15		81.61		79.25	
租赁业务	86.58		87.65		88.56		97.29	
绿化工程业务	13.42		19.18		34.17		31.14	
物业管理业务	6.45		41.39		11.07		12.06	
代建管理业务	56.71		91.75		65.71		63.98	
资金占用费业务	-		-		57.00		-	
其他	20.96		23.66		40.69		45.37	
综合毛利率	26.87		20.21		15.98		9.05	

近三年及一期，公司分别实现营业收入 211,096.98 万元、183,389.75 万元、244,646.39 万元和 235,586.29 万元；发行人营业成本分别为 191,999.43 万元、154,074.91 万元、195,210.83 万元和 172,277.06 万元。公司营业收入主要来源于工程收入、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务和资金占用费业务等板块。

近三年及一期，公司分别实现工程业务收入 129,978.47 万元、107,664.38 万元、106,274.37 万元和 52,637.88 万元，基本保持稳定。

近三年及一期，公司分别实现房产销售收入 52,710.31 万元、33,824.92 万元、91,764.24 万元和 141,444.56 万元。2019 年度房产销售收入较 2018 年减少 18,885.39 万元，降幅为 35.83%，主要系当年房产销售面积下降所致。2020 年度房产销售收入较 2019 年增长 57,939.32 万元，增幅为 171.29%，主要系当年销售面积增加所致。2021 年 1-9 月房产销售收入较 2020 年增长 49,680.32 万元，增幅为 54.14%，主要系交房数量增加所致。

近三年及一期，公司分别实现酒店收入 11,176.83 万元、13,798.59 万元、14,273.61 万元和 13,190.44 万元，近三年保持良好的发展趋势。

近三年及一期，公司分别实现租赁收入 5,450.04 万元、7,006.76 万元、11,884.80 万元和 9,802.17 万元，2019 年度租赁收入较 2018 年增加 1,556.72 万元，增幅为 28.56%，主要系公司换入宁波银行带租房产，由于变更承租的协议在 2019 年办妥，本年收到了 2018-2019 年两年的租金，增加收入 1,350 万元。2020 年度租赁收入较 2019 年增加 4,878.04 万元，增幅为 69.62%，主要系公司换入宁波银行带租房产，变更承租的协议后确认租金收入所致。

近三年及一期，公司分别实现绿化工程收入 4,433.73 万元、7,090.33 万元、5,035.79 万元和 4,364.49 万元，报告期内保持良好的发展趋势。

近三年及一期，公司分别实现物业管理收入 4,036.32 万元、7,861.14 万元、5,274.74 万元和 6,705.03 万元，2019 年度物业管理收入较 2018 年增加 3,824.82 万元，增幅为 94.76%，主要系公司 2019 年新增客户所致。2020 年度物业管理收入较 2019 年减少 2,586.40 万元，降幅为 32.90%，主要系疫情时期部分费用减免所致。

近三年及一期，公司分别实现代建管理收入 800.72 万元、784.63 万元、645.41 万元和 548.07 万元，代建管理收入报告期内有所下降。

近三年，公司分别实现资金占用费收入 70.82 万元、2,725.70 万元和 3,458.67 万元，呈现上升趋势。2021 年 1-9 月，资金占用费收入为零，主要系一般年末确认该业务收入。

近三年及一期，公司营业收入来源较为稳定；2019 年度公司营业收入较 2018 年度下降 27,707.23 万元，降幅为 13.13%，主要系工程收入和房产销售收入下降所致。

近三年及一期，公司毛利润分别为 19,097.55 万元、29,314.84 万元、49,435.56 万元和 63,309.23 万元，2019 年度公司毛利润较 2018 年度增加 10,217.29 万元，增幅为 53.50%，主要系房产销售业务租赁业务和绿化工程业务毛利润上升所致。2020 年度公司毛利润较 2019 年度增加 20,120.72 万元，增幅为 68.64%，主要系房产销售业务、租赁业务和物业管理业务毛利润上升所致。2021 年 1-9 月公司毛利润较 2020 年度增加 13,873.67 万元，增幅为 28.06%，主要系房产销售业务毛利润上升所致。

近三年及一期，公司毛利率分别为 9.05%、15.98%、20.21% 和 26.87%，近三年呈现稳步上升趋势。

3、期间费用情况

单位：万元，%

期间费用	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	6,019.70	2.56	8,665.17	3.54	7,355.08	4.01	5,151.84	2.44
管理费用	19,587.78	8.31	21,675.85	8.86	17,022.61	9.28	13,950.65	6.61
研发费用	-	-	888.27	0.36	-	-	-	-
财务费用	6,527.18	2.77	7,864.27	3.21	1,013.37	0.55	552.90	0.26
合计	32,134.66	13.64	39,093.56	15.98	25,391.06	13.85	19,655.39	9.31

近三年及一期，公司的期间费用主要为销售费用、管理费用和财务费用。近三年及一期，公司销售费用分别为 5,151.84 万元、7,355.08 万元、8,665.17 万元和 6,019.70 万元，占营业收入的比例分别为 2.44%、4.01%、3.54% 和 2.56%；公司管理费用分别为 13,950.65 万元、17,022.61 万元、21,675.85 万元和 19,587.78 万元，占营业收入的比例分别为 6.61%、9.28%、8.86% 和 8.31%；公司财务费用分别为 552.90 万元、1,013.37 万元、7,864.27 万元和 6,527.18 万元，占营业收入的比例分别为 0.26%、0.55%、3.21% 和 2.77%。近三年及一期，公司期间费用分别为 19,655.39 万元、25,391.06 万元、39,093.56 万元和 32,134.66 万元，占营业收入的比例分别为 9.31%、13.85%、15.98% 和 13.64%，期间费用占营业收入的比例相对较高，表明公司期间费用管理能力有待加强。

4、补贴收入分析

近三年及一期，发行人取得的政府补贴收入分别为 248.88 万元、465.74 万元、438.49 万元和 328.17 万元，占营业收入比例分别为 0.12%、0.25%、0.18% 和 0.14%。公司主营业务盈利能力较强，对政府依赖程度低。

5、投资收益分析

近三年及一期，发行人投资收益分别为 68,585.50 万元、40,105.57 万元、34,293.39 和 24,811.05 万元，主要是发行人获得的被投资单位的股权投资收益。2019 年度，发行人投资收益较 2018 年度降低 28,479.93 万元，降幅为 41.52%，主要是因为发行人对无锡中海太湖新城置业有限公司和无锡朗福置业有限公司的投资处于退出期，投资收益下降所致。

2020 年度主要投资收益明细情况

单位：万元

被投资单位名称	金额
宜兴美晟置业有限公司	11464.51
无锡朗福置业有限公司（原名：无锡朗诗太湖新城置业有限公司）	3,094.71
无锡财信商业保理有限公司	1175.72
无锡中海太湖新城置业有限公司	527.71
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	394.53
合计	16,657.18

2019 年度主要投资收益明细情况

单位：万元

被投资单位名称	金额
无锡中海太湖新城置业有限公司	23,763.02
无锡朗福置业有限公司（原名：无锡朗诗太湖新城置业有限公司）	9,605.04
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	2,232.64
无锡财信商业保理有限公司	1,075.34
无锡中海海润置业有限公司	545.65
合计	37,221.69

6、盈利能力的可持续性分析

发行人作为无锡市市属重点企业，是无锡市太湖新城中心区主要的基础设施建设主体，业务专营性强。太湖新城是无锡市的行政商务中心、科教创意中心和休闲居住中心，是无锡市新的城市中心。随着太湖新城建设发展的逐步提升，发行人的业务量和盈利能力将得到稳步提升。总体来看，公司具有很强的可持续盈利能力。

同时，发行人得到了当地政府的大力支持。2019年6月18日，江苏无锡经济开发区国有资产管理办公室下发了《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加资本公积的批复》，江苏无锡经济开发区国有资产管理办公室向公司注入财政性资金15亿元，并将大剧院、博览中心（一期、二期）和巡塘古镇等资产注入公司。

未来，发行人立足太湖新城中心区建设的稳步推进，还将向市场容量更大且市场化程度更高的建筑业、住宿和餐饮业、房地产、水利环境和公共设施管理业、金融业、租赁和商务服务业、文化体育和娱乐业等七大行业进行拓展，探索更加多元化的商业模式，在进一步提

升盈利能力的情况下做到风险分散。

综上所述，发行人未来的盈利能力具有较强的可持续性。

（七）偿债能力分析

1、偿债能力主要指标

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
流动比率（倍）	3.37	4.05	3.76	3.70
速动比率（倍）	1.58	1.36	1.30	1.26
资产负债率（%）	61.88	61.58	62.38	69.64
EBITDA全部债务比（%）	-	1.28	1.26	1.56
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	0.20	0.17	0.24

2、偿债能力分析

近三年及一期末，公司流动比率分别为 3.70、3.76、4.05 和 3.37，速动比率分别为 1.26、1.30、1.36 和 1.58。总体来看，公司短期偿债指标处于上升趋势且处于较高水平，公司的短期偿债能力较强。

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 69.64%、62.38%、61.58% 和 61.88%。报告期内，公司资产负债率有所下降，资产负债结构合理，长期偿债压力可控。

近三年末，公司 EBITDA 全部债务比为 1.56%、1.26% 和 1.28%；近三年，EBITDA 利息保障倍数为 0.24 倍、0.17 倍和 0.20 倍，EBITDA 对利息支出的覆盖能力有所下降，主要系公司融资规模增加所致。

（八）关联交易情况

1、关联方关系

1) 公司的控股股东及实际控制人

详见第三节中的“三、发行人的股权结构”。

2) 公司的子公司

详见第三节中的“四、发行人的重要权益投资情况”。

3) 公司的合营、联营企业

详见第三节中的“四、发行人的重要权益投资情况”。

4) 发行人的其他关联方情况

截至 2020 年末，公司其他关联方情况如下表：

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
无锡市建设发展投资有限公司	对公司具有重大影响的股东
无锡市城市投资发展有限公司	受同一控制人控制
无锡市房地产开发集团有限公司	受同一控制人控制
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	受同一控制人控制
无锡市公共住房建设投资发展有限公司	受同一控制人控制
江苏资产管理有限公司	参股企业
无锡市鼎宸置业有限公司	参股企业
无锡嘉启房地产开发公司	参股企业
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	参股企业
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	参股企业投资公司

2、关联方交易

1) 关联交易制度

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及其下属子公司按照《公司法》等有关法律法规及《公司章程》相关规定，对关联交易的决策权限和决策程序进行了明确。

2) 关联交易定价原则

发行人关联交易采用市场定价的原则，按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

3) 关联方交易

(1) 销售商品或提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
无锡大剧院保利管理有限公司	房租/物业管理费	12.77	31.60	26.78
无锡太湖国际会展集团有限公司	房租	18.68	-	-

(2) 应收应付款项

单位：万元

项目	单位名称	2020 年末
其他应收款	浪潮卓数大数据产业发展有限公司	11,172.06
其他应付款	无锡市建设发展投资有限公司	50,000.00
其他应付款	无锡市鼎宸置业有限公司	200.00
其他应付款	无锡嘉启房地产开发公司	410.00
其他应付款	宜兴市美晟置业有限公司	34,104.00
其他应付款	无锡太湖国际会展中心	1,000.00

(3) 关联方担保

截至 2020 年末，公司作为担保方，对关联方进行担保的情况如下：

与发行人关系	被担保人	金融单位名称	担保余额 (亿元)	借款期限
股东	无锡市建设发展投资有限公司	平安保险	30.00	2013.07-2023.04
		建行银团	1.01	2014.02-2022.02
		江苏银行银团	0.90	
		华夏银行	0.52	2016.12-2023.12
		工商银行	1.80	2020.06-2022.06
		广发银行	2.03	2019.10-2021.10
集团合并范围内子公司	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡农村商业银行	0.10	2020.06-2023.06
	秀水发展无锡有限公司	建行银团	0.35	2015.03-2024.03
	无锡市瑞景资产物业管理有限公司	无锡农商行无锡分行	0.08	2020.01-2022.07
		江阴农商行江阴支行	0.10	2020.06-2023.06
	无锡太湖新城置业有限公司	宁波银行	1.90	2020.01-2029.12
	无锡君来世尊酒店有限公司	宁波银行	0.30	2019.03-2021.03
		招商银行无锡分行	0.35	2020.05-2023.03
	无锡新都房产开发有限公司	江苏银行	5.00	2020.06-2022.06
江苏银行		2.00	2020.11-2023.11	
合计			46.44	

截至 2020 年末，公司作为被担保方，接受关联方为其进行担保的情况如下：

关联方	担保金额（亿元）	担保是否履行完毕
无锡市国联发展（集团）有限公司	62.96	否
无锡市建设发展投资有限公司	65.73	否
无锡城建发展集团有限公司	56.31	否
合计	185.00	-

(4) 关联方借款

截至 2020 年末，公司向关联方拆入资金的明细情况如下：

关联方	拆入金额（万元）	到期日	利率
无锡市建设发展投资有限公司	50,000.00	2022-12-15	5.66%
宜兴市美晟置业有限公司	1,960.00	2021-12-31	5.00%
	4,900.00	2021-12-31	5.00%
	2,450.00	2021-01-08	5.00%
	7,350.00	2021-12-31	5.00%
	10,290.00	2022-12-31	4.35%
	7,154.00	2022-12-31	4.35%
合计	84,104.00	-	-

3、发行人资金被占用情况及违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情况，亦不存在违规为控股股东及其关联方提供担保的情形。

（九）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保的被担保方均为当地国有企事业单位，对外担保余额为 88.42 亿元，占期末净资产的比例为 26.01%，具体情况如下：

单位：亿元

被担保方	是否关联方	担保余额	担保类型	担保期限
无锡市建设发展投资有限公司	是	20.00	保证担保	2013.07-2023.07
		10.00	保证担保	2013.10-2023.07
		0.51	保证担保	2014.01-2022.01
		0.45	保证担保	2014.01-2021.12
		0.43	保证担保	2016.12-2023.12
		1.50	保证担保	2020.06-2022.06
		1.91	保证担保	2019.10-2021.10
		0.90	保证担保	2021.02-2021.12
		0.90	保证担保	2020.12-2021.11
		2.00	保证担保	2021.02-2026.01
无锡财通融资租赁有限公司	否	0.99	保证担保	2020.11-2025.09
无锡市城市投资发展有限公司	是	15.00	保证担保	2021.07 -2024.07
无锡教育发展投资有限公司	否	3.13	保证担保	2019.01-2025.04
无锡马山蔬菜有限公司	否	0.85	保证担保	2021.03-2022.03

无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	否	0.80	保证担保	2020.11-2021.11
无锡绿岛生态农业发展有限公司	否	0.80	保证担保	2020.10-2021.10
无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	否	2.48	保证担保	2020.03-2023.03
		0.40	保证担保	2020.03-2023.01
无锡周新建设投资发展有限公司	否	0.48	保证担保	2020.03-2023.02
		0.30	保证担保	2021.03-2022.03
		0.35	保证担保	2020.03-2022.12
无锡盛太商业有限公司	否	1.09	保证担保	2020.02-2022.11
无锡周新绿化工程有限公司	否	0.19	保证担保	2020.12-2023.02
无锡市周新环卫保洁有限公司	否	0.50	保证担保	2021.09 -2024.09
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	否	8.00	保证担保	2019.12-2022.12
		4.00	保证担保	2020.04 -2023.04
		3.00	保证担保	2021.09-2026.09
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	否	2.16	保证担保	2017.02-2021.12
无锡仁新置业有限公司	是	5.30	保证担保	2021.09-2024.09
合计	-	88.42	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人对无锡市建设发展投资有限公司的担保余额为 38.60 亿元，占期末净资产的比重为 11.35%，为发行人主要的被担保对象。

无锡市建设发展投资有限公司系经无锡市人民政府批准设立的国有独资公司，成立于 1991 年 6 月 15 日，注册资本为人民币 184.95 亿元，经营范围：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；利用自有资产对外投资；工程项目管理；物业管理（凭有效资质证书经营）；城市建设项目的招商引资；城市建设综合开发；市政工程施工、园林绿化工程施工（以上凭有效资质证书经营）；自有房屋、设施设备的租赁（不含融资性租赁）；金属材料、建筑用材料、装饰装修材料、五金交电的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

无锡市建设发展投资有限公司无锡市本级政府投资项目的承包主体，主要负责无锡城市交通、水利、环境、绿化等城市基础设施项目的投资建设工作。截至 2020 年末，该公司经审计的资产总额为 6,828,799.93 万元，负债总额为 4,265,296.30 万元，所有者权益合计为 2,563,503.63 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 397,739.48 万元，实现净利润 48,473.50 万元。该公司经营情况和财务状况良好，资信状况优良，预计发行人发生代偿的风险极低。

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（十一）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值总计 49.45 亿元，占期末净资产的比重为 14.55%，明细如下：

科目	账面价值（万元）	性质
存货	87,777.49	抵押借款
投资性房地产	398,731.69	抵押借款
在建工程	8,035.71	抵押借款
合计	494,544.89	

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评级公司评定，根据《无锡市太湖新城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，该信用等级代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告的主要内容

1、主要观点

无锡市太湖新城发展集团有限公司系无锡市基础设施建设重要主体之一，是无锡市太湖新城中心区唯一的基础设施建设主体。联合资信评估股份有限公司对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务区域专营优势明显，并在资产注入、财政专项资金和资产划拨方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司债务负担较重，面临较大的短期偿债压力及资产流动性一般等因素对公司信用水平带来不利影响。

本期债券的发行对公司债务结构影响不大。从指标上看，本期债券发行后，公司经营现金流入量和 EBITDA 对长期债务的保障能力弱，公司经营现金净流量对长期债务的保障能力很弱。考虑到公司在财政补贴和资金注入等方面可持续获得有力外部支持，本期债券不能偿还的概率极低。

随着太湖新城建设发展的逐步推进，公司经营前景良好。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评

估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2、主要优势

(1) 外部发展环境良好。2018—2020 年，无锡市分别实现地区生产总值 11438.6 亿元、11852.3 亿元和 12370.5 亿元。2018 年，无锡市固定资产投资增长 5.8%，2019—2020 年，无锡市固定资产投资分别完成 3595.9 亿元和 3815.4 亿元。无锡市地区生产总值和固定资产投资均不断增长，公司外部发展环境良好；

(2) 业务区域专营优势明显。公司是无锡太湖新城中心区唯一的基础设施建设主体，业务区域专营优势明显；

(3) 持续获得有力的外部支持。2018—2020 年和 2021 年 1—6 月，公司在资产注入、资本金划拨和财政专项资金方面获得外部支持合计 26.42 亿元、56.14 亿元、3.70 亿元和 10.00 亿元，公司持续获得有力的外部支持。

3、主要风险

(1) 债务负担较重，且面临较大短期偿债压力。截至 2021 年 6 月底，公司有息债务规模 501.96 亿元，其中一年内到期金额 217.81 亿元，全部债务资本化比率为 62.55%，现金短期债务比为 0.43 倍，债务负担较重且公司面临较大的短期债务偿付压力；

(2) 资产流动性一般。截至 2020 年底，公司应收类款项和存货占资产总额的 73.81%，政府回款金额受土地出让进度影响较大，资产流动性一般。

(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
------	--------	------	------	------------

2021-09-23	AAA	稳定	联合资信	-
2021-09-02	AAA	稳定	联合资信	-
2021-08-24	AAA	稳定	联合资信	-
2021-05-25	AAA	稳定	联合资信	-
2021-02-03	AAA	稳定	联合资信	-
2020-12-22	AAA	稳定	联合资信	-
2020-10-28	AAA	稳定	联合资信	-
2020-06-24	AAA	稳定	联合资信	-
2020-04-16	AAA	稳定	联合资信	-
2019-08-12	AAA	稳定	联合资信	-
2019-06-21	AAA	稳定	联合资信	无锡市经济实力不断增强；公司业务仍保持专营优势；政府增资及无锡市国资委回购公司股权有效提升公司的资本实力；
2019-01-25	AA+	稳定	联合资信	-
2018-11-02	AA+	稳定	联合资信	-
2018-06-25	AA+	稳定	联合资信	-
2018-04-13	AA+	稳定	联合资信	-

（四）跟踪评级有关安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司有关业务规范，联合资信将在本期债券信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

无锡市太湖新城发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债券评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

无锡市太湖新城发展集团有限公司或本期债券如发生重大变化，或发生可能对无锡市太湖新城发展集团有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的重大事项，无锡市太湖新城发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注无锡市太湖新城发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现无锡市太湖新城发展集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对无锡市

太湖新城发展集团有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如无锡市太湖新城发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对无锡市太湖新城发展集团有限公司或本期债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与无锡市太湖新城发展集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司资信状况良好，与多家商业银行建立了良好合作关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。

截至 2021 年 9 月末，发行人获得银行授信总额度共计 656.72 亿元，已使用授信额度为 465.80 亿元，未使用授信额度为 190.91 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用授信	可用授信
澳门国际银行	2.00	0.30	1.70
招商银行	3.00	2.20	0.80
渤海银行	13.60	7.45	6.15
光大银行	24.13	20.85	3.28
广发银行	7.50	5.03	2.47
国家开发行	135.00	78.00	57.00
恒丰银行	1.00	0.00	1.00
华夏银行	9.00	0.50	8.50
建设银行	7.80	2.58	5.22
江苏银行	31.00	29.20	1.80
交通银行	19.70	12.88	6.82
进出口银行	5.97	1.94	4.03
民生银行	40.99	31.44	9.55

银行名称	综合授信额度	已使用授信	可用授信
南京银行	41.00	36.3	4.7
宁波银行	12.00	7.00	5.00
农发行	0.50	0.19	0.31
农业银行	24.72	7.35	17.37
平安银行	24.50	18.00	6.50
上海银行	19.75	8.50	11.25
无锡农商行	12.00	1.59	10.41
兴业银行	18.17	4.60	13.57
浙商银行	3.00	2.00	1.00
中国银行	46.50	43.7502	2.7498
中信银行	23.00	15.27	7.73
邮储银行	3.00	1.00	2.00
北京银行	24.00	24.00	0.00
常熟农商行	8.00	8.00	0.00
富邦华一	2.40	2.40	0.00
工商银行	15.00	15.00	0.00
浦发银行	30.00	30.00	0.00
安徽国元信托	3.50	3.50	0.00
百瑞信托	5.00	5.00	0.00
泰康资产	9.99	9.99	0.00
华泰资管	30.00	30.00	0.00
合计	656.72	465.80	190.91

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至 2021 年 9 月末，发行人及子公司已发行未兑付的债券余额为 232.34 亿元，明细如下：

序号	债券简称	发行日期	债券期限 (年)	当前余额 (亿元)	发行利率 (%)	偿还情况
1	21 太新 05	2021-08-30	5	5.00	3.69	正常
2	21 太新 06	2021-08-30	10	2.10	4.35	正常
3	21 新发 K1	2021-08-26	5	3.30	3.90	正常

4	21 太新 04	2021-07-30	5	10.00	3.58	正常
5	21 太新 03	2021-04-01	3+2	8.12	4.00	正常
6	21 太新 02	2021-03-10	3+2	10.00	4.00	正常
7	21 太新 01	2021-01-19	3+2	10.00	4.00	正常
8	21 新发 01	2021-01-14	3+2	10.00	4.05	正常
9	20 新发 03	2020-09-04	3+2	5.32	3.95	正常
10	20 新发 02	2020-07-08	3+2	5.00	3.77	正常
11	20 新发 01	2020-04-15	3+2	10.00	3.38	正常
-	公司债券小计	-	-	78.84	-	-
12	21 太湖新城 MTN003	2021-09-24	5	5.00	3.77	正常
13	21 太湖新城 SCP010	2021-08-26	0.74	3.00	2.43	正常
14	21 太湖新城 SCP009	2021-08-25	0.74	5.00	2.43	正常
15	21 太湖新城 SCP008	2021-04-21	0.49	5.00	3.00	正常
16	21 太湖新城 CP003	2021-04-20	1	5.00	3.13	正常
17	21 太湖新城 MTN001	2021-04-07	5	10.00	4.50	正常
18	21 太湖新城 SCP006	2021-03-11	0.74	5.00	3.28	正常
19	21 太湖新城 CP002	2021-03-03	1	13.00	3.37	正常
20	21 太湖新城 PPN003	2021-02-25	3	5.00	4.20	正常
21	21 太湖新城 SCP004	2021-02-22	0.74	5.00	3.40	正常
22	21 太湖新城 PPN001	2021-02-04	3	5.00	4.20	正常
23	21 太湖新城 PPN002	2021-02-02	3	5.00	4.20	正常
24	21 太湖新城 CP001	2021-01-04	1	10.00	3.59	正常
25	20 太湖新城 CP002	2020-11-30	1	2.00	3.80	正常
26	20 太湖新城 MTN002	2020-11-03	3	3.00	3.80	正常
27	20 太湖新城 CP001	2020-10-29	1	10.00	3.39	正常
28	20 太湖新城 PPN002	2020-03-06	3+2	5.00	3.59	正常
29	20 太湖新城 MTN001	2020-03-04	5	7.00	3.45	正常
30	20 太湖新城 PPN001	2020-01-06	3	8.00	4.10	正常
31	19 太湖新城 PPN001	2019-11-04	3	10.00	4.18	正常
32	18 太湖新城 MTN003	2018-04-18	3+2	0.10	5.00	正常
-	债务融资工具小计	-	-	126.10	-	-
33	16 太湖发展债 02	2016-08-26	7	4.00	3.47	正常
34	16 太湖发展债 01	2016-04-29	7	4.00	4.49	正常
-	企业债券小计	-	-	8.00	-	-
35	21 苏太湖新城 ZR001	2021-03-30	3	10.40	4.72	正常
36	20 苏太湖新城 ZR006	2020-11-23	3	5.00	4.15	正常

37	20 苏太湖新城 ZR004	2020-06-30	2	1.00	4.50	正常
38	20 苏太湖新城 ZR003	2020-04-24	2	1.00	4.95	正常
39	20 苏太湖新城 ZR001	2020-01-14	3	2.00	5.24	正常
-	债权融资计划小计	-	-	19.40	-	-
-	合计	-	-	232.34	-	-

截至2021年9月末，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人存在已注册/已备案尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构/备案机构	注册时间/备案时间	注册规模/备案规模	尚未发行金额
1	太湖新城	小公募	中国证监会	2021-4-9	30.00	12.90
2	太湖新城	超短融	银行间协会	2020-7-2	30.00	11.30
3	太湖新城	超短融	银行间协会	2021-3-26	20.00	2.00
4	太湖新城	中期票据	银行间协会	2021-8-31	40.00	20.00
合计		-	-	-	120.00	46.20

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及其子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人 2018-2020 年审计报告；
- 二、发行人 2021 年三季度报；
- 三、主承销商出具的核查意见；
- 四、江苏法舟律师事务所出具的法律意见书；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、联合资信评估股份有限公司出具的债券信用评级报告；
- 八、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书及本摘要全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及本摘要及相关文件。