

无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业 投资者公开发行公司债券（第一期）募集 说明书



注册金额	30 亿元
本期发行金额	不超过 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

联席主承销商：东吴证券股份有限公司、五矿证券有限公司

签署日期：2023 年 1 月 4 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 441,966.85 万元、374,315.90 万元、294,429.33 万元和 257,845.48 万元，占总资产的比例分别为 10.76%、8.11%、6.49%和 5.33%；其他应收款余额分别为 1,032,930.78 万元、1,289,181.81 万元、1,140,279.20 万元和 1,142,874.42 万元，占总资产的比例分别为 25.15%、27.94%、25.13%和 23.64%。发行人应收账款和其他应收款主要欠款方为无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局、无锡高新区城市投资发展有限公司、无锡鸿山新城镇开发有限公司等，产生原因为应收代建工程款、征土拆迁款、股权转让及往来款等，如果款项不能够按时结付，可能影响公司正常运作。

（二）发行人近三年及一期末的流动资产分别为 2,603,026.51 万元、2,773,579.00 万元、2,602,625.87 万元和 2,939,167.28 万元；流动负债分别为 739,554.45 万元、802,096.05 万元、899,140.33 万元和 1,019,692.93 万元。发行人近三年及一期末的流动比率较为合理，分别为 3.52、3.46、2.89 和 2.88，但经营性现金流入存在一定程度的不足，分别为 569,256.95 万元、441,749.92 万元、894,624.06 万元和 316,410.36 万元，其对流动负债的覆盖率相对较低，发行人存在短期偿债所需经营性现金流入不足的风险。

（三）近三年末及一期末，发行人有息负债总额分别为 207.27 亿元、233.00 亿元、239.68 亿元和 251.38 亿元，发行人偿债压力较大，若受到市场环境与国家政策影响，抗风险能力下降，可能引发发行人资金链紧张和偿债困难。

（四）截至最近一期末，发行人受限资产为 662,499.71 万元，占净资产的比重为 34.09%。发行人受限资产较多，一旦发生银行借款无法按时偿付的情况将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营。

（五）截至最近一期末，发行人本部及子公司对集团外提供担保合计达人民币 597,186.69 万元，占净资产的比重为 30.72%，发行人对外担保数额较高，被担保对象均为国有企业，经营情况基本正常。如未来被担保对象的经营状况发生变化，将会对发行人的正常经营产生影响。

（六）近三年，发行人的补贴收入分别是 24,174.50 万元、22,714.55 万元和 28,184.42 万元，占发行人利润总额的比例较高。发行人盈利能力对补贴具有一定的依赖性，若未来发行人财政补贴难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

（七）近三年及一期，发行人投资收益分别是 32,642.98 万元、11,765.11 万元、14,454.26 万元和 9,770.18 万元；其他收益分别是 24,033.26 万元、22,570.68 万元、28,331.41 万元和 11,600.71 万元；营业外收入分别为 1,234.70 万元、1,040.77 万元、222.40 万元和 212.90 万元。近三年及一期发行人净利润的来源主要为投资收益、其他收益和营业外收入，上述非经常性损益科目的变动将对净利润产生较大影响。

（八）近三年及一期，公司总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年、0.06 次/年和 0.06 次/年；应收账款周转率分别为 0.47 次/年、0.60 次/年、0.79 次/年和 1.05 次/年；存货周转率分别为 0.32 次/年、0.33 次/年、0.35 次/年和 0.26 次/年。发行人总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率较低，存在资产流动性较弱的风险。

（九）最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-228,173.44 万元、-206,672.58 万元、-222,121.43 万元和-171,554.66 万元，报告期内公司投资活动现金流均为负，主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 255,594.97 万元、297,536.63 万元、290,571.81 万元和 254,649.81 万元，金额较大，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，该部分投资主要系投向在建工程、固定资产等所致，未来拟通过但不限于资产经营、出租、被回购等方式实现收益。发行人贯彻稳健经营和量入为出的投资理念，避免投资过度的情形。但未来若投资活动现金流出持续增加或投资项目收益不及预期，将对发行人现金流量及偿债能力产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。具体内容详见募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、发行人偿债保障措施承诺”

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（三）本期债券在发行后将按照有关规定，由发行人向上海证券交易所提交本期债券上市转让申请文件，本期债券上市转让后，发行人无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

（四）本期债券附有票面利率调整选择权和投资者回售选择权，具体内容详见募集说明书“第二节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

（五）2022 年 10 月 28 日，发行人已在上海清算所网站公开披露了《无锡市新发集团有限公司 2022 年第三季度财务报表》，见 https://www.shclearing.com.cn/xxpl/cwbj/sjb/202210/t20221028_1136876.html。截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径总资产 497.51 亿元，净资产 179.55 亿元；2022 年 1-9 月发行人合并口径营业收入 21.82 亿元，净利润 1.60 亿元，经营活动产生的现金流量净额 4.03 亿元。2022 年三季度发行人生产经营活动正常，未出现经营业绩较上年同期大幅下滑或亏损的情况。截至本募集说明书出具日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化，仍符合面向专业投资者非公开发行公司债券的条件。

目录

声明	2
重大事项提示.....	3
目录	6
释义	7
第一节 风险提示及说明.....	9
第二节 发行条款.....	21
第三节 募集资金运用.....	28
第四节 发行人基本情况.....	31
第五节 发行人主财务情况.....	81
第六节 发行人信用状况.....	150
第七节 增信情况.....	159
第八节 税项.....	160
第九节 信息披露安排.....	162
第十节 投资者保护机制.....	163
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	165
第十二节 持有人会议规则.....	167
第十三节 受托管理人.....	183
第十四节 发行有关机构.....	196
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	200
第十六节 备查文件.....	210

释义

发行人/公司/无锡新发	指	无锡市新发集团有限公司
控股股东/高发公司	指	无锡市高发投资发展集团有限公司，曾用名无锡市高发投资发展有限公司
新吴区政府/实际控制人	指	无锡市新吴区人民政府
本期债券	指	发行人发行的不超过 5 亿元（含 5 亿元）人民币的“无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
国泰君安/国泰君安证券/簿记管理人/主承销商/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司
发行人审计机构	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏庆源律师事务所
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	指本期债券适用的，为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《无锡市新发集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	指本期债券适用的，发行人与本期债券受托管理人签署的《无锡市新发集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《无锡市新发集团有限公司章程》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券

发行人/公司/无锡新发	指	无锡市新发集团有限公司
		的投资者
无锡高新区/高新区	指	无锡国家高新技术产业开发区
高新区/新吴区管委会	指	无锡国家高新技术产业开发区管理委员会
九通一平	指	通路、通电、通邮电、通自来水、通排污水、通排放雨水、通蒸汽、通煤气、通网络、土地平整
工程代建	指	开发企业接受委托单位的委托，代为开发的各种工程，包括土地、房屋、市政工程等
WSIP	指	无锡新加坡工业园
近三年及一期/报告期各期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月
近三年及一期末/报告期各期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末
报告期末	指	2022 年 6 月末
最近一年末	指	2021 年末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所（上海证券交易所）规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
债券上市交易场所/上交所/交易所	指	上海证券交易所
吴博园	指	无锡吴文化博览园建设发展有限公司

第一节 风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 441,966.85 万元、374,315.90 万元、294,429.33 万元和 257,845.48 万元，占总资产的比例分别为 10.76%、8.11%、6.49%和 5.33%；其他应收款余额分别为 1,032,930.78 万元、1,289,181.81 万元、1,140,279.20 万元和 1,142,874.42 万元，占总资产的比例分别为 25.15%、27.94%、25.13%和 23.64%。发行人应收账款和其他应收款主要欠款方为无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局、无锡高新区城市投资发展有限公司、无锡鸿山新城镇开发有限公司等，产生原因为应收代建工程款、征土拆迁款、股权转让及往来款等，如果款项不能够按时结付，可能影响公司正常运作。此外，截至最近一年末，发行人非经营性其他应收款占总资产的比例为 6.75%，发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

2、短期偿债压力较大风险

发行人近三年及一期末的流动资产分别为 2,603,026.51 万元、2,773,579.00 万元、2,602,625.87 万元和 2,939,167.28 万元；流动负债分别为 739,554.45 万元、802,096.05 万元、899,140.33 万元和 1,019,692.93 万元。发行人近三年及一期末的流动比率较为合理，分别为 3.52、3.46、2.89 和 2.88，但经营性现金流入存在一定程度的不足，分别为 569,256.95 万元、441,749.92 万元、894,624.06 万元和 316,410.36 万元，其对流动负债的覆盖率相对较低，发行人存在短期偿债所需经营性现金流入不足的风险。

3、有息债务较高风险

近三年末及一期末，发行人有息负债总额分别为 207.27 亿元、233.00 亿元、239.68 亿元和 251.38 亿元，发行人偿债压力较大，若受到市场环境与国家政策影响，抗风险能力下降，可能引发发行人资金链紧张和偿债困难。

4、资产负债率较高的风险

发行人近三年及一期末的资产负债率分别为 62.71%、61.39%、60.30%和 59.79%，一直处于较高水平。如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

5、受限资产较大风险

截至最近一期末，发行人受限资产为 662,499.71 万元，占净资产的比重为 34.09%。发行人受限资产较多，一旦发生银行借款无法按时偿付的情况将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营。

6、对外担保较大风险

截至最近一期末，发行人本部及子公司对集团外提供担保合计达人民币 597,186.69 万元，占净资产的比重为 30.72%，发行人对外担保数额较高，被担保对象均为国有企业，经营情况基本正常。如未来被担保对象的经营状况发生变化，将会对发行人的正常经营产生影响。

7、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 225,134.97 万元、244,720.62 万元、264,214.27 万元和 145,220.99 万元，毛利润为 22,407.55 万元、41,129.96 万元、52,488.03 万元和 28,231.92 万元，营业毛利率分别为 9.95%、16.81%、19.87%和 19.44%。发行人报告期内的毛利润、毛利率存在一定波动，发行人面临盈利能力波动的风险。

8、未来资本支出较大风险

随着发行人主营业务的发展以及未来发展规划的实施,经营规模及项目投资规模将持续扩张,对外融资规模也将扩大,债务规模和利息支出可能进一步上升,发行人未来面临较大资本开支,这将加大发行人偿债压力,存在一定的偿债风险。

9、政府补贴收入不确定风险

近三年,发行人的补贴收入分别是 24,174.50 万元、22,714.55 万元和 28,184.42 万元,占发行人利润总额的比例较高。发行人盈利能力对补贴具有一定的依赖性,若未来发行人财政补贴难以持续,发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

10、非经常性损益占净利润比重较大风险

近三年及一期,发行人投资收益分别是 32,642.98 万元、11,765.11 万元、14,454.26 万元和 9,770.18 万元;其他收益分别是 24,033.26 万元、22,570.68 万元、28,331.41 万元和 11,600.71 万元;营业外收入分别为 1,234.70 万元、1,040.77 万元、222.40 万元和 212.90 万元。近三年及一期发行人净利润的来源主要为投资收益、其他收益和营业外收入,上述非经常性损益科目的变动将对净利润产生较大影响。

11、资产流动性较弱的风险

近三年及一期,公司总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年、0.06 次/年和 0.06 次/年;应收账款周转率分别为 0.47 次/年、0.60 次/年、0.79 次/年和 1.05 次/年;存货周转率分别为 0.32 次/年、0.33 次/年、0.35 次/年和 0.26 次/年。发行人总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率较低,存在资产流动性较弱的风险。

12、主营业务毛利率波动风险

近三年及一期,发行人主营业务毛利率分别为 8.96%、17.09%、17.52%和 19.66%,其中建设工程板块毛利率分别为 10.94%、10.16%、14.18%和 9.72%;园区经营板块毛利率分别为 7.50%、16.01%、15.34%和 22.65%;房地产板块毛利率分别为 18.38%、27.52%、38.23%和 0.00%。发行人房地产业务受房地产市

场景气度和房地产开发周期影响，毛利率波动较大。如果未来发行人毛利率持续波动，发行人的盈利能力将受到一定影响。

13、投资活动现金流出较大的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-228,173.44万元、-206,672.58万元、-222,121.43万元和-171,554.66万元，报告期内公司投资活动现金流均为负，主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为255,594.97万元、297,536.63万元、290,571.81万元和254,649.81万元，金额较大，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，该部分投资主要系投向在建工程、固定资产等所致，未来拟通过但不限于资产经营、出租、被回购等方式实现收益。发行人贯彻稳健经营和量入为出的投资理念，避免投资过度的情形。但未来若投资活动现金流出持续增加或投资项目收益不及预期，将对发行人现金流量及偿债能力产生不利影响。

14、工程建设业务收入规模下降的风险

最近三年及一期，发行人工程建设业务营业收入分别为36,238.42万元、32,808.28万元、31,776.64万元和32,006.89万元，占营业收入比重分别为16.10%、13.41%、12.03%和22.04%，发行人工程建设业务占营业收入比重较高。自2019年起，无锡高新区（新吴区）基础设施建设项目立项主体改为政府相关部门或机关，无锡高新区（新吴区）管委会与发行人按照项目签署委托代建管理合同，发行人收取代建管理费。报告期内，发行人工程建设业务板块仍以原委托代建模式结算项目确认收入为主。若未来发行人工程建设业务板块的代建项目以收取代建管理费模式为主，发行人该业务板块收入规模存在下降风险。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人作为无锡高新区开发建设的主体，在区内基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

2、原材料价格波动风险

建设工程是发行人重要的业务板块之一，该板块的基础设施建设业务以及园区的公用事业项目，都需耗用大量的建筑材料，对主要建筑材料市场价格较为敏感。因此，公司在未来经营过程中可能面临原材料价格波动的风险，可能对发行人部分板块的盈利能力造成一定影响。

3、经济周期风险

基础设施及公共配套设施开发建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。发行人的另一业务板块——园区综合经营业务主要涉及经营性物业出租及在无锡市高新区内提供公用事业服务。一旦宏观经济环境进入下行周期，也很可能造成高新区内的企业整体经营困难，使得发行人园区综合经营业务的需求量减少，从而对发行人的经营产生负面影响。

4、合同履行风险

近年来，基础设施代建回购是发行人主营业务之一，发行人与地方政府及相关部门签订代建合同，并按照回购计划逐年收回回购款。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履行风险。

5、合同定价风险

公司从事基础设施代建业务，而具体的施工业务主要通过签订施工合同，委托外部具有施工业务资质的企业具体实施，如果在施工合同中未能对建设工程要素价格风险条款、工程合同价款调整作出明确规定，公司肯定会面临一定的合同定价风险。

6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故空难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、公用事业定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济体制下的政府定价模式，虽然目前公用事业的价格形成机制中加入了市场化成分，但政府主导定价仍在一定程度内不可避免，在这种情况下，发行人面临公用事业定价风险。

8、建设施工与工程管理风险

发行人从事基础设施代建行业，随着业务的拓展，发行人建设施工与工程管理的难度也大幅上升，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。需要发行人持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理。但如上述制度不能有效实行，发行人的持续运营可能受到不利影响，进而发行人的盈利能力也可能受到不利影响，从而对发行人到期债务偿还产生不利影响。

9、区域经济发展风险

无锡高新区内集中了大量外资企业和外向型企业，易受国际经济环境的影响。世界经济周期整体性回落、全球金融周期的持续错位、外贸不确定因素等都直接决定了外资企业对高新区的投资决策。同时，中国出口增速回落、贸易顺差的下

降、人民币汇率承压以及局部外向型产业和区域出现回落将是大概率事件，国内企业的投资也将受到直接影响。受外需回落与内需疲软重叠，大开放、大调整与大改革重叠，盈利能力下降与抗风险能力下降重叠，境内外实体企业对本区域的投资将一定程度放缓，将间接影响发行人的正常经营。

10、安全生产和自然灾害风险

园区企业生产过程中存在许多不可预见的安全隐患，特别是化工、电子类企业的生产安全等。如果安全防范措施不到位而发生事故，将会直接影响园区内企业的生产和发展。近年，安全生产已被提到了一个前所未有的重视高度，国家对生产过程中的安全问题也越来越重视，相继关停、整顿了一批发生过重、特大安全事故的企业，同时要求生产企业必须加大安全投入，完善提高安全生产水平。此外，若园区企业因自然灾害（例如地震）、极端的恶劣天气（例如持续暴雨导致铁路运输中断、风暴潮导致港口无法装卸）、人为生产操作不当，导致园区企业业务中断、人身伤害、财产损失或生产成本增加，上述均可能会对发行人园区经营业务产生一定影响。

11、拆迁业务风险

代理拆迁业务是最容易引发各类纠纷和案件的业务板块。发行人依托政府拆迁部门，在运作代理拆迁业务时始终坚持以人为本、规范运作、依法合规，使得该工作能够顺利进行，也避免了矛盾的产生。但若未来代理拆迁实施过程中出现违反规章制度的行为而导致纠纷，可能对发行人的工程建设业务造成一定影响。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

截至 2022 年 6 月末，发行人纳入合并范围的有 52 家子公司，下属公司众多且行业跨度较大，以上因素都对发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面提出了较大的挑战，发行人对各种资源的整合及配置能力有待进一步提高。

2、关联交易风险

发行人作为一家集团企业，关联方较多，公司与集团内各关联方存在一定的关联交易。若公司与下属企业及其他关联方发生重大关联交易，并且占用大量资金，则可能会给公司生产经营带来不利影响。

3、工程质量管理风险

发行人主营业务以城市基础设施建设为主，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是公司依然面临一定工程质量管理风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人经过多年的经营发展已建立了相对完善的公司治理结构，但由于其经营管理经验限制，若发行人实际控制人、董事、监事及高管人员等涉及重大违规违法行为等突发事件导致企业董事、监事和高管出现缺位，将对公司经营造成重大风险。

5、经营决策独立性风险

经营决策风险是指在发行人经营过程中由于决策失误对实际经营所造成的风险，主要体现在重大经营决定的决策过程中。虽然发行人不论在业务经营，还是在人员、资产、机构、财务等方面均具有独立性，但高发公司作为发行人的唯一股东，新吴区政府作为发行人的实际控制人，对公司人员的任免和业务定位均有一定的影响，如果发行人决策层的经营策略受股东及实际控制人影响，使得策略的制定不完全从发行人自身角度出发，则有可能对发行人的经营业绩造成不利影响，因此发行人存在一定的独立性风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

2019 年以来，一系列旨在“去杠杆”的政策叠加导致金融条件收紧幅度超出此前的预期。由此，投资增速开始放缓、通胀走弱，企业和政府部门的现金流也出现了一些边际压力，可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。国际方面，无锡高新区内集中了大量外资企业，易受国际经济的影响。目前，国际的经济、政治形势日益复杂，高新区内的外资企业可能将受到中美贸易摩擦等国际宏观环境变动的影响，从而间接影响发行人的正常经营。

2、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定经行环境影响评价，并取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增加。另外，发行人下属的污水处理子公司无锡市高新水务有限公司易受环保政策影响，一旦国家的环保政策趋于严格，出厂污水质量要求提高，将可能引起污水处理成本上升，对其经营业绩产生负面影响，进而影响发行人的盈利水平。

3、地方政府性债务政策变化风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）、《国务院办公厅转发财政部人民银行银监会关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发〔2015〕40 号文）、《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号文）、《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号文）、《关于

制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号文）、《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号文）、《36个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署2013年第24号公告）、国家审计署《全国政府性债务审计结果》（审计署2013年第32号公告）、财预[2017]50号、财预[2017]87号、财金[2018]23号、国办发[2018]101号、“六真”原则国家相关法律法规及相关行业政策等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。

发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，公司主营业务收入规模受无锡高新区规划及宏观环境影响而波动较大。公司代建项目由政府回购，回款率受财政资金拨付效率影响大，公司经营活动产生的现金流量净额受往来款的影响而波动大。发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是其主营业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。若公司主要业务模式发生改变，或是政府对发行人的支持力度降低，都可能对公司的经营和财务状况产生不利影响。

4、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事高新园区基础设施的建设和经营管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

5、高新区政府政策变化风险

发行人作为无锡高新区主要的国有资产管理公司，政府对其在公用事业、基础设施建设等方面给予了较大的优惠政策。无锡市政府以增资、补贴等多种途径支持其在各个经营领域的业务开展。近三年，发行人政府补贴收入分别为24,174.50万元、22,714.55万元和28,184.42万元，若高新区政府对发行人的支持

政策发生变化，减少或消除部分的支持和优惠政策，将对发行人的生产经营状况发生较大影响。

6、土地政策变化风险

从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上仍会保持调控政策不放松，继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理建设工程供地，逐步缩小划拨用地范围和数量，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应量。国家和地方政府的土地政策的变化将对公司的建设工程用地带来一定的影响。

7、房地产政策变化风险

近三年，发行人房地产板块业务收入分别为 16,197.92 万元、37,711.81 万元和 24,510.19 万元，分别占发行人营业收入的 7.19%、15.41%和 9.28%。房地产行业须遵守多项政府法规，受房地产行业有关政策的变动影响较大。2004 年至今，为引导和规范房地产行业的健康发展，政府推出一系列旨在全面控制房地产市场增长的法规和政策。2009 年下半年起，国内政府实施一系列法规和政策以遏制房地产市场发展过快、房价上涨以及遏制房地产投机活动。该等政策对预售施加额外规定，限制预售物业所得资金仅用于开发指定项目。2014 年以来，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变，主要为抑制投机等不合理的需求。如发行人不能适应不断变动的国内房地产行业新政策、法规或措施，或发行人的营销及定价策略无效，发行人房地产板块的营运现金流量、毛利率、业务前景、经营业绩及财务状况或会受到一定不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利

率的波动而发生变动,从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市转让审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通,且具体上市转让进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在上交所上市转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期债券的投资者在购买本期债券后,可能面临由于债券不能及时上市转让流通而无法立即出售本期债券的流动性风险,或者由于债券上市转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

(三) 偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好,但在债券存续期内,如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化,这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金,可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

(四) 本期债券安排所特有的风险

无。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：无锡市新发集团有限公司。

（二）债券全称：无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行。本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元），分为两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。

（四）债券期限：本期债券分为两个品种，其中：

品种一债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

品种二债券期限为 10 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）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。

（六）债券利率及其确定方式：

品种一：票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人和主承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券品种一票面利率在债券存续期前 3 年固定不变。在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，本期债券存续部分在存续期的第 4 年至第 5 年的票面利率为存续期的前 3 年票面利率加/减调整基点，在存续期的第 4 年至第 5 年固定不变；如在本期债券存续期的第 3 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期的第 4 年至第 5 年的票面利率仍维持存续期的第 3 年末票面利率不变。

品种二：票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人和主承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券品种一票面利率在债券存续期前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，本期债券存续部分在存续期的第 6 年至第 10 年的票面利率为存续期的前 5 年票面利率加/减调整基点，在

存续期的第 6 年至第 10 年固定不变；如在本期债券存续期的第 5 年末发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券存续部分在存续期的第 6 年至第 10 年的票面利率仍维持存续期的第 5 年末票面利率不变。

（七）发行人调整票面利率公告日：发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

（八）票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，其中：

品种一：发行人有权在债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

品种二：发行人有权在债券存续期的第 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”。

（九）投资者回售选择权：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，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

（十）投资者回售登记期：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，债券持有人可在公告的回售申报期内通过指定的方式进行回售申报。

（十一）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（十二）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十三）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十四）付息日：

品种一：付息日为 2024 年至 2028 年每年的 1 月 10 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 1 月 10 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

品种二：付息日为 2024 年至 2033 年每年的 1 月 10 日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 1 月

10 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）到期日：

品种一：到期日为 2028 年 1 月 10 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 1 月 10 日。

品种二：到期日为 2033 年 1 月 10 日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2028 年 1 月 10 日。

（十六）计息期限：

品种一：计息期限为 2023 年 1 月 10 日至 2028 年 1 月 9 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2023 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 9 日。

品种二：计息期限为 2023 年 1 月 10 日至 2033 年 1 月 9 日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2023 年 1 月 10 日至 2028 年 1 月 9 日。

（十七）兑付登记日：

品种一：2028 年 1 月 10 日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2026 年 1 月 10 日之前的第 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，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

品种二：2033 年 1 月 10 日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2028 年 1 月 10 日之前的第 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，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

（十八）兑付日：

品种一：兑付日为 2028 年 1 月 10 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则 2026 年 1 月 10 日为本期债券回售部分的兑付日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二：兑付日为 2033 年 1 月 10 日。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则 2028 年 1 月 10 日为本期债券回售部分的兑付日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

(十九) 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

(二十) 还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

(二十一) 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。

(二十二) 募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期及回售公司债券的本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十四) 信用评级机构及信用评级结果（如有）：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

(二十五) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

(二十六) 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券。

(二十七) 联席主承销商：东吴证券、五矿证券。

(二十八) 拟上市转让交易场所：上海证券交易所。

二、本期债券的特殊发行条款

(一) 票面利率调整选择权

1、品种一

(1) 发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

(2) 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

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。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定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。

（4）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。

2、品种二

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

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。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定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。

（4）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

1、品种一

（1）债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

（2）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。

2、品种二

（1）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。

（2）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。

3、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。

4、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:2023年1月5日。
- 2.网下发行首日:2023年1月9日。
- 3.发行期限:2023年1月9日-2023年1月10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.本次公司债券发行结束后,认购人不可进行债券质押式回购。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】792号），本期债券注册总额不超过30亿元，采取分期发行。本期发行金额为不超过5亿元（含5亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期及回售公司债券的本金。

债券简称	借款单位	到期日	回售日	拟使用募集资金金额 (亿元)
18 新发 01	无锡新发	2023-2-1	-	5
合计				5

发行人承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还部分不能转售。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、发行人债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整偿还上述公司债券的具体明细。

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、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排国泰君安作为本期债券的债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：本次发行符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，不直接或间接用于购置土地，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券系经中国证券监督管理委员会证监许可【2022】792 号文注册，获准公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。该批文项下已发行公司债券如下：

2022 年 11 月 28 日起息的 10 亿元、3+2 年期的“22 无锡 G2”，募集资金约定用于偿还到期的公司债券，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	无锡市新发集团有限公司
法定代表人	黄际洲
注册资本	1397527.951863万元人民币
实缴资本	1397527.951863万元人民币
设立（工商注册）日期	1992年7月21日
统一社会信用代码	9132021325045518X3
住所（注册地）	无锡市新吴区汇融广场2-402、502、602、702、801、901
邮政编码	214028
所属行业	综合
经营范围	股权投资、国有土地开发、基础设施建设、公用设施开发经营、城市建设综合开发、自有房产经营及物业管理、企业管理咨询、投资咨询、园艺经营（含苗木销售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	电话：0510-85214170/传真：0510-85220793
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吴世平/副总经理、财务负责人/0510-85214170
其他	无

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

发行人原名称为无锡市开发区发展总公司，系 1992 年经无锡市人民政府“锡政发[1992]144 号”文件批准，由无锡市财政局出资设立的全民所有制企业，1992 年 7 月 21 日发行人取得无锡市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本金 1,000.00 万元人民币，由无锡市财政局于 1992 年 7 月 15 日拨付到位。

（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	1995 年 1 月	增资	1995 年 1 月，无锡市行政区划调整，设立无锡市人民政府新区管理委员会，经无锡市人民政府“锡政发[1995]10 号”文件批准，发行人名称变更为无锡市新区经济发展集团总公司，同时增加注册资本 3,500 万元，均为货币出资。1995 年 1 月 15 日，经无锡市财政局国有资产管理委员会审核确认，发行人注册资本增加至 4,500 万元人民币，均为货币出资。
2	2001 年 11 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室（以下简称“新区国资办”）锡新国资办发[2001]1 号《关于新区经济发展集团总公司转增注册资本金问题的请示》及无锡市国有资产管理委员会批复，确认过去注入发行人的国有资本由无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室作为出资人，同时根据“锡新国资发[2001]004 号”文件批复，发行人增加注册资本 14.55 亿元，由无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室全额投入，变更后发行人注册资本增至 15.00 亿元。
3	2005 年 7 月	增资	根据新区国资办“锡新国资发[2005]002 号”批复，发行人增加注册资本 5.00 亿元，由无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室全额投入，变更后发行人注册资本增至 20.00 亿元。
4	2006 年 5 月	增资	根据新区国资办“关于同意对新区经济发展集团总公司、城投公司增资批复”，发行人增加注册资本 5.00 亿元人民币，由无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室全额投入，变更后发行人注册资本增至 25.00 亿元人民币。
5	2007 年 7 月	增资	根据新区国资办“锡新国资发[2007]17 号”批复，发行人增加注册资本 5 亿元人民币，由无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室全额投入，变更后发行人注册资本增至 30.00 亿元。
6	2008 年 12 月	增资	根据新区国资办“锡新国资办发[2008]34 号”批复和“锡新国资办发[2008]37 号”批复，发行人分两次增

发行人历史沿革信息			
			加注册资本 6.28 亿元和 1.50 亿元，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 37.78 亿元。
7	2009 年 3 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办[2009]7 号”《关于同意对无锡市新区经济发展集团总公司增资的批复》，发行人增加注册资本 3.30 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 41.08 亿元。
8	2009 年 12 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2009]62 号”《关于同意对无锡市新区经济发展集团总公司增资的批复》，发行人增加注册资本 1.10 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 42.18 亿元。
9	2010 年 6 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2010]7 号”《关于同意对无锡市新区经济发展集团总公司增资的批复》，发行人增加注册资本 5 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 47.18 亿元。
10	2011 年 3 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2011]14 号”《关于同意对无锡市新区经济发展集团总公司增资的批复》，发行人增加注册资本 8 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 55.18 亿元。
11	2011 年 12 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2011]101 号”《关于同意对无锡市新区经济发展集团总公司增资的批复》，发行人增加注册资本 18.70 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 73.88 亿元。
12	2012 年 12 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2012]62 号”批复，发行人增加注册资本 3.70 亿元人民币，由新区国资办全额投入，变更后发行人注册资本增至 77.58 亿元。

发行人历史沿革信息			
13	2013 年 12 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发（2013）79 号”文件批复，发行人增加注册资本 1.32 亿元，由新区国资办全额投入，变更后注册资本为人民币 78.90 亿元。
14	2014 年 6 月	改制	根据无锡市人民政府锡政发【2014】42 号《市政府关于同意无锡市新区经济发展集团总公司改制的批复》，发行人整体改制为国有独资有限责任公司，名称变更为无锡市新区发展集团有限公司。无锡市人民政府授权新区管理委员会履行出资人职责，并同意授权新区管理委员会国有资产管理办公室作为履行出资人职责的机构，代表新区管委会对公司履行出资人职责。
15	2014 年 12 月	增资	发行人根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室锡新国资办发[2014]60 号《关于同意无锡市新区经济发展集团总公司以净资产评估值作为改制后企业注册资本的批复》和发行人修改后章程的规定，发行人改制后的注册资本为 106.6687591863 亿元，以经评估的改制后企业净资产出资。
16	2015 年 2 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2015]4 号”文件批复，发行人增加注册资本 1.638 亿元，由无锡市人民政府委托无锡市人民政府新区管理委员会财政局和无锡新区开发建设发展基金认缴，变更后注册资本为人民币 108.3067591863 亿元。
17	2016 年 1 月	增资	根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发[2016]1 号”文件批复，发行人增加注册资本 0.9928 亿元，由无锡市人民政府委托无锡市人民政府新区管理委员会财政局认缴，变更后注册资本为人民币 109.2995591863 亿元。
18	2016 年 12 月	其他（更名）	公司名称由“无锡市新区发展集团有限公司”变更为“无锡市新发集团有限公司”
19	2017 年 1 月	增资	根据无锡高新区（新吴区）国资办“锡新国资办发[2017]2 号”文件批复，发行人增加注册资本 3.147436 亿元，由无锡市人民政府委托无锡市人

发行人历史沿革信息			
			民政府新区管理委员会（无锡市新吴区）财政局认缴，变更后注册资本为人民币 112.4469951863 亿元。
20	2017 年 12 月	增资	根据无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新国资办发（2017）59 号”、“锡新国资办发（2017）71 号”文件批复，2017 年度公司先后两次增加注册资本共计 4.16 亿元，变更后注册资本为人民币 116.6069951863 亿元。
21	2018 年 12 月	增资	根据无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新国资办发（2018）54 号”文件批复，2018 年度公司增加注册资本共计 2.23 亿元，变更后注册资本为人民币 118.8369951863 亿元。
22	2020 年 1 月	增资	根据无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新国资办发（2020）1 号”文件批复，公司增加注册资本 1.45 亿元，变更后注册资本为人民币 120.2869951863 亿元。
23	2020 年 8 月	增资	根据无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新国资办发（2020）19 号”文件批复，公司增加注册资本 10 亿元，变更后注册资本为人民币 130.2869951863 亿元。
24	2022 年 1 月	增资	根据锡新国资办发（2021）42 号及锡新国资办发（2022）2 号关于同意无锡市新发集团有限公司增加注册资本的文件批复，公司增加注册资本共计 9.47 亿元，变更后注册资本为人民币 139.7527951863 亿元。
25	2022 年 11 月	股权变更	根据无锡市人民政府《市政府关于同意划转无锡市新发集团有限公司股权的批复》（锡政复（2022）49 号）：同意将市政府持有的无锡市新发集团有限公司 100%股权无偿划转给无锡市高发投资发展有限公司。本次股权划转完成后，无锡市新发集团有限公司由国有独资公司变更为国有法人独资公司，注册资本仍为 1397527.951863 万元，均由无锡市高发投资发展有限公司实缴出资。

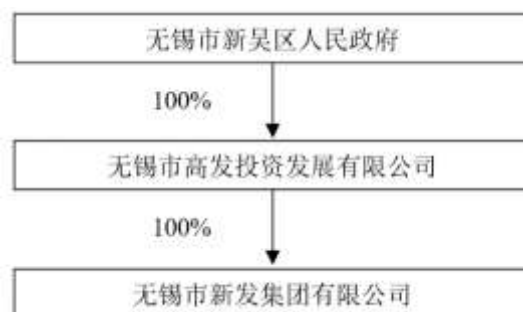
（三）重大资产重组情况

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）股权结构

截至募集说明书签署日,发行人股权结构图如下:



（二）控股股东基本情况

截至募集说明书签署日,发行人的控股股东为无锡市高发投资发展集团有限公司。无锡市高发投资发展集团有限公司成立于 2018 年 9 月 25 日,注册资本 100,000 万元人民币,经营范围为“从事企业资产的收购、重组、转让;利用自有资金对外投资;受托资产管理;城市基础设施建设和管理;土地平整;建设工程施工;自有房屋租赁(不含融资租赁);物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

截至 2021 年末,无锡市高发投资发展集团有限公司总资产 20.08 亿元,净资产 4.12 亿元;2021 年度,无锡市高发投资发展集团有限公司实现营业收入 0.54 亿元,实现净利润 0.16 亿元。

2022 年 11 月,根据无锡市人民政府《市政府关于同意划转无锡市新发集团有限公司股权的批复》(锡政复〔2022〕49 号):同意将市政府持有的无锡市新发集团有限公司 100%股权无偿划转给无锡市高发投资发展有限公司。本次股权划转完成后,无锡市新发集团有限公司控股股东由无锡市人民政府变为无锡市高发投资发展有限公司。报告期内,发行人控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为。

报告期内,发行人控股股东不存在债务违约等负面情形。

截至募集说明书签署日，发行人控股股东未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，发行人的实际控制人为无锡市新吴区人民政府。

2022年11月，根据无锡市人民政府《市政府关于同意划转无锡市新发集团有限公司股权的批复》（锡政复〔2022〕49号）：同意将市政府持有的无锡市新发集团有限公司100%股权无偿划转给无锡市高发投资发展有限公司。本次股权划转完成后，无锡市新发集团有限公司实际控制人由无锡市人民政府变为无锡市高发投资发展有限公司。

报告期内，发行人实际控制人不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为。

报告期内，发行人实际控制人不存在债务违约等负面情形。

截至报告期末，发行人实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司共两家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									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	无锡吴文化博览园建设发展有限公司	公司的经营范围包括：“土石方工程、市政设施建设（凭有效资质证书经营）；景区管理；社会经济信息咨询（不含投资咨询）；利用自有资金对外投资；体育设施建设；新农村建设；会务服	98.44%	81.60	47.30	34.30	1.20	0.09	是

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
		务；展览、展示服务；组织文化艺术交流活动；工艺品的销售；自有房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：工程管理服务；园林绿化工工程施工；土地整治服务；土地调查评估服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)” 主营业务收入包括工程建设。							
2	无锡星洲能源发展有限公司	公司的经营范围包括：“售电业务；能源发电系统、储能系统、节能系统的开发经营；太阳能分布式电站的建设经营；公用设施的开发经营；自有房产经营；企业管理咨询服务。（上述不含国家限制禁止类项目，涉及行政许可的凭有效许可证明经营）（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）”。 主营业务收入包括供电收入、供水收入和租赁收入。	51.00 %	2.75	1.10	1.65	6.50	0.41	否

最近一年，无锡吴文化博览园建设发展有限公司净利润较上年度减少，主要系上年度处置土地使用权带来的收益较大。

报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司“无锡锡联投资发展有限公司”，主要原因为：发行人代无锡高新区（新吴区）政府履行出资义务，无锡锡联投资发展有限公司主要董事会成员及高级管理人员

由无锡高新区（新吴区）政府直接委派，发行人对无锡锡联投资发展有限公司无实际控制。

报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 4 家，情况如下：

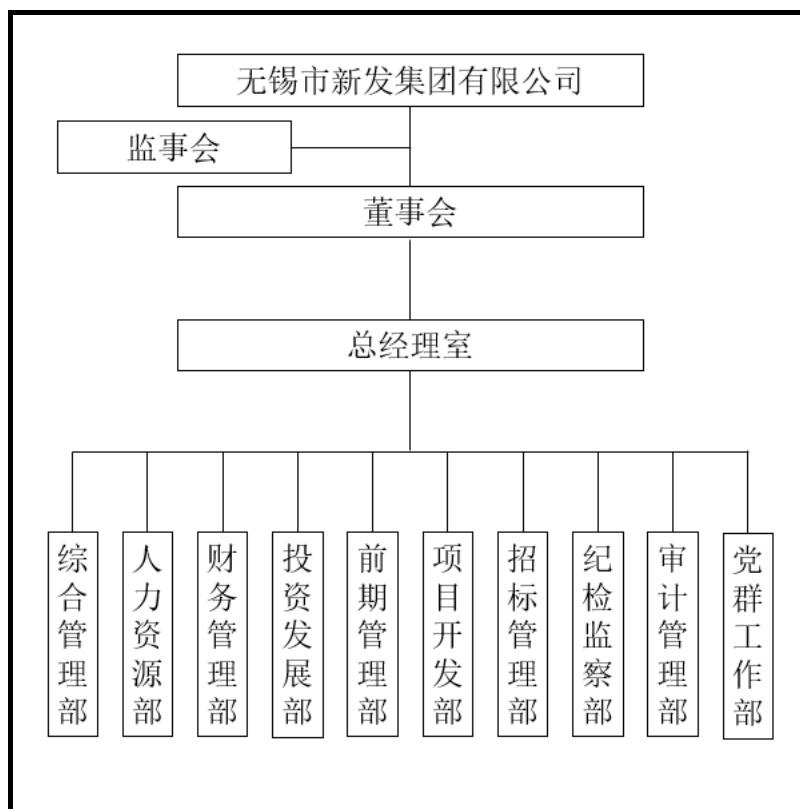
主要参股公司具体情况									
单位：亿元									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	经营范围包括“城市基础设施开发；工程项目建设；对太湖国际科技园内项目的投资；企业管理；投资咨询服务；物业管理；自有房产出租。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。”	43.00%	152.87	90.96	61.91	7.99	0.45	否
2	无锡空港园区发展有限公司	经营范围包括“城市基础设施开发；园区工程项目投资；对空港园区项目的投资；房屋拆除；自有房屋的出租；承办国际货运代理服务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的短途运输服务；绿化养护服务；为企业收购、兼并、重组、上市策划；企业管理；企业营销策划；为投资管理提供咨询服务；利用自有资金对外投资；自营和代理各类商品及技术的进出口（国家限定企业	46.92%	74.96	58.52	16.44	1.80	0.09	否

主要参股公司具体情况									
单位：亿元									
		经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)。”							
3	无锡鸿山新城镇开发有限公司	经营范围包括“行业性实业投资;公建配套及市政设施建设;物业管理;社会经济咨询(不含出国留学咨询、中介服务及其他涉及前置行政许可的项目);体育设施建设;房屋租赁;金属材料、建筑装饰材料、苗木、五金交电的销售;景区、园区管理(上述不含国家限制、禁止类项目,涉及行政许可的凭有效许可证明经营)。(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)一般项目:工程管理服务;园林绿化工程施工;土地整治服务;土地调查评估服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。”	44.10%	31.02	20.95	10.07	0.51	0.01	否
4	无锡新区城际铁路站前商务区投资开发有限公司	经营范围包括“房地产开发与经营(凭有效资质证书经营);自有资产管理、对外投资;城市基础设施开发建设、经营管理;工程项目建设;物业管理(凭有效资质证书经营);停车场服务;策划引导符合产业规划的企业入驻生产经营。(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)。”	49.11%	23.72	18.52	5.20	0.02	-0.05	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、董事会

根据《无锡新发集团有限公司章程》的规定，公司设董事会：成员为7人，其中职工董事1人，职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余人选由董事长推荐，报国有资产监督管理部门审议后任命，董事任期三年，任期届满，经委派和选举可连任。董事会设董事长一人，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （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的方案；
- (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、财务负责人及报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 经国有资产监督管理机构授权行使股东的部分职权；
- (12) 指导、监督各董事下设的各专门委员会的工作；
- (13) 授权经营办公会议行使董事会部分职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会决议的表决，实行一人一票。

2、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；
- （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）董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

3、监事会

公司设监事会：成员为 5 人，其中监事会主席由国有资产监督管理机构委派，其余 4 人为职工监事，由公司职工代表大会选举产生。董事，经理及财务负责人不得兼任监事。监事的任期每届三年，任期届满，经委派和选举可连任。监事会主席由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；

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

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

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

董事长为公司的法定代表人，任期三年，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定，任期届满，可委派连任。

4、综合管理部

(1) 负责制定公司战略发展规划及年度工作目标，并做好有关调研工作；

(2) 负责公司重要文稿的起草、重大活动安排、信息采编等工作；

(3) 负责公司信息化建设及管理等有关工作；

(4) 负责对上级领导批示及董事会精神的贯彻落实及重点工作进展情况的查办、催办、督办工作；

(5) 负责公司公文流转，印信、机要、保密等方面工作；

(6) 负责公司档案管理、综合统计、大事记等工作；

(7) 负责公司对外公共联络、接待、信访和部门之间协调等有关工作；

(8) 负责公司总务后勤及办公类固定资产管理工作；

(9) 负责编制公司年度安全生产工作计划，并指导、检查、督促各投资企业实施；

(10) 建立健全公司安全生产管理组织体系，并对各投资企业是否有效运行监督检查；

(11) 负责组织制定安全事故应急救援预案，并定期演练；

(12) 负责协助对安全生产伤亡事故用房、办公大楼等安全生产管理工作。调查与现场处理，并及时上报；

(13) 负责对公司本部各类在建工程、资产经营等管理工作。

5、人力资源部

(1) 负责公司绩效考核工作，并做好公司后备干部的选拔、考察及培养等

工作。（2）负责建立公司人才引进、培养和使用的科学管理体系，并为公司引进紧缺人才；

（3）负责完善公司薪酬体系；

（4）负责公司培训及培训后续的管理等工作；

（5）负责公司日常的人事管理和劳资管理工作，办理工资奖金造册发放、医疗保险、社会保险以及公积金缴存等相关手续；

（6）协调、指导公司直属及控股企业的劳动人事工作；

（7）负责公司的党建工作，定期组织开展各种学习、研讨活动；

（8）负责公司的员工福利、权益保护等工会、妇联等相关工作；

（9）负责公司“爱心基金”的筹集及使用管理及“三结对”、“送温暖工程”的实施；

（10）负责公司各全资及控股企业的共青团工作；

（11）负责企业文化建设，使“求真务实、开拓创新”的企业文化真正落到实处；

（12）承办公司领导交办的其他工作。

6、财务管理部

（1）认真贯彻执行国家有关财经法规、方针、政策，对财务收支的合法性、合理性进行监督，自觉遵守和维护财经纪律，维护公司资产安全、完整；

（2）建立健全公司财务规章制度，制定各项财务管理办法；

（3）编制公司年度经营预算（资金预算除外），严格按照批准的年度预算计划进行财务收支管理，保证预算执行的严肃性；

（4）做好公司税务处理及管理工作，依法按时申报缴纳。

（5）负责制定并平衡公司资金计划；

（6）负责公司日常资金调度，确保公司营运资金需求；

（7）拓宽融资渠道，有效控制融资成本；

（8）负责金融机构的拓展和维护；

（9）负责资本市场及融资创新的研究管理；

（10）负责公司的债券发放运营及上市筹备工作；

（11）负责公司的各项经济担保工作；

- (12) 负责公司控股及参股企业的资本管理；
- (13) 负责参与项目投资及开发项目的洽谈、调研、立项报批等工作；
- (14) 承办公司领导交办的其他工作。

7、投资发展部

主要负责集团项目可行性分析、对外投资及股权管理等，具体职责如下：

- (1) 负责集团股权投资管理及竞争类工业地产项目投资；
- (2) 编制年度与中长期投资计划，拟订相关投资管理制度；
- (3) 根据区委、区政府及上级主管部门要求，开展股权出售、置换、划转等工作；
- (4) 核定集团下属全资及控股企业的年度经营考核目标，开展经营绩效考核；
- (5) 建立并动态维护集团投资企业经营数据库，及时掌握投资企业经营情况，按期提交经营财务分析；
- (6) 对集团投资企业开展的包括投融资、担保等在内的重大经营行为进行指导、审核和监督，为集团决策提供建议意见；
- (7) 负责投资企业外派董事、监事及财务负责人的推荐与考核管理；
- (8) 根据集团经营战略及投资计划，开展收集、调查、筛选工作，建立项目库；
- (9) 牵头组织集团相关部门对项目进行初步可行性研究，提交集团就是否立项进行决策；
- (10) 对立项项目，组织尽职调查、商务谈判和经营测算，形成项目可研报告，推进集团内部决策及上级主管部门报备流程；
- (11) 负责项目相关协议、合同的签订，协助集团相关部门办理资产交接、证照办理等手续；
- (12) 完成公司领导交办的其他工作。

8、前期管理部

主要负责办理自营开发建设项目和代建房建类项目的前期手续、设计管理工作、概算管理工作、对项目现场提供技术服务工作及领导安排的其他工作。

9、项目开发部

- (1) 负责自营项目的实施计划编制工作；
- (2) 负责自营项目的立项、土地、规划建设手续的申报工作；
- (3) 负责自营项目的现场管理协调工作，检查监督工程的安全、质量、进度及工程造价控制；
- (4) 负责自营项目工程变更工作量的签证管理和自营项目工程进度款的请款工作；
- (5) 负责自营项目竣工验收移交及工程的决算送审和竣工资料的归档工作；
- (6) 完成领导交办的其他工作。

10、招标管理部

主要负责办理自营开发建设项目和代建房建类项目的招标工作，以及子公司代建的基础设施类项目的招标工作，负责对招投标过程中的质疑、异议、投诉问题的处理，同时负责办理相应的合同流转和合同档案管理工作等。

11、纪检监察部

主要负责集团作风效能建设、党风廉政建设，开展廉政巡查，查处违规违纪事件/案件，进行信访调处等工作。

12、审计管理部

- (1) 负责制订公司的内部审计工作制度与实施办法，编制年度内部审计工作计划，参与建立规范、完整的内部控制体系；
- (2) 负责公司内、外部审计工作，并对审计质量进行监督考核；
- (3) 负责公司及所属控股企业的财务审计工作，包括对财务收支、财务预算、资产质量、经营成果以及资产重组、债务重整、企业合并、产权转让或者其他有关经济活动和事项进行审计监督；
- (4) 负责对公司所属控股企业负责人组织经济责任审计；
- (5) 参与公司各部门的工作绩效考核（审计）和控股企业的经营绩效考核（审计）工作；
- (6) 按新区审计局有关规定，负责建设工程项目的概算、结（决）算审计工作；
- (7) 负责对审计（跟踪审计）、招标代理、外聘律师等服务外包单位进行管理、监督和考核；

(8) 负责制订、完善和推行使用规范化的合同文本；及时组织草拟合同的流转会签，参与合同的审核，并对合同的履约情况进行监督；

(9) 负责提供法律咨询服务，联合相关部门和单位及时处理好公司法律纠纷；

(10) 负责公司内部的普法工作，增强员工法制观念，配合相关部门对员工进行法制宣传教育；

(11) 做好相关工作资料的收集、整理、归档工作；

(12) 完成领导交办的其他工作。

13、党群工作部

(1) 贯彻落实党和国家有关纪检、监察工作的方针政策、法律法规，研究制订无锡高新区发展纪检、监察工作的政策、办法和制度，并负责组织实施、监督执行；

(2) 负责公司党的纪律检查工作，协助公司党委加强党风建设，检查党的路线、方针、政策的执行情况，重点检查监督党员领导干部执行党的路线、方针、政策的情况以及思想作风等方面的问题；

(3) 负责组织开展各种纪检学习、研讨活动，对党员、干部进行党性党风党纪和勤政廉政教育，增强党员、干部拒腐防变的能力；

(4) 宣传纪检监察工作的方针、政策，指导公司所属单位对党员、行政工作人员进行党性、党风、党纪、政纪的教育；

(5) 做好信访举报处置工作，接待群众的来信来访，办理上级批转的信访案件；

(6) 会同做好述职述廉、考廉考评工作；

(7) 完成领导交办的其他工作。

(二) 内部管理制度

发行人重视公司制度体系的建立，建立了全面的内部财务管理制度、投资项目资金管理办法、对外担保制度、会议制度、内部审计制度以及对子公司管理等相关制度。

1、财务管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司财务报告与财务分析管理制度》明确了

发行人公司本部及控股子公司财务报告的编制和分析工作，保证公司财务会计报告的真实、完整，强化了公司内部财务管理。

2、国有资本管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司国有资本管理制度》明确了发行人公司本部及控股子公司财务管理的主要职责，规定了国有资本投入、国有资本运营、国有资本收益的管理办法，明确了公司财务考核与评价的内容及程序，为发行人各财务工作单元明确了工作目标。

3、预算管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司预算管理制度》明确了发行人预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制依据、编制和审批程序、预算的执行和控制程序、预算的调整、预算的监督与考核等内容，该制度建立了对集团部门、子公司的各种资源进行分配、考核和控制的机制，以有效组织和协调企业的经营活动，完成既定经营目标。

4、投资项目财务管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司投资项目财务管理办法》细化了投资项目前期、在建、投产及项目融资全过程的财务管理操作措施，对发行人本部及下属子公司在对投资项目实现动态财务监督、节约投资成本、提高投资效益、保障公司权益等方面起到了全面指导作用。

5、担保管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司担保管理办法》明确了对外担保的主体、对外担保的范围、对外担保的条件、办理对外担保的职能部门、对外担保的程序、反担保措施等内容，严禁下属子公司发生对外担保，统一由公司办理，公司提供对外担保时，通常采用一般保证（补充责任保证），特殊情况下采用连带责任保证。在担保有效期内，资金运营部对被担保单位的经营、现金流量和履约情况进行跟踪，有效防范和控制发行人因经济担保而引发的财务风险。发生对外担保业务时，不论担保金额大小，都由财务管理部门审核后提出意见，财务分管负责人复核，经董事会决议后报国资办备案，方可办理。

6、资金运营管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司资金运营管理办法》明确了发行人本部

对下属企业实行资金统一计划和调度的原则，公司系统内资金运营实行集中审批制度，制定了每日资金营运报告的制度，对资金账户管理、资金集中管理和现金管理作了详细规定，该制度对提高发行人资金运营效率、保障资金安全提供了有效支撑。发行人相关部门具有短期资金调度的职能，并建立了资金动态监测、预警机制，由于发生突发事件产生流动性风险时，能够及时反映、监测、预警、同时启动相应工作，进行短期资金调度，补充资金，保障资金流动性。

7、项目管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司项目管理办法》、《无锡新发集团有限公司信息化项目管理办法》、《无锡新发集团有限公司合同管理办法》、《无锡新发集团有限公司法律事务管理制度》等制度对股权投资项目和融资项目实施归口管理，有效降低了投资风险，在提高投资效益的同时切实避免因合同及相关法律文件不规范而导致的经济纠纷和经济损失，充分保障公司的权益。

8、薪酬管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司投资企业负责人薪酬管理暂行办法》、《无锡新发集团有限公司部门工作绩效考核办法》、《无锡新发集团有限公司薪酬考核分配实施办法》、《无锡新发集团有限公司员工教育及福利费支出管理办法》、《关于下属各公司招聘人员管理暂行规定》等制度，实施较为科学的人事选拔、管理和考核机制，完善了各项福利和薪酬体系，通过各种培训提升员工的综合素质和能力，为公司的发展提供了坚强的人力资源储备和支持。

9、安全生产管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司安全生产事故责任追究制》、《无锡新发集团有限公司安全生产事故责任追究制》、《无锡新发集团有限公司安全生产百分考核实施细则》等制度明确了坚决杜绝特大事故，遏制重大事故，有效控制一般事故的工作目标，各企业均成立了安全生产领导小组，规定了相关部门安全生产职责及安全管理工作内容，制定了安全生产的教育与培训、奖励与处罚、事故处理等措施，为发行人下属相关企业的健康发展提供安全保障。

发行人对园区内企业定期进行安全检查与隐患排查、园区内消防安全管理、制定了突发事件应急预案、建筑施工安全管理制度，根据建设部【2006】18号文规定，实施建筑施工的企业均取得安全生产许可证。

10、关联交易制度

发行人对其关联交易行为规范了相应的管理要求，界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策等相关内容；对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。

11、环保管理制度

发行人秉承绿色环保的理念，在开展各项业务的过程中积极贯彻执行国家的相关环保政策。发行人在进行园区经营业务及建设工程业务之前，均在环保部门进行相关登记，各承建项目也均在其取得环保局的相关批复文件后才开始进行开发建设。

12、子公司管理制度

发行人对下属子公司的控制管理体现在以下方面：公司坚持财务总监和总经理委任制，公司领导出任下属子公司的法人，管理紧密，股权管理和行政管理交叉并行，公司本部负责对下属子公司经营管理层的考察、考核；发行人下属主要业务板块的子公司将进行整合，在系统内实行资金集中管理。

13、投融资管理制度

发行人通过《无锡新发集团有限公司投融资管理办法》明确了发行人投融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、绩效评估、监督管理等内容，确定了内部决策与专家评估的机制，着重对项目投资、股权投资、重大资产重组、对外融资等方面进行了规范与管控，对公司本部及子公司在投融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束、保障收益起到了指导作用。

14、信息披露制度

发行人为了规范公司及子公司（全资子公司和控股子公司）对外信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司章程》等有关规定，制定了《信息披露事务管理制度》。

15、突发事件应急预案制度

发行人为有效预防、及时控制和妥善处理公司各类突发事件，提高快速反应

和应急处理能力,切实保障广大员工的生命与财产安全,保证工程项目的正常运行,制定突发事件应急预案制度。应急预案制度适用于公司应对各类突发事件的应急处置及预防工作包括突发社会安全类事件、突发公共卫生事件、突发事故灾害事件、突发自然灾害事件以及影响公司安全与稳定的其他突发公共事件。公司突发事件应急工作领导小组建立预测预警机制,定期对各种可能引发突发公共事件的预测预警信息进行综合分析,及时上报并按照相关要求信息进行信息披露。应急领导小组各成员要结合职责和业务工作,定期向管理层提出相应的预测报告。对于突发事件按照事件等级建立相应的应急预案,妥善处理,及时披露处理结果,并建立追责和相应的奖惩制度。

发行人负面舆情管理制度,遵循预防为先、快速反应、主动承担、以人为本、真诚沟通的原则。对可能产生负面舆情的隐患,应采取预防和应对措施。当集团内发生突发事件,要迅捷处理,防止扩散,减小损失和伤害;当发生负面舆情时,第一时间与原发媒体沟通,提供相应材料,说明情况,撤稿或删除,同时联系其他转载等相关媒体撤稿或删除,防止扩散。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系,是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立,拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产,自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门,拥有独立的经营部门,业务独立,发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作,依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》,发行人设立董事会和监事会,董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位,在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏,并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

发行人股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任职起止时间	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	是否存在重大违纪违法情况	其他（如需）
黄际洲	董事长、董事、法人代表	2020/1/3 至今	是	否	无
鲁逸梅	董事，总经理	2020/1/3 至今	是	否	无
徐静艳	职工董事	2020/12/14 至今	是	否	无
赵志东	董事	2021 /12/30 至今	是	否	无
杨二观	董事	2021 /12/30 至今	是	否	无
温艺春	董事	2021 /12/30 至今	是	否	无
严茵	董事	2021 /12/30 至今	是	否	无
朱文婷	监事会主席	2020/1/3 至今	是	否	无
常乐	职工监事	2020/1/3 至今	是	否	无
徐婕晶	职工监事	2020/1/3 至今	是	否	无
朱静娜	职工监事	2020/1/3 至今	是	否	无
李凌	职工监事	2020/1/3 至今	是	否	无
任俊	副总经理	2016/7/27 至今	是	否	无

姓名	现任职务	任职起止时间	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	是否存在重大违纪违法情况	其他（如需）
娄伟	副总经理	2016/7/27 至今	是	否	无
吴世平	副总经理、财务负责人	2021/10/21 至今	是	否	无
殷鹏程	副总经理	2022/10/29 至今	是	否	无

相关人员设置不存在不符合上述相关要求或存在重大违纪违法情形。

报告期内，发行人不存在董监高变动频繁或变动人数比例较大的情况。

董监高简历如下：

1、董事会成员简历

黄际洲：男，1972年生，中共党员，本科学历，1992年7月-1995年1月任无锡市开发区发展总公司文秘，1995年1月-1999年9月任无锡市新区管委会秘书，1999年9月-2000年1月任无锡新区管委会经贸科技局局长助理，2001年2月-2001年4月任无锡新区管委会驻北京办事处副主任，2001年4月-2002年5月任无锡新区管委会驻北京办事处副主任、新区管委会重大项目办公室主任助理，2002年5月-2005年10月任无锡新区管委会经济发展局局长助理，2005年10月-2014年12月任无锡新区管委会经济发展局局长助理、新区管委会驻南京办事处副主任，2014年12月-2016年7月任无锡高新区管委会经济发展局副局长。现任发行人董事长、法人代表。

鲁逸梅：女，1976年生，中共党员，省委党校研究生学历。历任新区审计局工作人员、新区经济责任审计中心主任助理、新吴区政务服务中心副主任、无锡市新发集团有限公司党委副书记、副总经理等职务。现任无锡市新发集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

徐静艳：女，1978年生，中共党员，本科学历。历任无锡市新发集团有限公司投资管理部副部长、资产经营部副部长、营销部副部长、无锡高新技术产业发展股份有限公司副总经理等职务。现任无锡市新发集团有限公司职工董事、投资发展部部长。

赵志东：男，1976年生，本科学历，中共党员。历任无锡高新技术风险投资股份有限公司总经理助理、副总经理（主持工作）、代理董事长等职务。现任无

锡高新技术创业投资股份有限公司董事长、总经理；无锡市新区创友融资担保有限公司董事长、总经理；无锡市新区科技金融创业投资集团有限公司董事长、总经理。2021年12月至今为发行人董事。

杨二观：男，1965年生，研究生学历，中共党员。历任无锡星洲工业园区开发股份有限公司总经理；新区管委会驻星洲工业园办公室副主任、主任等职务。现任无锡星洲工业园区开发股份有限公司董事长。2021年12月至今为发行人董事。

温艺春：男，1974年生，本科学历，中共党员。历任无锡市新区科技金融创业投资集团有限公司总经理助理、财务负责人；住化电子材料科技（无锡）有限公司财务主管等职务。现任无锡市新区科技金融创业投资集团有限公司副总经理。2021年12月至今为发行人董事。

严茵：女，1977年生，研究生学历，中共党员。历任无锡新新人力资源开发有限公司副总经理（主持工作）；无锡新区人力资源服务中心办公室副主任等职务。现任无锡新新人力资源开发有限公司总经理、代理董事长。2021年12月至今为发行人董事。

2、监事会成员简历

朱文婷：女，1982年生，本科学历，经济师。历任无锡高新区管委会太科园财政分局国库预算科副科长、无锡新吴区财政预算审核与支付中心受理审核科科长，现任新吴区国有资产管理服务中心副主任，现任发行人监事会主席。

常乐：男，1980年生，中共党员，本科学历，历任昆山新华联合生物技术有限公司人事课长、北京科宇联合干细胞科技公司HR经理、无锡经发置业有限公司综合部经理，现为发行人职工监事、人力资源部副部长。

李凌：女，1977年生，本科学历，中共党员。历任江苏无锡二建建设集团公司成本会计，江苏公正会计师事务所、无锡宝光会计师事务所工作，现为发行人职工监事、审计部部长。

朱静娜：女，1986年生，本科学历，曾在无锡新发集团有限公司审计部工作，现为发行人职工监事、纪检监察部部长助理。

徐婕晶：女，1976年生，中共党员，本科学历，高级会计师。历任无锡市市政建设集团有限公司会计、无锡市新发集团有限公司资金运营部部长助理，现为

发行人职工监事、财务管理部副部长。

3、高级管理人员简历

鲁逸梅：简历见“1、董事会成员简历”。

吴世平：男，1974年生，本科学历，会计师，历任江苏省港航集团江南国际旅行社财务经理、明思作机电（无锡）有限公司财务经理，无锡新发集团有限公司资金运营部部长。现任发行人副总经理、财务负责人。

任俊：男，1978年生，研究生学历，历任无锡金霸王机车制造公司总经理助理兼人力资源部部长、江苏金山信息产业有限公司常务副总经理、无锡住商高新物流有限公司副总经理、新区总工会副主席，现任发行人副总经理。

娄伟：男，1976年生，本科学历，曾在上海浦东发展银行、无锡新区经济合作部、国际合作部、新区驻新加坡工业园办公室、新区招商局与信息服务业发展局工作，曾挂职江溪街道叙丰里社区副主任、挂职任锡通科技产业园招商中心副主任，现任发行人副总经理。

殷鹏程，男，1978年生，中专学历，历任江苏省交通工程集团有限公司工作人员、无锡高新技术产业发展股份有限公司市场部工作人员、无锡市新区经济发展集团总公司工作人员、综合管理部部长、党委委员等职务。现任无锡市新发集团有限公司党委委员、副总经理。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司经营范围包括：股权投资、国有土地开发、基础设施建设、公用设施开发经营、城市建设综合开发、自有房产经营及物业管理、企业管理咨询、投资咨询、园艺经营（含苗木销售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司营业收入情况				
单位：万元、%				
业务板块名称	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度

公司营业收入情况								
单位：万元、%								
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区经营	106,173.83	73.11	184,850.02	69.96	159,540.25	65.19	154,855.46	68.78
工程建设	32,006.89	22.04	31,776.64	12.03	32,808.28	13.41	36,238.42	16.10
房产销售	-	-	24,510.19	9.28	37,711.81	15.41	16,197.92	7.19
商品销售	-	-	31.49	0.01	116.12	0.05	15.98	0.01
其他业务	7,040.27	4.85	23,045.93	8.72	14,544.16	5.94	17,827.19	7.92
合计	145,220.99	100.00	264,214.27	100.00	244,720.62	100.00	225,134.97	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司营业毛利润情况								
单位：万元、%								
业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区经营	24,050.97	85.19	28,363.65	54.04	25,540.72	62.10	11,613.41	51.83
工程建设	3,110.98	11.02	4,506.93	8.59	3,332.30	8.10	3,965.19	17.70
房产销售	-	-	9,371.13	17.85	10,379.74	25.24	2,977.08	13.29
商品销售	-	-	11.65	0.02	87.62	0.21	15.98	0.07
其他业务	1,069.97	3.79	10,234.68	19.50	1,789.57	4.35	3,835.89	17.12
合计	28,231.92	100.00	52,488.04	100.00	41,129.96	100.00	22,407.55	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司营业毛利率情况				
单位：%				
业务板块名称	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
园区经营	22.65	15.34	16.01	7.50
工程建设	9.72	14.18	10.16	10.94
房产销售	-	38.23	27.52	18.38
商品销售	-	37.01	75.46	100.00
其他业务	15.20	44.41	12.30	21.52
综合毛利率	19.44	19.87	16.81	9.95

报告期内营业收入、毛利率波动较大的或毛利率对比同行业平均水平差距较大的主要原因及影响如下：

报告期各期，发行人工程建设板块的营业收入分别为 36,238.42 万元、

32,808.28 万元、31,776.64 万元和 32,006.89 万元，占营业收入比重分别为 16.10%、13.41%、12.03%和 22.04%，报告期内工程建设板块的营业收入总体呈现下降趋势。自 2019 年起，无锡高新区（新吴区）基础设施建设项目立项主体改为政府相关部门或机关，无锡高新区（新吴区）管委会与发行人按照项目签署委托代建管理合同，发行人收取代建管理费。报告期内，发行人工程建设业务板块仍以原委托代建模式结算项目确认收入为主。若未来发行人工程建设业务板块的代建项目以收取代建管理费模式为主，发行人该业务板块收入规模可能会进一步下滑。

报告期各期，发行人房产销售板块的营业收入分别为 16,197.92 万元、37,711.81 万元、24,510.19 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 7.19%、15.41%、9.28%和 0.00%。发行人房产销售板块收入存在波动，主要系各年度的销售计划、销售数量存在波动。

报告期各期，发行人营业毛利润分别为 22,407.55 万元、41,129.96 万元、52,488.03 万元和 28,231.92 万元，2020 年度，发行人营业毛利润较 2019 年增加 18,722.42 万元，增幅 83.55%，主要系园区经营业务和房产销售业务的营业毛利润大幅回升；2021 年度，发行人营业毛利润较 2020 年增加 11,358.08 万元，增幅 27.62%，主要系园区经营业务和其他业务中资金占用费及投资性房产出售增加。报告期各期，发行人毛利率分别为 9.95%、16.81%、19.87%和 19.44%。

（三）主要业务板块

1、园区开发经营板块

发行人园区开发经营业务主要包括两类业务，一是为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。

发行人园区开发经营板块主要由公司本部及公司下属子公司无锡星洲工业园区开发股份有限公司、无锡新区公共交通有限公司、无锡市高新水务有限公司和无锡星洲能源发展有限公司开展。

表4-1：园区开发经营业务主要板块收入情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性物业出租	30,383.52	28.62	51,183.10	27.69	43,657.62	27.36	42,913.11	27.71

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公用事业服务	55,252.92	52.04	99,299.30	53.72	88,586.47	55.53	79,379.41	51.26
物流及酒店服务	10,415.34	9.81	20,301.17	10.98	14,975.15	9.39	18,794.58	12.14
其他	10,122.05	9.53	14,066.45	7.61	12,321.01	7.72	13,768.36	8.89
合计	106,173.83	100.00	184,850.02	100.00	159,540.25	100.00	154,855.46	100.00

(1) 经营性物业出租业务

发行人经营租赁主要为经营性物业出租业务及相关配套服务,发行人将持有的标准厂房、商业用房、公寓及职工宿舍出租给有需求的企业及个人。

截至报告期末,发行人公司本部及下属子公司共有经营性物业 178.03 万平方米,其中标准工业厂房 108.37 万平方米、商业用房 61.13 万平方米、公寓及职工宿舍 8.53 万平方米。

表4-2: 截至报告期末公司经营性物业出租情况表

物业类别	总建筑面积 (万 m ²)	出租面积 (万 m ²)	出租率
标准工业厂房	108.37	104.22	96.17%
商业用房	61.13	44.16	72.25%
公寓及职工宿舍	8.53	4.75	55.70%
合计	178.03	153.14	86.02%

最近一年及一期,公司经营性物业出租收入情况如下:

表4-3: 最近一年及一期公司经营性物业出租收入情况表

物业类别	2021 年度租金(万元)	2022 年 1-6 月租金(万元)
标准工业厂房	32,007.57	20,890.50
商业用房	17,882.50	8,867.92
公寓及职工宿舍	1,293.03	625.10
合计	51,183.10	30,383.52

最近一年及一期,发行人经营性物业出租业务前五大明细如下:

表4-4: 最近一年公司经营性物业出租收入前五大明细表

租户名称	物业类别	出租面积 (万平方米)	2021 年年度租金收入 (万元)
无锡欧司朗光电半导体有限公司	经营租赁	11.82	7,797.39
无锡市新吴区机关事务服务中心	经营租赁	14.82	7,865.87
无锡日托光伏科技有限公司	经营租赁	13.84	3,808.22
博世汽车系统(无锡)有限公司	经营租赁	2.55	2,905.37

租户名称	物业类别	出租面积 (万平方米)	2021 年年度租金收入（万元）
捷普绿点精密电子（无锡）有限公司	经营租赁	20.81	5,367.06
小计		63.84	27,743.91

表4-5：最近一期公司经营性物业出租收入前五大明细表

租户名称	物业类别	出租面积 (万平方米)	2022 年 1-6 月租金收入（万元）
无锡欧司朗光电半导体有限公司	经营租赁	11.82	3,964.84
无锡市新吴区机关事务服务中心	经营租赁	16.93	4,098.60
无锡日托光伏科技有限公司	经营租赁	13.84	2,856.16
博世汽车系统（无锡）有限公司	经营租赁	2.55	2,179.03
捷普绿点精密电子（无锡）有限公司	经营租赁	20.81	4,717.41
小计		65.95	17,816.04

（2）公用事业服务业务

发行人作为无锡高新区开发运营的主体，为了能够更好地服务进驻园区的各类企业，并提高公司经营性业务的收入水平，利用在市政服务领域的资源优势，积极介入公交服务及污水处理等业务领域，并为新加坡工业园内企业提供变电服务。

公司主要通过无锡高新区公共交通有限公司、无锡市高新水务有限公司和锡星洲科员公用设施开发有限公司开展以上业务。

1) 公交服务

为了给无锡高新区内企业员工提供便捷的交通服务，发行人子公司无锡新区公共交通有限公司在2007年完成了高新区内公交班线的改造。

在公交运营方面，截至2021年末，公司运营线路43条，实际营运车辆370辆；2021年度总运营里程2,485.34万公里，总运量1,918.57万人次。

截至2022年6月末，公司运营线路45条，实际营运车辆382辆；2022年半年度总运营里程1,012.77万公里，总运量674.15万人次。

无锡新吴区财政局按照无锡新区公共交通有限公司实际运营里程数结算补贴，2020年1月1日起，运营里程补贴标准由3.88元调整为5.04元/公里，按季拨付补助。如遇燃油价格上涨、央行加息等政策性因素导致的新增亏损，由无锡新区公共交通有限公司在次年初汇总上报，新吴区经发局、财政局审核后按照实际情

况进行补助。

2) 污水处理

无锡市高新水务有限公司目前有三家污水处理厂，分别为梅村污水处理厂、新城污水处理厂和硕放污水处理厂，出水水质标准均达到一级A。

表4-6：报告期内污水处理补偿机制数据表

单位：元/吨

项目	单价
一级A污水处理补偿单价	1.34
MBR污水处理补偿单价	2.33
运行维护补贴单价	0.21

注：

A、“一级A”是国家对城市污水排放制定的《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002），是城镇污水处理厂出水作为回用水的基本要求。对化学需氧量、生化需氧量、悬浮物、动植物油、石油类、阴离子表面活性剂、总氮、氨氮、总磷、色度、pH、粪大肠菌群数十二项指标值进行了限定。

B、“MBR污水处理”是现代污水处理的一种常用方式，其采用膜生物反应器（Membrane Bioreactor,简称MBR）技术是生物处理技术与膜分离技术相结合的一种新技术，取代了传统工艺中的二沉池，它可以高效地进行固液分离，得到直接使用的稳定中水。MBR污水处理使用的设备和工艺更先进，经MBR膜处理后的水质标准也更高，超过国家一级A标准，所以补偿单价更高。

污水处理的补偿机制包括污水处理补偿机制和运营维护补偿机制两部分。

自2014年起，公司污水处理结算单价调整为一级A污水处理单价1.34元/吨，MBR污水处理单价调整为2.33元/吨；运营维护补偿是由无锡高新区管委会按0.21元/吨的标准给予公司污水管网和泵站日常运行维护管理费，补偿资金按照季度拨付。2019年10月起，新城水处理二厂17万吨/日再提标项目含税污水处理结算单价为2.39元/吨，新城水处理二厂10万吨/日再提标项目含税污水处理结算单价为5.02元/吨。

截至2022年6月末，公司污水处理能力合计达到66.5万吨/日，平均日处理量为46.44万吨。2021年及2022年1~6月，公司实现污水处理费收入分别为3.26亿元和1.90亿元。

3) 供电服务

无锡星洲能源发展有限公司是发行人下属控股子公司，主要业务是为无锡高新区内新加坡工业园提供供电服务。无锡星洲能源发展有限公司在工业园区投资建设了110KV变电所及供电配电网系统，将供电公司的高电压等级电力转换成

较低电压等级电力，并通过园区供电网络传输给园区企业，供园区企业使用。无锡星洲能源发展有限公司负责工业园区这一供配电网络的建设、运行和维护管理。其服务对象为进入工业园区的所有企业。

截至报告期末，工业园区的供电能力为135,000KVA，年供电量为10.04亿度。2021年及2022年1~6月，该业务实现营业收入分别为6.50亿元和3.56亿元。

（3）物流及酒店服务业务

公司物流业务主要由无锡高新物流中心有限公司经营，该公司主要经营海关监督、保税及普通货物仓储、配送、装卸等业务以及为客户提供供应链解决方案。公司拥有各类仓库、堆场、办公用房共计20万平方米。

2012年5月10日，无锡高新区综合保税区正式获批。作为与保税区中国海关、检验检疫部门的协作单位，无锡高新物流中心有限公司场站具有报关、清关、查验、三检和办理货物交接手续等各项口岸功能，在保税区内具有垄断优势。

无锡高新物流中心有限公司的保税仓库可以根据海关规定，进境存入货物暂免进口税款，免领进口许可证（特殊单证除外），在海关规定的存储期限内复出境或办理正式进口手续。

公司拥有各类仓库、堆场、办公用房共计20万平方米，2021年及2022年1~6月，实现物流业务收入分别为1.02亿元和0.76亿元。

公司酒店业务主要由无锡市新城雅尚酒店管理有限公司和无锡新区丽笙酒店有限公司经营。2021年，公司新设立无锡市新发雅馨酒店管理有限公司，负责无锡雅诗阁新发服务公寓和无锡馨乐庭新发公寓酒店的主体运营。2021年及2022年1~6月，公司酒店服务收入分别为0.93亿元和0.29亿元。

（4）行业地位及竞争情况

自1984年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

1992年经国务院批准设立无锡国家高新区。1995年在无锡高新区和无锡新

加坡工业园快速发展的基础上设立无锡新区。无锡新区下辖无锡国家高新技术产业开发区、无锡出口加工区、无锡星洲工业园、太湖国际科技园等多个专业科技园区。无锡新区是国家传感网创新示范区、国家创新型园区、国家生态工业示范园区、国家知识产权试点园区。2015年10月，国务院批复在无锡新区所辖区域基础上设立新吴区，为江苏省无锡市的一个市辖区。2016年2月，根据江苏省政府《关于调整无锡市部分行政区划的通知》，新吴区与无锡高新区实行“区政合一”管理体制，采用行政区与开发区“一套班子、两块牌子”的运作模式。随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，国内开发区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。投资环境已经成为开发区竞争实力的重要指标，环境的好坏决定着开发区的凝聚力、吸引力、影响力和辐射力。各开发区的竞争将更多地体现在是否具有良好的产业规划、是否具有良好的开发区文化和社会氛围、是否具有相关的金融服务以及是否具有高效的管理体制等软环境方面。

但是我国大多数地区建立的工业园区、科技园区普遍存在建设规模较小、重复建设严重、基础设施建设不足、后勤保障服务落后、产业层次较低、制度创新不足等缺陷，难以适应高新技术的发展需求。

近年来，我国工业园区、科技园区的发展进入了新阶段。由于信息、生物、新材料、新能源等领域多方面的技术孕育了众多技术突破，我国工业及科技产业表现出强劲的发展势头。为满足工业及科技产业的产业升级需求，我国园区建设必须进行“二次创业”，这是我国园区建设、发展和管理必须面临的挑战，同时这也为我国园区的蓬勃发展提供了新机遇。

发行人的竞争优势主要包括：

1) 规模优势

经过多年的发展积累，截至2022年6月末，发行人拥有标准厂房、商业用房、公寓及职工宿舍等经营性物业资产总面积178.03万平方米，其中153.14万平方米实现对外出租，总体平均出租率达86.02%。另外，公司还有大量在建的经营性物业资产，随着无锡高新区投资环境的不断提高，入驻企业的增多以及入驻产业的发展，发行人经营性物业出租面积及出租率有望进一步增加，形成了一定的规模优势。

2) 品牌优势

随着发行人在污水处理、变电及公交等公用事业方面的大量投入，服务水平逐步提高，逐渐得到了全区企业的认可，在公用事业服务方面形成了相对垄断优势。

2、建设工程板块

(1) 业务模式

发行人作为无锡市高新区的开发建设主体，以“委托代建”的形式接受无锡市高新区管委会的委托，根据管委会下达的委托代建项目任务书，对高新区范围内的市政、道路、污水管网、房产及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设，代建项目竣工后由高新区管委会在审计项目建设成本的基础上支付一定代建费的方式进行结算。

报告期内，发行人工程建设业务营业收入分别为 36,238.42 万元、32,808.28 万元、31,776.64 万元和 32,006.89 万元，营业成本分别为 32,273.23 万元、29,475.98 万元、27,269.71 万元和 28,895.91 万元，营业毛利率分别为 10.94%、10.16%、14.18%和 9.72%。报告期内，发行人部分工程建设业务由代建模式向工程管理模式转变所致。公司原通过委托代建形式负责对无锡高新区（新吴区）范围内的市政、道路、污水管网、房产及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设。自 2019 年起，无锡高新区（新吴区）基础设施建设项目立项主体改为政府相关部门或机关，无锡高新区管委会与公司按照项目签署委托代建管理合同，无锡高新区管委会负责项目资金的筹措，公司负责代建项目管理，无锡高新区管委会向公司支付代建管理费，代建管理费一般为项目投资额的 1.5%；未完工代建项目仍按原代建模式运营。

(2) 发行人主要已建及在建项目的具体情况

1) 建设工程板块涉及的主要已建项目的具体情况

发行人代建业务完工项目较多，自成立至今已完成数百个代建项目。其中总投资金额超过5,000万元的项目情况如下：

表4-7：发行人主要已完工项目情况表

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	建设完工年份	总投资(万元)
1	珠江路二期	锡新管发[2001]407号	成本加成	2001年11月	高新区管委会	2001年	2005年	5,036.39
2	新梅路	锡新管发[2001]413号	成本加成	2001年11月	高新区管委会	2001年	2004年	6,855.64
3	金桥路	锡新管发[2001]63号	成本加成	2001年3月	高新区管委会	2001年	2003年	5,592.20
4	华友工业园	锡新管发[2002]189号	成本加成	2002年4月	高新区管委会	2002年	2005年	8,550.93
5	电子信息学院	锡新管发[2002]332号	成本加成	2002年6月	高新区管委会	2002年	2006年	18,200.93
6	高典路	锡新管发[2002]221号	成本加成	2002年4月	高新区管委会	2002年	2004年	8,685.21
7	梅育路及延伸段工程	锡新管发[2002]337号	成本加成	2002年6月	高新区管委会	2002年	2007年	5,981.27
8	02-06 新区供电设施工程	锡新管发[2002]836号	成本加成	2002年12月	高新区管委会	2002年	2007年	10,704.24
9	高浪路拓宽(珠江路-新 312 国道)	锡新管发[2004]343号	成本加成	2004年4月	高新区管委会	2004年	2008年	6,360.08
10	海力士供电工程	锡新管发[2005]800号	成本加成	2005年12月	高新区管委会	2005年	2008年	10,697.16
11	长江南路	锡新管发[2006]129号	成本加成	2006年2月	高新区管委会	2006年	2009年	8,963.36
12	锡梅路(薛典北路—后鸿路)	锡新管发[2006]205号	成本加成	2006年2月	高新区管委会	2006年	2010年	6,546.82
13	经一路延伸(薛典路环鸿南路)	锡新管发[2006]204号	成本加成	2006年3月	高新区管委会	2006年	2007年	5,627.98
14	锡甘路污水管线	锡新管经发[2007]125号	成本加成	2007年11月	高新区管委会	2007年	2009年	5,170.25
15	锡太路(新华路—K10+630)	锡新管发[2007]235号	成本加成	2007年4月	高新区管委会	2007年	2010年	14,242.93
16	新鸿路(锡协路-锡甘路)	锡新管经发[2007]45号	成本加成	2007年7月	高新区管委会	2007年	2012年	6,674.93
17	锡兴路(旺庄路~泰山路)	锡新管经发[2008]67号	成本加成	2008年5月	高新区管委会	2008年	2012年	5,485.21
18	新韵南路(锡贤路~锡勤路)	锡新管经发[2008]120号	成本加成	2008年6月	高新区管委会	2008年	2012年	9,351.43
19	泰山路改造(珠江路~锡士路)	锡新管经发[2008]106号	成本加成	2008年6月	高新区管委会	2008年	2013年	5,381.10
20	新梅路(珠江路~城南路)	锡新管经发[2008]119号	成本加成	2008年6月	高新区管委会	2008年	2012年	5,085.39

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	建设完工年份	总投资(万元)
21	香楠路	锡新管经发[2009]95号	成本加成	2009年4月	高新区管委会	2009年	2012年	18,959.15
22	泰伯大道及沿线整治工程	锡新管经发[2009]270号	成本加成	2009年9月	高新区管委会	2009年	2012年	44,229.08
23	黄山路	锡新管经发[2010]312号	成本加成	2010年9月	高新区管委会	2011年	2013年	10,259.48
24	机场南路(雪梅路-京杭运河)	锡新管经发[2010]316号	成本加成	2010年9月	高新区管委会	2011年	2013年	24,931.57
25	吴越路东延伸	锡新管经发[2011]19号	成本加成	2011年1月	高新区管委会	2011年	2013年	51,302.94
26	空港路(金马路-裕安路)	锡新管经发[2012]261号	成本加成	2012年7月	高新区管委会	2012年	2015年	5,361.47
27	吴都路上跨锡钦路道桥工程	锡新管经发[2012]287号	成本加成	2012年8月	高新区管委会	2013年	2014年	5,113.32
28	城南路(高浪路-吴都路)	锡新管经发[2013]277号	成本加成	2013年7月	高新区管委会	2014年	2014年	9,495.46
29	珠江路延伸(新梅路-长江南路)	锡新管经发[2014]162号	成本加成	2014年4月	高新区管委会	2014年	2016年	5,781.29
30	新华路能源设施工程	锡新管经发[2015]274号	成本加成	2015年6月	高新区管委会	2015年	2017年	23,229.09
31	新梅路能源站	锡新管经发[2016]403号	成本加成	2016年9月	高新区管委会	2016年	2018年	7,687.23
32	运河沿线局部区域防洪除涝工程	锡新管经发[2016]456号	成本加成	2016年10月	高新区管委会	2016年	2018年	7,122.27

2) 建设工程板块涉及的主要在建项目的具体情况

表4-8: 发行人主要在建项目情况表

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	预计建设完工年份	计划总投资(万元)
1	长江东路快速化改造工程	锡新行审许[2018]21号、 锡新行审许[2019]12号	成本加成	2018年2月签署协议, 2019年1月调整协议约定的投资规模 ¹	高新区管委会	2018年	2023年	48,000.00

¹ “长江东路快速化改造工程”项目于2018年立项并于2018年2月签署代建协议, 原立项时的总投资金额为32,000万元, 后因总投资规模变动较大, 发行人根据调整后的规模办理了立项文件变更, 并签署补充协议对原协议的投资规模进行调整。

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	预计建设完工年份	计划总投资(万元)
2	江华路（行创四路-机场路）改造工程	锡新行审许[2018]16号、 锡新行审许[2019]60号	成本加成	2018年2月签署协议，2019年4月调整协议约定的投资规模 ²	高新区管委会	2018年	2022年	5,706.00
3	鸿江路（德宝二厂-里河路）道路工程	锡新行审许[2018]61号、 锡新行审许[2019]160号	成本加成	2018年3月签署协议，2019年6月调整协议约定的投资规模 ³	高新区管委会	2018年	2022年	2,691.00
4	海辰半导体（无锡）有限公司110KV变电站工程进线电力工程	锡新行审许[2018]133号、 锡新行审许[2019]223号	成本加成	2018年5月签署协议，2019年8月调整协议约定的投资规模 ⁴	高新区管委会	2018年	2022年	6,743.00
5	周泾河沟通工程（高浪路-梅西路）	锡新行审许[2018]63号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	4,498.00
6	重大产业项目基础设施设备配套一期（海力士二工厂、华虹）配套管网工程	锡新行审许[2018]100号	成本加成	2018年5月	高新区管委会	2018年	2022年	14,000.00
7	新通路（新鸿路-普洛斯出入口以西）道路工程	锡新行审许[2018]8号	成本加成	2018年1月	高新区管委会	2018年	2022年	9,433.00
8	至贤路（走马塘-至德大道）污水管改造工程	锡新行审许[2018]83号	成本加成	2018年5月	高新区管委会	2018年	2022年	3,462.00
9	锡东大道（至宾路-泰伯大道）污水管改造工程	锡新行审许[2018]87号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	8,989.00

² “江华路（行创四路-机场路）改造工程”项目于2018年立项并于2018年2月签署代建协议，原立项时的总投资金额为5,250万元，后因总投资规模变动较大，发行人根据调整后的规模办理了立项文件变更，并签署补充协议对原协议的投资规模进行调整。

³ “鸿江路（德宝二厂-里河路）道路工程”项目于2018年立项并于2018年3月签署代建协议，原立项时的总投资金额为2,091万元，后因总投资规模变动较大，发行人根据调整后的规模办理了立项文件变更，并签署补充协议对原协议的规模进行调整。

⁴ “海辰半导体（无锡）有限公司110KV变电站工程进线电力工程”项目于2018年立项并于2018年5月签署代建协议，原立项时的总投资金额为3,200万元，后因总投资规模变动较大，发行人根据调整后的规模办理了立项文件变更，并签署补充协议对原协议的投资规模进行调整。

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	预计建设完工年份	计划总投资(万元)
10	欣鸿路（鸿山路-飞凤路）污水管改造工程	锡新行审许[2018]86号	成本加成	2018年5月	高新区管委会	2018年	2022年	4,463.00
11	博世支路（锡钦路-锡锦路）工程	锡新行审许[2018]35号	成本加成	2018年3月	高新区管委会	2018年	2022年	4,074.00
12	至德大道（至贤路-张塘河）污水管改造工程	锡新行审许[2018]88号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	2,572.00
13	无锡高新区2018年零星工程	锡新行审许[2018]93号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	2,398.00
14	重大产业项目基础设施配套（海力士M8项目）110KV电力工程项目	锡新行审许[2018]195号	成本加成	2018年5月	高新区管委会	2018年	2022年	13,500.00
15	坊育南路（泰伯大道-泰山路）道路工程	锡新行审许[2018]69号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	6,893.00
16	清晏路城市停车场及辅助配套工程	锡新行审许[2018]308号	成本加成	2018年6月	高新区管委会	2018年	2022年	20,000.00
17	金城东路（景云立交--前进北路）海绵城市游园工程	锡新行审许[2018]79号	成本加成	2018年4月	高新区管委会	2018年	2022年	9,405.00
18	生态保障中心环境工程	锡新行审许[2018]96号	成本加成	2018年5月	高新区管委会	2018年	2022年	4,398.00
19	飞凤南路快捷化工程	锡新行审许[2018]292号	成本加成	2018年6月	高新区管委会	2018年	2022年	48,000.00
20	向阳路（新光路-张富河）改造工程	锡新行审许[2018]294号	成本加成	2018年6月	高新区管委会	2018年	2022年	2,889.00
21	长江路(太湖大道-泰山路)改造工程	锡新行审许[2018]295号	成本加成	2018年6月	高新区管委会	2018年	2022年	54,364.00
22	重大产业项目基础设施配套二期（M8污水、中	锡新行审许[2018]296号	成本加成	2018年6月	高新区管委会	2018年	2022年	6,000.00

序号	项目名称	立项文号	业务模式	协议签署时间	协议签署对手方	建设起始年份	预计建设完工年份	计划总投资(万元)
	水)配套管网工程							
23	高架道路声屏障工程	锡新管经发[2017]87号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	2,900.00
24	梅村污水处理厂鸿山片区污水主通道工程	锡新管经发[2017]73号	成本加成	2017年10月	高新区管委会	2017年	2022年	7,473.00
25	梅村污水处理厂鸿山片区污水主通道配套泵站及联络管工程	锡新管经发[2017]76号	成本加成	2017年10月	高新区管委会	2017年	2022年	4,500.00
26	锡协路(薛典路-锡通高速)改造工程	锡新管经发[2017]69号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	2,700.00
27	新通路(锡协路-欣鸿路)道路工程	锡新管经发[2017]83号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	4,380.00
28	新洲路锡土路尚德专用管及路面大修理工程	锡新管经发[2017]84号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	1,890.00
29	深南电路配套110KV高压变电站工程	锡新管经发[2017]122号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	12,987.00
30	锡协路(锡梅路-新华路)	锡新管经发[2017]69号	成本加成	2017年3月	高新区管委会	2017年	2022年	2,700.00
31	泰伯大道(锡张高速-区界)	锡新管经发[2017]333号	成本加成	2017年7月	高新区管委会	2017年	2022年	20,000.00
32	东部农业板块基础设施提升改造工程	锡新管经发[2017]164号	成本加成	2017年4月	高新区管委会	2017年	2022年	68,500.00

截至报告期末，发行人无拟建基础设施项目。

(3) 建设工程板块相关业务合法合规性分析

关于建设工程板块是否符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号），补充分析如下：

文件名称	规定内容	主要问题
《中华人民共和国预算法》（2018年修正）	<p>地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。</p> <p>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。</p> <p>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务。</p> <p>除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。</p> <p>国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。</p>	禁止违规举债，禁止违规担保
政府投资条例	<p>投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：</p> <p>（一）项目建议书提出的项目建设的必要性；</p> <p>（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；</p> <p>（三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求；</p> <p>（四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。</p> <p>对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。</p>	规范政府投资项目
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）	<p>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。</p>	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	禁止新增政府债务

文件名称	规定内容	主要问题
	担相关责任。	
	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）	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，分类妥善处理，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。	规范注资和偿债资金来源
	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
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕	防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门	控制地方政府隐性债务风险

文件名称	规定内容	主要问题
5号)	向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。	

发行人开展的建设工程板块相关业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不参与政府投资行为；不存在违规替政府垫资的情形；相关项目建设资金由股东注册资本、发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的建设工程板块相关业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在违规替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

（4）收入确认情况

近三年发行人工程建设业务收入确认情况如下：

1）2019年度

2019年度，发行人累计确认工程建设业务收入36,238.42万元，其中单个项目收入金额超过500.00万元的项目构成如下：

项目名称	确认收入金额（万元）
飞凤路（锡宅路-泰伯大道）	8,350.89
飞凤路（312国道-景鸿路南侧）	2,393.47
锡贤路（新韵北路-锡东大道）	2,114.90
运河沿线局部区域防洪除涝工程	2,056.13
新梅路能源站	1,935.35
运河沿线局部区域防洪除涝工程	1,306.12
地铁三号线污水管网配套工程立项	1,173.02
新洲路延伸段（锦鸿路-群兴路）道路工程	1,113.73

项目名称	确认收入金额（万元）
堰头巷路（金城东路-区界）	887.41
新锡路（312 国道-金城东路）	857.42
西仓浜河道工程	849.32
华友中路（锡宅路-新宅路）	812.06
高架道路声屏障工程	580.59
东风闸站移建工程	560.34
新洲路锡士路尚德专管改造及路面大修工程	526.50
新通路（锡协路-欣鸿路）道路工程	509.19
其他零星项目*	8,161.58
合计	36,238.42

注：其他零星项目是指单个项目收入金额不超过500.00万元的项目；因竣工项目需要完成工程审计之后才能与政府完成最终决算，因此，近三年完工项目和近三年确认收入的项目存在差异。

2）2020年度

2020年度，发行人累计确认工程建设业务收入32,808.28万元，其中单个项目收入金额超过500.00万元的项目构成如下：

项目名称	确认收入金额（万元）
泰伯大道（锡张高速-区界）	4,952.40
硕放厂污水主通道工程（途径盈发路、华友中路、香楠路、裕丰路等）	3,762.33
珠江路延伸（新梅路-长江南路）	1,980.96
锡贤路（新韵北路-锡东大道）	1,304.98
华友中路（锡宅路-新宅路）	1,162.71
梅村污水处理厂鸿山片区污水主通道工程	1,052.44
主入口工程	892.12
伯渎河慢行绿道系统工程（沪宁铁路-旺庄东路）	819.40
2017 年外商投资企业供电业扩工程	808.19
新洲路延伸段（锦鸿路-群兴路）道路工程	805.94
新宅路、后港公路道路工程及望虞河工程	770.41
中通支路（锦鸿路-欣鸿路）	752.79
硕放厂污水主通道工程（途径盈发路、华友中路、香楠路、裕丰路等）	673.11
飞凤路（312 国道-景鸿路南侧）	657.89
物联网小镇展示中心改造扩建	634.12
鸿山物联网小镇临时客厅工程	552.41

项目名称	确认收入金额（万元）
春丰河旺庄冷渎港河道清淤工程	505.51
其他零星项目*	10,720.58
合计	32,808.28

注：其他零星项目是指单个项目收入金额不超过500.00万元的项目；因竣工项目需要完成工程审计之后才能与政府完成最终决算，因此，近三年完工项目和近三年确认收入的项目存在差异。

3) 2021年度

2021年度，发行人累计确认工程建设业务收入31,776.64万元，其中单个项目收入金额超过500.00万元的项目构成如下：

项目名称	确认收入金额（万元）
泰伯大道（锡张高速-区界）	489.92
重大产业项目基础设施配套一期（海力士二工厂、华虹）配套管网工程	3,057.20
华友中路（锡宅路-新宅路）	2,024.35
梅村污水处理厂鸿山片区污水主通道工程	2,434.73
锡东大道（至宾路-泰伯大道）污水管改造工程	295.60
欣鸿路（鸿山路-飞凤路）污水管改造工程	388.18
重大产业项目基础设施配套（海力士 M8 项目）110KV 电力工程项目	4,078.49
新洲路延伸段（锦鸿路-群兴路）道路工程	699.53
清晏路城市停车场及辅助配套工程	3,387.42
飞凤南路快捷化工程立项	1,543.26
长江路(太湖大道-泰山路)改造工程	1,412.80
重大产业配套二期 M8 污水、中水管网工程	1,515.51
长江东路快速化改造工程	1,446.97
东部农业板块基础设施提升改造工程	6,430.64
飞凤路（锡宅路-泰伯大道）	1,407.97
其他零星项目*	1,164.07
合计	31,776.64

注：其他零星项目是指单个项目收入金额不超过500.00万元的项目；因竣工项目需要完成工程审计之后才能与政府完成最终决算，因此，近三年完工项目和近三年确认收入的项目存在差异。

（5）报告期回款情况

2019-2021年度，发行人工程建设业务回款情况如下：

单位：万元

年份	工程建设业务收入	工程建设业务回款	应收财政局款项余额
2019 年度/年末	36,238.42	110,249.15	421,200.38
2020 年度/年末	32,808.28	106,689.45	347,319.21
2021 年度/年末	31,776.64	108,168.71	270,927.14

目前当地政府正逐步解决应收账款的回款问题，预计上述款项可在4年左右完成回款。

（6）行业地位及竞争情况

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。我国政府实施的“城镇化战略”作为 21 世纪中国迈向现代化战略目标的重大措施之一，将会带动我国基础设施建设行业进入快速发展的时期。党的十七大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长极”。城市化建设已成为促进我国经济增长，推动我国社会进步的重要手段，是我国国民经济发展的重要载体，而城市基础设施行业则在我国的城市化进程中起到了不可或缺的作用。

作为政府投资的一个重要组成部分，城市基础设施行业投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等都有着积极的作用。但是由于我国的城市基础设施建设资金投入量大、建设周期较长以及产品或服务价格受国家政策调控，使得其投资回报率很低。

2019 年全年，全国固定资产投资(不含农户)551,478 亿元，比上年增长 5.4%。其中基础设施投资增长 3.8%，在“一带一路”和“京津冀”一体化的推动下，基础设施投资继续保持增长。制造业投资增长 3.1%，房地产开发投资增长 9.9%。全国商品房销售面积 171,558 万平方米，下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。截至 2019 年底，中国城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点，未来中国城镇化进程将逐渐深入。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

2020 年，在新冠疫情对经济的冲击下，中央明确加大宏观政策调控、有效扩

大内需，全国固定资产投资（不含农户）518,907 亿元，比上年增长 2.9%。其中基础设施投资增长 0.9%，基建投资继续保持增长，有望成为全年扩大内需的引擎。2020 年全年，制造业投资同比下降 2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。全国商品房销售面积 176,086 万平方米，增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。截至 2020 年末，我国城市化率已超过 60%，居住在城镇的人口为 901,991,162 人，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

2021 年全年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%；比 2019 年 1—12 月份增长 8.0%，两年平均增长 3.9%。其中基础设施投资增长 0.4%，制造业投资增长 13.5%，房地产开发投资增长 4.4%。全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。截至 2021 年底，我国常住人口城镇化率达到 64.72%，我国坚持走中国特色新型城镇化道路，城市功能不断完善，城市人居环境显著改善，城市治理水平明显提高。

“十四五”规划纲要指出，我国将坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，继续推进新型城镇化建设，实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。同时健全城乡融合发展机制，推动城乡要素平等交换、双向流动，并提出“十四五”时期常住人口城镇化率提高到 65% 的目标。

发行人的竞争优势主要包括：

1) 政府支持

发行人是由无锡市高新区管委会授权进行国有资产经营管理的国有企业，是无锡高新区开发建设主体，以“委托代建”的形式对高新区内基础设施及公共配套设施开展建设，得到了高新区管委会的大力支持。根据无锡高新区的规划，无锡新发负责高新区内无锡空港产业园、无锡新加坡工业园、无锡出口加工区、吴文化博览园等区域的基础设施建设及相关企业的投资建设。

公司作为无锡高新区主要的园区经营开发及建设主体，在无锡高新区开发建设方面的作用至关重要。近年来无锡高新区发展较快，基础设施建设进展迅速，

为公司业务量的增加提供了保障。此外，公司在资本注入及财政补贴等方面得到了无锡市人民政府和无锡高新区管委会的大力支持。近几年管委会持续增加公司的资本金，不断增强其融资能力，以支持公司未来战略目标的实现。

2) 资金优势

2014 年公司改制为有限公司，以净资产评估值作为改制后注册资本，截至报告期末，公司注册资本 139.75 亿元。财政补助方面，近三年，发行人的补贴收入分别是 24,174.50 万元、22,714.55 万元和 28,184.42 万元。一方面，发行人凭借优质的资产质量、稳定良好的经营业务以及长期以来的市场信誉，有能力从市场融资来满足高新区基础设施及公共配套设施建设所需投资资金；另一方面，无锡高新区的财政实力能够保障其持续对发行人进行注资，以提升发行人的资产实力、增强发行人的经营能力，同时也使得公司代建业务结算收入得到保障。

3) 区域优势

无锡高新区（新吴区）行政管理区域约 220 平方公里，现辖无锡（太湖）国际科技园、无锡空港产业园、无锡新加坡工业园、无锡出口加工区、吴文化博览园、工业博览园等若干功能园区和六个街道，户籍人口 12.74 万户，总人口 36.44 万人。无锡高新区经过近二十年的发展，地方区域发展和地方财政实力均达到了一定的规模。其中 GDP 由 2008 年的 708.00 亿元增长到 2021 年的 2,271.06 亿元。

2021 年，无锡高新区（新吴区）全年实现地区生产总值 2,271.06 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.0%。全年农林牧渔业现价总产值 1.01 亿元；全年规模以上工业总产值达 5,554.58 亿元，比上年增长 22.1%；全年固定资产投资完成 723.17 亿元，比上年增长 5.3%。全年实现对外贸易进出口总额 3,764.18 亿元，比上年增长 5.8%。其中，进口总额 1,698.92 亿元，比上年下降 5.8%；出口总额 1,7795.26 亿元，比上年增长 18.5%。

经济建设方面，无锡高新区（新吴区）已经形成集成电路、液晶显示、汽车零部件三大支柱产业，建有国家高新技术产品出口基地、国家微电子高技术产业基地、国家液晶产业基地和国家火炬计划汽车电子及部件产业基地四大基地。经过多年的投资建设，无锡高新区（新吴区）在工业和科技载体建设方面成绩显著，建成国家高新技术创业服务中心、国家级留学生创业园、国家级大学科技园、信

息产业科技园等面积达 100 万平方米的园区。

未来，无锡高新区（新吴区）将重点发展物联网、新能源、微电子、软件及服务外包等千亿级产业集群。总体来看，无锡高新区（新吴区）产业集聚效应显著，经济实力较强。

无锡市新吴区区位图



总体来看，无锡高新区产业集聚效应显著，高新区管委会对公司的支持意愿和支持力度较强。公司作为区内最主要的园区经营开发及建设主体，地位突出且业务发展有保障，公司具备一定的抗风险能力。

4) 规模优势

目前无锡高新区仍处于建设发展期，公司作为高新区基础设施项目的代建主体，未来几年建设工程量有望稳定增长，在基础设施及公共配套设施方面的核心地位将得到进一步的加强，因此发行人在建设工程业务方面将保持持续稳定的竞争优势。

5) 经营管理及人才优势

发行人经过多年的发展壮大，建立了良好的公司治理模式，内部管理规范，从而吸引了大量从业经验丰富的经营管理人才和专业技术人才。发行人凭

借多年来在园区综合服务经营及基础设施项目建设、产业投资等方面积累的经验，在经营管理及人力资源方面具有一定的竞争优势。

3、房地产业务板块

(1) 业务开展情况

发行人房地产业务的主要开发主体为公司本部、无锡高新技术产业发展股份有限公司。

发行人房地产开发以自建和合作开发为主要形式，毛利率水平较高，近三年房地产业务毛利率分别为18.38%、27.52%和38.23%。受房地产供需状况及行业调控政策的影响，报告期内公司房地产业务收入有所波动。

发行人房地产项目基本情况如下：

1) 水清木华苑项目

水清木华苑分二期建设，一期已销售完毕；二期总建筑面积为7.12万平米，可售面积4.90万平米，截至报告期末，二期实际完成销售3.83亿元，已基本售完。

2) 汇融广场项目

太科园金融服务区（汇融广场）项目是该项目位于无锡高新区太科园净慧路西侧、科研南路北侧、科研北路南侧，翡翠湖东侧。项目总用地面积43,200.00平方米（64.80亩）；项目总建筑面积24.60万平方米，其中：地上建筑面积16.40万平方米、地下建筑面积8.20万平方米；建筑占地面积13,244.00平方米；建筑密度30.66%，建筑容积率3.98，地下停车位1,219辆。

项目总投资估算15.00亿元，2012年3月开工，2014年10月已交付使用。可售面积16.4万平方米，预计销售额18亿元。截至2022年6月末，实际完成销售3.17亿元，2022年预计完成销售0亿元。

汇融广场项目销售面积较少，主要原因一方面是周边配套基础设施还未完善，另一方面是该项目并非全部用于出售，部分将用于出租。随着地区政府对该地段的规划建设，以及今后部分机关及事业单位在周边入驻，该项目的销售情况将得到改善。

3) 凤鸣山庄项目

凤鸣山庄项目位于城市新兴开发区，北面为鸿山泰伯陵风景区，环境优美，西临吴文化商业街，配套完善，整个地块为矩形的形态，建筑呈二合院、四合院、

九合院、十合院、十一合院、十二合院、十六合院。合院建筑均带地下室，地上三层。

项目总投资10.00亿元，总用地面积135,056平方米，建筑占地面积39,854平方米，规划总建筑面积为19.40万平米，其中：地上住宅面积为10.13万平米，地下建筑面积为9.17万平米，公共建筑面积为0.10万平米，建筑密度29.5%，建筑容积率0.75，地下停车位880辆。

目前一期开发3.00万平米，2013年7月已交付使用，预计销售金额4.69亿元，截至2021年末已完成销售回款4.65亿元。二期4.30万平米，于2013年11月开盘，预计销售金额5.84亿元，截至2021年末已完成销售回款5.84亿元。三期建筑面积3.50万平米，目前暂停开发。凤鸣山庄销售面积较少，主要原因一方面是这个项目都还处在在建状态，销售工作还未全面展开，另一方面是项目选址较偏离市中心，相关地段配套基础设施还未完善，入住率较低。随着项目的竣工以及地区政府对这些地段的规划建设，该项目有望逐步完成销售。

4) 集成电路研发中心项目

项目位于新吴区泰山路南侧地块，占地约10.16万平米，总建筑面积29.98万平米。项目总投资约19.97亿元。项目在建集成电路设计研发中心、集成电路相关培训培训中心及电子信息产业相关研发中心等。本项目建成后将为入驻企业提供优质服务。目前已完成投资11.30亿元，预计完工可销售面积20.97万平米。

(2) 行业地位及竞争情况

在1998年“亚洲金融风暴”后，中国房地产行业经历了10余年的高速发展、高盈利的阶段。总体来看，在持续的房地产宏观调控政策下，中国房地产行业已经进入了一个稳定的调整期。未来中国城市化重心将更多转向二、三线城市及中小城市，住房市场的发展空间也会相应转移，所以曾以北京、上海、深圳、广州等一线城市为主“战场”的中国房地产，将逐步向二、三线城市转移。新一轮房地产调控政策，使一线城市土地供应进一步受限，此外，由于高铁等大大改变了交通格局，中小城市的城市化提速，也为房价上涨打开了新通道。相对于一线城市发展已较为成熟稳定的市场，二、三线城市的房地产市场正处于上升周期。随着区域一体化的推进，城市化进程加速，二、三线城市房地产市场的刚性需求也随之增加，为二、三线城市房地产发展带来了新的发展空间。

4、其他业务

发行人其他业务主要包括投资性房产出售、污水站代管、餐饮会务、房屋出租、无形资产转让等。发行人近三年一期的其他业务收入分别为 17,827.19 万元、14,544.16 万元、23,045.93 万元和 7,040.27 万元。其他业务营业成本分别为 13,991.31 万元、12,754.59 万元、12,811.25 万元和 5,970.30 万元，营业成本与营业收入变动基本保持一致。其他业务营业利润分别为 3,835.89 万元、1,789.57 万元、10,234.68 万元和 1,069.97 万元。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 发行人主要财务情况

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

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

发行人聘请苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2019 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚审[2020]619 号标准无保留意见的审计报告；对公司截至 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2020 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚审[2021]765 号标准无保留意见的审计报告；对公司截至 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2021 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了苏亚审[2022]792 号标准无保留意见的审计报告。

（二）发行人报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正的情况

1、重要会计政策变更

（1）2019 年度

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），发行人对财务报表列报项目进行了以下调整：

资产负债表：将“应收票据及应收账款”项目分拆“应收票据”和“应收账款”明细项目列报；将“应付票据及应付账款”项目分拆“应付票据”和“应付账款”明细项目列报。

期初及上期受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
应收票据及应收账款	5,174,414,113.82	应收票据	11,200,185.00
		应收账款	5,163,213,928.82
应付票据及应付账款	1,609,640,705.07	应付票据	565,916,331.98
		应付账款	1,043,724,373.09

（2）2020 年度

2020 年度，发行人重要会计政策没有发生变更。

（3）2021 年度

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布修订的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

2018 年 12 月，财政部发布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会【2018】35 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。公司自 2021 年 1 月 1 日起实施，并按照有关衔接规定进行了处理。

期初及上期受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额（元）	报表项目	金额（元）
交易性金融资产	—	交易性金融资产	257,409,595.23
可供出售金融资产	2,555,516,389.23	可供出售金融资产	—
其他权益工具投资	—	其他权益工具投资	778,893,790.40
其他非流动金融资产	—	其他非流动金融资产	1,701,329,730.80
固定资产	2,271,956,186.21	固定资产	2,271,288,180.36
使用权资产	—	使用权资产	668,005.85

调整前		调整后	
递延所得税资产	75,004,266.96	递延所得税资产	90,683,875.12
短期借款	149,500,000.00	短期借款	149,652,608.54
预收款项	892,798,389.93	预收款项	802,951,005.57
合同负债	—	合同负债	85,879,825.66
其他应付款	633,269,247.81	其他应付款	546,964,047.72
一年内到期的非流动负债	3,458,934,390.51	一年内到期的非流动负债	3,783,625,038.20
其他流动负债		其他流动负债	3,967,558.70
应付债券	7,577,355,361.99	应付债券	7,338,817,305.85
租赁负债	—	租赁负债	179,793.46
长期应付款	2,403,324,413.01	长期应付款	2,403,144,619.55
递延所得税负债	1,549,663.49	递延所得税负债	62,758,453.44
其他综合收益	965,557.44	其他综合收益	-47,038,824.44
盈余公积	136,668,214.28	盈余公积	155,153,731.59
未分配利润	903,071,710.63	未分配利润	1,069,276,538.69
少数股东权益	2,143,335,262.27	少数股东权益	2,143,236,844.19

(4) 2022 年 1-6 月

2022 年 1-6 月，发行人重要会计政策没有发生变更。

2、重要会计估计变更

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人重要会计估计没有发生变更。

3、会计差错更正

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人不存在会计差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况：

最近三年及一期合并范围变化情况			
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	无锡市新发集成电路产业园有限公司	商务服务业	本年度新设立
2	无锡市新发产业投资有限公司	商务服务业	本年度新设立
3	无锡市云港创业投资有限公司	商务服务业	本年度新设立
4	无锡市新盈电力能源有限公司	电力、热力生产和供应业	本年度新设立

最近三年及一期合并范围变化情况			
5	无锡市新吴智慧停车运营管理有限公司	商务服务业	子公司无锡市新发建设管理有限公司新设立
2020 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	无锡市新发佳园置业有限公司	房地产业	子公司无锡市新发商业管理有限公司本年度转让全部股权
2021 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	无锡星洲科创服务有限公司	商务服务业	子公司无锡星洲能源发展有限公司分立
2	无锡市新发城市运营管理服务有限公司	公共设施管理业	本年度新设立
3	无锡市新发私募基金管理有限公司	资本市场服务	本年度新设立
4	无锡市新发雅馨酒店管理有限公司	居民服务业	本年度出资
5	无锡市新发园区发展有限公司	租赁和商务服务业	本年度新设立
6	无锡市新湖置业有限公司	房地产业	本年度新设立
7	无锡市新吴区大运河文化发展有限公司	租赁和商务服务业	本年度新设立
8	无锡新发信润创业投资合伙企业(有限合伙)	金融业	子公司无锡市新发产业投资有限公司新设立
9	无锡新博龙房地产有限公司	房地产业	子公司无锡吴文化博览园建设发展有限公司新设立
10	无锡新鸿龙置业有限公司	房地产业	子公司无锡吴文化博览园建设发展有限公司新设立
2021 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	无锡新发鸿景置业有限公司	房地产业	收回转让 70% 股权的剩余 60% 转让价款
2022 年 1-6 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	江苏新苏阳建设有限公司	建筑业	本年度投资取得

最近三年及一期合并范围变化情况			
2	无锡市新发商业发展有限公司	租赁和商务服务业	新设立
3	无锡市新梅公寓有限公司	房地产业	子公司无锡市新发商业发展有限公司新设立
4	无锡市新发文体产业发展有限公司	文化、体育和娱乐业	新设立
5	无锡市吴越文化数字科创谷发展有限公司	租赁和商务服务业	新设立
6	无锡市新发低碳科技发展有限公司	科学研究和技术服务业	本年度新设立
7	无锡星源私募基金管理有限公司	金融业	子公司无锡市新发产业投资有限公司新设立
2022 年 1-6 月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	无锡市新发私募基金管理有限公司	金融业	本年度注销

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：

表5-1：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	332,196.72	369,387.56	344,667.94	331,415.91
交易性金融资产	16,418.39	18,397.39		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	440.00	-	500.00	1,011.39
应收账款	257,845.48	294,429.33	374,315.90	441,966.85
预付款项	82,278.66	34,297.55	18,034.67	19,651.38
其他应收款	1,142,874.42	1,140,279.20	1,289,181.81	1,032,930.78
存货	1,067,671.58	714,932.05	506,723.84	744,401.99

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
合同资产	8,931.19	-	-	-
持有待售资产	-	-	210,171.65	-
一年内到期的非流动资产	3,910.14	4,291.32	3,041.24	5,415.76
其他流动资产	26,600.70	26,611.46	26,941.95	26,232.44
流动资产合计	2,939,167.28	2,602,625.87	2,773,579.00	2,603,026.51
可供出售金融资产	-	-	255,551.64	100,933.55
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	614.60	2,443.57	5,041.75	8,083.25
长期股权投资	585,573.34	491,868.22	493,995.51	333,281.73
其他权益工具投资	70,542.60	117,156.74	-	-
其他非流动金融资产	79,016.71	90,263.43	-	-
投资性房地产	660,683.71	639,632.59	594,492.63	563,249.57
固定资产	250,365.85	236,415.21	227,195.62	146,776.30
在建工程	144,074.45	163,135.43	180,601.17	261,154.17
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	1,991.92	2,310.80	-	-
无形资产	48,617.64	49,753.96	49,646.43	53,761.83
开发支出	-	-	-	-
商誉	447.73	447.73	447.73	447.73
长期待摊费用	29,304.97	32,305.44	23,918.64	18,519.16
递延所得税资产	6,642.19	5,845.72	7,500.43	7,507.84
其他非流动资产	16,552.10	103,682.10	2,810.92	10,734.99
非流动资产合计	1,894,427.80	1,935,260.93	1,841,202.45	1,504,450.14
资产总计	4,833,595.08	4,537,886.80	4,614,781.45	4,107,476.64
短期借款	39,456.10	22,469.34	14,950.00	34,950.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	17,930.00	7,750.00	9,759.00	18,846.75
应付账款	95,483.41	97,205.31	101,123.88	156,035.58
预收款项	112,277.60	81,701.84	89,279.84	180,659.46
合同负债	859.38	1,152.98	-	-
应付职工薪酬	746.39	2,312.75	2,497.81	2,761.19
应交税费	11,534.68	8,299.02	8,444.04	11,844.60
其他应付款	68,261.74	64,548.24	63,326.92	72,203.48

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
持有待售负债	-	-	166,821.12	-
一年内到期的非流动负债	520,671.96	513,436.46	345,893.44	262,253.41
其他流动负债	152,471.68	100,264.40	-	-
流动负债合计	1,019,692.93	899,140.33	802,096.05	739,554.45
长期借款	1,043,437.98	1,128,526.76	998,703.13	877,812.34
应付债券	534,830.04	420,161.02	757,735.54	572,144.99
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	1,348.84	1,595.58	-	-
长期应付款	254,332.66	242,187.62	240,332.44	345,604.34
预计负债	-	-	-	1,406.70
递延收益	32,869.95	33,400.86	34,128.16	38,905.86
递延所得税负债	3,415.38	11,546.11	154.97	212.80
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,870,234.86	1,837,417.95	2,031,054.23	1,836,087.03
负债合计	2,889,927.79	2,736,558.28	2,833,150.28	2,575,641.48
实收资本（或股本）	1,397,527.95	1,397,527.95	1,302,869.95	1,202,869.95
其他权益工具	-	-	20,000.00	168,829.15
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	20,000.00	168,829.15
资本公积	223,209.25	143,728.96	140,357.14	-131,610.63
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-4,620.06	19,471.96	96.56	298.29
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	17,833.12	17,833.12	13,666.82	12,268.62
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	135,874.05	121,684.88	90,307.17	82,309.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,769,824.31	1,700,246.87	1,567,297.64	1,334,964.73
少数股东权益	173,842.97	101,081.65	214,333.53	196,870.43
所有者权益（或股东权益）合计	1,943,667.29	1,801,328.52	1,781,631.17	1,531,835.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,833,595.08	4,537,886.80	4,614,781.45	4,107,476.64

表5-2：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	145,220.99	264,214.27	244,720.62	225,134.97
减：营业成本	116,989.07	211,726.24	203,590.65	202,727.42
税金及附加	5,141.03	10,997.37	12,515.00	11,178.28
销售费用	1,750.79	4,413.97	4,704.32	5,861.34
管理费用	10,735.39	19,698.19	18,260.87	20,288.11
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,418.28	10,250.64	9,232.91	12,811.89
其中：利息费用	8,145.31	14,076.00	13,503.21	19,478.26
利息收入	1,200.04	4,018.35	4,413.04	6,947.37
加：其他收益	11,600.71	28,331.41	22,570.68	24,033.26
投资收益（损失以“-”号填列）	9,770.18	14,454.26	11,765.11	32,642.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,739.58	-4,319.33	4,300.99	-2,317.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,925.11	-7,913.12	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30.99	-184.96	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-4,012.84	-3,465.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	155.18	1,944.06	19,054.27	-1,706.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,756.40	43,759.53	45,794.07	23,772.40
加：营业外收入	212.90	222.40	1,040.77	1,234.70
减：营业外支出	27.75	504.52	375.95	815.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,941.55	43,477.41	46,458.90	24,191.17
减：所得税费用	6,960.76	9,086.70	14,008.80	6,302.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,980.79	34,390.71	32,450.09	17,888.88
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,980.79	34,390.71	32,450.09	17,888.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	12,064.72	27,664.98	24,391.29	11,957.74
2.少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)	3,916.07	6,725.73	8,058.80	5,931.14
五、其他综合收益的税后净额	-24,092.02	24,175.84	-205.99	-24.14
归属于母公司所有者的其他综合 收益的税后净额	-24,092.02	24,175.84	-201.74	-24.14
(一)以后不能重分类进损益 的其他综合收益	-24,092.02	26,450.52	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债 或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重 分类进损益的其他综合收益中 享有的份额	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变 动	-24,092.02	26,450.52	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变 动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的 其他综合收益	-	-2,274.68	-201.74	-24.14
1.权益法下在被投资单位以后将 重分类进损益的其他综合收益 中所享有的份额	-	-2,274.68	-28.24	-
2.可供出售金融资产公允价值变 动损益	-	-	-173.50	-24.14
3.持有至到期投资重分类为可供 出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收 益的税后净额	-	-	-4.26	-
六、综合收益总额	-8,111.23	58,566.55	32,244.10	17,864.74
归属于母公司所有者的综合收 益总额	-12,027.30	51,840.82	24,189.55	11,933.60

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于少数股东的综合收益总额	3,916.07	6,725.73	8,054.55	5,931.14
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益 (元/股)	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-	-	-	-

表5-3：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	218,951.74	351,366.53	322,686.26	364,393.38
收到的税费返还	3,992.40	2,970.65	2,299.04	1,107.76
收到其他与经营活动有关的现金	93,466.22	449,669.81	116,764.62	203,755.82
经营活动现金流入小计	316,410.36	804,007.00	441,749.92	569,256.95
购买商品、接受劳务支付的现金	205,343.39	414,802.56	183,648.45	365,871.07
支付给职工以及为职工支付的现金	16,805.75	29,910.20	24,998.47	39,155.50
支付的各项税费	17,829.08	27,376.19	35,476.97	28,625.88
支付其他与经营活动有关的现金	75,680.97	94,451.35	113,147.12	128,444.79
经营活动现金流出小计	315,659.19	566,540.30	357,271.01	562,097.25
经营活动产生的现金流量净额	751.17	237,466.69	84,478.91	7,159.71
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	72,066.45	18,818.43	36,002.00	434.21
取得投资收益收到的现金	10,607.74	741.48	744.16	831.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	420.96	927.97	7,245.83	9,433.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	47,962.49	46,872.06	16,722.67
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	83,095.15	68,450.38	90,864.05	27,421.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	195,437.73	225,563.93	157,700.54	144,145.97
投资支付的现金	59,212.08	65,007.88	139,815.26	61,448.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	50,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	20.83	0.00

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流出小计	254,649.81	290,571.81	297,536.63	255,594.97
投资活动产生的现金流量净额	-171,554.66	-222,121.43	-206,672.58	- 228,173.44
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	68,845.00	100,209.00	112,600.00	14,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,845.00	5,551.00	12,600.00	-
取得借款收到的现金	454,754.81	610,537.00	780,425.07	631,815.35
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	523,599.81	710,746.00	893,025.07	646,315.35
偿还债务支付的现金	338,385.08	543,814.79	464,049.43	509,005.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,486.16	133,812.39	135,479.75	126,591.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	924.14	-	1,450.48
支付其他与筹资活动有关的现金	297.57	21,725.97	150,000.00	350.00
筹资活动现金流出小计	400,168.81	699,353.15	749,529.18	635,946.03
筹资活动产生的现金流量净额	123,431.00	11,392.85	143,495.88	10,369.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.65	-26.99	37.57	-3.44
五、现金及现金等价物净增加额	-47,370.84	26,711.12	21,339.78	- 210,647.86
加：期初现金及现金等价物余额	360,620.06	333,908.94	312,569.16	523,217.02
六、期末现金及现金等价物余额	313,249.22	360,620.06	333,908.94	312,569.16

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表5-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	100,688.22	154,643.25	179,504.82	157,479.48
交易性金融资产	15,103.89	17,196.05	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	243,185.42	284,259.60	363,438.97	438,819.26
预付款项	48,659.76	7,225.36	9,551.44	9,871.07

项目	2022 年 6 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应收款	1,406,960.34	1,237,077.66	1,180,803.17	1,114,598.10
存货	108,100.22	108,685.97	111,733.45	124,079.06
持有待售资产	-	-	786.68	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	4,009.56	4,060.98	5,959.35	4,375.23
流动资产合计	1,926,707.41	1,813,148.88	1,851,777.90	1,849,222.20
可供出售金融资产	-	-	255,401.96	100,635.72
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,506,969.18	1,385,314.15	1,168,868.22	919,771.87
其他权益工具投资	70,542.60	117,156.74	-	-
其他非流动金融资产	32,001.26	88,621.20	-	-
投资性房地产	345,041.07	337,532.26	338,814.52	309,356.38
固定资产	16,403.90	16,501.93	17,357.01	13,787.29
在建工程	2,539.36	9,058.81	3,965.49	84.68
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	955.08	1,061.20	-	-
无形资产	13,889.32	16,045.86	16,722.99	13,950.36
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	13,249.42	14,441.25	11,848.26	9,840.19
递延所得税资产	3,490.58	2,691.92	2,679.38	1,686.96
其他非流动资产	13,741.18	13,741.18	-	-
非流动资产合计	2,018,822.95	2,002,166.50	1,815,657.82	1,369,113.46
资产总计	3,945,530.36	3,815,315.37	3,667,435.72	3,218,335.66
短期借款	4,956.10	4,956.71	4,950.00	14,950.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	17,630.00	5,500.00	4,980.00	10,895.00
应付账款	11,646.03	23,777.53	27,140.38	41,449.26
预收款项	21.21	0.93	1,077.31	1,137.73
应付职工薪酬	27.62	42.91	57.52	70.60
应交税费	4,873.19	2,571.63	2,335.37	4,900.20

项目	2022 年 6 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	301,372.34	284,950.92	260,580.87	268,143.62
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	460,401.95	467,748.91	317,607.86	229,045.81
其他流动负债	152,461.06	100,241.67	-	-
流动负债合计	953,389.49	889,791.20	618,729.32	570,592.21
长期借款	513,160.00	630,455.00	569,583.00	443,325.00
应付债券	499,910.75	384,881.00	722,521.56	572,144.99
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	759.84	854.44	-	-
长期应付款	133,518.52	130,189.94	117,332.31	214,874.04
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	3,414.82	11,547.98	154.97	212.80
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,150,763.93	1,157,928.36	1,409,591.83	1,230,556.83
负债合计	2,104,153.41	2,047,719.56	2,028,321.15	1,801,149.04
实收资本（或股本）	1,397,527.95	1,397,527.95	1,302,869.95	1,202,869.95
其他权益工具	-	-	20,000.00	168,829.15
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	20,000.00	168,829.15
资本公积	355,910.43	276,431.84	273,057.01	1,113.12
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-4,620.06	19,471.96	96.56	270.05
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	17,833.12	17,833.12	13,666.82	12,268.62
未分配利润	74,725.51	56,330.94	29,424.23	31,835.72
归属于母公司所有者权益 （或股东权益）合计	1,841,376.95	1,767,595.81	1,639,114.57	1,417,186.62
负债和所有者权益（或股东 权益）总计	3,945,530.36	3,815,315.37	3,667,435.72	3,218,335.66

表5-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	35,333.41	64,929.87	50,664.73	61,072.45
减：营业成本	20,984.01	38,401.04	34,425.06	42,306.10
税金及附加	2,764.11	4,716.30	3,550.39	5,814.23
销售费用	-	-	-	110.90
管理费用	2,132.11	3,579.49	3,673.20	3,659.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	417.67	3,206.55	1,088.14	1,087.25
其中：利息费用	93.53	4,818.60	3,569.26	6,308.99
利息收入	13.94	1,650.64	2,533.55	5,250.97
加：其他收益	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	9,837.05	15,011.76	12,728.51	-828.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,806.44	-3,887.39	4,056.77	-2,430.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,091.14	-7,942.10	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67.47	-50.14	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-3,969.69	-3,022.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	2,028.53	-	-1,707.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,213.95	27,574.56	20,186.75	6,036.33
加：营业外收入	88.64	16.57	44.44	84.62
减：营业外支出	14.58	182.99	164.13	104.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,288.02	27,408.14	20,067.07	6,016.08
减：所得税费用	4,017.90	4,230.64	6,085.09	1,889.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,270.12	23,177.50	13,981.97	4,126.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,270.12	23,177.50	13,981.97	4,126.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-24,092.02	24,175.84	-173.50	-24.14

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-24,092.02	26,450.52	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-24,092.02	26,450.52	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-2,274.68	-173.50	-24.14
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-2,274.68	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-173.50	-24.14
5.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
7.现金流量套期储备	-	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
9.其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	-7,821.89	47,353.34	13,808.48	4,102.51
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

表5-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	78,952.44	135,015.45	118,666.78	121,590.88

收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	95,898.56	338,272.58	143,486.56	165,767.58
经营活动现金流入小计	174,851.00	473,288.02	262,153.34	287,358.46
购买商品、接受劳务支付的现金	25,949.01	32,983.52	50,708.79	94,476.20
支付给职工以及为职工支付的现金	1,207.88	2,159.07	1,935.99	2,331.32
支付的各项税费	6,444.04	12,246.63	15,147.24	14,868.88
支付其他与经营活动有关的现金	243,045.39	263,551.51	92,761.30	161,877.28
经营活动现金流出小计	276,646.32	310,940.74	160,553.33	273,553.68
经营活动产生的现金流量净额	-101,795.33	162,347.28	101,600.01	13,804.78
二、投资活动产生的现金流量：	-	-		
收回投资收到的现金	71,666.45	18,818.43	35,324.00	-
取得投资收益收到的现金	10,601.02	1,830.71	3,668.06	822.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	17.24	-	472.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	15,146.68	30,038.89	38,314.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	82,267.47	35,813.07	69,030.95	39,609.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,696.50	32,433.27	48,674.08	22,558.36
投资支付的现金	2,000.00	57,741.18	112,725.26	61,448.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39,370.00	100,608.00	89,751.00	124,767.64
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	52,066.50	190,782.45	251,150.33	208,775.00
投资活动产生的现金流量净额	30,200.97	-154,969.38	-182,119.39	-169,165.89
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	94,658.00	100,000.00	14,500.00
取得借款收到的现金	325,400.00	429,700.00	627,383.00	448,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	325,400.00	524,358.00	727,383.00	463,450.00
偿还债务支付的现金	282,376.43	442,725.86	376,705.81	376,973.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,396.12	94,155.36	92,217.47	89,091.64
支付其他与筹资活动有关的现金	118.13	20,236.26	150,000.00	-
筹资活动现金流出小计	319,890.68	557,117.47	618,923.28	466,065.36

筹资活动产生的现金流量净额	5,509.32	-32,759.47	108,459.72	-2,615.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-66,085.03	-25,381.57	27,940.34	-157,976.48
加：期初现金及现金等价物余额	149,143.25	174,524.82	146,584.48	304,560.96
六、期末现金及现金等价物余额	83,058.22	149,143.25	174,524.82	146,584.48

(二) 财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 6 月末/1-6 月	2021 年末/ 年度	2020 年末/ 年度	2019 年末/ 年度
总资产（亿元）	483.36	453.79	461.48	410.75
总负债（亿元）	288.99	273.66	283.32	257.56
全部债务（亿元）	215.63	209.23	212.70	176.60
所有者权益（亿元）	194.37	180.13	178.16	153.18
营业总收入（亿元）	14.52	26.42	24.47	22.51
利润总额（亿元）	2.29	4.35	4.65	2.42
净利润（亿元）	1.60	3.44	3.25	1.79
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.11	0.70	-0.51	-2.11
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.21	2.77	2.44	1.20
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.08	23.75	8.45	0.72
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.16	-22.21	-20.67	-22.82
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	12.34	1.14	14.35	1.04
流动比率	2.88	2.89	3.46	3.52
速动比率	1.84	2.10	2.83	2.51
资产负债率（%）	59.79	60.30	61.39	62.71
债务资本比率（%）	52.59	53.74	54.42	53.55
营业毛利率（%）	19.44	19.87	16.81	9.95
平均总资产回报率（%）	1.33	1.26	1.37	1.08
加权平均净资产收益率（%）	1.71	1.92	1.96	1.16
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.12	0.39	-0.31	-1.36
EBITDA（亿元）	5.68	10.85	10.65	8.41
EBITDA 全部债务比	0.03	0.05	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数	-	0.89	0.88	0.70
应收账款周转率	1.05	0.79	0.60	0.47
存货周转率	0.26	0.35	0.33	0.32

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年度		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	332,196.72	6.87	369,387.56	8.14	344,667.94	7.47	331,415.91	8.07
交易性金融资产	16,418.39	0.34	18,397.39	0.41	-	-	-	-
应收票据	440.00	0.01	-	-	500.00	0.01	1,011.39	0.02
应收账款	257,845.48	5.33	294,429.33	6.49	374,315.90	8.11	441,966.85	10.76
预付款项	82,278.66	1.70	34,297.55	0.76	18,034.67	0.39	19,651.38	0.48
其他应收款	1,142,874.42	23.64	1,140,279.20	25.13	1,289,181.81	27.94	1,032,930.78	25.15
存货	1,067,671.58	22.09	714,932.05	15.75	506,723.84	10.98	744,401.99	18.12
合同资产	8,931.19	0.18	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	210,171.65	4.55	-	-
一年内到期的非流动资产	3,910.14	0.08	4,291.32	0.09	3,041.24	0.07	5,415.76	0.13
其他流动资产	26,600.70	0.55	26,611.46	0.59	26,941.95	0.58	26,232.44	0.64
流动资产合计	2,939,167.28	60.81	2,602,625.87	57.35	2,773,579.00	60.10	2,603,026.51	63.37
可供出售金融资产	-	-	-	-	255,551.64	5.54	100,933.55	2.46
长期应收款	614.60	0.01	2,443.57	0.05	5,041.75	0.11	8,083.25	0.20
长期股权投资	585,573.34	12.11	491,868.22	10.84	493,995.51	10.70	333,281.73	8.11
其他权益工具投资	70,542.60	1.46	117,156.74	2.58	-	-	-	-
其他非流动金融资产	79,016.71	1.63	90,263.43	1.99	-	-	-	-
投资性房地产	660,683.71	13.67	639,632.59	14.10	594,492.63	12.88	563,249.57	13.71
固定资产	250,365.85	5.18	236,415.21	5.21	227,195.62	4.92	146,776.30	3.57
在建工程	144,074.45	2.98	163,135.43	3.59	180,601.17	3.91	261,154.17	6.36
使用权资产	1,991.92	0.04	2,310.80	0.05	-	-	-	-
无形资产	48,617.64	1.01	49,753.96	1.10	49,646.43	1.08	53,761.83	1.31
商誉	447.73	0.01	447.73	0.01	447.73	0.01	447.73	0.01
长期待摊费用	29,304.97	0.61	32,305.44	0.71	23,918.64	0.52	18,519.16	0.45
递延所得税资产	6,642.19	0.14	5,845.72	0.13	7,500.43	0.16	7,507.84	0.18

项目	2022 年 6 月末		2021 年度		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	16,552.10	0.34	103,682.10	2.28	2,810.92	0.06	10,734.99	0.26
非流动资产合计	1,894,427.80	39.19	1,935,260.93	42.65	1,841,202.45	39.90	1,504,450.14	36.63
资产总计	4,833,595.08	100.00	4,537,886.80	100.00	4,614,781.45	100.00	4,107,476.64	100.00

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 331,415.91 万元、344,667.94 万元、369,387.56 万元和 332,196.72 万元，占总资产的比例分别为 8.07%、7.47%、8.14%和 6.87%。

2020 年末，发行人货币资金余额较 2019 年末增加 13,252.03 万元，变动幅度为 4.00%，变动幅度较小。

2021 年末，发行人货币资金余额较 2020 年末增加 24,719.62 万元，变动幅度为 7.17%，变动幅度较小。

2022 年 6 月末，发行人货币资金余额较 2021 年末减少 37,190.84 万元，变动幅度为 10.07%，主要系银行存款减少。

最近一年及一期末，发行人货币资金科目明细如下：

表5-7：发行人近一年及一期货币资金构成明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	35.97	0.01%	48.97	0.01%
银行存款	304,956.40	91.80%	360,499.52	97.59%
其他货币资金	27,204.36	8.19%	8,839.07	2.39%
合计	332,196.72	100.00%	369,387.56	100.00%

2、应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据余额分别为 1,011.39 万元、500.00 万元、0.00 万元和 440.00 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.01%、0.00%和 0.01%。

2020 年末，发行人应收票据余额较 2019 年末减少 511.39 万元，变动幅度为 50.56%，主要系应收银行承兑汇票减少。

2021 年末，发行人应收票据余额较 2020 年末减少 500.00 万元，变动幅度为 100.00%，主要系应收银行承兑汇票减少。

2022 年 6 月末，发行人应收票据余额较 2021 年末增加 440.00 万元，主要系应收银行承兑汇票增加。

3、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 441,966.85 万元、374,315.90 万元、294,429.33 万元和 257,845.48 万元，占总资产的比例分别为 10.76%、8.11%、6.49%和 5.33%。报告期内，发行人应收账款余额逐步降低，主要系不断收回无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的款项所致。其中：近三年及一期末，发行人应收财政局的款项余额分别为 421,200.38 万元、347,319.21 万元、270,927.14 万元和 223,199.14 万元。

2020 年末，发行人应收账款余额较 2019 年末减少 67,650.95 万元，变动幅度为 15.31%，主要系收回无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的款项，导致应收账款余额降低。

2021 年末，发行人应收账款余额较 2020 年末减少 79,886.57 万元，变动幅度为 21.34%，主要系收回无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的款项，导致应收账款余额降低。

2022 年 6 月末，发行人应收账款余额较 2021 年末减少 36,583.85 万元，变动幅度为 12.43%，主要系收回无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的款项，导致应收账款余额降低。

发行人近一年及一期末应收账款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
按单项计提坏账准备的应收账款	117.82	0.05	170.16	0.06
按组合计提坏账准备的应收账款	258,888.59	99.95	295,381.12	99.94
其中：账龄组合	11,347.02	4.38	3,952.64	1.34
其他组合	247,541.57	95.57	291,428.48	98.61
合计	259,006.41	100.00	295,551.28	100.00

发行人近一年及一期末应收账款金额前五大客户情况如下：

单位：万元

序号	2022 年 6 月末		
	债务人名称	金额	占应收账款比例 (%)
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	223,199.14	86.18

序号	2022 年 6 月末		
	债务人名称	金额	占应收账款比例 (%)
2	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）住房和城乡建设局	7,015.66	2.71
3	无锡交通建设工程集团有限公司	2,573.16	0.99
4	无锡波士顿外籍人员子女学校有限公司（无锡波士顿国际教育投资有限公司）	2,284.07	0.88
5	绿点科技（无锡）有限公司	1,895.67	0.73
合计		236,967.70	91.49
序号	2021 年末		
	债务人名称	金额	占应收账款比例 (%)
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	270,927.14	91.67
2	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）住房和城乡建设局	11,467.91	3.88
3	无锡高新区新吴区商务局	1,172.73	0.40
4	无锡波士顿外籍人员子女学校有限公司（无锡波士顿国际教育投资有限公司）	900.19	0.30
5	无锡高新技术产业开发区管委会综合保税区管理局	779.80	0.26
合计		285,247.78	96.51

4、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 19,651.38 万元、18,034.67 万元、34,297.55 万元和 82,278.66 万元，占总资产的比例分别为 0.48%、0.39%、0.76%和 1.70%。

2020 年末，发行人预付款项余额较 2019 年末减少 1,616.72 万元，变动幅度为 8.23%。

2021 年末，发行人预付款项余额较 2020 年末增加 16,262.88 万元，变动幅度为 90.18%，主要系预付款项——待摊融资费用增加。发行人预付款项——待摊融资费用为过渡性质的科目。发行人接受政府委托实施委托代建工程建设时支付相应工程及拆迁款，需要以融资解决部分建设资金需求，该部分融资利息同样需政府承担。因此，年度内发生融资费用时先归集计入该科目核算，待年末政府

与发行人开展对账确认工作，再统一核算，将本年度需分摊由政府承担的融资费用从该科目分摊转入到应收账款、其他应收款、存货等科目中，由此可能出现年中预付款项——待摊融资费用科目余额大幅超过上年末该科目余额的状况。另外该科目还包括金融机构的咨询顾问费、业务费、承销费。

2022年6月末，发行人预付款项余额较2021年末增加47,981.11万元，变动幅度为139.90%，主要系待摊融资费用较大幅度增长。

发行人近一年及一期末预付款项余额前五名情况如下：

单位：万元

序号	2022年6月末			
	单位名称	期末余额	性质和内容	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
1	待摊融资费用	60,050.42	/	72.98
2	上海万筠房地产有限公司	9,720.29	购房款	11.81
3	中建八局第三建设有限公司	3,509.00	工程款	4.26
4	无锡拈花湾文化投资发展有限公司	1,096.68	工程款	1.33
5	无锡广盈实业有限公司	740.52	工程款	0.90
	合计	75,116.90		91.28
序号	2021年末			
	单位名称	期末余额	性质和内容	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
1	待摊融资费用	8,380.09	/	24.43
2	上海万筠房地产有限公司	9,720.29	购房款	28.34
3	江苏天亿建设工程有限公司	5,918.00	工程款	17.25
4	中建八局第三建设有限公司	4,679.00	工程款	13.64
5	无锡拈花湾文化投资发展有限公司	1,708.00	工程款	4.98
	合计	30,405.38		88.64

5、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为1,032,930.78万元、1,289,181.81万元、1,140,279.20万元和1,142,874.42万元，占总资产的比例分别为25.15%、27.94%、25.13%和23.64%。

2020年末，发行人其他应收款余额较2019年末增加256,251.03万元，变动幅度为24.81%，主要系应收无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财

政局的征土拆迁款、应收无锡高新区城市投资发展有限公司往来款、应收无锡市新区土地储备中心的土地转让款增加。

2021 年末，发行人其他应收款余额较 2020 年末减少 148,902.61 万元，变动幅度为 11.55%。

2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额较 2021 年末增加 2,595.22 万元，变动幅度为 0.23%。

最近一年及一期末，发行人前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

序号	2022 年 6 月末			
	单位名称	期末余额	性质	占其他应收款比例 (%)
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	560,255.75	征土拆迁款等	48.55
2	无锡高新区城市投资发展有限公司	181,824.96	股权转让款和往来款	15.76
3	无锡鸿山新城镇开发有限公司	134,988.83	代付款、往来款	11.70
4	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	95,768.75	股权转让款和往来款	8.30
5	无锡新区新瑞医院管理有限公司	34,300.00	往来款	2.97
	合计	1,007,138.28		87.28
序号	2021 年末			
	单位名称	期末余额	性质	占其他应收款比例 (%)
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	599,990.25	征土拆迁款等	52.11
2	无锡高新区城市投资发展有限公司	154,559.12	股权转让款和往来款	13.42
3	无锡鸿山新城镇开发有限公司	107,909.70	代付款、往来款	9.37
4	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	83,151.89	股权转让款和往来款	7.22
5	无锡新发鸿景置业有限公司	38,586.01	往来款	3.35
	合计	984,196.97		85.47

（1）关于应收无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的应收账款、其他应收款的未来回款安排以及对发行人偿债能力的影响说明如下：

发行人主营业务的盈利是本期债券到期偿还的重要保障，自有资金及日常经

营活动产生的收入及现金流是本期债券本息支付的主要资金来源，优质外部融资渠道为发行人偿债能力提供有力支撑。

1) 自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流稳定。截至报告期末，发行人货币资金余额 332,196.72 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 225,134.97 万元、244,720.62 万元、264,214.27 万元和 145,220.99 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 24,191.17 万元、46,458.90 万元、43,477.41 万元和 22,941.55 万元。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7,159.71 万元、84,478.91 万元、237,466.69 万元和 751.17 万元。

发行人营业毛利润主要来源于园区经营业务，业务范围一是为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。其中经营性物业出租对手方主要为有需求的企业及个人，出租率达 90.50%，租金收入来源稳定；公共事业服务业务系充分利用园区资源，为园区各类企业提供污水处理、公交服务及变电服务，具有地域垄断优势，收入来源稳定。报告期内园区经营业务毛利润分别为 11,613.41 万元、25,540.72 万元、28,363.65 万元和 24,050.97 万元，占比分别为 51.83%、62.10%、54.04%和 85.19%，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

2) 信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人财务状况优良，信贷记录良好，截至 2022 年 6 月末，发行人共在各家银行等金融机构获得授信额度为人民币 458.68 亿元，尚未使用授信额度为人民币 207.30 亿元。发行人拥有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

3) 应收账款回款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 441,966.85 万元、374,315.90 万元、294,429.33 万元和 257,845.48 万元。发行人应收账款余额逐年降低，回款情况良好，可作为偿债资金来源的补充。

4) 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至最近一期末，发行人流动资

产为 2,939,167.28 万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

综上所述，发行人对无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的应收账款及其他应收款预计对本期债券的偿付能力不构成重大影响。

发行人其他应收款经营性与非经营性的划分标准为是否被用于与其主营业务相关用途。

（2）截至最近一年末，发行人其他应收款分类情况如下：

表5-8：发行人截至最近一年末其他应收款分类情况

单位：亿元、%

项目	金额
经营性其他应收款	83.41
非经营性其他应收款	30.62
合计	114.03

其中主要经营性其他应收款的构成如下：

单位：亿元

欠款方	欠款金额	其中经营性款项金额	划分为经营性的具体情况
无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	60.00	60.00	项目征土拆迁款及其利息款
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	8.32	8.30	业务规划变动导致的应收股权转让款
无锡高新区城市投资发展有限公司	15.46	1.53	业务规划变动导致的应收股权转让款
无锡市新区土地储备中心	1.18	1.18	土地收储款
光大金融租赁股份有限公司	1.10	1.10	融资租赁保证金

（3）主要经营性其他应收款划分为经营性的原因及合理性

1）无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局

发行人其他应收款中应收无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的款项构成主要是项目征土拆迁款及其利息款，产生原因如下：

发行人主营业务涉及工程代建项目，项目委托方均为无锡市高新区管委会/人民政府。项目前期开工前通常需要对用地进行征迁及平整，征土拆迁项目和工程建设项目对应情况如下：

征土拆迁项目 核算名称	最近一年末 账面余额 (万元)	对应的建设工程项 目名称	立项批复文号	立项批复总 投资(万元)	实际建 设期限
新区工业园-B 区	157,003.81	新区伯渎港河道水 环境综合整治工程	锡新管经发 [2010]760 号	108,000.00	2010.12- 2013.12
		高新区 B 区开闭所 工程	锡新管经发 [2013]302 号	5,047.00	2013.10- 2014.10
		泰伯大道及沿线环 境整治工程	锡新管经发 [2016]212 号	360,000.00	2016.9- 2019.9
出口加工区二 期	20,858.42	出口加工区二期巡 逻道	锡新管经发 [2011]972 号	847.00	2011.11- 2012.2
		出口加工区二期基 础设施项目	锡新管经发 [2008]551 号	80,000.00	2008.8- 2010.3
		出口加工区卡口改 造及广场扩建	锡新管经发 [2012]417 号	738.00	2012.5- 2012.8
鸿山工业安置 区	18,119.14	鸿山工业安置区河 道工程	锡新管经发 [2011]202 号	1,350.00	2011.8- 2013.9
		鸿山工业安置区道 路项目	锡新管经发 [2010]460 号	25,526.00	2010.11- 2012.11
城南路扩建	9,488.05	城南路扩建工程	锡新管经发 [2012]612 号	29,495.00	2013.8- 2014.8
新区工业园 F 区	8,787.72	环鸿路工程	锡新管经发 [2011]594 号	97,787.00	2011.8- 2013.8
高浪路	8,052.61	高浪路与 312 国道 匝道工程	锡新管经发 [2017]99 号	25,880.00	2017.2- 2018.10
香楠路	6,861.29	香楠路(薛典路-鸿 运路)	锡新管经发 (2012) 95 号	38,895.00	2012.7- 2014.7
泰伯大道及沿 线整治工程	6,833.72	泰伯大道及沿河环 境整治(旺庄东路- 鸿山路)	锡新管经发 [2009]270 号	125,821.00	2009.5- 2012.4
光伏产业园	5,500.00	光伏产业园环园道 路	锡新管经发 [2011]230 号	14,500.00	2011.8- 2012.11
新坊路	4,880.00	新坊路河道整治工 程	锡新管经发 [2014]318 号	8,507.00	2014.6- 2015.11
深南电路	4,328.67	深南电路配套 110KV 高压配电站 工程	锡新管经发 [2017]122 号	12,987.00	2017.6- 2017.12

征土拆迁项目 核算名称	最近一年末 账面余额 (万元)	对应的建设工程项 目名称	立项批复文号	立项批复总 投资(万元)	实际建 设期限
环太湖高速互 通	4,199.71	沪宁高速与环太湖 公路互通工程	锡新管经发 [2012]44 号	8,250.00	2012.5- 2013.1
黄山路	3,998.34	黄山路(机场路-珠 江路-城南路)	锡新管经发 [2010]312 号	21,943.00	2011.5- 2013.5
兴源二路(太 湖大道-学前东 路)	3,692.72	兴源二路(太湖大 道-学前东路)	锡新管经发 [2011]97 号	12,486.00	2011.5- 2012.8
经一路	3,368.23	经一路延伸(薛典 路环鸿南路)	锡新管经发 [2014]204 号	5,628.00	2014.6- 2015.8
312 国道改道	3,334.28	312 国道新区段改 线工程	锡新管经发 [2016]395 号	8,434.00	2017.2- 2018.12
新锡路	3,252.19	新锡路(沪宁高速- 规划支路)	锡新管经发 [2014]210 号	5,260.00	2015.3- 2016.12
新锡路地铁站	2,780.00	地铁三号线其他配 套工程	锡新管经发 [2015]296 号	6,000.00	2015.10- 2016.10
经一路延伸 (薛典路—环 鸿南路)	2,306.21	经一路延伸(薛典 路-环鸿南路)	锡新管发 [2006]204 号	10,375.00	2006.1- 2007.1
梅村中学地块	2,301.62	梅育路(锡梅路-新 锡路)道路	锡新管经发 [2014]102 号	8,525.00	2014.5- 2016.5
高浪路(新 312 国道-锡太 路)	2,000.00	高浪路拓宽(珠江 路-新 312 国道)	锡新管经发 [2015]343 号	6,360.00	2015.9- 2017.7
联心地块	1,947.23	新洲路(金城东路- 新坊路)	锡新管经发 [2012]295 号	8,682.00	2012.10- 2014.10
锡新二路(锡 士路-锡兴路)	1,897.31	锡新二路(锡士路- 锡兴路)	锡新管经发 [2014]103 号	4,165.00	2014.7- 2015.7
东安路	1,842.94	东安路污水管(振 发路-新农路)	锡新管经发 [2013]437 号	5,200.00	2014.1- 2014.9
朝阳集团地块	1,650.13	新光路道路拓建工 程	锡新管经发 [2010]16 号	12,623.00	2010.5- 2012.5
长江北路形象 整治工程	1,500.00	长江北路改造	锡新管经发 [2013]52 号	2,055.00	2013.5- 2014.12
大窑路	1,362.21	新区电力工程	锡新管经发 [2010]836 号	10,950.00	2010.11- 2012.5

征土拆迁项目 核算名称	最近一年末 账面余额 (万元)	对应的建设工程项 目名称	立项批复文号	立项批复总 投资(万 元)	实际建 设期限
锡兴路(旺庄 路-泰山路)	1,176.96	锡兴路(旺庄路-泰 山路)	锡新管经发 [2015]67 号	3,689.00	2015.5- 2017.10
新华路改造	1,065.00	新华路改造(珠江 路-锡梅路)	锡新管发 [2006]756 号	6,056.00	2006.12- 2018.2
新华路梅里古 镇段	1,061.59	新华路改造(珠江 路-锡梅路)	锡新管发 [2006]756 号	6,056.00	2006.12- 2018.2
鸿山路(振发 路-新宅路)	1,000.00	鸿山路(振发路-新 宅路)	锡新管经发 [2010]23 号	11,435.00	2010.3- 2011.11
泰山路(锡兴 路-312 国道)	1,000.00	泰山路(锡兴路- 312 国道)	锡新管经发 [2010]24 号	7,226.00	2010.8- 2013.1
机场南路(雪 梅路-京杭运 河)	1,000.00	机场南路(雪梅路- 京杭运河)	锡新管经发 [2010]316 号	8,600.00	2011.8- 2013.12
荆心村地块	900.00	高新区 D 区和新韵 活力区部分高压杆 线迁移工程	锡新管经发 [2014]317 号	8,989.00	2014.10- 2015.10
振发三路	867.81	振发三路(东安路- 经一路)	锡新管经发 [2013]253 号	2,926.00	2013.12- 2015.4
威孚地块	800.00	旺庄路改造工程 (珠江路-春晖路)	锡新管经发 [2015]323 号	3,163.00	2015.6- 2016.12
湘江路	760.00	湘江路翻建(龙山 路-泰山路)	锡新管经发 [2015]281 号	1,640.00	2015.11- 2016.12
经十一路(振 发路-飞凤路)	675.63	经十一路(振发路- 飞凤路)	锡新管经发 [2012]365 号	2,450.00	2012.1- 2013.12
鸿山路(沪宁 高速—振发 路)	500.00	鸿山路(沪宁高速 —振发路)	锡新管经发 [2012]297 号	2,684.00	2012.8- 2013.10
经十三路(振 发路-鸿运路)	436.29	经十三路(振发路- 鸿运路)	锡新管经发 [2013]404 号	2,400.00	2014.1- 2014.12
菱湖大道	400.00	菱湖大道形象提升 工程	锡新管经发 [2016]107 号	1,500.00	2016.8- 2017.3
鸿新路(振发 路-鸿运路)	224.35	鸿新路(振发路-鸿 运路)	锡新管经发 [2016]406 号	1,130.00	2016.9- 2017.5
建鸿路(鸿山 路-飞凤路)	219.16	建鸿路(鸿山路-飞 凤路)	锡新管经发 [2015]407 号	1,640.00	2015.9- 2016.5

征土拆迁项目 核算名称	最近一年末 账面余额 (万元)	对应的建设工程项 目名称	立项批复文号	立项批复总 投资(万 元)	实际建 设期限
金城路两侧造 林绿化	135.43	金城路两侧造林绿 化	锡新管经发 [2014]37 号	298.00	2014.3- 2014.5
城南路	100.00	城南路运河东侧绿 道工程	锡新管经发 [2014]130 号	1,074.00	2014.4- 2016.3
春华路延伸	59.91	春华路延伸(旺庄 路-泰伯大道)	锡新管经发 [2012]78 号	2,520.00	2012.5- 2013.12
里河路(经一 路-空港路)	0.41	里河路(经一路-空 港路)	锡新管经发 [2012]197 号	5,685.00	2013.5- 2014.6
经九路(新农 路-裕安路)	0.40	经九路(新农路-裕 安路)	锡新管经发 [2012]199 号	5,019.00	2013.3- 2014.2
吴越路东延伸 (京杭运河-机 场路)	0.40	吴越路(京杭运河- 锡士路)	锡新管经发 [2011]19 号	47,648.00	2011.3- 2013.3
经十南路	0.27	经十南路(鸿运路- 经十三路)	锡新管经发 [2012]200 号	7,822.00	2012.6- 2013.6
新鸿路延伸 (锡协路-欣鸿 路)	0.27	新鸿路延伸(锡协 路-欣鸿路)	锡新管经发 [2013]338 号	8,273.00	2013.8- 2014.9
新农路(312 国道-空港路)	0.26	新农路(312 国道- 空港路)	锡新管经发 [2012]260 号	3,194.00	2013.1- 2013.12
梅育路(新锡 路-凤凰浜)	0.25	梅育路(新锡路-凤 凰浜)	锡新管经发 [2010]233 号	6,462.00	2010.6- 2011.12
梅育路(走马 路-新鸿路)	0.18	梅育路(走马塘-新 鸿路)	锡新管经发 [2011]85 号	3,498.00	2011.3- 2012.3
吴都路上跨锡 钦路道桥工程	0.17	吴都路上跨锡钦路 道桥工程	锡新管经发 [2012]287 号	6,018.00	2013.1- 2014.10
锡协路(锡梅 路-新华路)	0.12	锡协路(薛典路-锡 通高速)	锡新管经发 [2017]69 号	2,700.00	2017.3- 2018.5
城南路(高浪 路-吴都路)	0.11	城南路(高浪路-吴 都路)	锡新管经发 [2013]277 号	12,092.00	2014.4- 2014.12
新畅南路(梅 育路-锡梅路)	0.11	新畅南路(梅育路- 锡梅路)	锡新管经发 [2013]337 号	1,520.00	2013.10- 2015.1
海泰一支路 (泰山路-春丰 路)	0.09	海泰一支路(泰山 路-春丰路)	锡新管经发 [2010]182 号	980.00	2010.1- 2011.2

征土拆迁项目 核算名称	最近一年末 账面余额 (万元)	对应的建设工程项 目名称	立项批复文号	立项批复总 投资(万 元)	实际建 设期限
卫星东路(机 场路-规划路)	0.08	卫星东路(机场路- 规划路)	锡新管经发 [2012]79 号	560.00	2012.8- 2013.2
合计	304,531.78			1,259,263.00	

此外，拆迁成本和应收“无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局”其他应收款账面余额的差额系拆迁及结算对应的借款利息。

2) 无锡太湖国际科技园投资开发有限公司

根据《关于印发无锡高新区(新吴区)关于深化国资国企改革实施意见的通知》文件精神，结合《无锡高新区(新吴区)国资国企改革股权、资产和管理架构调整实施方案》要求，为提高国资经营管理水平与绩效，理顺国资公司业务与管理架构，发行人将四家科技载体企业股权，协议转让至无锡太湖国际科技园投资开发有限公司持有，并由无锡太湖国际科技园投资开发有限公司按照国资改革方案进行后续管理，转让价值20.76亿。本次股权转让基于发行人自身经营规划调整，与发行人的业务相关，因此认定为经营性其他应收款。

3) 无锡高新区城市投资发展有限公司

根据《无锡市新发集团有限公司关于拟将持有无锡新区新瑞医院有限公司股权协议转让至无锡高新区城市投资发展有限公司的请示》及集团党委会议纪要，因业务规划调整，发行人将无锡新区新瑞医院有限公司90.75%股权协议转让至无锡锡高新区城市投资发展有限公司，协议转让价为54,450.00万元，并约定股权转让价款支付方式如下：于2019年12月31日前支付股权转让金额的52%；第二年的支付比例为股权转让金额的24%；第三年的支付比例为股权转让金额的24%。本次股权转让主要系新瑞医院与新发集团主业不符,也不利于新发集团三年发展战略规划的落实，基于发行人自身经营规划调整，与发行人的业务相关，因此认定为经营性其他应收款。

根据发行人与无锡高新区城市投资发展有限公司签署的《国有股权转让协议》：发行人另于2020年9月将无锡锡虹联芯投资有限公司26%股权协议转让至无锡高新区城市投资发展有限公司，协议转让价为62,400.00万元，并约定股权转让价款支付方式如下：于2020年12月31日前支付股权转让金额的51%；第二年的支付比例为股权转让金额的24.5%；第三年的支付比例为股权转让金额的

24.5%。本次股权转让基于发行人自身经营规划调整，与发行人的业务相关，因此认定为经营性其他应收款。

4) 无锡市新区土地储备中心

发行人该其他应收款项构成主要为发行人子公司无锡吴文化博览园建设发展有限公司、无锡高新物流中心有限公司应收无锡市新区土地储备中心的土地收储款，产生原因如下：

根据无锡市新区土地储备中心与发行人子公司签署的《国有土地使用权收购合同》，无锡市新区土地储备中心协议收购吴博园海洋馆项目相关土地使用权及地上建筑，协议收购无锡高新物流中心有限公司的131.49亩土地使用权，上述土地使用权收购所产生收益均计入资产处置收益，因此认定成经营性的其他应收款。

上述应收无锡高新区城市投资发展有限公司等4家公的股权转让款产生的业务背景、股权转让价格的公允性及合理性、股权转让款支付约定及支付进度如下：

①业务背景

发行人的经营范围为：“股权投资、国有土地开发、基础设施建设、公用设施开发经营、城市建设综合开发、自有房产经营及物业管理、企业管理咨询、投资咨询、园艺经营（含苗木销售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

根据《关于印发无锡高新区（新吴区）关于深化国资国企改革实施意见的通知》文件精神：发行人主要负责高新区范围内基础设施项目等代建，商业办公、工业地产等功能载体建设及运营，逐步退出原对外投资中非重点领域项目，突出主业。

无锡锡虹联芯投资有限公司、无锡新瑞医院管理有限公司、无锡软件产业发展有限公司、无锡高新科技创业发展有限公司、无锡国家集成电路设计基地有限公司、无锡创源资产管理有限公司的主业与发行人的主业不符，因此进行股权转让。发行人报告期内的涉及房产类业务主要是持有性房产的投资、建设、租赁、运营，包括工业厂房、园区载体、商业办公资产等。住宅类商品房开发非发行人传统主业，也非发行人业务发展的方向，因此以股权转让方式盘活资源。

②股权转让价格的公允性及合理性如下：

欠款方	转让标的	转让方式	转让价格(亿元)	定价依据及公允性、合理性分析
无锡高新区城市投资发展有限公司	无锡锡虹联芯投资有限公司 26% 股权	非公开协议转让	6.24	<p>双方签署的国有股权转让协议约定的转让价格为 6.24 亿元。</p> <p>根据《企业国有资产交易监督管理办法》：转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值。</p> <p>截至 2019 年末，无锡锡虹联芯投资有限公司经审计的净资产为 23.82 亿元，净资产的 26% 为 6.19 亿元，不高于合同约定的转让价格，定价具有合理性。</p>
	无锡新瑞医院管理有限公司 90.75% 股权	非公开协议转让	5.45	<p>双方签署的国有股权转让协议约定的转让价格为 5.45 亿元。</p> <p>根据《企业国有资产交易监督管理办法》：转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值。</p> <p>截至 2019 年 8 月 31 日，无锡新瑞医院管理有限公司经审计的净资产为 3.27 亿元，净资产的 90.75% 为 2.97 亿元，不高于合同约定的转让价格，定价具有合理性。</p>
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	无锡软件产业发展有限公司 87.83% 股权；无锡高新科技创业发展有限公司 100.00% 股权；无锡国家集成电路设计基地有限公司 100% 股权；无锡创源资产管理有限公司 100.00% 股权	非公开协议转让	20.76	<p>经国资办统一协调、双方协商达成一致，按照转让股权的账面价值 20.76 亿元进行转让。</p> <p>根据《企业国有资产交易监督管理办法》：转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值。</p> <p>截至 2016 年末，上述四家公司经审计的净资产为 16.93 亿元，不高于合同约定的转让价格，定价具有合理性。</p>

综上所述，上述股权转让价格符合《企业国有资产交易监督管理办法》规定，定价具有公允性及合理性。

③股权转让款支付约定及支付进度如下：

欠款方	转让标的	转让价格(亿元)	约定的支付方式	转让协议签署时间	截至2022年6月末已支付金额(亿元)	是否按照约定付款
无锡高新区城市投资发展有限公司	无锡锡虹联芯投资有限公司 26% 股权	6.24	2020 年 12 月 31 日之前支付 51%；第二年支付 24.5%；第三年支付 24.5%。	2020 年	10.16	已按约定支付
	无锡新瑞医院管理有限公司 90.75% 股权	5.45	2019 年 12 月 31 日之前支付股权转让金额的 52%；第二年支付比例为股权转让金额的 24%；第三年支付比例为股权转让金额的 24%。	2019 年		
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	无锡软件产业发展有限公司 87.83% 股权；无锡高新科技创业发展有限公司 100.00% 股权；无锡国家集成电路设计基地有限公司 100% 股权；无锡创源资产管理有限公司 100.00% 股权	20.76	2018 年 12 月 31 日前支付不低于合计股权转让金额的 35%；2019 年 12 月 31 日前累计支付不低于 45%；2020 年 12 月 31 日前累计支付不低于 51%；2021 年 12 月 31 日前累计支付不低于 60%；2022 年 12 月 31 日前累计支付不低于 75%；2023 年 12 月 31 日前支付完成全部合计股权转让价款。	2017 年	12.46	已按约定支付

因此，不存在未按合同约定时间支付的情况。

截至最近一年末，发行人非经营性其他应收款占总资产的比例为6.75%，主要非经营性其他应收款构成如下：

表5-9：发行人截至最近一年末主要非经营性其他应收款构成情况

单位：亿元

欠款方	款项性质	是否关联方	金额
无锡高新区城市投资发展有限公司	往来款等	否	13.93
无锡鸿山新城镇开发有限公司	代付款及往来款	是	10.79
无锡新发鸿景置业有限公司	往来款	是	3.86
合计			28.58

报告期内，发行人非经营性其他应收款收回情况如下：

表5-10：发行人报告期内非经营性其他应收款收回情况

单位：亿元

欠款方	2018 年 末余额	2019 年 度净回 款金额	2019 年 末余额	2020 年 度净回 款金额	2020 年 末余额	2021 年 度净回 款金额	2021 年 末余额
无锡高新区城市投资发展有限公司	10.14	-3.41	13.55	-2.55	16.10	2.17	13.93
无锡鸿山新城镇开发有限公司	8.38	-4.18	12.56	1.44	11.12	0.33	10.79
无锡创源资产管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-1.22	1.22	-2.64	3.86
合计	18.52	-7.59	26.11	-2.33	28.44	-0.14	28.58

发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：公司非经营性往来占款或资金拆借需由公司总经理批准同意。公司对非经营性往来和资金拆借制定了严格的付款流程，财务管理部在综合考虑母公司及合并报表范围内子公司的用款需求、自身经营现金流入状况、公司授信情况以及直接融资产品融资情况后，编制形成资金计划，由经办人、财务管理部部长签字，之后提交公司分管财务的副总及总经理分别签字确认，之后再行拨付相关款项。往来占款和资金拆借结算利息的，其资金利率由财务管理部根据同期基准利率标准、市场资金综合成本水平确定。

本期债券存续期内，发行人承诺不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

6、存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 744,401.99 万元、506,723.84 万元、714,932.05 万元和 1,067,671.58 万元，占总资产的比例分别为 18.12%、10.98%、

15.75%和 22.09%。

2020 年末，发行人存货余额较 2019 年末减少 237,678.15 万元，变动幅度为 31.93%，主要系一是无锡新发鸿景置业有限公司股权转让土地存货转入“持有待售资产”；二是无锡新发佳园置业有限公司股权转让减少土地存货；三是无锡创源置业有限公司凤鸣山庄房屋基本售完，存货减少。

2021 年末，发行人存货余额较 2020 年末增加 208,208.21 万元，变动幅度为 41.09%，主要系开发成本大幅提高。

2022 年 6 月末，发行人存货余额较 2021 年末增加 352,739.53 万元，变动幅度为 49.34%，主要系开发成本大幅提高。

最近一年及一期末，发行人存货科目明细如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
开发产品	77,315.32	7.24	77,042.92	10.78
开发成本	968,994.75	90.76	616,536.97	86.24
库存商品	20,514.92	1.92	20,768.81	2.91
原材料	688.00	0.06	575.60	0.08
低值易耗品	156.84	0.01	7.75	0.00
合同履约成本	1.75	0.00	-	-
合计	1,067,671.58	100.00	714,932.05	100.00

其中：开发产品和开发成本主要构成如下：

（1）开发产品

截至报告期末，发行人开发产品主要为已完工的商业地产项目，明细如下：

项目名称	账面价值(万元)
汇融广场东区	76,124.72
水清木华苑项目	228.53
凤鸣山庄项目	962.07
合计	77,315.32

（2）开发成本

截至最近一期末，发行人开发成本主要为在建的住宅、商业及工业地产项

目、基础设施项目，明细如下：

类别	项目	账面价值(万元)
住宅地产项目	伯渎河 XDG-2021-70 号项目	179,976.56
	人才定制房项目	81,726.42
	凤鸣山庄项目	7,471.41
	新吴区泰伯大道与飞凤路交叉口西北侧 XDG-2021-69 地块	131,476.68
	新吴区锡东大道与至宾路交叉口东南侧 XDG-2021-37 地块	55,270.07
商业地产项目	汇融广场西区地块项目	33,918.42
	汇融广场东区装饰工程项目	788.22
	集成电路产业园	69,086.58
工业地产项目	清晏路停车场及辅助配套	9,640.90
	吴都路标准厂房二期工程项目	9,548.69
	吴都路生产厂房二期 110KV 变电站项目	1,081.22
	新港集成电路装备零部件及材料产业园	28,323.83
	新华路能源站工程	279.54
	新鸿路能源站工程	449.70
基础设施项目	三优化三提升项目	114,834.17
	长江东路快速化改造工程	34,342.68
	东部农业板块基础设施提升改造工程	67,739.75
	泰伯大道（锡张高速-区界）	6,899.41
	长江路(太湖大道-泰山路) 改造工程	30,295.20
	飞凤南路快捷化工程立项	25,365.60
	其他道路、污水、电力工程	80,479.70
	合计	968,994.75

7、可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 100,933.55 万元、255,551.64 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 2.46%、5.54%、0%和 0%。

2020 年末，发行人可供出售金融资产余额较 2019 年末增加 154,618.09 万元，变动幅度为 153.19%，主要系对于无锡经发吴博股权投资基金企业（有限合伙）、无锡锡虹联芯投资有限公司的投资金额增加。

2021 年末，发行人可供出售金融资产余额较 2020 年减少 255,551.64 万元，变动幅度为 100.00%，主要系会计政策调整。

8、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 8,083.25 万元、5,041.75 万元、2,443.57 万元和 614.60 万元，占总资产的比例分别为 0.20%、0.05%、0.05% 和 0.01%。

2020 年末，发行人长期应收款余额较 2019 年末减少 3,041.50 万元，变动幅度为 37.63%，主要系融资租赁款大幅减少。

2021 年末，发行人长期应收款余额较 2020 年末减少 2,598.18 万元，变动幅度为 51.53%，主要系融资租赁款大幅减少。

2022 年 6 月末，发行人长期应收款余额较 2021 年末减少 1,828.97 万元，变动幅度为 74.85%，主要系收回部分隆基一期及二期处置款项。

最近一年及一期末，发行人长期应收款科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
应收隆基一期及二期处置款项	614.60	2,443.57
合计	614.60	2,443.57

9、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 333,281.73 万元、493,995.51 万元、491,868.22 万元和 585,573.34 万元，占总资产的比例分别为 8.11%、10.70%、10.84%和 12.11%。

2020 年末，发行人长期股权投资余额较 2019 年末增加 160,713.79 万元，变动幅度为 48.22%，主要系对无锡太湖国际科技园投资开发有限公司的投资增加。

2021 年末，发行人长期股权投资余额较 2020 年末减少 2,127.29 万元，变动幅度为 0.43%。

2022 年 6 月末，发行人长期股权投资余额较 2021 年末增加 93,705.12 万元，变动幅度为 19.05%，主要系新增投资无锡市新区科技金融创业投资集团有限公司、无锡嘉泰高新创业投资合伙企业（有限合伙）和无锡国联新发企业管理中心（有限合伙）。

最近一年及一期末，发行人长期股权投资科目明细如下：

单位：万元

投资企业	2022 年 6 月末	2021 年末
无锡新区城际铁路站前商务区投资开发有限公司	25,774.42	25,628.52
无锡市工业博览园投资发展有限公司	3,546.78	3,711.53

投资企业	2022 年 6 月末	2021 年末
无锡中核凯利企业管理服务有限公司	3,301.27	3,135.18
新沂市国信置业有限公司	-	-
无锡江山置业发展有限公司	2,925.64	2,974.14
无锡鸿山新城镇开发有限公司	79,044.48	79,388.63
无锡空港园区发展有限公司	77,105.15	76,904.12
无锡市新鹏棚户区改造发展有限公司	9,612.40	9,664.13
无锡能之汇环保科技有限公司	2,038.72	2,885.45
无锡新博金投资有限公司	-	-
无锡星洲置业投资有限公司	8,616.53	8,924.27
无锡润新氢能源有限公司	277.22	287.52
无锡市新发智联节能有限公司	479.97	500.18
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	273,505.46	273,174.34
无锡和星智慧能源有限公司	383.76	352.80
无锡联发产业投资中心（有限合伙）	3,985.72	4,124.96
江苏中星环保设备有限公司	190.86	212.46
无锡新发鸿景置业有限公司	-	-
无锡国联新发企业管理中心（有限合伙）	100.06	-
无锡嘉泰高新创业投资合伙企业（有限合伙）	11,362.83	-
无锡市新区科技金融创业投资集团有限公司	83,322.07	-
合计	585,573.34	491,868.22

10、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 563,249.57 万元、594,492.63 万元、639,632.59 万元和 660,683.71 万元，占总资产的比例分别为 13.71%、12.88%、14.10%和 13.67%。

2020 年末，发行人投资性房地产余额较 2019 年末增加 31,243.05 万元，变动幅度为 5.55%。

2021 年末，发行人投资性房地产余额较 2020 年末增加 45,139.96 万元，变动幅度为 7.59%。

2022 年 6 月末，发行人投资性房地产余额较 2021 年末增加 21,051.12 万元，变动幅度为 3.29%。

最近一年及一期末，发行人投资性房地产科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		计量模式
	金额	占比	金额	占比	
房屋、建筑物	572,184.56	86.60%	552,918.50	86.44%	采用成本模式 计量
土地使用权	88,499.14	13.40%	86,714.10	13.56%	
合计	660,683.71	100.00%	639,632.59	100.00%	

11、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 146,776.30 万元、227,195.62 万元、236,415.21 万元和 250,365.85 万元，占总资产的比例分别为 3.57%、4.92%、5.21%和 5.18%。

2020 年末，发行人固定资产余额较 2019 年末增加 80,419.32 万元，变动幅度为 54.79%，主要系存货及在建工程转入增加。

2021 年末，发行人固定资产余额较 2020 年末增加 9,219.59 万元，变动幅度为 4.06%。

2022 年 6 月末，发行人固定资产余额较 2021 年末增加 13,950.64 万元，变动幅度为 5.90%。

最近一年及一期末，发行人固定资产科目明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	148,946.84	59.49%	131,872.72	55.78%
机器设备	60,573.88	24.20%	62,554.81	26.46%
办公及电子设备	17,001.23	6.79%	17,317.57	7.33%
运输设备	15,363.30	6.14%	15,352.90	6.49%
其他设备	8,471.37	3.38%	9,317.21	3.94%
合计	250,356.62	100.00%	236,415.21	100.00%

12、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 261,154.17 万元、180,601.17 万元、163,135.43 万元和 144,074.45 万元，占总资产的比例分别为 6.36%、3.91%、3.59%和 2.98%。

2020 年末，发行人在建工程余额较 2019 年末减少 80,553.01 万元，变动幅度为 30.85%，主要系新鸿路能源站和新城水厂提标扩建工程完工转固定资产。

2021 年末，发行人在建工程余额较 2020 年末减少 17,465.74 万元，变动幅

度为 9.67%。

2022 年 6 月末，发行人在建工程余额较 2021 年末减少 19,060.98 万元，变动幅度为 11.68%。

最近一年及一期末，发行人在建工程科目明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
万顷良田(吴博园)	89,709.66	62.27%	89,709.66	54.99%
梁鸿湿地生态修复整治工程（一级）(吴博园)	9,488.97	6.59%	9,488.97	5.82%
中华赏石园（一级）(吴博园)	6,889.78	4.78%	6,889.78	4.22%
梁鸿湿地生态修复整治工程(吴博园)	5,892.73	4.09%	5,892.73	3.61%
新安大桥二期作业港区(高新物流)	5,367.19	3.73%	6,090.63	3.73%
鸿山遗址博物馆(吴博园)	3,937.31	2.73%	3,937.31	2.41%
主入口工程(吴博园)	2,637.84	1.83%	2,637.84	1.62%
星洲工业园 110KV 变电站项目(星洲科苑)	2,470.77	1.71%	1,104.24	0.68%
8090 吴地新乡村(吴博园)	2,210.30	1.53%	2,210.30	1.35%
太科园国际学校二期(新发)	1,725.89	1.20%	1,737.83	1.07%
新安大桥一期作业港区(高新物流)	1,707.69	1.19%	1,707.69	1.05%
新安大桥三期作业港区(高新物流)	1,284.58	0.89%	1,284.58	0.79%
梁鸿文化度假村（一级）(吴博园)	1,066.25	0.74%	1,066.25	0.65%
工艺系统提标改造项目(水务)	1,021.27	0.71%	0.00	0.00%
硕放三期扩建工程(水务)	972.70	0.68%	974.58	0.60%
梅村四期扩建工程监控设备(水务)	862.91	0.60%	877.31	0.54%
110KV 新园变增容改造(星洲工业园)	807.54	0.56%	21.38	0.01%
旺庄路场站(公交)	749.13	0.52%	248.08	0.15%
梅村五期提标改造项目(水务)	659.35	0.46%	0.00	0.00%
新吴区吴都路新建综合楼(新发)	604.75	0.42%	46.83	0.03%
锡绅路停车场(公交)	430.23	0.30%	189.28	0.12%
鸿山遗址本体保护工程(吴博园)	368.94	0.26%	334.96	0.21%
21 年 30 个电子站牌及 70 个候车亭(公交)	356.99	0.25%	59.60	0.04%

项目	2022年6月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
无锡综保区跨境电商集聚区大楼外立面及室外停车场改造工程项目(高新物流)	336.85	0.23%	278.33	0.17%
深圳创新中心装修工程(新发企管)	303.32	0.21%	195.35	0.12%
无锡高新物流空港园区港池及泄洪渠清淤工程(高新物流)	235.50	0.16%	220.38	0.14%
停车场工程(智慧停车)	227.38	0.16%	83.20	0.05%
2022 年 102/105 厂房、SS1/SS2 变电所及新美亚增容项目(星洲科苑)	164.57	0.11%	-	-
口岸作业区区域改造调整项目(高新物流)	151.05	0.10%	146.13	0.09%
吴文化博览园交流中心（吴博园零星项目）(吴博园)	143.16	0.10%	143.16	0.09%
智慧公交升级(公交)	136.85	0.09%	-	-
捷普绿点科技北侧停车场提升改造工程(新发建设管理)	128.16	0.09%	63.12	0.04%
265C 地块新建厂房项目(星洲工业园)	121.55	0.08%	121.55	0.07%
伯渎河体育中心(新发)	116.55	0.08%	39.33	0.02%
伯渎河文化中心(新发)	92.16	0.06%	2.31	0.00%
无锡综保区检测维修中心外墙翻新工程(高新物流)	91.33	0.06%	47.02	0.03%
新城二厂 17 万吨/日再提标工程(水务)	88.31	0.06%	2.04	0.00%
新安停车场(公交)	82.77	0.06%	70.86	0.04%
K6 变电所工程物资(星洲科苑)	67.93	0.05%	67.93	0.04%
鸿山遗址博物馆（一级）(吴博园)	51.20	0.04%	51.20	0.03%
2022 年电缆采购(星洲科苑)	48.69	0.03%	-	-
110kV 变电站 3#电容更换(星洲科苑)	43.89	0.03%	43.89	0.03%
综保区现代物流现代仓库(高新物流)	40.81	0.03%	9.63	0.01%
丽笙酒店二期(吴博园)	12.48	0.01%	9,997.71	6.13%
新吴区新时代文化培训中心（新吴区党校）项目(新发)	-	-	7,232.52	4.43%
82 号地块二期项目(星洲工业园)	-	-	5,339.09	3.27%

项目	2022年6月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
二期工程集装箱堆场项目(高新物流)	-	-	1,696.24	1.04%
301B 地块 507 闪耀厂房供电增容 (星洲科苑)	-	-	196.87	0.12%
跨境电商监管中心升级改造项目(高新物流)	-	-	103.15	0.06%
伟测 301A 新厂房供电增容工程(星洲科苑)	-	-	82.92	0.05%
2021 年多宁生物科技 301B 地块 506 厂房供电增容(星洲科苑)	-	-	62.38	0.04%
新吴区党校供电增容(星洲科苑)	-	-	61.20	0.04%
佳利达国际物流股份有限公司股权 合作项目(高新物流)	-	-	54.33	0.03%
10KV 变电所内部电气线路改造(星洲科苑)	-	-	47.45	0.03%
其他	167.16	0.12%	166.31	0.10%
合计	144,074.45	100.00%	163,135.43	100.00%

(二) 负债结构分析

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
短期借款	39,456.10	1.37	22,469.34	0.82	14,950.00	0.53	34,950.00	1.36
应付票据	17,930.00	0.62	7,750.00	0.28	9,759.00	0.34	18,846.75	0.73
应付账款	95,483.41	3.30	97,205.31	3.55	101,123.88	3.57	156,035.58	6.06
预收款项	112,277.60	3.89	81,701.84	2.99	89,279.84	3.15	180,659.46	7.01
合同负债	859.38	0.03	1,152.98	0.04	-	-	-	-
应付职工薪酬	746.39	0.03	2,312.75	0.08	2,497.81	0.09	2,761.19	0.11
应交税费	11,534.68	0.40	8,299.02	0.30	8,444.04	0.30	11,844.60	0.46
其他应付款	68,261.74	2.36	64,548.24	2.36	63,326.92	2.24	72,203.48	2.80
持有待售负债	-	-	-	-	166,821.12	5.89	-	-
一年内到期的非 流动负债	520,671.96	18.02	513,436.46	18.76	345,893.44	12.21	262,253.41	10.18
其他流动负债	152,471.68	5.28	100,264.40	3.66	-	-	-	-
流动负债合计	1,019,692.93	35.28	899,140.33	32.86	802,096.05	28.31	739,554.45	28.71
长期借款	1,043,437.98	36.11	1,128,526.76	41.24	998,703.13	35.25	877,812.34	34.08

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
应付债券	534,830.04	18.51	420,161.02	15.35	757,735.54	26.75	572,144.99	22.21
租赁负债	1,348.84	0.05	1,595.58	0.06	-	-	-	-
长期应付款	254,332.66	8.80	242,187.62	8.85	240,332.44	8.48	345,604.34	13.42
预计负债	-	-	-	-	-	-	1,406.70	0.05
递延收益	32,869.95	1.14	33,400.86	1.22	34,128.16	1.20	38,905.86	1.51
递延所得税负债	3,415.38	0.12	11,546.11	0.42	154.97	0.01	212.80	0.01
非流动负债合计	1,870,234.86	64.72	1,837,417.95	67.14	2,031,054.23	71.69	1,836,087.03	71.29
负债合计	2,889,927.79	100.00	2,736,558.28	100.00	2,833,150.28	100.00	2,575,641.48	100.00

其中，主要负债项目、部分变动幅度较大负债项目的分析如下：

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 34,950.00 万元、14,950.00 万元、22,469.34 万元和 39,456.10 万元，占总负债的比例分别为 1.36%、0.53%、0.82%和 1.37%。发行人短期借款规模较低，报告期内的变动主要系银行借款的放款及偿还。

2、应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 18,846.75 万元、9,759.00 万元、7,750.00 万元和 17,930.00 万元，占总负债的比例分别为 0.73%、0.34%、0.28%和 0.62%。

2020 年末，发行人应付票据余额较 2019 年末减少 9,087.75 万元，变动幅度为 48.22%，主要系应付银行承兑汇票减少。

2021 年末，发行人应付票据余额较 2020 年末减少 2,009.00 万元，变动幅度为 20.59%，主要系应付银行承兑汇票减少。

2022 年 6 月末，发行人应付票据余额较 2021 年末增加 10,180.00 万元，变动幅度为 131.35%，主要系应付银行承兑汇票增加。

3、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 156,035.58 万元、101,123.88 万元、97,205.31 万元和 95,483.41 万元，占总负债的比例分别为 6.06%、3.57%、3.55%和 3.30%。

2020 年末，发行人应付账款余额较 2019 年末减少 54,911.70 万元，变动幅

度为 35.19%，主要系应付无锡高新区城市投资发展有限公司的土地款完成结算。

2021 年末，发行人应付账款余额较 2020 年末减少 3,918.57 万元，变动幅度为 3.88%。

2022 年 6 月末，发行人应付账款余额较 2021 年末减少 1,721.90 万元，变动幅度为 1.77%，变动幅度较小。

最近一年及一期末，发行人应付账款前五名情况如下：

单位：万元

序号	2022 年 6 月末			
	单位名称	金额	性质	占比
1	华仁建设集团有限公司	8,805.33	应付工程款	9.22%
2	无锡兢腾建筑装饰工程有限公司	8,448.25	应付工程款	8.85%
3	宜兴市远东市政工程有限公司	7,230.88	应付工程款	7.57%
4	杭州萧宏建设集团有限公司	3,017.92	应付工程款	3.16%
5	江苏辰瑞车业有限公司	2,539.15	应付车辆款	2.66%
	合计	30,041.53		31.46%
序号	2021 年末			
	单位名称	金额	性质	占比
1	宜兴市远东市政工程有限公司	7,338.67	应付工程款	7.55%
2	杭州萧宏建设集团有限公司	4,244.52	应付工程款	4.37%
3	华仁建设集团有限公司	4,126.99	应付工程款	4.25%
4	无锡市公用水务投资有限公司	2,396.76	应付工程款	2.47%
5	江苏辰瑞车业有限公司	2,319.90	应付车款	2.39%
	合计	20,426.84		21.03%

4、预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 180,659.46 万元、89,279.84 万元、81,701.84 万元和 112,277.60 万元，占总负债的比例分别为 7.01%、3.15%、2.99%和 3.89%。

2020 年末，发行人预收款项余额较 2019 年末减少 91,379.62 万元，变动幅度为 50.58%，主要系预收无锡市新吴区财政局的开发建设资金减少所致。

2021 年末，发行人预收款项余额较减少 7,578.00 万元，变动幅度为 8.49%，变动幅度较小。

2022 年 6 月末，发行人预收款项余额较 2021 年末增加 30,575.76 万元，变动幅度为 37.42%，主要系预收无锡市新吴区财政局的开发建设资金增加所致。

发行人近一年及一期末预收款项前五名情况如下。

单位：万元

序号	2022 年 6 月末			
	单位名称	金额	性质	占预收款项比例
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	110,942.47	预收财政局开发建设资金	98.81%
2	希捷国际科技（无锡）有限公司	599.54	预收租金	0.53%
3	无锡市人民政府旺庄街道办事处	108.03	预收绿化移植工程款	0.1%
4	无锡市新吴区人民政府	60.00	预收伯渎河公园管理费	0.05%
5	安利(中国)研发中心有限公司	40.36	预收租金	0.04%
	合计	111,750.40		99.53%
序号	2021 年末			
	单位名称	金额	性质	占预收款项比例
1	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	80,150.69	预收财政局开发建设资金	98.1
2	希捷国际科技（无锡）有限公司	640.88	预收租金	0.78
3	无锡市人民政府旺庄街道办事处	125.77	预收绿化移植工程款	0.15
4	梅村镇人民政府	104.06	预收绿化移植工程款	0.13
5	安利(中国)研发中心有限公司	80.73	预收租金	0.1
	合计	81,102.13		99.26%

5、应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 2,761.19 万元、2,497.81 万元、2,312.75 万元和 746.39 万元，占总负债的比例分别为 0.11%、0.09%、0.08%和 0.03%。

2020 年末，发行人应付职工薪酬较 2019 年末减少 263.38 万元，变动幅度为 9.54%。

2021 年末，发行人应付职工薪酬较 2020 年末减少 185.06 万元，变动幅度为

7.41%。

2022年6月末，发行人应付职工薪酬较2021年末减少1566.36万元，变动幅度为67.73%，主要系应付短期薪酬大幅降低。

6、应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为11,844.60万元、8,444.04万元、8,299.02万元和11,534.68万元，占总负债的比例分别为0.46%、0.30%、0.30%和0.40%。

2020年末，发行人应交税费余额较2019年末减少3,400.56万元，变动幅度为28.71%。

2021年末，发行人应交税费余额较2020年末减少145.02万元，变动幅度为1.72%，主要系应交企业所得税、增值税增加。

2022年6月末，发行人应交税费余额较2021年末增加3,235.66万元，变动幅度为38.99%，主要系应交企业所得税、房产税增加。

7、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为72,203.48万元、63,326.92万元、64,548.24万元和68,261.74万元，占总负债的比例分别为2.80%、2.24%、2.36%和2.36%。

2020年末，发行人其他应付款余额较2019年末减少8,876.55万元，变动幅度为12.29%。

2021年末，发行人其他应付款余额较2020年末增加1,221.32万元，变动幅度为1.93%。

2022年6月末，发行人其他应付款余额较2021年末增加3,713.50万元，变动幅度为5.75%。

发行人近一年及一期末其他应付款金额前五名情况如下。

单位：万元

序号	2022年6月末			
	单位名称	金额	性质	占其他应付款比例
1	无锡锡联投资发展有限公司	21,840.00	往来款	32.23%
2	无锡星洲置业投资有限公司	11,058.49	往来款	16.32%

序号	2022 年 6 月末			
	单位名称	金额	性质	占其他应付款比例
3	无锡国家高新技术产业开发区 (无锡市新吴区)教育局	3,173.40	往来款	4.68%
4	无锡市新吴区梅村街道财政所	3,000.00	往来款	4.43%
5	上海智源管理咨询有限公司	2,097.75	往来款	3.1%
合计		41,169.64		60.76%
序号	2021 年末			
	单位名称	金额	性质	占其他应付款比例
1	无锡锡联投资发展有限公司	21,840.00	往来款	34.1%
2	无锡星洲置业投资有限公司	11,058.49	往来款	17.27%
3	无锡市新吴区梅村街道财政所	3,000.00	往来款	4.68%
4	上海智源管理咨询有限公司	2,097.75	往来款	3.28%
5	博世汽车系统(无锡)有限公司	728.52	往来款	1.14%
合计		38,724.76		60.47%

8、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 262,253.41 万元、345,893.44 万元、513,436.46 万元和 520,671.96 万元，占总负债的比例分别为 10.18%、12.21%、18.76%和 18.02%。

2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 83,640.03 万元，变动幅度为 31.89%，主要系部分长期借款、长期应付款到期前转入该科目核算。

2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 167,543.02 万元，变动幅度为 48.44%，主要系部分应付债券、长期应付款到期前转入该科目核算。

2022 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 7,235.50 万元，变动幅度为 1.41%，变动幅度较小。

最近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债科目明细如下。

单位：万元/%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
一年内到期的长期借款	167,819.09	32.23	104,349.08	20.32

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
一年内到期的应付债券	249,869.58	47.99	364,591.75	71.01
一年内到期的长期应付款	78,534.58	15.08	19,142.86	3.73
一年内到期的租赁负债	680.97	0.13	682.91	0.13
一年内到期的应计利息	23,767.73	4.56	24,669.86	4.80
合计	520,671.96	100.00	513,436.46	100.00

9、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 877,812.34 万元、998,703.13 万元、1,128,526.76 万元和 1,043,437.98 万元，占总负债的比例分别为 34.08%、35.25%、41.24%和 36.11%。

2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 120,890.79 万元，变动幅度为 13.77%。

2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 129,823.63 万元，变动幅度为 13.00%。

2022 年 6 月末，发行人长期借款较 2021 年末减少 85,088.78 万元，变动幅度为 7.54%。

最近一年及一期末，发行人长期借款科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
质押借款	13,033.00	14,333.00
抵押借款	301,231.63	218,035.42
保证借款	335,055.97	378,366.26
信用借款	278,775.00	391,740.00
保证并抵押借款	103,392.39	111,589.58
保证并质押借款	9,800.00	9,812.50
保证并质押并抵押借款	2,150.00	4,650.00
合计	1,043,437.98	1,128,526.76

10、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 572,144.99 万元、757,735.54 万元、420,161.02 万元和 534,830.04 万元，占总负债的比例分别为 22.21%、26.75%、15.35%和 18.51%。

2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末增加 185,590.54 万元，变动幅

度为 32.44%，主要系新发行债券规模较大。

2021 年末，发行人应付债券余额较 2020 年末减少 337,574.52 万元，变动幅度为 44.55%，主要系部分应付债券到期前转入一年内到期的应付债券核算。

2022 年 6 月末，发行人应付债券余额较 2021 年末增加 114,669.02 万元，变动幅度为 27.29%。

发行人截至报告期末的存续期债券情况索引至本募集说明书“第六节 企业信用状况”之“四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

11、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 345,604.34 万元、240,332.44 万元、242,187.62 万元和 254,332.66 万元，占总负债的比例分别为 13.42%、8.48%、8.85%和 8.80%。

2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末减少 105,271.90 万元，变动幅度为 30.46%，主要系部分理财直融工具到期兑付。

2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末增加 1,855.18 万元，变动幅度为 0.77%。

2022 年 6 月末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 12,145.04 万元，变动幅度为 5.01%。

最近一年及一期末，发行人长期应付款科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
长期应付款	249,555.04	98.12%	237,310.00	97.99%
专项应付款	4,777.62	1.88%	4,877.62	2.01%
合计	254,332.66	100.00%	242,187.62	100.00%

（三）发行人有息负债情况

截至最近一期末，发行人有息债务构成及到期结构情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022 年		2023-2025 年		2026 年及以后		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	6.72	2.67	74.90	29.80	53.45	21.26	135.07	53.73
其中担保贷款	5.96	2.37	41.98	16.70	43.18	17.18	91.12	36.25

项目	2022 年		2023-2025 年		2026 年及以后		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债券融资	30.00	11.93	62.50	24.86	0.00	0.00	92.50	36.80
其中担保债券	0.00	0.00	3.50	1.39	0.00	0.00	3.50	1.39
信托融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中担保信托	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	1.93	0.77	11.98	4.77	9.90	3.94	23.81	9.47
其中担保融资	1.93	0.77	11.98	4.77	9.90	3.94	23.81	9.47
合计	38.65	15.38	149.38	59.42	63.35	25.20	251.38	100.00

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第六节“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”。

报告期内，发行人不存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形。

报告期内，发行人不存在有息负债余额年均增长率超过 30%、最近一年末资产负债率超过行业平均水平且速动比率小于 1，或最近一年末资产负债率、有息负债与净资产比例均超出行业平均水平的 30%的情况。

报告期内，发行人不存在短期债务占比显著上升或最近一期末有息债务构成以短期债务为主的情况。

报告期内，发行人不存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明特征的情况。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
单位：万元				
项目	2022 年 6 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	316,410.36	894,624.06	441,749.92	569,256.95
经营活动现金流出小计	315,659.19	657,157.37	357,271.01	562,097.25
经营活动产生的现金流量净额	751.17	237,466.69	84,478.91	7,159.71
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	83,095.15	68,450.38	90,864.05	27,421.53
投资活动现金流出小计	254,649.81	290,571.81	297,536.63	255,594.97
投资活动产生的现金流量净额	-171,554.66	-222,121.43	-206,672.58	-228,173.44

现金流量金额和构成情况				
单位：万元				
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	523,599.81	710,746.00	893,025.07	646,315.35
筹资活动现金流出小计	400,168.81	699,353.15	749,529.18	635,946.03
筹资活动产生的现金流量净额	123,431.00	11,392.85	143,495.88	10,369.32
现金及现金等价物净增加额	-47,370.84	26,711.12	21,339.78	-210,647.86
年末现金及现金等价物余额	313,249.22	360,620.06	333,908.94	312,569.16

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动现金流主要包括主营业务带来的现金流入流出，以及往来款、股权转让款等导致的现金流入流出。

报告期内，发行人不存在经营活动现金流量净额持续大额为负或持续下降的情况；不存在销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例持续显著低于同行业可比企业平均水平的情况。

报告期内，发行人经营活动现金流入中，收到其他与经营活动有关的现金流入占经营活动现金流入的比例分别为 35.79%、26.43%、60.39%和 29.54%，依赖度较高，主要系收到的往来款、股权转让款等款项。上述情况对于发行人的偿债能力无重大不利影响，发行人偿债资金来源主要包括：

（1）自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流

截至报告期末，发行人货币资金余额 332,196.72 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 225,134.97 万元、244,720.62 万元、264,214.27 万元和 145,220.99 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 24,191.17 万元、46,458.90 万元、43,477.41 万元和 22,941.55 万元。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7,159.71 万元、84,478.91 万元、237,466.69 万元和 751.17 万元。

发行人营业毛利润主要来源于园区经营业务，业务范围一是为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。其中经营性物业出租对手方主要为有需求的企业及个人，出租率达 90.50%，租金收入来源稳定；公共事业服务业务系充分利用园区资源，为园区各类企业提供污水处理、公交服务及变电服务，具有地域垄断优势，收入来源稳定。报告期

内园区经营业务毛利润分别为 11,613.41 万元、25,540.72 万元、28,363.65 万元和 24,050.97 万元，占比分别为 51.83%、62.10%、54.04%和 85.19%，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

(2) 信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人财务状况优良，信贷记录良好，截至 2022 年 6 月末，发行人共在各家银行等金融机构获得授信额度为人民币 458.68 亿元，尚未使用授信额度为人民币 207.30 亿元。发行人拥有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

(3) 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至最近一期末，发行人流动资产为 2,939,167.28 万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-228,173.44 万元、-206,672.58 万元、-222,121.43 万元和-171,554.66 万元，报告期发行人投资活动现金流为净流出状态，主要为公司购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金流出以及投资支付的现金流出较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 255,594.97 万元、297,536.63 万元、290,571.81 万元和 254,649.81 万元，金额较大，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，该部分投资主要系投向在建工程、固定资产等所致，未来拟通过但不限于资产经营、出租、被回购等方式实现收益。发行人贯彻稳健经营和量入为出的投资理念，避免投资过度的情形。但未来若投资活动现金流出持续增加或投资项目收益不及预期，将对发行人现金流量及偿债能力产生不利影响。

近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为144,145.97万元、157,700.54万元、225,563.93万元和195,437.73万元；投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额分别为111,448.99万元、139,815.26万元、65,007.88万元和59,212.08万元。

(1) 相关情形产生的原因

发行人对外投资规模增加，因此导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大。

(2) 主要投资活动现金流出的具体投向

1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	收益实现方式及回收周期
本部博世厂房、吴都路厂房、国际学校、新时代文化培训中心等项目建设支出、新湖竞德全厂房收购支出	16,558.36	48,674.08	32,433.27	主要通过资产出租经营实现收益，辅以资产转让实现收益，预计总体回收周期为 10-12 年。
集成电路产业园建设	-	39,575.23	19,453.04	通过部分销售、资产出租经营实现收益，预计回收周期为 10 年。
水务新城二厂 17 万吨/日再提标工程和新城二厂 10 万吨/日扩建工程支出	32,290.68	24,385.77	14,623.12	通过污水处理收费及补贴实现收益，预计回收周期为 15 年。
星洲工业园 B74A-2 立交厂房、301A 和 301B 新建厂房、B73A-1 新建厂房	19,734.70	16,840.58	16,633.39	通过厂房出租经营实现收益，预计回收周期为 7-8 年。
临湖置业积水公寓建设	7,924.08	7,695.21	0.00	通过销售与出租双路径实现收益，预计回收周期为 5 年。
吴博园梁鸿湿地生态修复整治工程、中华赏石园和丽笙酒店二期	205.88	6,867.45	2,113.51	通过门票、旅游项目、酒店运营、出租、配套收入实现收益，预计回收周期为 15-18 年。
新发建设管理新鸿路能源站建设	7,018.44	5,344.40	1,677.91	通过供电服务、资产租赁实现收益，预计回收周期为 9 年。
公交公司汽车购置	8,623.97	3,244.96	8,158.78	投资资金来源于股东增资、政府补贴，预计回收周期为 1 年。
星洲科苑 B74A-2 变电所、K6 变电所建设	1,910.28	1,943.87	4,729.90	通过供电服务实现收益，预计回收周期为 7 年。

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	收益实现方式及回收周期
新发商管 IC 公寓和商业广场建设	15,006.27	1,106.76	376.56	通过出租、部分转让、合作经营实现收益，预计回收周期为 8 年。
新瑞医院建设	32,734.22	-	-	已通过股权转让实现对于新瑞医院投资的回收。
雅尚酒店上海房产			9,788.94	主要通过资产出租经营实现收益，预计总体回收周期为 15 年。
伯渎河 XDG-2021-70 号项目			87,130.00	拟与开发商合作开发青年公寓销售，预计回收周期为 10 年。
新港集成电路装备零部件及材料产业园			27,559.42	主要通过资产出租经营实现收益，辅以资产转让实现收益，预计总体回收周期为 10-12 年。
其他	2,139.09	2,022.23	886.09	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	144,145.97	157,700.54	225,563.93	

2) 投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	收益实现方式及回收周期
无锡市新发佳园置业有限公司	-	26,000.00	-	发行人已通过股权转让收回对于该公司的投资，股权的转让价格为 2.76 亿元。
无锡能之汇环保科技有限公司	-	-	-	发行人持股 40%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 8 年。
无锡锡虹联芯投资有限公司	40,455.00	-	-	发行人已通过部分股权转让收回部分投资。其余部分通过被投资企业上市（或上市公司收购）、股权转让、分红等实现收益及退出，预计回收周期 8-10 年。

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	收益实现方式及回收周期
无锡经发吴博股权投资基金企业（有限公司）	-	97,000.00	-	拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投资项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。
无锡高新区新动能产业发展基金（有限公司）	15,000.00	12,366.45	14,000.00	
国联江森自控绿色科技（无锡）有限公司	-	3,358.81	-	发行人持股 15%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红、上市以及股权转让等，预计回收周期 7 年。
无锡润新氢能源有限公司	-	300.00	-	发行人持股 20%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。
无锡市新发智联节能有限公司	-	490.00	-	发行人子公司无锡市新发汇融置业有限公司持股 49%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。
银行理财投资	-	300.00	1,200.00	定期理财收益，回收期不超过 6 个月。
无锡鸿山新城镇开发有限公司	5,993.99	-	-	发行人持股 44.10%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 10 年。
无锡吴文化博览园建设发展有限公司（建信资本管理有限责任公司）	50,000.00	-	-	发行人持股 98.44%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 15 年。
无锡市新鹏棚户区改造发展有限公司	-	-	-	发行人持股 49%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 10 年。
江苏无锡国鹏航空投资中心（有限公司）			30,000.00	发行人持股 29.97%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。
无锡和星智慧能源有限公司			352.80	发行人持股 24.99%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	收益实现方式及回收周期
无锡联发产业投资中心（有限合伙）			3,973.90	拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。
江苏中星环保设备有限公司			240.00	发行人持股 16.08%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。
无锡产发和生光科技创业投资合伙企业（有限公司）			1,500.00	拟通过被投资单位上市、协议转让、分红等方式退出及回收。该基金为滚动型投入、收益退出，所投项目预计平均回收期 3-4 年，一般不超过 5 年。
无锡微纳产业发展有限公司			13,741.18	发行人持股 50%，拟收回投资的方式包括不限于日常经营、分红以及股权转让等，预计回收周期 6 年。
投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	111,448.99	139,815.26	65,007.88	

（3）相关投资对发行人债券偿付能力的影响

发行人报告期内的对外投资支出，已经顺利收回对于无锡市新发佳园置业有限公司、无锡锡虹联芯投资有限公司的部分投资；未收回部分，预计可以在未来10年内陆续收回。

发行人相关投资预计不会对于发行人的偿债能力产生重大不利影响，发行人的偿债资金来源及偿债能力分析如下：

I. 自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流

截至报告期末，发行人货币资金余额 332,196.72 万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为 225,134.97 万元、244,720.62 万元、264,214.27 万元和 145,220.99 万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为 24,191.17 万元、46,458.90 万元、43,477.41 万元和 22,941.55 万元。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7,159.71 万元、84,478.91 万元、237,466.69 和 751.17 万元。

发行人营业毛利润主要来源于园区经营业务，业务范围一是为入驻园区的企

业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。其中经营性物业出租对手方主要为有需求的企业及个人，出租率达90.50%，租金收入来源稳定；公共事业服务业务系充分利用园区资源，为园区各类企业提供污水处理、公交服务及变电服务，具有地域垄断优势，收入来源稳定。报告期内园区经营业务毛利润分别为11,613.41万元、25,540.72万元、28,363.65万元和24,050.97万元，占比分别为51.83%、62.10%、54.04%和85.19%，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

II. 信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人财务状况优良，信贷记录良好，截至2022年6月末，发行人共在各家银行等金融机构获得授信额度为人民币458.68亿元，尚未使用授信额度为人民币207.30亿元。发行人拥有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

III. 应收账款回款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为441,966.85万元、374,315.90万元、294,429.33万元和257,845.48万元。发行人应收账款余额逐年降低，回款情况良好，可作为偿债资金来源的补充。

IV. 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至最近一期末，发行人流动资产为2,939,167.28万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为10,369.32万元、143,495.88万元、11,392.85万元和123,431.00万元。报告期内，发行人不存在筹资活动产生的现金流量净额持续大额为负的情况。

报告期内，发行人不存在筹资活动现金流量净额持续大额为负的情况，不存在筹资渠道发生较大变化的情况。

报告期内，发行人不存在现金及现金等价物净增加额持续大额为负的情况。

（五）偿债能力分析

项目	2022年6月 末/1-6月	2021年末/年 度	2020年末/年 度	2019年末/年 度
流动比率	2.88	2.89	3.46	3.52
速动比率	1.84	2.10	2.83	2.51
资产负债率（%）	59.79	60.30	61.39	62.71
EBITDA（亿元）	5.68	10.85	10.65	8.41
EBITDA 利息倍数	-	0.89	0.88	0.70

报告期各期，发行人流动比率、速动比率均有所下降，资产负债率有所下降，EBITDA 及 EBITDA 利息倍数保持上升趋势。

（六）盈利能力分析

项目	2022年6月 末/1-6月	2021年末/年 度	2020年末/年 度	2019年末/年 度
营业总收入（亿元）	14.52	26.42	24.47	22.51
利润总额（亿元）	2.29	4.35	4.65	2.42
净利润（亿元）	1.60	3.44	3.25	1.79
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.11	0.70	-0.51	-2.11
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.21	2.77	2.44	1.20
毛利率（%）	19.44	19.87	16.81	9.95
期间费用占比（%）	13.71	13.01	13.16	17.31

报告期各期，发行人营业总收入、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润总体呈上升趋势，不存在净利润持续为负，营业收入、净利润持续下滑或大幅波动，毛利率波动较大或与同行业可比企业存在较大差异等情形。

1、政府补助分析

近三年及一期，发行人政府补助的具体项目及金额如下：

单位：万元

补助项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
新发集团运营补贴	-	-	1,200.00	-
公交公司营运里程补贴	10,316.99	10,162.47	12,303.43	5,141.05
公交公司新能源汽车补贴	228.00	-	-	-

补助项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
公交公司残废人乘车补贴	70.33	-		-
公交公司公交停运亏损补贴	-	2,500.00		-
公交公司油价补贴	1,158.00	288.00		-
吴博园财政补贴	3,800.00	-	4,450.00	2,100.00
科技商务中心、科技交流中心 房租补贴	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
鸿山遗址博物馆财政补助	885.00	905.00	885.00	-
递延收益转入（主要包括：水 务基建项目专项补贴、物流基 地补贴）	2,439.19	3,663.89	3,792.96	731.84
其他	1,776.99	1,695.19	2,053.03	135.36
合计	24,174.50	22,714.55	28,184.42	11,608.24

结合相关补助的政策依据、已落实情况，发行人主要政府补助项目的可持续性分析如下：

补助项目	可持续性分析
新发集团运营补贴	报告期内波动较大，补贴金额主要根据发行人当年的经营情况、盈利情况而定，未来的运营补贴金额与发行人的经营情况、盈利情况相关。
公交公司营运里程补贴	主要针对公交公司的运营进行补贴；补贴依据为新吴区财政局、新吴区审计局等部门下发的补贴标准的批复文件，报告期内的补贴金额较为稳定，可持续性较强。
公交公司新能源汽车补贴	
公交公司残废人乘车补贴	
公交公司公交停运亏损补贴	
公交公司油价补贴	
吴博园财政补贴	报告期内波动较大，补贴金额主要根据子公司吴博园当年的经营情况、盈利情况而定，未来的运营补贴金额与吴博园的经营情况、盈利情况相关。
科技商务中心、科技交流中心房租 补贴	主要针对科技商务中心、科技交流中心房租补贴，补贴依据为新吴区财政局、新区管理服务中心下发的补贴文件，报告期内的补贴金额较为稳定，可持续性较强。
鸿山遗址博物馆财政补助	主要针对鸿山遗址博物馆的运营进行补贴；补贴依据为新吴区财政局、无锡市鸿山（国家）考古遗址公园管理中心等部门下发的补贴标准的批复文件，报告期内的补贴金额较为稳定，可持续性较强。
递延收益转入（主要包括：水务基 建项目专项补贴、物流基地补贴）	报告期内逐年增加，预计未来可持续性较高。

上述补贴资金已落实并到账。综上所述，发行人的公交运营板块运营、鸿山遗址博物馆运营的补贴可持续性较高，发行人大额的运营补贴、子公司吴园财政补贴金额与发行人的经营情况、盈利情况相关。

2、投资收益分析

2019-2021年，发行人的投资收益主要来自“处置长期股权投资产生的投资收益”。“权益法核算的长期股权投资收益”、“可供出售金融资产持有期间取得的投资收益”、“处置可供出售金融资产取得的投资收益”以及其他投资收益的占比较低。具体构成如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	-4,319.33	4,300.99	-2,317.52
处置长期股权投资产生的投资收益	18,132.12	6,442.68	34,129.51
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	723.06	822.15
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	277.27	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	171.81	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	434.90	-	-
其他投资收益	34.77	21.11	8.85
合计	14,454.26	11,765.11	32,642.98

鉴于发行人的投资收益对于“处置长期股权投资产生的投资收益”的依赖性较强，且发行人目前暂无明确的资产处置计划，预计发行人投资收益的可持续性不高。

发行人投资收益波动预计不会对于发行人的偿债能力产生重大不利影响，发行人的偿债资金来源及偿债能力分析如下：

I. 自有资金及日常经营活动产生的收入及现金流

截至报告期末，发行人货币资金余额332,196.72万元，近三年及一期，发行人营业收入分别为225,134.97万元、244,720.62万元、264,214.27万元和145,220.99万元，近三年及一期，发行人利润总额分别为24,191.17万元、46,458.90万元、43,477.41万元和22,941.55万元。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为7,159.71万元、84,478.91万元、237,466.69和751.17万元。

发行人营业毛利润主要来源于园区经营业务，业务范围一是为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。其中经营性物业出租对手方主要为有需求的企业及个人，出租率达90.50%，租金收入来源稳定；公共事业服务业务系充分利用园区资源，为园区各类企业提供污水处理、公交服务及变电服务，具有地域垄断优势，收入来源稳定。报告期内园区经营业务毛利润分别为11,613.41万元、25,540.72万元、28,363.65万元和24,050.97万元，占比分别为51.83%、62.10%、54.04%和85.19%，为发行人提供稳定的资金来源，保障本期债券的本息偿付工作。

II. 信贷记录良好，外部融资渠道通畅，为发行人偿债能力提供有力保障

发行人财务状况优良，信贷记录良好，截至2022年6月末，发行人共在各家银行等金融机构获得授信额度为人民币458.68亿元，尚未使用授信额度为人民币207.30亿元。发行人拥有的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

III. 应收账款回款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为441,966.85万元、374,315.90万元、294,429.33万元和257,845.48万元。发行人应收账款余额逐年降低，回款情况良好，可作为偿债资金来源的补充。

IV. 流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至最近一期末，发行人流动资产为2,939,167.28万元，流动资产在需要时，可以作为偿债资金的补充。

3、资产处置收益分析

2019-2021年，发行人资产处置收益的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
固定资产处置利得或损失	-1,706.16	-3.24	1,944.05

项目	2019 年	2020 年	2021 年
无形资产处置利得或损失	-	19,057.51	-
合计	-1,706.16	19,054.27	1,944.05

其中，涉及出售的资产情况如下：

单位：万元

年份	资产名称	出售对象	出售金额	资产处置收益	截至目前已回款情况
2019	公共卫生大楼	无锡市新吴区人民政府房屋征收管理办公室	472.96	472.96	472.96
2019	117#B 宝德工业园地块	亿志机械设备（无锡）有限公司	1,872.08	-2,179.12	1,872.08
小计				-1,706.16	
2020	锡梅路至九曲河、九曲河至锡协路、经十二路与锡协路交叉口东北侧地块土地使用权及相关建筑物	无锡市新吴区土地储备中心	82,295.24	19,057.51	70,500
2020	电子设备和机器设备的处置损失	-		-3.24	
小计				19,054.27	
2021	亿志机械厂房	无锡市新吴区土地储备中心	3,244.88	1,944.06	3,244.88
小计				1,944.06	

4、非经常性损益分析

报告期内发行人非经常性损益的具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末/1-6 月	2021 年末/年度	2020 年末/年度	2019 年末/年度
投资收益（损失以“-”号填列）	9,770.18	14,454.26	11,765.11	32,642.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-4,012.84	-3,465.61
加：营业外收入	212.90	222.40	1,040.77	1,234.70
减：营业外支出	27.75	504.52	375.95	815.93
加：其他收益	11,600.71	28,331.41	22,570.68	24,033.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	155.18	1,944.06	19,054.27	-1,706.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30.99	-184.96	-	-
非经常性损益合计	21,680.23	44,262.65	50,042.04	51,923.24

其中：

（1）投资收益主要为“处置长期股权投资产生的投资收益”。详见上文关于投资收益的分析。

（2）资产减值损失主要为计提的坏账损失以及部分可供出售金融资产减值损失。

（3）营业外收入主要包括非流动资产毁损报废利得、政府补助、盘盈利得、罚款净收入等。

（4）营业外支出主要包括非流动资产毁损报废损失、赞助支出等。

（5）其他收益主要为政府补助，详见上文关于政府补助的分析。

（6）资产处置收益主要为无形资产处置利得，详见上文关于资产处置收益的分析。

（7）信用减值损失主要为应收账款坏账损失和其他应收款坏账损失。

5、期间费用分析

报告期各期，发行人期间费用占营业收入的比重分别为 17.31%、13.16%、13.01%和 13.71%，总体呈下降趋势且占比较低，对发行人盈利水平及盈利可持续性无重大影响。

报告期内，发行人不存在净利润较为依赖大额资产处置收益、股票二级市场投资收益、投资性房地产增值的情况。

（七）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

1、发行人控股股东和实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为无锡市高发投资发展集团有限公司，实际控制人为无锡市新吴区人民政府。

2、发行人全资和控股子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		注册资金（万元）
				直接	间接	
无锡高新物流中心有限公司	无锡	无锡	物流、仓储、货运代理等	100.00		54,570.00
无锡新城物流有限公司	无锡	无锡	普通货运、仓储、装卸服务		100.00	1,760.00
无锡苏华国际集装箱码头有	无锡	无锡	码头和其他港口设施经营		100.00	2,765.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		注册资金 (万元)
				直接	间接	
限公司						
无锡新发科技咨询有限公司	无锡	无锡	高新技术开发、咨询等	100.00		3,000.00
无锡新诚物业管理有限公司	无锡	无锡	物业管理	100.00		808.00
无锡新发生态园有限公司	无锡	无锡	游览景区管理等	100.00		300.00
无锡新区公共交通有限公司	无锡	无锡	公共交通服务	100.00		37,297.00
无锡吴文化博览园建设发展有限公司	无锡	无锡	园区开发与经营	98.44		340,501.00
无锡梁鸿湿地丽笙度假酒店有限公司	无锡	无锡	餐饮、住宿、酒店管理等		100.00	9,500.00
无锡新博龙房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营		80.00	2,000.00
无锡新鸿龙置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营		80.00	2,000.00
无锡高新技术产业发展股份有限公司	无锡	无锡	房地产开发、太阳能销售等	86.90		33,780.49
无锡新联发物业管理有限公司	无锡	无锡	物业管理、房屋租赁、市内装饰及维修		100.00	300.00
无锡中正建业绿化工程有限公司	无锡	无锡	房地产开发、销售		100.00	4,000.00
无锡众信置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发、销售		51.00	800.00
江苏美孚太阳能有限公司	无锡	无锡	太阳能高新技术产品的研发、生产、销售等		100.00	5,000.00
无锡创源置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发与经营, 自有房屋出租	5.22	94.78	8,000.00
江苏锡沂工业园投资开发有限公司	无锡	无锡	园区开发与经营	63.52	6.48	38,570.00
无锡市环净工程有限公司	无锡	无锡	网络及信息服务、绿化施工养护等	100.00		50.00
无锡星洲工业园区开发股份有限公司	无锡	无锡	工业园区开发与经营	51.00		40,000.00
无锡星洲物业管理有限公司	无锡	无锡	物业管理、房屋租赁		100.00	500.00
无锡星尚酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理、客房、餐饮		100.00	10,000.00
无锡星洲能源发展有限公司	无锡	无锡	公用设施开发与经营等	51.00		6,500.00
无锡星洲科创服务有限公司	无锡	无锡	信息咨询服务	51.00		3,500.00
无锡市高新水务有限公司	无锡	无锡	污水收集和处理等	80.39		62,950.00
无锡市新城雅尚酒店管理有	无锡	无锡	餐饮、住宿、酒店管理等	100.00		5,000.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		注册资金 (万元)
				直接	间接	
限公司						
无锡市新发汇融置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00		38,000.00
无锡云间测绘有限公司	无锡	无锡	房产测绘		100.00	50.00
无锡鸿山新城镇绿化环保建设有限公司	无锡	无锡	城市绿化建设管理	90.00		37,220.44
无锡市绿林园艺有限公司	无锡	无锡	园林绿化工程	100.00		231.00
无锡市新发商业管理有限公司	无锡	无锡	企业管理服务	100.00		35,000.00
无锡市新发建设管理有限公司	无锡	无锡	基础设施及公用设施的建筑管理	100.00		20,000.00
无锡市新吴智慧停车运营管理有限公司	无锡	无锡	停车场管理服务		100.00	1,350.00
无锡市新发临湖置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发、经营	100.00		5,000.00
无锡市新发锦湖置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发、经营	100.00		500.00
无锡市新发集成电路产业园有限公司	无锡	无锡	房地产开发、经营	70.00		80,000.00
无锡市新发产业投资有限公司	无锡	无锡	从事投资活动、园区管理服务、停车场服务	100.00		80,000.00

3、发行人合营、联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法	注册资金
				直接	间接		
无锡新区城际铁路站前商务区投资开发有限公司	无锡	无锡	基础设施	49.11		权益法	56,000.00
无锡市工业博览园投资发展有限公司	无锡	无锡	园区建设	30.00		权益法	20,000.00
无锡鸿山新城镇开发有限公司	无锡	无锡	公建配套及市政设施建设	44.10		权益法	110,547.09

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法	注册资金
				直接	间接		
无锡空港园区发展有限公司	无锡	无锡	园区开发建设	46.92		权益法	148,000.00
无锡市新鹏棚户区改造发展有限公司	无锡	无锡	房地产开发与经营	49.00		权益法	100,000.00
无锡能之汇环保科技有限公司	无锡	无锡	固体废物治理	40.00		权益法	9,075.00
无锡星洲置业投资有限公司	无锡	无锡	房地产领域实业投资	35.00		权益法	5,000.00
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	无锡	无锡	园区综合开发与经营	43.00		权益法	500,000.00
无锡新发鸿景置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	30.00		权益法	800.00
无锡中核凯利企业管理服务有限公司	无锡	无锡	企业管理服务	20.00		权益法	10,000.00
新沂市国信置业有限公司	新沂	新沂	房地产开发	30.00		权益法	10,000.00
无锡江山置业发展有限公司	无锡	无锡	房地产开发	30.00		权益法	2000万美元
无锡新博金投资有限公司	无锡	无锡	投资管理	40.00		权益法	1,000.00

4、关联交易和余额情况

(1) 销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		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
无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	代建项目回购、管理	13,942.31	9.60	27,325.95	10.34	29,542.45	12.07	32,978.01	14.65
无锡市新吴区机关事务服务中心	物业管理费	705.39	0.49	1,253.19	0.47	1,293.83	0.53	1,254.80	0.56
无锡市新吴区机关事务服务中心	水电费	12.63	0.01	49.3	0.02	211.57	0.09	198.18	0.09
其他		1.88	0.00	2.41	0.00	66.06	0.03	65.95	0.04
合计		14,662.22	10.10	28,630.85	10.84	31,113.91	12.71	34,496.94	15.32

(2) 应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	223,199.14	100.00	270,927.14	100.00	347,319.21	100.00	421,200.38	100.00
	合计	223,199.14	100.00	270,927.14	100.00	347,319.21	100.00	421,200.38	100.00
其他应收款	无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局	560,255.75	68.59	599,990.25	72.32	624,072.51	74.76	550,364.13	81.21
	无锡鸿山新城镇开发有限公司	134,988.83	16.53	107,909.70	13.01	111,245.56	13.33	125,574.40	18.53
	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	95,768.75	11.72	83,151.89	10.02	97,751.89	11.71	-	-
	无锡市新发鸿景置业有限公司	25,836.01	3.16	38,586.01	4.65	-	-	-	-
	无锡星洲置业投资有限公司	-	-	-	-	1,750.00	0.21	-	-

项目名称	关联方	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	无锡市新鹏棚户 区改造发展有限 公司	-	-	-	-	-	-	1,764.00	0.26
	合计	816,849.34	100.00	829,637.85	100.00	834,819.96	100.00	677,702.53	100.00
预收 款项	无锡国家高新技 术产业开发区 (无锡市新吴 区) 财政局	110,942.47	100.00	80,150.69	100.00	78,247.99	100.00	148,405.47	100.00
	合计	110,942.47	100.00	80,150.69	100.00	78,247.99	100.00	148,405.47	100.00
其他 应付 款	无锡星洲置业投 资有限公司	11,058.49	100.00	11,058.49	100.00	-	-	10,500.00	99.98
	无锡能之汇环保 科技有限公司	-	-	-	-	-	-	1.74	0.02
	合计	11,058.49	100.00	11,058.49	100.00	-	-	10,501.74	100.00

(3) 关联租赁情况

单位：万元、%

承租方名称	租赁资产种 类	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		确认的租 赁收益	占比	确认的租 赁收益	占比	确认的租 赁收益	占比	确认的租 赁收益	占比
无锡市新吴区机 关事务服务中心	科技商务中 心	1,505.88	36.71	3,011.75	38.29	3,011.75	42.88	3,011.75	44.87
无锡市新吴区机 关事务服务中心	科技交流中 心	995.75	24.28	1,991.51	25.32	1,991.51	28.36	1,991.51	29.67
无锡市新吴区机 关事务服务中心	汇融广场	516.61	12.59	1,250.26	15.89	279.77	3.98	279.77	4.17
无锡市新吴区机 关事务服务中心	金融小区、 老工商大楼 等	1,080.36	26.34	1,612.35	20.50	1,737.71	24.74	1,420.45	21.16
无锡能之汇环保 科技有限公司	汇融广场（6 号）楼 15 层	3.34	0.08	-	0.00	2.48	0.04	9.1	0.14
合计		4,101.94	100.00	7,865.87	100.00	7,023.22	100.00	6,712.58	100.00

(八) 对外担保情况

截至报告期末，发行人本部及子公司对外提供担保合计 597,186.69 万元，占

净资产的比重为 30.72%，情况如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额 (万元)	被担保单位现状
无锡市新发集团有限公司	无锡高新区城市投资发展有限公司	有限责任公司	8,700.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡锦鸿城镇建设有限公司	有限责任公司	129,355.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡锦鸿绿化工程有限公司	有限责任公司	8,990.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市梅村经济发展有限公司	有限责任公司	47,190.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市硕放经济发展有限公司	有限责任公司	22,696.62	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市旺强资产经营有限公司	有限责任公司	968.75	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市旺盛资产经营有限公司	有限责任公司	37,894.71	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市吴都实业有限公司	有限责任公司	9,400.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市欣旺实业总公司	有限责任公司	18,750.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市新区硕放城市投资有限公司	有限责任公司	61,800.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市新瑞建设有限公司	有限责任公司	11,375.00	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市新吴区江溪街道经济发展有限公司	有限责任公司	43,790.91	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市新吴区旺庄科技发展有限公司	有限责任公司	35,798.80	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡市长绿城市投资有限公司	有限责任公司	28,144.90	正常经营
无锡市新发集团有限公司	无锡新区新瑞医院有限公司	有限责任公司	105,182.00	正常经营
无锡吴文化博览园建设发展有限公司	无锡鸿山生态农业园开发建设有限公司	有限责任公司	5,900.00	正常经营
无锡吴文化博览园建设发展有限公司	无锡鸿山水电安装有限公司	有限责任公司	2,300.00	正常经营

无锡吴文化博览园建设发展有限公司	无锡吴越旅游发展有限公司	有限责任公司	6,650.00	正常经营
无锡吴文化博览园建设发展有限公司	无锡吴越水街置业有限公司	有限责任公司	12,300.00	正常经营
合计			597,186.69	

截至报告期末，发行人不存在尚未履行或未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计担保金额超过报告期末净资产百分之十的情况，不存在对外担保余额超过当期末净资产的情况。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（十）受限资产情况

截至最近一期末，发行人受限资产账面价值 662,499.71 万元，占净资产的比重为 34.09%，具体情况如下：

受限资产项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	18,947.50	银票保证金、保函保证金
应收账款	15,633.00	质押借款
其他应收款	13,600.00	融资租赁保证金
存货	80,342.54	抵押借款
投资性房地产	471,120.58	抵押借款
固定资产	51,091.07	抵押借款
无形资产	11,765.02	抵押借款
合计	662,499.71	

（十一）发行人 2022 年三季度财务情况

发行人 2022 年三季度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表5-11：2022 年三季度合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末
货币资金	414,179.11	369,387.56
交易性金融资产	16,453.89	18,397.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-

科目	2022 年 9 月末	2021 年末
应收票据	65.00	-
应收账款	271,681.62	294,429.33
预付款项	226,857.05	34,297.55
其他应收款	993,809.38	1,140,279.20
存货	1,076,495.54	714,932.05
合同资产	7,592.50	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	2,081.18	4,291.32
其他流动资产	27,720.64	26,611.46
流动资产合计	3,036,935.91	2,602,625.87
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	1,377.07	2,443.57
长期股权投资	504,321.27	491,868.22
其他权益工具投资	91,822.60	117,156.74
其他非流动金融资产	122,880.29	90,263.43
投资性房地产	704,531.33	639,632.59
固定资产	255,431.36	236,415.21
在建工程	157,384.27	163,135.43
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	1,605.29	2,310.80
无形资产	48,288.38	49,753.96
开发支出	-	-
商誉	447.73	447.73
长期待摊费用	26,872.12	32,305.44
递延所得税资产	6,642.68	5,845.72
其他非流动资产	16,535.05	103,682.10
非流动资产合计	1,938,139.45	1,935,260.93
资产总计	4,975,075.36	4,537,886.80
短期借款	18,956.10	22,469.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	16,774.37	7,750.00
应付账款	107,602.44	97,205.31
预收款项	110,938.08	81,701.84

科目	2022 年 9 月末	2021 年末
合同负债	859.38	1,152.98
应付职工薪酬	851.11	2,312.75
应交税费	9,078.22	8,299.02
其他应付款	43,231.13	64,548.24
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	504,646.93	513,436.46
其他流动负债	102,427.29	100,264.40
流动负债合计	915,365.05	899,140.33
长期借款	1,278,272.36	1,128,526.76
应付债券	604,872.46	420,161.02
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	1,124.22	1,595.58
长期应付款	344,060.07	242,187.62
预计负债	-	-
递延收益	32,490.30	33,400.86
递延所得税负债	3,415.38	11,546.11
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,264,234.79	1,837,417.95
负债合计	3,179,599.85	2,736,558.28
实收资本（或股本）	1,397,527.95	1,397,527.95
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	143,730.66	143,728.96
减：库存股	-	-
其他综合收益	-4,620.06	19,471.96
专项储备	-	-
盈余公积	17,833.12	17,833.12
一般风险准备	-	-
未分配利润	125,470.15	121,684.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,679,941.83	1,700,246.87
少数股东权益	115,533.68	101,081.65
所有者权益（或股东权益）合计	1,795,475.51	1,801,328.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,975,075.36	4,537,886.80

表5-12：2022 年三季度合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月
一、营业收入	218,203.70	182,554.35
减：营业成本	173,122.25	143,898.70
税金及附加	9,427.15	7,154.08
销售费用	1,633.57	3,188.17
管理费用	18,263.19	14,379.11
研发费用	-	-
财务费用	12,280.75	7,724.10
其中：利息费用	2,441.18	-
利息收入	315.11	-
加：其他收益	14,601.26	9,291.04
投资收益（损失以“-”号填列）	6,324.29	18,128.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	104.78	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,061.53	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-356.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-467.25	2,015.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,846.01	35,288.56
加：营业外收入	3,127.21	5,008.82
减：营业外支出	945.39	307.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,027.83	39,990.17
减：所得税费用	8,074.13	8,493.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,953.70	31,496.96
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,953.70	31,496.96
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	10,121.94	29,564.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,831.77	1,932.16
五、其他综合收益的税后净额	-22,498.68	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22,498.68	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-22,498.68	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-

科目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月
3.其他权益工具投资公允价值变动	-22,498.68	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-6,544.98	31,496.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	-12,376.75	29,564.80
归属于少数股东的综合收益总额	5,831.77	1,932.16
七、每股收益	-	-
(一) 基本每股收益 (元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-	-

表5-13：2022 年三季度合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月
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	265,397.83	250,825.24
收到的税费返还	3,992.40	2,382.49
收到其他与经营活动有关的现金	184,709.98	173,590.54
经营活动现金流入小计	454,100.21	426,798.27
购买商品、接受劳务支付的现金	223,990.94	126,501.25
支付给职工以及为职工支付的现金	22,432.65	18,748.85
支付的各项税费	24,989.98	12,770.27
支付其他与经营活动有关的现金	142,392.21	95,805.34
经营活动现金流出小计	413,805.78	253,825.71
经营活动产生的现金流量净额	40,294.42	172,972.56
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	72,066.45	1,005.00
取得投资收益收到的现金	10,854.66	834.51

科目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	420.96	8.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	118,342.07	1,848.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	329,854.13	36,022.51
投资支付的现金	126,562.08	3,666.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	456,416.21	39,688.62
投资活动产生的现金流量净额	-338,074.14	-37,840.39
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	9,845.00	5,847.35
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,845.00	5,847.35
取得借款收到的现金	901,385.81	322,247.64
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	911,230.81	328,094.99
偿还债务支付的现金	471,011.20	405,710.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,359.29	91,609.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	924.14
支付其他与筹资活动有关的现金	297.57	20,000.00
筹资活动现金流出小计	576,668.07	517,320.11
筹资活动产生的现金流量净额	334,562.74	-189,225.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.65	28.18
五、现金及现金等价物净增加额	36,784.68	-54,064.77
加：期初现金及现金等价物余额	360,620.06	333,908.94
六、期末现金及现金等价物余额	397,404.74	279,844.17

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级情况

本期债券无债项评级。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

本次主体评级结果与发行人最近一次在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果不存在差异。

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

截至报告期末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 458.68 亿元，已使用额度 251.38 亿元，尚未使用的授信额度为 207.30 亿元。

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	241,868.75	158,368.75	83,500.00
常熟农商行	5,900.00	5,900.00	-
北京银行	150,000.00	150,000.00	-
宁波银行	511,068.75	488,625.00	22,443.75
光大金融租赁股份有限公司	219,881.42	219,881.42	-
光大银行	68,190.00	68,190.00	-
广发银行	58,290.00	58,290.00	-
国开行银团	1,570,000.00	59,850.00	1,510,150.00
恒丰银行	9,500.00	9,500.00	-
华夏银行	9,600.00	9,600.00	-
建设银行	15,633.00	15,633.00	-
江苏银行	240,550.00	137,351.95	103,198.05
交通银行	84,290.00	73,577.43	10,712.57
民生银行	184,350.00	184,350.00	-

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
南京银行	150,000.00	150,000.00	-
南洋商业银行	56,500.00	46,968.95	9,531.05
无锡农村商业银行	126,225.00	126,225.00	-
农业银行	77,182.00	36,682.00	40,500.00
平安银行	7,500.00	7,500.00	-
上海银行	19,125.00	19,125.00	-
苏州银行	45,000.00	45,000.00	-
兴业银行	138,840.00	138,840.00	-
远东租赁公司	18,208.19	18,208.19	-
张家港农商行	4,950.00	4,950.00	-
招商银行	42,000.00	42,000.00	-
中信银行	532,180.00	239,180.00	293,000.00
合计	4,586,832.11	2,513,796.69	2,073,035.42

（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

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 13 只/68.5 亿元，累计偿还债券 9 只，偿还规模合计 62 亿元。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 88.50 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	当前利率	余额
1	19 无锡 07	无锡新发	2019-08-06	2022-08-08	2024-08-06	3+2	5.00	3.02	5.00
2	19 无锡 05	无锡新发	2019-05-06		2024-05-06	3+2	2.00	3.28	2.00
3	19 无锡 03	无锡新发	2019-04-15		2024-04-15	3+2	8.00	3.21	8.00
4	19 无锡 02	无锡新发	2019-01-16	2024-01-16	2027-01-16	5+3	3.50	4.48	3.50
5	19 无锡 01	无锡新发	2019-01-16		2024-01-16	3+2	6.50	3.12	6.50
6	18 新发 01	无锡新发	2018-02-01		2023-02-01	3+2	5.00	4.12	5.00
7	22 无锡 G2	无锡新发	2022-11-28	2025-11-28	2027-11-28	3+2	10.00	3.60	10.00
8	20 吴园 01	吴博园	2020-09-21		2023-09-21	3	3.50	4.05	3.50
公司债券小计							43.50		43.50

序号	债券简称	发行主体	起息日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	当前利率	余额
企业债券小计							0.00		0.00
9	20 新发集团 MTN004	无锡新发	2020-08-28		2025-08-28	5	1.50	4.39	1.50
10	20 新发集团 MTN003A	无锡新发	2020-07-23	2023-07-23	2025-07-23	3+2	10.00	3.80	10.00
11	20 新发集团 MTN003B	无锡新发	2020-07-23		2025-07-23	5	5.00	4.39	5.00
12	20 新发集团 (疫情防控债)MTN002	无锡新发	2020-03-16	2023-03-16	2025-03-16	3+2	3.50	3.30	3.50
13	20 新发集团 MTN001A	无锡新发	2020-01-17	2023-01-17	2025-01-17	3+2	8.00	3.72	8.00
14	20 新发集团 MTN001B	无锡新发	2020-01-17		2025-01-17	5	2.00	4.25	2.00
15	17 新发集团 MTN001	无锡新发	2017-08-30	2022-08-30	2027-08-30	5+5	7.00	3.95	7.00
16	15 锡新区 MTN001	无锡新发	2015-12-03	2022-12-05	2025-12-03	7+3	8.00	4.90	8.00
债务融资工具小计							45.00		45.00
其他小计							0.00		0.00
合计							88.50		88.50

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册文号	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	无锡市新发集团有限公司	小公募	证监会	2022-04-14	证监许可【2022】792号	30.00	10.00	20.00
合计		-	-	-		30.00	10.00	20.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券未设置增信措施。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。前述所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

对本期债券在上海证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行

人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已根据相关规定，制定了《公司债券信息披露管理制度》，明确了：

- （一）未公开信息的传递、审核、披露流程；
- （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；
- （三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；
- （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程；
- （五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

截至报告期各期末，发行人货币资金余额及受限情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析”。

（三）发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定——（一）以下情形构成本期债券项下的违约”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》

关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

一、持有人会议规则制定情况

为规范本期债券的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

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

二、持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1.1 为规范“无锡市新发集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订债券持有人会议规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登

记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定的程序召集、召开，对债券持有人会议规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受债券持有人会议规则相关约定，并受债券持有人会议规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者债券持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。债券持有人会议规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除债券持有人会议规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，【除债券持有人会议规则第 2.3 条另有约定外】，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

【c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本期债券发生违约的；】

d.发行人【及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）】发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、债券持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

【2.3 本期债券存续期间，如出现下列情形之一的，相关事项不得提交债券持有人会议审议，由债券持有人自行决策并行使相关权利，全体持有人一致同意豁免的除外：

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现债券持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合债券持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、【保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）】（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合债券持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、【保证人或者其

他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）】有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、【保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）】（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、【保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）】提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有

人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合债券持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照债券持有人会议规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、

计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合债券持有人会议规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或债券持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生债券持有人会议规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于债券持有人会议规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除债券持有人会议规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对债券持有人会议规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

【召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。】

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、

召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照债券持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准/。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生债券持有人会议规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，债券持有人会议规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确

约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量【（同一管理人持有的数个账户合并计算）】不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照债券持有人会议规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以债券持有人会议规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、受托管理人聘任情况

国泰君安接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理协议的主要内容如下（本节中甲方指发行人，乙方指债券受托管理人）：

二、受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据债券受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与债券受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、债券受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本次债券存续期内，乙方应依照债券受托管理协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受债券受托管理协议项下的相关约定，并受债券受托管理协议之约束。

三、甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按月将资金使用计划书面告知乙方。

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

- (十) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十一) 甲方或其债券信用评级发生变化, 或者债券担保情况发生变更;
- (十二) 甲方转移债券清偿义务;
- (十三) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十, 或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (十九) 甲方分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;
- (二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻;
- (二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- (二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- (二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项;
- (二十四) 甲方拟变更债券募集说明书的约定;
- (二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则;
- (二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (二十七) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项;
- (二十八) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时, 甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 甲方应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的, 甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.6 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.7 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务,切实保护持有人权益。

3.11 甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.12 甲方应对乙方履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（吴世平/副总经理、财务负责人/0510-85214170）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.13 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.14 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15 甲方应当根据债券受托管理协议第 4.18 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲

裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

3.16 甲方应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

四、乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取甲方、增信机构银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信机构进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信机构进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前不少于 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露债券受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现债券受托管理协议第 3.4 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和债券受托管理协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者可以按照债券受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

(一) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本期债券提供担保；或

(二) 如法定机关不认可债券持有人以本期债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

4.10 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，相关费用由甲方承担。

4.13 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.14 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.15 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

4.16 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

(一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：1、发行人偿

债保障措施承诺；2、救济措施。

4.17 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.18 乙方不收取本期债券的受托管理报酬。

4.19 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行债券受托管理协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.20 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免

予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

五、受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 乙方履行职责情况；
- (二) 甲方的经营与财务状况；
- (三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- (一) 乙方与甲方发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

六、利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方不得担任本次债券受托管理人情形

（一）乙方为本次公司债券发行提供担保；

（二）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 下列事项构成债券受托管理协议所述之潜在利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（三）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（四）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.2 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.3 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与债券受托管理协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解

决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

七、受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：无锡市新发集团有限公司

住所：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

法定代表人：黄际洲

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：吴世平/徐婕晶/徐婕晶

联系地址：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

电话号码：0510-85214170

传真号码：0510-85220793

邮政编码：214115

二、牵头承销机构

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

经办人员/联系人：邹海、许桢、刘达

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38031669

传真号码：021-50876159

邮政编码：200041

联席承销机构（一）

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

经办人员/联系人：朱嘉玺、王海彬、詹含笑

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

电话号码：0512-62938151

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

联席承销机构（二）

名称：五矿证券有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：黄海洲

经办人员/联系人：刘杨妍坤、黄烨辉、许恩旗

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 3 号五矿广场 B 座 603

电话号码：0755-82545555

传真号码：0755-82545500

邮政编码：100010

簿记管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

经办人员/联系人：邹海、许桢、刘达

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38031669

传真号码：021-50876159

邮政编码：200041

三、律师事务所

名称：江苏庆源律师事务所

住所：江苏无锡新吴区湘江路 2 号金源大厦 A1906

法定代表人/负责人：叶荣庆

经办人员/联系人：叶荣庆、刘维彬

联系地址：江苏无锡新吴区湘江路 2 号金源大厦 A1906

电话号码：13601539665

传真号码：0510-81191238

邮政编码：214145

四、会计师事务所

名称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

法定代表人：詹从才

经办人员/联系人：龚召平、张金保、周琼

联系地址：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

电话号码：13851944021

传真号码：-

邮政编码：210009

五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人/负责人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200131

六、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

经办人员/联系人：邹海、许桢、刘达

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

电话号码：021-38031669

传真号码：021-50876159

邮政编码：200041

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68807813

邮政编码：200120

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相 关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
发行人符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



黄际洲



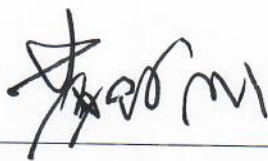
无锡市新发集团有限公司

2023 年 1 月 4 日

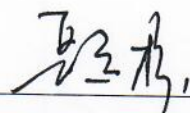
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：



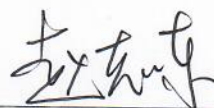
黄际洲



鲁逸梅



徐静艳



赵志东



杨二观



温艺春



严茵



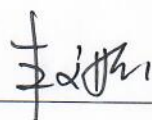
无锡市新发集团有限公司

2023年10月4日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

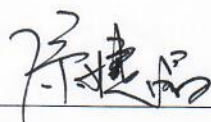
公司全体监事（签字）：



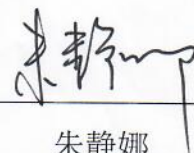
朱文婷



常乐



徐婕晶



朱静娜



李凌



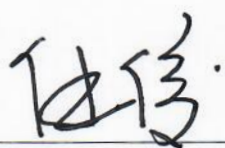
无锡市新发集团有限公司

2023 年 1 月 4 日

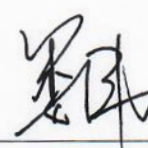
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

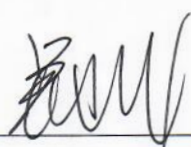
公司全体非董事高管（签字）：



任俊



姜伟



吴世平



殷鹏程

无锡市新发集团有限公司

2023年1月4日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 邹海 许桢
邹海 许桢

法定代表人（或授权代表）（签字）： 李俊杰
李俊杰
国泰君安证券股份有限公司（盖章）
2023 年 1 月 4 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



项目负责人：



主承销商（公章）：东吴证券股份有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

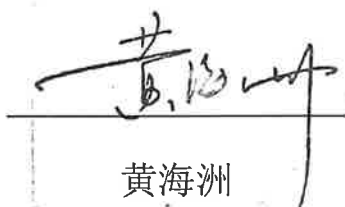


刘杨妍坤



黄烨辉

法定代表人签字：



黄海洲



五矿证券有限公司

2023 年 10 月 4 日

审计机构声明

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）作为无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行人审计机构。本所及签字注册会计师已阅读《无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认《无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》与本所出具的审计报告（苏亚审[2020]619 号审计报告、苏亚审[2021]765 号审计报告、苏亚审[2022]792 号审计报告）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在《无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中引用的苏亚审[2020]619 号审计报告、苏亚审[2021]765 号审计报告、苏亚审[2022]792 号审计报告内容无异议，确认《无锡市新发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：



审计机构负责人签名：



苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 1 月 4 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

叶永庆 刘维彬

律师事务所负责人（签字）：

叶永庆

【江苏庆源】律师事务所（盖章）



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：无锡市新发集团有限公司

联系地址：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

联系人：徐婕晶

联系电话：0510-85214170

传真：0510-85220793

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：邹海、许桢、刘达

电话：021-38031669

传真：021-50876159