

2023 年无锡市太湖新城发展 集团有限公司公司债券（第一期） 募集说明书

发行人	无锡市太湖新城发展集团有限公司
注册金额	人民币 31.5 亿元
本期发行金额	本期债券计划发行规模为人民币 14 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 4 亿元。
发行期限	本期债券期限为 5 年期
本期债券担保情况	本期债券无担保
牵头主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
联席主承销商	华泰联合证券有限责任公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AAA
	本期债券债项评级 AAA

牵头主承销商、债权代理人



联席主承销商



2023 年 3 月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人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。

二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕18号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的正式性、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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定，包括《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集资金专项账户监管协议》、《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）偿债资金专项账户监管协议》及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人无锡市太湖新城发展集团有限公司、牵头主承销商和债权代理人天风证券股份有限公司、联席主承销商华泰联合证券有限责任公司、审计机构天衡会计师事务所（特殊普通合伙）、律师事务所江苏联盛（无锡）律师事务所、信用评级机构联合资信评估股份有限公司均已出具信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“23太湖新城债01”）。

（二）发行总额：本期计划发行额为14亿元，其中基础发行额为10亿元，弹性配售额为4亿元。

（三）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与者充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期计划发行额为14亿元，其中基础发行额为10亿元，弹性配售额为4亿元。

（四）强制配售触发条款：本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为2倍，当本期债券申购总量超过基础发行额的2倍后必须按照全额启动弹性配售。

（五）配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额，应按照规定基础发行额10亿元进行配售。

2、当申购总量已达到基础发行额，未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期债券发行总额为基础发行额，应

按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 14 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模 14 亿元全额进行配售。

（六）配售规则：簿记管理人对所有有效申购意向函进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购意向函中相应的最大申购金额。簿记管理人应按照利率由低至高的原则，对有效申购逐笔累计，直至累计至计划发行额为止。发行人和簿记管理人有权根据中央国债登记公司相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果和本次发行的手续费。单个投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

（七）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券。

（八）债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次性还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十）发行方式及对象：本期债券通过承销团成员在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

（十三）债券担保：本期债券无担保。

（十四）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

目 录

释 义	1
第一节 风险提示及说明	5
第二节 发行条款	15
第三节 募集资金用途	23
第四节 发行人基本情况	27
第五节 发行人财务情况	78
第六节 信用状况	134
第七节 法律意见	143
第八节 担保情况	146
第九节 税项	147
第十节 信息披露安排	149
第十一节 投资者保护机制	154
第十二节 本期债券发行的有关机构	183
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	188
第十四节 备查文件	213

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/太湖新城集团：指无锡市太湖新城发展集团有限公司。

无锡市政府/市政府：指无锡市人民政府。

无锡市国资委/市国资委：指无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

市房产管理局：指无锡市房产管理局资产管理中心。

无锡城发：指无锡城建发展集团有限公司（原名：无锡城市发展集团有限公司）。

国联发展：指无锡市国联发展（集团）有限公司。

无锡建发：指无锡市建设发展投资有限公司。

国联信托：指国联信托股份有限公司。

无锡房开集团：指无锡市房地产开发集团有限公司。

董事会：指无锡市太湖新城发展集团有限公司董事会。

新都房产：无锡新都房产开发有限公司。

丰润投资：无锡丰润投资有限公司。

牵头主承销商/债权代理人/天风证券：指天风证券股份有限公司。

联席主承销商/华泰联合证券：指华泰联合证券有限责任公司。

主承销商/簿记管理人：指天风证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司。

会计师事务所：指天衡会计师事务所（特殊普通合伙）。

律师事务所：指江苏联盛（无锡）律师事务所。

评级机构/联合资信：指联合资信评估股份有限公司。

《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》（2019年修订）。

《民法典》：指《中华人民共和国民法典》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第121号）。

《公司章程》：指《无锡市太湖新城发展集团有限公司章程》。

本次债券：指发行总额为不超过人民币31.5亿元的2022年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券，简称“22太湖新城债”。

本期债券：指计划发行总额为人民币14亿元的2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期），简称“23太湖新城债01”。

本次发行：指本次债券的发行。

本期发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》。

债券持有人：指本期债券的投资者。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份

有限公司、华泰联合证券有限责任公司为本次债券的发行签订的《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券主承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上交所：指上海证券交易所。

《债权代理协议》：指发行人与债权人代理人签署的《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人代理人签署的《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金专项账户监管协议》：指发行人与募集资金监管银行及天风证券签署的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集资金专项账户监管协议》。

《偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与偿债资金监管银行及天风证券签署的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）偿债资金专项账户监管协议》。

募集资金专项账户：指发行人在募集资金监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的账户。

偿债资金专项账户：指发行人在偿债资金监管银行营业网点开立的专项用于归集偿付本期债券本息资金的账户。

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和/或休息日）。

工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）。

元/万元/亿元：指人民币元/万元/亿元。

近三年：指 2019-2021 年。

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

第一节 风险提示及对策

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融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。由于本次公司债券采用固定利率且期限相对较长，在本次公司债券存续期内，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

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向有关证券交易场所或其他主管部门办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上述证券交易场所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果证券交易场所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前的经营和财务状况良好。但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场情况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定不确定性，这些因素的变化可能会影响到公司的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够资金，进而可能会影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，发行人已根据实际情况安

排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，盈利能力强，能够按约定偿付债务本息，不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。若在本期债券的存续期内，发行人的财务状况发生不利变化，不能按约定偿付到期债务或在业务往来中发生严重违约行为，导致公司资信状况恶化，将可能影响本期债券本息的偿付。

（六）评级风险

经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）财务风险与对策

1、其他应收款金额较大的风险与对策

风险：近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为1,560,188.21万元、1,540,050.83万元和1,767,712.20万元，占期末总资产的比例分别为20.23%、20.22%和18.49%。发行人其他应收款金额较大，占比较高，对发行人资产形成的资金占用程度较高。此外，如果未来出现

政府或国有企业不能及时归还的情况，则发行人其他应收款的回收风险会加大。

对策：发行人其他应收款的主要对手方为无锡市太湖新城建设指挥部办公室，信用情况良好，发生坏账的可能性较低。发行人已做好应收款项的催收管理工作，降低回收风险。

2、偿债压力较大的风险与对策

风险：截至 2021 年末，发行人有息负债总额为 544.63 亿元，占负债总额的比例为 89.30%。截至 2021 年末，发行人资产负债率为 63.80%。发行人有息债务融资规模维持在较高水平，存在较大的偿债压力。

对策：发行人融资渠道畅通，融资能力较强，可通过吸收投资、向银行等金融机构间接融资以及发行债券直接融资等多种渠道筹集资金。同时，发行人经营情况良好，财务状况稳健，可为债务按时偿还提供良好的保障。同时，发行人根据债务偿还时点提前做好偿债资金安排，确保债务按期足额偿还。

3、对外担保金额较大的风险与对策

风险：截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 76.58 亿元，占期末净资产的比例为 22.13%，对外担保余额较大。发行人对外担保的被担保方均为当地国有企事业单位，资信情况良好，但如果被担保企业发生违约，则发行人将面临代偿风险，从而对发行人的正常经营及财务状况造成不利影响。

对策：发行人对外担保的被担保方均为当地国有企事业单位，资信情况良好，预计代偿风险较低。发行人持续跟踪被担保方的经营和财务状况，严格防范代偿风险。

4、存货金额较大的风险与对策

风险：近三年末，发行人的存货余额分别为 4,246,257.56 万元、4,078,046.61 万元和 4,328,656.94 万元，占期末总资产的比例分别为 55.05%、53.54%和 45.29%，发行人存货金额较大，占资产的比重较高。发行人存货主要为开发成本，变现能力一般，存在资产流动性不足的风险。

对策：发行人与委托方做好完工项目的验收结算工作，督促委托方及时与公司办理结算，加快资金回流速度。

5、受限资产规模较大的风险与对策

风险：截至 2021 年末，发行人的受限资产账面价值合计 44.95 亿元，占期末净资产的比例为 12.99%。较大的受限资产规模将影响公司未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

对策：发行人按照偿债计划对债务按时进行偿还，确保不因主观原因发生未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置的情形。

6、净利润下降且净利润较为依赖投资收益和公允价值变动损益的风险与对策

风险：2019-2021 年，发行人实现净利润分别为 37,547.83 万元、27,799.35 万元和 15,461.49 万元，近三年发行人净利润呈现逐年下降的趋势。近三年，发行人投资收益分别为 40,105.57 万元、34,293.39 万元和 14,184.14 万元，公允价值变动损益分别为 7,228.65 万元、665.21 万元和 17,929.88 万元。发行人净利润对投资收益和公允价值变动损益的依赖程度较大。报告期内，发行人净利润对投资收益和公允价值变动损益的依赖程度较大。此外，发行人投资收益和净利润呈

现下降趋势，若后续投资收益持续下降或公允价值变动损益出现不利波动，将会出现净利润进一步下降的风险，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：首先，发行人加强对期间费用的管理，降低期间费用对净利润的侵蚀程度。其次，现阶段发行人投资业务主要由子公司无锡新尚投资有限公司和无锡丰润投资有限公司负责，由母基金投资、子基金投资及专项基金投资等模式构成。发行人于2019年全面铺开股权投资业务，主要以创新创业企业作为主要投资对象，发行人被投资单位经过2年培育期，可获得持续的投资收益。再次，发行人主要的房产位于无锡市太湖新城中心区，经济发展情况良好，公允价值出现不利波动的风险较小。最后，发行人积极拓展多元化板块经营，注重核心业务板块竞争力培育和可持续发展，加强业务管理能力，进一步提升主营业务盈利能力。

7、经营活动产生的现金流量下降的风险与对策

风险：2019-2021年，发行人经营活动产生的现金流量分别为300,064.13万元、345,088.79万元和31,998.66万元。2021年度，发行人经营活动产生的现金流量较2020年度下降313,090.13万元，降幅为90.73%，下降幅度较大。如果未来发行人经营活动产生的现金流量持续下降，将可能对发行人偿债能力产生一定的不利影响。

对策：2021年度发行人经营活动产生的现金流量较2020年度出现下滑，主要系当期发行人房产销售业务购置土地支付的现金较多所致。发行人房地产开发项目已制定了初步开发计划，发行人项目开发经验成熟，随着房地产项目逐步开发进入回报期，发行人经营活动现金流量会得到改善。

8、投资活动产生的现金流量持续下降的风险与对策

风险：2019-2021年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为167,199.37万元、-258,641.22万元和-790,877.24万元，呈现持续下降的趋势。此外，2020年度和2021年度发行人投资活动产生的现金流量表现为大额净流出。如果未来发行人投资活动产生的现金流出不能很好的回收，将可能对发行人偿债能力产生一定的不利影响。

对策：2020年度和2021年度，发行人投资活动产生的现金流量净额表现为大额净流出，主要系发行人购建长期资产以及投资支付较多现金所致。近年来发行人自营投资项目逐渐增多，市场化转型发展较快，且发行人积极布局金融投资板块，对外投资项目增加。随着项目完工运营和投资进入回报期，发行人将在本期债券存续期内逐步收回上述投资，预计不会对本期债券的偿付能力产生严重不利影响。

9、短期偿债压力较大的风险与对策

风险：截至2021年末，发行人有息负债总额为544.63亿元，占负债总额的比例为89.30%。其中一年内到期偿还的有息负债金额为175.56亿元，占有息负债总额的比例为32.23%，发行人短期偿债压力较大。

对策：发行人融资渠道畅通，融资能力较强，可通过吸收投资、向银行等金融机构间接融资以及发行债券直接融资等多种渠道筹集资金。截至2021年末，发行人货币资金金额为97.66亿元，其中使用受限的金额为0.08亿元。截至2022年9月末，发行人已获批尚未发行的债券额度共计95亿元，包括交易所公司债券额度30亿元，银行间协会中期票据15亿元，债务融资工具10亿元，短期融资券20亿元，超短期融资券20亿元，其中75亿元额度可用于偿还有息负债。截至2022年9月末，发行人剩余未使用的银行授信额度为313.09亿元，发行人未使用银行授信额度较为充足，在现金流量不足的情况下，

发行人可及时通过银行融资方式补充偿债资金。上述安排可有效缓解短期偿债压力。

（二）经营风险与对策

1、经济周期风险与对策

风险：发行人是无锡市重要的城市基础设施建设主体和土地开发主体，公司主营业务收入大部分来源于土地开发整理业务，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，发行人业务收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

对策：发行人在基础设施建设领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理制度和风险控制体系。同时，发行人业务板块多元，可在一定程度上抵御经济周期波动带来的系统风险。

2、多元化经营风险与对策

风险：发行人的业务板块涉及基础设施建设、土地开发整理、房地产销售、酒店经营等多个板块，已经形成了多元化、跨行业的经营发展局面。由于发行人的主营业务涉猎范围较广，所涉及行业较为分散，如果发行人在内部治理、业务管理、人力资源等方面不能同步协调发展，则可能增加发行人的管理和经营风险。

对策：发行人注重内部控制制度的建设，在多元化发展的同时，同步协调发展业务管理制度、加强专业人才引进，有效防范因多元化板块开展带来的经营风险。

3、项目建设风险与对策

风险：发行人作为无锡市太湖新城中心区基础设施建设的重要主体，项目投资额较大、建设周期较长，在项目建设期间，可能因不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造

成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。此外，土地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

对策：发行人具有丰富的项目管理经验，且制定了完善的项目管理和财务管理制度。在项目建设期间，发行人严格按照计划合理安排项目进度，同时做好安全防护措施。

4、突发事件引起的经营变化的风险与对策

风险：在公司经营过程中，人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素都可能影响公司的正常生产和经营。公司虽已建立和制定了突发事件应急预案，但由于公司业务范围较广且项目较多，安全管理的难度较大。如果公司发生安全生产事故或遭受自然灾害等外部突发事件，可能对公司的正常生产和经营带来不利影响。

对策：发行人是业务运作成熟的经营主体，具有丰富的突发事件应急管理经验，可有效防范因突发事件带来的生产经营风险。

5、土地价格波动的风险与对策

风险：土地开发行业受国家宏观政策直接影响，近期国家出台了较多房地产行业调控政策。如果发行人销售土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地销售价格下降，则可能会给公司经营和利润增长带来不利影响。

对策：今年以来，国家出台了较多房地产行业利好调控政策。此外，发行人所在地经济发展情况良好，财政实力较强，为发行人业务开展打下了良好的基础。同时，发行人积极拓展多元化业务板块经营，有效分散经营风险。

（三）管理风险与对策

风险：随着无锡市经济和城市建设的快速发展，发行人的业务需求将进一步增加，从而增大了发行人业务管理的难度和风险。同时，随着发行人经营业务的多元化，发行人业务类型涉及多个行业和板块，这对于发行人运营、财务控制、人力资源等方面的管理能力提出了较高要求，若发行人的管理模式和相关制度无法适应不断扩大的经营规模，将影响到公司的健康发展，可能导致管理整合风险。此外，发行人下属子公司众多，在未来有可能产生公司本部对各子公司管理不到位或控制力减弱的风险。

对策：发行人注重内部控制制度的建立和完善。随着发行人业务板块的逐步多元化，发行人有针对性的建立了相关业务管理制度，加强专业人才引进，适应不断扩大的经营规模。同时，发行人通过制度约束、人员委派等多种方式加强对子公司的管控，发行人对子公司的控制力强。

（四）政策风险与对策

风险：发行人基础设施建设业务、土地开发业务和房地产销售业务与国民经济联系极为密切，且受政府宏观经济调控措施影响较大。现阶段城市基础设施建设和土地一级开发属于政府大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用、环境保护等方面会有不同程度的政策调整。同时，在房地产行业政策持续收紧背景下，全国范围内地产投资均面临下行压力，不排除未来发行人房地产销售业务板块受影响的可能。国家宏观调控政策、土地政策及发行人当地政策的变动均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。

对策：发行人与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策

信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

第二节 发行条款

一、债券发行依据

本次债券业经中华人民共和国国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕18号文注册公开发行。

2021年6月8日，发行人召开了董事会会议，审议通过了发行总额不超过45亿元、债券期限不超过10年的公司债券方案，并同意将该方案提交股东会审议。

2021年6月22日，发行人股东会作出决议，同意发行人申请发行总额不超过人民币45亿元，债券期限不超过10年的公司债券。

二、债券发行条款

（一）**发行人：**无锡市太湖新城发展集团有限公司。

（二）**债券名称：**2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“23太湖新城债01”）。

（三）**发行总额：**本期计划发行额为14亿元，其中基础发行额为10亿元，弹性配售额为4亿元。

（四）**弹性配售选择权：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期计划发行额为14亿元，其中基础发行额为10亿元，弹性配售额为4亿元。

（五）**强制配售触发条款：**本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为2倍，当本期债券申购总量超过基础发行额的2倍后必须按照全额启动弹性配售。

（六）**配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约

定的余额包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

2、当申购总量已达到基础发行额，未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期债券发行总额为基础发行额，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 14 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模 14 亿元全额进行配售。

（七）配售规则：簿记管理人对所有有效申购意向函进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购意向函中相应的最大申购金额。簿记管理人应按照利率由低至高的原则，对有效申购逐笔累计，直至累计至计划发行额为止。发行人和簿记管理人有权根据中央国债登记公司相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果和本次发行的手续费。单个投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

（八）债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券。

（九）发行利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（十）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券，

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

（十一）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（十二）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（十四）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年3月7日。

（十五）发行首日：发行首日为本期债券的发行期限的第1日，即2023年3月8日。

（十六）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2023年3月10日止。

（十七）起息日：本期债券自发行结束日开始计息，本期债券的起息日为2023年3月10日，本期债券存续期限内每年的3月10日为该计息年度的起息日。

（十八）付息日：2024年至2028年每年的3月10日为上一个

计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）**兑付日**：本期债券的兑付日为2028年3月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十）**计息期限**：本期债券的计息期限自2023年3月10日起至2028年3月9日止。

（二十一）**还本付息方式**：每年付息一次，到期一次性还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二十二）**本息兑付方式**：通过本期债券登记托管机构办理。

（二十三）**牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人**：天风证券股份有限公司。

（二十四）**联席主承销商**：华泰联合证券有限责任公司。

（二十五）**承销方式**：本期债券由牵头主承销商天风证券股份有限公司和联席主承销商华泰联合证券有限责任公司以余额包销方式承销。

（二十六）**担保方式**：本期债券无担保。

（二十七）**信用级别**：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

（二十八）**上市或交易流通安排**：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十九）**税务提示**：根据国家税收法律、法规，投资者投资本

期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、债券发行网点

（一）本期债券部分通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

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

四、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体方法和要求已在簿记管理人公告的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）申购和配售方法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券通过上海证券交易所市场向合格投资者公开发售

的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的合格投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。合格投资者在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

五、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

六、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投

资者同意并接受这种变更；

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

（四）投资者同意中信银行股份有限公司无锡分行、兴业银行股份有限公司无锡分行和杭州银行股份有限公司南京分行作为募集资金专项账户监管人，与发行人及天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》，同意中信银行股份有限公司无锡分行作为偿债资金专项账户监管人，与发行人及天风证券签订《偿债资金专项账户监管协议》，投资者接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（六）本期债券的募集和偿债资金专项账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）对于债券持有人会议所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议；

（八）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（十）投资者认购本期债券时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

第三节 募集资金用途

一、募集资金运用计划

本期债券计划发行规模为14亿元，包含基础发行额10亿元，弹性配售额4亿元。本期债券募集资金用于补充营运资金。

本期债券募集资金不用于项目中独立的商业地产部分。本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于境外投资，不用于不符合国家产业政策相关领域。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人已与募集资金监管银行及债权代理人签订《募集资金专项账户监管协议》，设立募集资金专项账户。募集资金监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，募集资金监管银行有权拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用计划

发行人将严格按照国家发改委注册批复的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，公司与募集资金监管银行及天风证券签订了《募集资金专项账户监管协议》，公司在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照营运实际需要分批次拨付债券募集资金。

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

此外，公司将不定期对募集资金的使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

三、本期债券的偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券计划发行规模 14 亿元，在存续期内每年付息一次，按募集说明书约定还本。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债资金专项账户并成立债券偿付工作小组，专门负责偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）设立偿债资金专项账户

按照发行人与中信银行股份有限公司无锡分行及天风证券签订

的《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债资金专项账户，该偿债资金专项账户将专门用于归集偿付本期债券本息，除以上用途外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

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

四、偿债保障措施

本期债券偿债资金主要来源于公司的经营性收入。

（一）发行人自身具有较强的偿债能力

发行人是经无锡市政府委托和授权，从事无锡经济开发区范围内基础设施建设和土地开发整理的主要运营主体，经过多年的发展，发行人已形成以工程业务和房产销售业务为主，酒店业务、租赁业务、绿化工程业务等为补充的多样化经营模式。发行人资产状况良好，经营情况稳健。

截至2021年末，发行人经审计的资产总额为9,558,576.07万元，所有者权益合计为3,460,002.11万元，资产负债率为63.80%。2019-2021年度，发行人资产规模呈现增长趋势，资产结构合理，偿债能力较强。

本期债券偿债资金主要来源于公司的日常经营所产生的收益。

2019-2021 年度，发行人实现营业收入分别为 183,389.75 万元、244,646.39 万元和 319,072.72 万元，实现净利润分别为 37,547.83 万元、27,799.35 万元和 15,461.49 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 300,064.13 万元、345,088.79 万元和 31,998.66 万元。近年来，发行人营业收入来源稳定，盈利能力较强，经营活动现金流量表现良好，为本期债券的按时足额偿付提供了较好的保障。

（二）增信措施

本期债券无担保。

（三）其他偿债保障措施

1、流动资产变现

发行人财务结构稳健，注重对资产流动性的管理，必要时可通过流动资产的快速变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人合并口径流动资产合计为 7,173,366.16 万元，不含存货的流动资产合计为 2,844,709.22 万元，其中货币资金为 976,625.09 万元，如本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时发行人可以通过自有资金或流动资产变现作为偿债资金的补充来源。

2、畅通的间接融资渠道

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2022 年 9 月末，公司获得主要金融机构的授信额度为 527.63 亿元，尚未使用授信额度为 313.09 亿元。发行人未使用银行授信额度较为充足，在现金流量不足的情况下，发行人可及时通过银行融资方式补充偿债资金。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：无锡市太湖新城发展集团有限公司

成立日期：2007年3月8日

住所：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

法定代表人：王贤

注册资本：人民币2,041,074.84万元

实缴资本：人民币2,041,074.84万元

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：913202007990565733

信息披露事务负责人：王贤

联系地址：无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

电话：0510-85609678

传真：0510-85609678

邮编：214134

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

所属行业：综合

二、发行人历史沿革

无锡市太湖新城发展集团有限公司成立于2007年3月8日，前身为无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，初始注册资本为

3,000.00 万元，由无锡市房产管理局资产管理中心以货币形式出资，此次出资事项业经江苏无锡长江会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏锡长所（2007）04715号”验资报告。

2007年5月-6月，无锡市房产管理局资产管理中心等4名股东合计向公司增资9.70亿元，变更后公司的注册资本为10.00亿元，其中：无锡市房产管理局资产管理中心出资5.00亿元（其中4.70亿元为实物出资，0.30亿元为货币出资），占注册资本的比重为50%；无锡市国联发展（集团）有限公司货币出资2.00亿元，占注册资本的比重为20%；无锡市建设发展投资公司（后更名为“无锡市建设发展投资有限公司”）货币出资2.00亿元，占注册资本的比重为20%；无锡市房地产开发集团有限公司货币出资1.00亿元，占注册资本的比重为10%。此次出资事项业经江苏无锡长江会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏锡长所（2007）04772号”验资报告、“苏锡长所（2007）04794号”验资报告。

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

2008年7月，公司原股东市房产管理局将所持有公司5.00亿元的股权无偿划转给无锡城发；2008年8月，无锡城发对公司以货币形式增资3.00亿元，此次出资事项业经江苏苏亚金城会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏亚验字（2008）28号”验资报告。2008

年12月，无锡城发对公司以货币形式增资4.00亿元，变更后公司的注册资本为20.00亿元，其中：无锡城发出资12.00亿元，占注册资本的比重为60.00%；无锡建发出资5.00亿元，占注册资本的比重为25.00%；国联发展出资2.00亿元，占注册资本的比重为10.00%；无锡房开集团有限公司出资1.00亿元，占注册资本的比重为5.00%。此次出资事项业经江苏苏亚金城会计师事务所有限公司审验，并出具了“苏亚验字（2008）39号”验资报告。

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

2010年度，公司先后三次增加注册资本共计60.00亿元，全部为货币出资，变更后公司的注册资本为90.00亿元，其中：无锡城发出资45.00亿元，占注册资本的比重为50.00%；无锡建发出资28.13亿元，占注册资本的比重为31.25%；国联发展出资11.25亿元，占注册资本的比重为12.50%；无锡房开集团出资5.63亿元，占注册资本的比重为6.25%。此次出资事项业经无锡众信会计师事务所有限公司审验，并出具了“锡众会内验（2010）B004号”、“锡众会内验（2010）B013号”、“锡众会内验（2010）B020号”验资报告。

2011年度，公司股东同比例货币增资20.00亿元，变更后公司的注册资本为110.00亿元，其中：无锡城发出资55.00亿元，占注册资本的比重为50.00%；无锡建发出资34.38亿元，占注册资本的比重

为 31.25%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 12.50%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 6.25%。本次实收资本由股东分两期缴足，第一期出资事项业经无锡众信会计师事务所有限公司审验，并出具了“锡众会内验（2011）C004 号”验资报告；第二期出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2011）第 120 号”验资报告。

根据中共无锡市委、无锡市人民政府下发的《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，“无锡市太湖新城建设投资管理有限公司”更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理，并于 2012 年 1 月办理了工商变更登记等手续，公司股东及持股比例不变。

2012 年 11 月，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会向公司货币增资 20.00 亿元，公司注册资本增加至 130.00 亿元，其中：无锡城发出资 55.00 亿元，占注册资本的比重为 42.31%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 26.44%；市国资委出资 20.00 亿元，占注册资本的比重为 15.38%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 10.58%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 5.29%。此次出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2012）第 362 号”验资报告。

2013 年 6 月，根据无锡市人民政府下发的《市政府关于同意市国资委将出资股份无偿划转给市城发集团的批复》及无锡市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团增加注册资本的批复》，市国资委将 6.255 亿元股权转让给无锡城发，由国联信托股份有限公司向公司货币增资 30.00 亿元，其中增加注册资本 26.26 亿元，公司注册资本增加至 156.26 亿元，其中：无锡城发

出资 71.25 亿元，占注册资本的比重为 45.60%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 22.00%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 16.81%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 8.80%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 4.40%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 2.40%。此次出资事项业经无锡银河联合会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了“银河内验字（2013）第 192 号”验资报告。

2014 年 9 月，根据公司股东会决议以及市国资委下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加注册资本的批复》，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）以混合性投资的方式向公司增资 69.00 亿元，其中计入注册资本 52.10 亿元，计入资本公积 16.90 亿元。公司注册资本增加至 208.36 亿元。其中无锡城发出资 71.25 亿元，占注册资本的比重为 34.20%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.00%；无锡建发出资 34.38 亿元，占注册资本的比重为 16.50%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.60%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.60%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.30%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.80%。

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

16.88%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.89%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.75%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.38%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.84%。

2015 年 12 月，根据公司股东会决议以及市国资委下发的《关于同意无锡市太湖新城发展集团有限公司增加注册资本的批复》，无锡建发以货币方式向公司增资 4,443.09 万元，本次增资完成后，公司注册资本为 204.11 亿元，其中：无锡城发出资 66.56 亿元，占注册资本的比重为 32.61%；国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.10 亿元，占注册资本的比重为 25.53%；无锡建发出资 34.82 亿元，占注册资本的比重为 17.06%；国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的比重为 12.86%；国联发展出资 13.75 亿元，占注册资本的比重为 6.74%；无锡房开集团出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.37%；市国资委出资 3.75 亿元，占注册资本的比重为 1.83%。

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

出资 6.88 亿元，占注册资本的比重为 3.37%。

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

2022 年 1 月 28 日，无锡市建设发展投资有限公司董事会做出决议，不再将其持有得无锡市太湖新城发展集团有限公司表决权委托为无锡城建发展集团有限公司行使。本次变化发生后，无锡城建发展集团有限公司的表决权合计为 34.57%，未超过 50%，公司不再纳入无锡城建发展集团有限公司合并报表范围，无锡城发不再作为公司的控股股东，公司变为无控股股东的状态。本次变化发生后，公司的股权结构未发生变化；公司的实际控制人未发生变化，仍为无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，公司注册资本及股东持股比例未发生变更。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）公司股权结构

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

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

其中中国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资为名股实债。2014 年，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）

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

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

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

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

（二）控股股东及实际控制人情况

公司股东无锡市建设发展投资有限公司原与无锡城建发展集团有限公司签署《股权托管协议》，将其持有的公司股权委托无锡城发进行管理，并行使表决权，由此无锡城发对公司的表决权超过半数，为公司的原控股股东。

2022 年 1 月 28 日，无锡市建设发展投资有限公司董事会作出决议，不再将其持有的无锡市太湖新城发展集团有限公司表决权委托给无锡城建发展集团有限公司行使，使得公司不再纳入无锡城建发展集团有限公司合并报表范围，无锡城发不再作为公司的控股股东。

截至本募集说明书签署日，发行人无控股股东，实际控制人为无

锡市人民政府国有资产监督管理委员会。报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。

四、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

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

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，对公司行使下列职权：

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

- (12) 审定公司与关联方的交易行为；
- (13) 制定、修改公司章程；
- (14) 法律、法规和本章程规定的其他职权。

2、董事会

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

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

（14）法律、行政法规或者本章程规定以及出资人授予的其他职权。

3、监事会

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

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

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

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

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

（5）提议召开临时董事会会议；

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

（7）《公司法》、《国资法》、公司章程和市国资委授予的其他职权。

4、经理

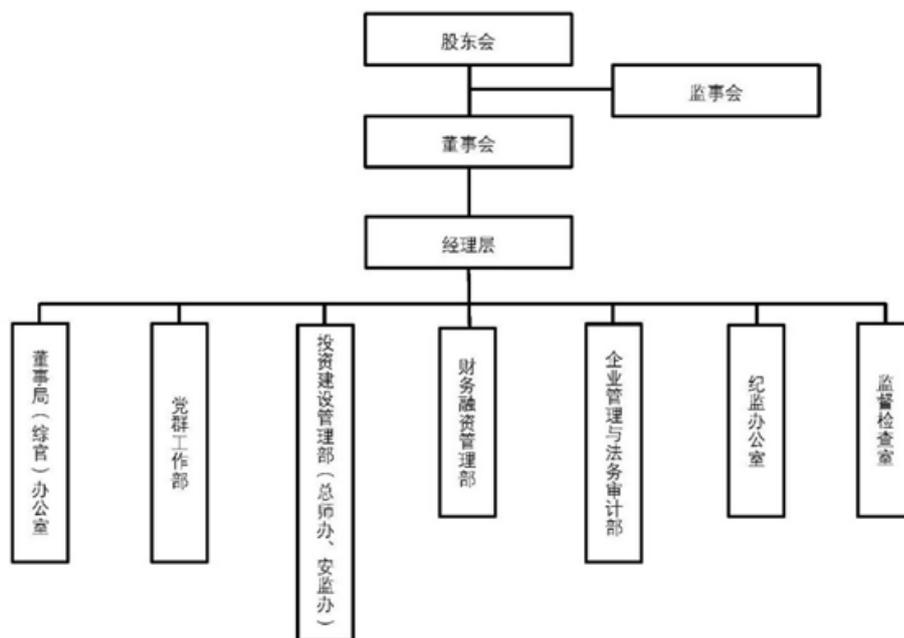
公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，其任期不超过本届董事会任期。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟定公司内部管理机构设置的方案；
- （4）拟定公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）公司章程和董事会授予的其他职权；
- （9）经理列席董事会会议。

（二）公司组织结构

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

组织结构图如下：



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、董事局（综管）办公室

- （1）负责牵头股东会、董事会筹备、组织工作，并做好会议记录和存档工作。
- （2）负责牵头做好行政办公会议组织工作。
- （3）负责做好外派董事、监事选派、管理工作。
- （4）负责集团“三重一大”管理制度制订、修订及落实工作。
- （5）负责集团重大决策、重点项目和重要工作推进落实督查督办工作。
- （6）负责对上、对外政务联络工作。
- （7）负责内部综合协调工作。
- （8）负责起草集团综合性报告及行政文稿。
- （9）负责集团证照管理及印鉴使用管理工作。
- （10）负责集团公文收发、拟办、传阅、整理、归档等文书管理工作。
- （11）负责集团保密文件传阅和保管等工作。

- (12) 负责集团文书档案管理工作，指导子企业开展相关工作。
- (13) 负责组织制订、修订基本管理制度及其监督执行。
- (14) 负责集团重要会议、活动的组织安排和服务保障工作。
- (15) 负责接待、公务用车、物业管理、食堂管理等工作。
- (16) 负责牵头做好集团本部采购管理工作，负责办公用品采购、领用审核等办公固定资产管理工作。
- (17) 负责集团信息化工作。
- (18) 负责集团人员因公出国（境）计划申报、手续办理等工作。
- (19) 负责牵头协调信访维稳工作。
- (20) 负责制定、落实集团人力资源中长期发展规划和年度实施计划。
- (21) 负责集团和子企业机构设置、编制管理工作。
- (22) 负责集团及子企业人力资源配置管理工作。
- (23) 负责制定完善人才培养和人员培训工作。
- (24) 负责集团薪酬绩效管理体系建设，制定薪酬福利制度，设计薪酬福利方案，编制人工成本预算，核算员工薪酬福利，组织落实员工绩效考核等工作。
- (25) 负责集团员工聘用、人事档案管理、劳动关系管理等工作。
- (26) 完成领导交办的其它工作。

2、党群工作部

- (1) 负责党的组织建设，包括主题活动、制度建设等相关工作，指导和检查集团子企业上述工作。
- (2) 负责党的思想建设，负责组织学习、宣传党的基本路线、方针、政策；负责党委中心组学习工作。
- (3) 负责牵头做好党委会组织工作。

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

（5）负责集团意识形态工作，落实党委意识形态工作各项工作部署和要求。

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

（7）负责集团管理干部因私出国（境）审批及相关证件管理。

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

（9）负责集团内外宣传报道，内外信息审核和发布等工作，负责集团官网、新城公众微信平台建设、维护和管理，及时调整更新发布信息；负责子企业宣传平台监督管理工作。

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

（11）负责企业文化建设工作。

（12）负责企业精神文明建设工作；负责集团志愿者队伍建设和管理工作。

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

（14）负责共青团组织建设工作。

（15）负责集团扶贫帮困工作。

(16) 完成领导交办的其它工作。

3、投资建设管理部（总师办、安监办）

(1) 负责制定并牵头执行集团战略发展规划工作。

(2) 负责修订完善集团投资管理制度，并按要求进行投资动态管理。

(3) 负责制定集团年度投资计划，负责计划执行情况的跟踪和调整。

(4) 负责集团改革发展工作，指导子企业改革发展工作。

(5) 负责集团固定资产投资项目全过程管理等工作。

(6) 负责集团投资决策流程审批和国资委审批备案工作。

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

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

(9) 负责协调、统筹工程建设管理工作，牵头做好工程建设招投标工作。

(10) 牵头科技创新调查研究、实施推进工作。

(11) 负责牵头做好建设项目技术推广、运用及指导工作。

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

(13) 完成领导交办的其它工作。

4、财务融资管理部

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

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

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

(4) 负责集团及子企业资金预算、使用、管理工作。

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

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

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

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

(9) 负责深化财务管理职能，加强财务分析深度，积极参与集团相关重大投资、风险处置、股权退出等项目，做好税务及财务筹划工作，及时发现重大经营风险、财务风险，为领导决策提供参考。

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

(11) 负责集团会计档案及融资项目档案管理，监督子企业开展相关工作。

(12) 负责监督指导考核集团资产管理工作。

(13) 完成领导交办的其它工作。

5、企业管理与法务审计部

(1) 根据集团年度经营目标，制定部门年度工作计划并实施，

负责编制全资、控股子企业的年度经营目标、组织经营业绩考核。

(2) 负责子企业生产经营管理工作。

(3) 负责子企业经营业绩考核考评工作。

(4) 负责全资、控股子公司经济运行情况分析，定期提交经济运行分析报告。

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

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

(7) 负责集团各类合同的审查，指导和监督全资、控股子企业的合同管理工作。

(8) 开展集团各类审计（检查）工作，做好外部审计对接及协调。

(9) 做好本部门档案资料的归档和管理工作。

(10) 完成领导交办的其他工作。

6、纪监办公室

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

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

(3) 整治贯彻落实中的形式主义和官僚主义。

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

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

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

(7) 负责纪检监察信访的登记受理工作。

(8) 承担案件审理职能。

(9) 完成领导交办的其他任务。

(10) 完成市纪委监委交办、督办的其他任务。

7、监督检查室

(1) 对集团党委管理人员进行监督执纪，全面净化集团政治生态。

(2) 经市纪委批准，协助、参与集团领导班子及其成员相关案件的调查核实。

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

(4) 依纪依法对违反党章党规党纪和宪法法律，履行职责不力、失职失责的集团党组织、党员领导人员，以及其他监察对象依据权限进行问责，或者向有权作出问责决定的党组织(单位)提出问责建议。

(5) 负责纪检监察信访的调查处理工作。

(6) 完成领导交办的其他任务。

(7) 完成市纪委监委交办、督办的其他任务。

(三) 公司独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独

立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、资产独立

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

2、人员独立

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

3、机构独立

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

4、财务独立

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

5、业务独立

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

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共40家，其中一级子公司12家，二级子公司28家，基本情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	合并范围内 表决权比例 (%)	与发行人关系
1	无锡新泽文商旅投资发展有限公司	200,000.00	100.00	一级子公司
2	无锡君来世尊酒店有限公司	2,000.00	95.00	二级子公司
3	无锡市瑞景城市服务有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
4	秀水发展无锡有限公司	50,000.00	100.00	二级子公司
5	无锡贡湖湾旅游发展有限公司	25,000.00	100.00	二级子公司
6	无锡市丰裕商业管理有限公司	200.00	100.00	二级子公司
7	无锡天梦投资管理有限公司	1,000.00	98.00	二级子公司
8	北京金和同益投资管理有限公司	400.00	100.00	二级子公司
9	无锡丰润投资有限公司	282,000.00	100.00	一级子公司
10	无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	10,000.00	90.00	二级子公司
11	无锡新都房产开发有限公司	37,000.00	100.00	二级子公司
12	无锡巡塘书香酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
13	无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	171,380.00	100.00	一级子公司
14	无锡新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司	20,000.00	100.00	二级子公司
15	无锡市景佳物业管理有限公司	300.00	51.00	二级子公司
16	无锡市景泰保安服务有限公司	100.00	100.00	二级子公司
17	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
18	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
19	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	60,000.00	100.00	二级子公司
20	无锡市银城置业有限公司	105,900.00	100.00	二级子公司
21	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司
22	无锡国际会议中心有限公司	123,000.00	100.00	二级子公司
23	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	99.94	二级子公司
24	无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	50,700.47	100.00	一级子公司
25	无锡贡湖酒店管理集团有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
26	无锡市太湖新城城市发展有限公司	790,000.00	100.00	一级子公司
27	无锡新尚投资有限公司	360,000.00	100.00	一级子公司
28	无锡市太湖新城能源集团有限公司	100,000.00	100.00	一级子公司
29	无锡市新融企业管理发展集团有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
30	无锡太湖新城商业保理有限公司	30,000.00	100.00	一级子公司
31	无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	99.80	二级子公司

序号	公司名称	注册资本 (万元)	合并范围内 表决权比例 (%)	与发行人关系
32	无锡市新马文旅发展有限公司	1,000.00	60.00	二级子公司
33	无锡城亿置业有限公司	1,000.00	99.00	二级子公司
34	无锡龙渚置业有限公司	2,000.00	90.00	二级子公司
35	无锡新朗置业有限公司	2,000.00	90.00	二级子公司
36	江苏城归设计有限公司	1,000.00	66.00	二级子公司
37	无锡尚贤私募基金管理有限公司	50,000.00	100.00	二级子公司
38	无锡市瑞星人力资源有限公司	1,000.00	51.00	二级子公司
39	江苏新博能源科技有限公司	1,000.00	51.00	二级子公司
40	无锡市新睿新能源投资有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司

截至募集说明书签署日，发行人主要子公司基本情况如下：

1、无锡新泽文商旅投资发展有限公司

无锡市新泽文商旅投资发展有限公司原名无锡新泽投资发展有限公司，成立于2009年12月24日，注册资本为800,000万元人民币，经营范围：许可项目：网络文化经营；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；经济贸易咨询；园区管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；体育健康服务；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；知识产权服务；集贸市场管理服务；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；品牌管理；项目策划与公关服务；咨询策划服务；专业设计服务。（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）

截至2021年末，该公司总资产475,189.36万元，总负债199,900.53万元，所有者权益275,288.83万元；2021年度实现营业收入13,264.62万元，净利润819.14万元。

2、无锡市瑞景城市服务有限公司

无锡市瑞景城市服务有限公司原名无锡市瑞景资产物业管理有限公司，成立于2012年6月13日，注册资本为46,000万元人民币，经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程设计；各类工程建设活动；食品经营（销售散装食品）；餐饮服务；餐厨垃圾处理；公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：城市绿化管理；城市公园管理；园区管理服务；物业管理；停车场服务；污水处理及其再生利用；环境保护专用设备销售；环境卫生公共设施安装服务；城乡市容管理；打捞服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；花卉绿植租借与代管理；水污染治理；水环境污染防治服务；林业有害生物防治服务；农作物病虫害防治服务；白蚁防治服务；人工造林；固体废物治理；农业园艺服务；工程管理服务；防洪除涝设施管理；信息系统集成服务；房地产咨询；非居住房地产租赁；土石方工程施工；市政设施管理；普通机械设备安装服务；汽车租赁；洗车服务；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；机械设备研发；机械设备销售；机动车充电销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；肥料销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；木材销售；塑料制品销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；水产品零售；休闲观光活动；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理（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）

截至2021年末,该公司资产总计67,420.48万元,总负债42,126.74万元,所有者权益25,293.73万元;2021年度实现营业收入63,864.48万元,净利润7,090.98万元。

3、无锡丰润投资有限公司

无锡丰润投资有限公司成立于2012年6月30日,注册资本为376,400万元,经营范围:许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;针纺织品销售;纺织、服装及家庭用品批发;建筑材料销售;电线、电缆经营;计算机软硬件及辅助设备零售;计算机软硬件及辅助设备批发;日用家电零售;电子产品销售;通讯设备销售;珠宝首饰零售;金银制品销售(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)

截至2021年末,该公司资产总计659,654.17万元,总负债177,220.80万元,所有者权益482,433.37万元;2021年度实现营业收入210.77万元,净利润19,653.06万元,目前的利润主要来源于股权投资收益。

4、无锡太湖新城城市发展有限公司

无锡太湖新城城市发展有限公司成立于2021年4月22日,注册资本为790,000万元人民币,经营范围:一般项目:市政设施管理;以自有资金从事投资活动;园区管理服务;工程管理服务;住房租赁;非居住房地产租赁;自有资金投资的资产管理服务;物业管理(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)

截至2021年末,该公司资产总计1,628,452.36万元,总负债708,707.02万元,所有者权益919,745.34万元;2021年度实现营业收入111,019.06万元,净利润23,139.72万元。

5、无锡市太湖新城资产经营管理有限公司

无锡市太湖新城资产经营管理有限公司原名无锡市太湖新城置业有限公司，成立于2008年3月14日，注册资本为1,131,309.18万元，经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；企业管理；物业管理；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；信息技术咨询服务；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑砌块销售；水泥制品销售；金属材料销售；家具销售；办公用品销售；电子产品销售；针纺织品销售；包装材料及制品销售；塑料制品销售；电子元器件与机电组件设备销售；机械设备销售；仪器仪表销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料销售；光伏设备及元器件销售；建筑工程用机械销售；汽车新车销售；机械零件、零部件销售；日用百货销售；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；花卉绿植租借与代管理；树木种植经营；货物进出口；食品进出口；进出口代理（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）

截至2021年末，该公司总资产1,086,973.36万元，总负债353,298.64万元，所有者权益733,674.72万元；2021年度实现营业收入10,667.44万元，净利润-1,077.38万元。

（二）发行人其他重要权益投资情况

截至2021年末，发行人主要联营、合营企业情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	无锡大剧院保利管理有限公司	500.00	40.00
2	无锡中海太湖新城置业有限公司	2,000.00	49.00
3	宜兴市美晟置业有限公司	2,000.00	49.00
4	无锡太湖国际会展集团有限公司	6,000.00	50.00
5	无锡仁新置业有限公司	20,000.00	49.00

1、无锡大剧院保利管理有限公司

无锡大剧院保利管理有限公司成立于2012年1月17日，注册资本为500.00万元人民币，经营范围：剧院管理服务；承接国内外演出经营、演出经纪；企业管理咨询；企业形象策划；组织文化艺术交流；会议及展览服务；舞台美术设计；照明器材、音响设备的租赁与销售；物业管理；票务代理（不含铁路客票）；文具用品、工艺美术品的销售；停车场管理服务；食品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，该公司总资产2,355.07万元，总负债1,167.19万元，所有者权益1,187.88万元；2021年度实现营业收入2,456.17万元，净利润226.80万元。

2、无锡中海太湖新城置业有限公司

无锡中海太湖新城置业有限公司成立于2013年11月20日，注册资本为2,000.00万元人民币，经营范围：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；物业管理；房屋租赁服务；装饰装潢服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司资产总计51,080.58万元，总负债29,974.44万元，所有者权益21,106.14万元；2021年度实现营业收入9,164.54万元，净利润-1,653.37万元。

3、宜兴市美晟置业有限公司

宜兴市美晟置业有限公司成立于2016年12月13日，注册资本为2,000.00万元人民币，经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司资产总计75,226.26万元，总负债50,356.89万元，所有者权益24,869.37万元；2021年度实现营业收入4,279.78万元，净利润503.61万元。

4、无锡太湖国际会展集团有限公司

无锡太湖国际会展集团有限公司成立于2010年1月14日，注册资本为6,000.00万元人民币，经营范围：会议及展览服务；承接国内外商业演出活动；演出经纪代理服务；大型活动组织活动；为参展商提供设备设施租赁；室内装饰装潢服务；礼仪服务；物业管理；停车场管理服务；卷烟、雪茄烟零售（凭有效许可证经营）；设计、制作、代理和发布国内广告业务；预包装食品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，该公司资产总计4,847.51万元，总负债2,087.00万元，所有者权益2,760.51万元；2021年度实现营业收入4,316.69万元，净利润599.38万元。

5、无锡仁新置业有限公司

无锡仁新置业有限公司成立于2021年5月14日，注册资本为20,000.00万元人民币，经营范围：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；住房租赁；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务（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）

截至2021年末，该公司资产总计391,393.03万元，总负债373,245.90万元，所有者权益18,147.13万元；2021年度实现营业收入0.00万元，净利润-1,852.87万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

类别	姓名	性别	现任职务	任期	是否公务员兼职	设置是否符合《公司法》等相关法律法规	是否存在重大违纪违

						及公司章程相关要求	法情况
董事会成员	王贤	男	党委书记、董事局主席	2022.8-至今	否	是	否
	张琦海	男	党委副书记、董事、总裁	2022.8-至今	否	是	否
	庄宏	男	职工董事	2016.5-至今	否	是	否
	邹百青	男	董事	2016.5-至今	否	是	否
	邵建东	男	董事	2016.5-至今	否	是	否
	杨健	男	董事	2022.3-至今	否	是	否
	杨立宏	男	董事	2022.3-至今	否	是	否
监事会成员	蔡俊锋	男	监事	2022.3-至今	否	是	否
	李谷兰	女	监事	2022.3-至今	否	是	否
	邓昱	男	监事	2022.3-至今	否	是	否
	陆晓雨	女	职工监事	2013.1-至今	否	是	否
	马小林	女	职工监事	2021.8-至今	否	是	否
非董事高级管理人员	张军伟	男	副总裁	2021.6-至今	否	是	否
	曹杰	男	副总裁	2021.4-至今	否	是	否
	曹彦杰	男	副总裁	2022.8-至今	是	是	否

（二）发行人董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员中副总裁曹彦杰为公务员身份。经无锡市人民政府国有资产监督管理委员会委派，任职公司副总裁（挂职），挂职时间自2022年6月至2024年6月。副总裁曹彦杰不在公司领薪，其任职程序符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）及《国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194号）等规定等法规规定。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员任职合法合规情况

发行人董事会成员7人，监事会成员5人，非董事高级管理人员3人，其中公务员身份1人。发行人董事、监事及高级管理人员的任职已履行规定的法定程序，符合《中华人民共和国公务员法》、中共

中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18号）及《国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194号）等法律法规及《公司章程》的有关规定。

七、发行人主营业务情况及经营模式

发行人接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，承担江苏无锡经济开发区（太湖新城）的城市基础设施建设和土地综合开发工作，是无锡经济开发区基础设施建设和土地开发整理的重要运营主体。目前，发行人主要业务包括工程业务、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务、资金占用费业务等。

（一）发行人主营业务情况

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

近三年发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况

单位：万元，%

营业收入	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	147,590.49	46.26	106,274.37	43.44	107,664.38	58.71
房产销售业务	108,826.70	34.11	91,764.24	37.51	33,824.92	18.44
酒店业务	18,378.17	5.76	14,273.61	5.83	13,798.59	7.52
租赁业务	14,759.88	4.63	11,884.80	4.86	7,006.76	3.82
绿化工程业务	4,517.89	1.42	5,035.79	2.06	7,090.33	3.87
物业管理业务	10,264.00	3.22	5,274.74	2.16	7,861.14	4.29
代建管理业务	2,691.52	0.84	645.41	0.26	784.63	0.43

资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.41	2,725.70	1.49
设计服务	2,192.36	0.69	-	-	-	-
其他	9,851.71	3.09	6,034.77	2.47	2,633.31	1.44
合计	319,072.72	100.00	244,646.39	100.00	183,389.75	100.00
营业成本	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	140,192.74	56.75	99,585.19	51.01	102,174.54	66.31
房产销售业务	74,183.27	30.03	75,616.20	38.74	33,900.12	22.00
酒店业务	5,791.83	2.34	3,261.44	1.67	2,537.81	1.65
租赁业务	4,702.54	1.90	1,467.62	0.75	801.38	0.52
绿化工程业务	4,383.53	1.77	4,070.03	2.08	4,667.69	3.03
物业管理业务	7,609.37	3.08	3,091.78	1.58	6,990.65	4.54
代建管理业务	510.24	0.21	53.23	0.03	269.06	0.17
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.77	1,171.98	0.76
设计服务	1,418.00	0.57	-	-	-	-
其他	8,260.16	3.34	4,606.68	2.36	1,561.68	1.01
合计	247,051.67	100.00	195,210.84	100.00	154,074.91	100.00
毛利润	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	7,397.76	10.27	6,689.19	13.53	5,489.84	18.73
房产销售业务	34,643.43	48.10	16,148.04	32.66	-75.20	-0.26
酒店业务	12,586.33	17.48	11,012.17	22.28	11,260.78	38.41
租赁业务	10,057.34	13.96	10,417.18	21.07	6,205.37	21.17
绿化工程业务	134.36	0.19	965.76	1.95	2,422.65	8.26
物业管理业务	2,654.63	3.69	2,182.95	4.42	870.49	2.97
代建管理业务	2,181.28	3.03	592.18	1.20	515.57	1.76
资金占用费业务	-	-	-	-	1,553.72	5.30
设计服务	774.37	1.08	-	-	-	-
其他	1,591.54	2.21	1,428.09	2.89	1,071.62	3.66
合计	72,021.05	100.00	49,435.56	100.00	29,314.84	100.00
毛利率	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	5.01		6.29		5.10	
房产销售业务	31.83		17.60		-0.22	
酒店业务	68.49		77.15		81.61	
租赁业务	68.14		87.65		88.56	
绿化工程业务	2.97		19.18		34.17	
物业管理业务	25.86		41.39		11.07	
代建管理业务	81.04		91.75		65.71	
资金占用费业务	-		-		57.00	

设计服务	35.32	-	-
其他	16.15	23.66	40.69
综合毛利率	22.57	20.21	15.98

近三年，发行人实现营业收入分别为 183,389.75 万元、244,646.39 万元和 319,072.72 万元，营业收入呈现上升的趋势。2020 年度公司营业收入较 2019 年度上涨 61,256.64 万元，增幅为 33.40%，主要系房产销售收入大幅增加所致。2021 年度公司营业收入较 2020 年度上涨 74,426.32 万元，增幅为 30.42%，主要系房产销售及工程业务收入增长所致。

（二）发行人主营业务经营模式

目前，发行人主要业务包括工程业务、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务、资金占用费业务等。

1、工程业务

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

（1）基础设施类工程业务

基础设施类工程业务主要由公司本部及子公司无锡市瑞景资产物业管理有限公司负责实施。

①业务概况

根据《中共无锡市委无锡市人民政府关于加快太湖新城建设发展的若干意见》（锡委发[2007]30 号）和《市政府办公室关于印发〈加快太湖新城建设发展若干意见的实施细则〉的通知》（锡政办发[2007]174 号），根据市政府委托和授权，太湖新城建设指挥部统一

领导太湖新城建设，全面负责太湖新城的总体规划，统筹太湖新城规划建设区域范围内路网、环境、水系、绿化、管线等公共基础设施的规划协调，承担政府委托的其他建设任务。发行人受太湖新城建设指挥部的委托，负责太湖新城规划建设范围内的基础设施建设业务。

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

②业务模式

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

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

项目完工交付阶段，经竣工验收后，发行人将项目整体移交给太湖新城建设指挥部办公室，发行人垫付代建管理工程的款项转入对委

托方的应收款项，对应的融资费用经分摊后随同项目整体一同结转，会计分录为：借记“其他应收款”，贷记“存货-建安成本”和“存货-利息”。待项目完工交由委托方验收后，发行人按工程建设成本（不含融资利息）提取代建管理费，会计分录为：借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”。同时结转相关代建管理成本，会计分录为：借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”。待委托方按照安排将代建资金拨付给发行人时，发行人收回垫付的代建资金，会计分录为：借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。

③业务开展情况

报告期内，发行人实现的基础设施类工程收入分别为 0.35 万元、9,861.63 万元和 31,008.29 万元，主要表现为子公司无锡市瑞景资产管理有限公司实现的工程收入。发行人基础设施类工程收入呈现快速上升的趋势，主要系依赖于瑞景公司专业化运营，承接的项目逐步增多所致。发行人基础设施类工程业务发展趋势良好。

(2) 土地开发整理类工程业务

土地开发整理类工程业务由公司本部负责实施。

①业务概况

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

2008 年 5 月，发行人与无锡市人民政府签署了项目委托协议，发行人接受无锡市人民政府的委托，负责无锡市太湖北岸工业点源污

染综合治理工程，拆迁平整面积为 38.3 平方公里。

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

②业务模式

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

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

③业务开展情况

报告期内，发行人实现土地开发整理类工程收入分别为 107,664.03 万元、96,412.74 万元和 116,582.20 万元，受区域内土地一级出让市场的影响，发行人土地开发整理类工程收入存在一定的波动性。

报告期内，公司实现的土地开发整理类工程收入明细情况如下：

单位：万元

年份	代建项目名称	已确认收入	已回款金额
2019年	双新科技园地块整理项目	23,428.16	23,428.16
	贡湖大道东侧地块（雅居乐）	25,462.41	25,462.41
	海源重工地块	22,364.96	22,364.96
	金融第二街区地块	36,408.49	36,408.49
	小计	107,664.03	107,664.03
2020年	国际会议中心	31,496.23	31,496.23
	新国际医院部分地块	31,977.33	31,977.33
	未来中心地块	11,406.52	11,406.52
	文化广场地块	21,532.65	21,532.65
	小计	96,412.74	96,412.74
2021年	WX滨-2011-54-001、002（吴都路南侧地块）SB兰桂坊部分地块	10,526.53	10,526.53
	吴都路与锡南路交叉口西南侧地块	20,063.38	20,063.38
	中瑞生态城1号地块（XDG-2021-9号）	18,472.39	18,472.39
	贡湖大道与清源路交叉口东南侧地块-54、55号地块	67,519.91	67,519.91
	小计	116,582.20	116,582.20

2、房产销售业务

（1）业务模式

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

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

（2）业务开展情况

报告期内，公司实现房产销售收入分别为33,824.92万元、91,764.24万元和108,826.70万元。2020年度房产销售收入较2019年度上涨57,939.32万元，增幅为171.29%，主要是当年度交房数量增加所

致。

（3）项目开发情况

①已完工项目

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

②在建项目

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

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

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

金匮里“朗诗新郡”三期项目总用地面积65,679.00平方米（约99

亩），总建筑面积297,133平方米，其中地上建筑面积202,665平方米、地下建筑面积94,448平方米，项目总投资估算47.69亿元。项目定位于高端改善型生态小区，业态涵盖高层、超高层和低层，除低层外全部为精装房，加上底层休闲商业。金匮里项目三期计划于2021年下半年开盘，可售面积18.85万平方米。金匮里项目整体规模较大，发行人房地产销售收入具有一定的可持续性。

近三年在售房地产情况

项目	2021年度	2020年度	2019年度
预售金额（万元）	243,697.00	7,022.69	187,115.15
房产预售面积（m ² ）	82,101.00	2,331.57	61,573.64
平均售价（万元/m ² ）	3.46	3.01	3.03

③拟建项目

截至2021年末，发行人无其他房地产项目投资计划。

（4）合规性经营情况

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

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

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

③因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

3、酒店业务

发行人酒店收入主要来源于无锡君来世尊酒店管理有限公司运营的君来世尊酒店和无锡市太湖新邑酒店管理有限公司运营的华邑酒店。近三年，发行人实现酒店收入分别为13,798.59万元、14,273.61

万元和 18,378.17 万元，发展趋势良好。

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

华邑酒店位于无锡市太湖新城金融七街，临近无锡市民中心和无锡太湖国际博览中心。酒店设施齐全，拥有客房 302 间，2 个餐饮场所，1,100 m²无柱豪华餐厅及 6 个多功能会议厅，是无锡太湖新城中式豪华国际五星标准的酒店。

近三年主要酒店业务收入明细情况

单位：万元，%

酒店	项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
君来世尊	住宿	2,815.90	32.43	2,314.95	31.90	3,450.39	36.31
	餐饮	5,457.71	62.86	4,700.13	64.77	5,508.02	57.96
	其他	409.22	4.71	241.28	3.33	544.56	5.73
小计		8,682.83	100.00	7,256.36	100.00	9,502.97	100.00
华邑酒店	住宿	2,844.91	26.68	1,524.19	39.82	-	-
	餐饮	2,797.00	26.21	2,173.68	56.79	-	-
	其他	5,025.53	47.11	129.73	3.39	-	-
小计		10,667.44	100.00	3,827.60	100.00	-	-

4、租赁业务

租赁业务主要由本部和子公司无锡市太湖新城资产经营管理有限公司负责经营，公司自有的租赁资产主要分布于无锡传统商业中心地带、太湖新城中心区，房产类型包括写字楼、会展中心和大剧院等。

业务模式为：公司将自有房屋出租给承租方，双方在平等、自愿、公平和诚信基础上签订《房屋租赁合同》，约定承租期限和租赁价格，发行人每年按应收的租金确定收入，并结转相关成本。租赁期限大部分表现为3-5年，合同到期后承租方可与公司续签，并按照约定调整租金。

报告期内，发行人实现租赁收入分别为7,006.76万元、11,884.80万元和14,759.88万元，发展趋势良好。

5、绿化工程业务

绿化工程业务主要由子公司无锡市瑞景资产物业管理有限公司负责经营，主要表现为子公司无锡市瑞景资产物业管理有限公司维护太湖新城区域范围内的道路及周边绿化收取的绿化养护费。报告期内，发行人分别实现绿化工程收入7,090.33万元、5,035.79万元和4,517.89万元，呈现下降的趋势。

6、物业管理业务

物业管理业务由子公司无锡市瑞景资产物业管理有限公司负责经营，主要表现为子公司无锡市瑞景资产物业管理有限公司代收的集团所有资产的物业管理费及太湖新城范围内湿地的管理费等。报告期内，发行人分别实现物业管理收入7,861.14万元、5,274.74万元和10,264.00万元，呈现波动上升的趋势。

7、资金占用费业务

资金占用费业务由公司本部负责实施。报告期内，发行人资金占用费业务主要有两种模式：一是前期发行人为了开发太湖新城建设项目需要，加大金融机构等单位入驻金融街，引进开发商建设金融街，金融街的公共部分由发行人先行垫付工程款支付给施工方，垫付款项形成了一定资金占用成本，后期再与各个开发商结算。垫付的款项形

成资金占用成本，收取相应资金占用费，形成资金占用收入。二是发行人为了支持联营公司的发展，为联营单位项目开发提供资金支持，约定借款周期和利率，并收取一定资金占用费，形成资金占用收入。报告期内，发行人分别实现资金占用费收入 2,725.70 万元、3,458.67 万元和 0.00 万元，占比较小。

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

8、其他业务

其他业务收入主要包括广告收入、会展收入和文化旅游等零星收入。报告期内，发行人分别实现其他收入 2,633.31 万元、6,034.77 万元和 9,851.71 万元，占比较小。

八、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市基础设施是城市正常运行和协调发展的物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善人民居住环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，积极稳妥推进城市化进程，有效促进了城市基础设施建设的快速

发展。2016年2月国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8号），提出新型城镇化是现代化的必由之路，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。根据2021年5月11日公布的我国第七次全国人口普查结果，全国总人口14.12亿人，其中居住在城镇的人口为9.02亿人，占63.89%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

总体来看，随着经济快速稳定发展以及政府政策的大力支持，我国城镇化进程快速推进，城市基础设施建设规模不断扩大，中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中向郊区城市转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也会带来大量的基础设施建设任务，给城市基础设施建设行业的发展提供了较大的发展空间和潜力。

2、土地开发整理行业的发展现状和前景

城市土地整理与开发主要是围绕城市总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。土地整理开发行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。在目前政府深化调控房地产市场背景下，城市土地市场受到了一定冲击。但近年来中央经济工作会议多次提出将积极稳妥推进城镇化，将提高城镇化质量作为未来一段时间我国经济工作的重点，这一举措给土地整理开发行业产生了积极的带动作用。另外，从土地整理开发业务的基本模式可以看出，其收益与土地的出让价格联系密切，由于土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间存在着长久矛盾，随着

城市化进程的继续推进，地价水平将继续保持持续增长趋势，使土地资源在很长一段时间内处于保值增值的状态。

总体来看，在国家城镇化建设政策指引和市场供需的作用下，土地整理开发依然能保持持续稳定的发展，为城镇化建设提供足够的发展动力。随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发与整理行业面临着较好的发展空间和机遇。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率，在现有土地的基础上，控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展的方向发展。

（二）发行人所具备的竞争优势

1、突出的区位优势

无锡市地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，为长三角经济圈的中心城市之一，是华东地区主要的交通枢纽。2021年，无锡市实现地区生产总值14,003.24亿元，同比增长8.80%，产业结构不断优化，主要经济指标继续位居江苏省内各地级市前列。2021年，无锡市实现一般公共预算收入1,200.50亿元，同比增长11.6%。无锡市经济和财政继续保持快速增长，为发行人业务发展提供良好的外部条件。

2、区域垄断优势

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

3、良好的融资能力

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到金融机构的大力支持。发行人与多家金融机构建立了良好的合作关系，资信优良，具备较强的融资能力。截至2022年9月末，发行人获得主要金融机构的授信额度为527.63亿元，尚未使用授信额度为313.09亿元，间接融资渠道畅通。

4、业务运作优势

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

（三）发行人地域经济情况

无锡市地处长江三角洲平原腹地、苏锡常都市圈，位于江苏省东南部，属太湖流域片区，东邻苏州，距上海128公里；南濒太湖，与浙江省交界；西接常州，距南京183公里；北临长江，与泰州市所辖的靖江市隔江相望。现属于江苏省地级市，全市总面积4,628平方公里，户籍人口502.83万人，下辖5个区，2个市，7个镇。

2021年，全市实现地区生产总值14,003.24亿元，同比增长8.8%，按常住人口计算人均生产总值达到18.74万元。其中：第一产业实现增加值130.33亿元，比上年增长1.3%；第二产业实现增加值6,710.50亿元，比上年增长9.9%；第三产业实现增加值7,162.41亿元，比上年增长7.9%。无锡市三次产业比例调整为0.9:47.9:51.2，第三产业对无锡市经济发展的贡献增大。

2021年，无锡市规模以上工业企业实现增加值为4,926.42亿元，

比上年增长 12.9%；全市完成社会消费品零售总额 3,306.09 亿元，比上年增长 10.4%。全年固定资产投资完成 3,985.20 亿元，比上年增长 4.5%。其中：第一产业投资完成 3.67 亿元，比上年下降 51.7%；第二产业投资完成 1,563.03 亿元，比上年下降 9.9%；第三产业投资完成 2,418.50 亿元，比上年增长 16.7%。

2019-2021 年度无锡市主要经济指标

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	14,003.24	12,370.48	11,852.32
地区生产总值同比增长率	8.8%	3.7%	6.7%
地方综合财政实力=（一）+（二）+（三）	3,020.87	2,662.04	2,302.85
（一）公共财政收入	1,200.50	1,075.70	1,036.33
其中：税收收入	983.87	889.12	870.21
非税收入	216.63	186.58	166.12
（二）上级补助收入	594.60	598.39	469.19
（三）政府性基金收入	1,225.77	987.95	797.33
财政支出=（一）+（二）+（三）	2,878.54	2,560.77	2,159.71
（一）公共财政支出	1,357.91	1,214.92	1,117.52
（二）政府性基金支出	1,261.36	1,111.35	811.67
（三）上解上级支出	259.27	234.50	230.52
财政自给率	104.94	103.95%	106.63%

九、发行人区域领先和行业领先情况

（一）区域领先情况

1、发行人所在区域情况

无锡市地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，为长江三角洲经济圈的副中心城市之一，西距南京 183 公里，东距上海 128 公里，区域交通条件便利，是华东地区主要的交通枢纽。《无锡市城市总体规划（2016—2030）》全面落实区域协调发展战略，紧抓长三角区域一体化发展上升为国家战略的有利契机，从建设长三角世界级城市群的高度谋划无锡定位，加强区域协同，全方位构建协同发展体系，使无锡在全面融入长三角区域一体化发展的格局中实现更大作为。

《无锡市城市总体规划（2016—2030）》指出，做优做强城市“双核”，着力打造“三湾”和“六枢纽门户”。“双核”包括梁溪老城“核”和无锡经济开发区（太湖新城）“核”。无锡经济开发区（太湖新城）“核”是未来无锡发展的主阵地，功能定位为无锡的行政商务中心、科教创意中心和休闲居住中心，是无锡新的城市中心。《无锡市城市总体规划（2016—2030）》高标准提出环太湖地区协同发展重要节点的发展定位，强化无锡经济开发区（太湖新城）在环太湖地区的引领作用。为顺应新的发展形势和经济趋势，无锡经济开发区（太湖新城）战略定位由《无锡市城市总体规划（2016—2030）》提出的“生态环保示范区、科技创新先导区、现代产业引领区、高端人才集聚区”调整为“创新驱动引领区、对外开放示范区、循环互动支撑区、一体发展先行区、产城融合样板区、绿色低碳先导区、营商环境标杆区”，高标定位谋划发展，精准落点推进建设，加快展现生态化、现代化、国际化太湖新城现实模样，使无锡经济开发区（太湖新城）真正发挥出城市“双核”中“重要一核”的作用，引领和带动全市的发展。

2、发行人有关财务数据和经营情况在无锡地区处于领先地位

2018年度，无锡市政府为优化太湖新城管理体制，成立了无锡经济开发区（太湖新城）。经无锡市委、市政府授权和委托，无锡经济开发区统一负责太湖新城的总体规划。发行人是无锡经济开发区（太湖新城）范围内的唯一开发主体，在无锡经济开发区（太湖新城）范围内处于垄断地位。

经统计，无锡市属AAA级城建类企业共3家，发行人作为无锡经济开发区（太湖新城）的唯一开发主体，有关财务指标和经营情况在无锡地区处于绝对领先地位。截至2022年9月末，公司注册资本及实收资本规模为204.11亿元，总资产规模为1,137.73亿元，在无

锡市同类企业中居于首位。

2022年9月末无锡市属AAA级城建类国有企业主要财务数据

单位：亿元、%

企业名称	评级	注册资本	总资产	净资产	资产负债率	营业总收入	净利润
无锡市太湖新城发展集团有限公司	AAA	204.11	1,137.73	392.44	65.51	43.77	3.68
无锡城建发展集团有限公司	AAA	118.84	652.71	364.39	44.17	11.49	5.24
无锡市建设发展投资有限公司	AAA	185.65	824.42	267.70	67.53	33.18	4.59

①无锡城建发展集团有限公司

无锡城建发展集团有限公司（简称“无锡城发”）成立于2008年5月26日，注册资本为118.84亿元人民币，经营范围：无锡市人民政府授权范围内的资产经营和资本运作；利用自有资产对外进行投资。（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）

出于经营管理需要，无锡市建设发展投资有限公司不再将对发行人的股权委托无锡城建发展集团有限公司管理，发行人不再纳入无锡城建发展集团有限公司的合并范围。截至2022年9月末，无锡城发总资产为652.71亿元，净资产为364.39亿元；2022年1-9月，无锡城发实现营业收入11.49亿元，实现净利润5.24亿元。

②无锡市建设发展投资有限公司

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

无锡建发是无锡市本级政府投资项目的承包主体，主要负责无锡城市交通、水利、环境、绿化等城市基础设施项目的投资建设。截至2022年9月末，无锡建发总资产为824.42亿元，净资产为267.70亿元；2022年1-9月，无锡建发实现营业收入33.18亿元，实现净利润4.59亿元。

3、发行人产业载体建设规模处于无锡地区领先地位

发行人是无锡市属资产规模最大的城建类国有企业，截至2021年末，发行人已建成产业载体规模超200万平方米，在无锡地区处于领先地位。科技金融服务业吸引300多家金融类企业入驻，资本运营规模超7,000亿元。发行人在建产业载体规模超300万平方米，拟投资金额达250亿元。计划引进不少于3,000家创新企业落地，吸引不少于20万高端人才落户，带动新经济产业规模超1,200亿元。

发行人作为无锡经济开发区（太湖新城）唯一的城市开发主体，将围绕“一镇五园”规划设计，以雪浪小镇为中心，着力建设太湖湾信息园、黄金湾科创园、经开智造园、国家传感园、文创会展园，大力发展数字经济、服务经济、总部经济和创客经济，加快构建现代产业体系，着力提升创新经济和服务经济水平，促进产业集聚集群发展。

4、发行人基金出资规模在无锡地区处于领先地位

无锡市属投资主体主要有3家，分别是无锡创业投资集团有限公司、无锡市金融创业投资集团有限公司和发行人。发行人是无锡经济开发区（太湖新城）范围内唯一一家对创新创业企业进行出资的国有企业，聚焦物联网、集成电路、“两机”、生物医药等高科技产业领域，助力培育壮大雏鹰企业、瞪羚企业和独角兽企业等三类新经济企业梯队。

截至 2021 年末，发行人参与出资的创业投资基金和政府出资产业基金 20 只，注册总规模达 375 亿元，发行人认缴规模近 90 亿元，实际出资规模达 53.41 亿元，在无锡市属投资主体中处于领先地位。

2021 年末无锡市属投资主体基金投资情况

单位：只，亿元

企业名称	在投基金数量	实际出资规模
无锡市太湖新城发展集团有限公司	20	53.41
无锡市金融创业投资集团有限公司	60	46.35
无锡创业投资集团有限公司	28	37.68

发行人是无锡金融新地标——尚贤湖基金 PARK 的筹资方与建设方，致力于将尚贤湖基金 PARK 打造成为太湖湾科创带创业投资、股权投资的标杆示范，推进金融集聚发展，助力科创型企业快速孵化、加速成长，构筑资本围绕产业深度融合的资本生态体系。“十四五”期间，在长三角一体化、太湖湾科技创新带建设等重大机遇背景下，无锡经济开发区（太湖新城）拟设立基金 300 支，注册规模达 3,000 亿元，发行人拟完成投资金额不低于 200 亿元。

（二）行业领先情况

“十三五”时期，我国深入实施数字经济发展战略，不断完善数字基础设施，加快培育新业态新模式，推进数字产业化和产业数字化取得积极成效。2020 年，我国数字经济核心产业增加值占国内生产总值（GDP）比重达到 7.8%，数字经济为经济社会持续健康发展提供了强大动力。2022 年 1 月 12 日，国务院下发了《“十四五”数字经济发展规划》，指出数字经济是继农业经济、工业经济之后的主要经济形态，到 2025 年，数字经济迈向全面扩展期，数字经济核心产业增加值占 GDP 比重达到 10%。

1、无锡市在数字经济产业领域的领先情况

2020 年度，无锡市数字经济核心产业规模达 5,572.78 亿元，比

上年增长 10.2%。根据新华三集团数字经济研究院发布《2020 中国城市数字经济指数白皮书》，无锡市数字经济发展指数位列全国第七位、长三角第三位。

无锡市作为中国物联网的发起地，物联网、大数据和云计算产业发展一直走在全国前列。无锡以物联网为龙头，是全国第一个物联网连接用户规模超千万的地级市，拥有全国唯一的国家传感网创新示范区。无锡物联网创新促进中心成为全国物联网领域唯一一家国家级先进制造业集群促进机构。

2020 年度，无锡市物联网企业数量超 3,000 家，产业规模达 3,135.93 亿元，规模居全省第一，“十三五”期间物联网产业年均增速超 20%，以物联网为代表的新一代信息技术产业体系持续健全，先后获批 23 个物联网国家级品牌，成为全国唯一物联网领域集群。

2020 年度，无锡市集成电路列入统计的规模以上企业 139 家，集成电路产业产值达 1,403.69 亿元，比上年增长 28.9%，居全国前列；根据江苏省半导体行业协会发布的 2019 年度数据显示，无锡市集成电路核心三业（设计、制造、封测）发展规模和全省范围内占比均为第一名。

2020 年度，无锡市大数据、云计算列入统计企业 433 家，比上年增长 105 家，全年实现产业销售收入达 290.74 亿元，比上年增长 30.41%；2020 年度，在 2020 中国大数据企业 50 强评选中，江苏省内 3 家企业入选，均为无锡企业。

《无锡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，无锡市“十四五”规划的重点任务之一为“打造现代产业发展新高地”，大力发展数字经济。紧紧抓住以新一代信息技术为核心的科技创新和产业创新机遇，以“数字产业化、产业数

字化”为主线，充分挖掘数据资源，释放数据资源新价值，为实体经济数字化赋能，建设全国数字经济示范城市。到 2025 年，全市数字经济核心产业营业收入突破 8,500 亿元。

2、发行人在数字经济产业领域的领先情况

(1) 发行人是世界物联网博览会基础设施的唯一建设主体，通过举办世界物联网博览会吸引全球物联网企业集聚、促进先进物联网理念发展和技术成果展示转化。

世界物联网博览会是国内首个国家级、规模最大的世界物联网行业博览会，自 2016 年创办以来，连续六届在无锡举办。自创办以来，累计参与世界物联网物博会的国家和地区超过 50 个，参会参展人数累计突破 110 万人次，落地重大项目超 800 个，带动物联网领域投资金额超 2,000 亿元。

(2) 发行人是世界级物联网小镇（雪浪小镇）的唯一建设主体，依托世界物博会、雪浪大会的产业引领和资源集聚效应，打造成为以物联网为主导的数字经济的“制造业数字化策源地”。

雪浪小镇由中国工程院院士、阿里云创始人王坚在无锡经济开发区（太湖新城）领衔发起，与杭州云栖小镇、上海海纳小镇三镇链接、联动发展，发起“唤醒计划”，举办雪浪大会，肩负“思想策源地、产业新跑道、资本新天地”的使命，秉承“从制造业中来、到制造业中去”的宗旨，推动制造业与物联网深度融合，立志打造成为世界物联网地标。

(3) 发行人作为无锡数字经济产业重点项目的投资主体，努力打造成为现代产业运营平台，引导产业发展，助力实现产业升级。

发行人作为无锡经济开发区（太湖新城）“核”唯一的城市开发建设主体，承担了无锡经济开发区（太湖新城）范围内重点项目的投

资与运营。“十四五”期间，发行人围绕“一镇五园”规划设计，依托无锡世界物博会、雪浪大会的产业引领和资源集聚效应，以重大创新载体为依托，大力吸引海内外知名企业总部永久落户，引导产业发展，助力实现产业升级。

截至目前，数字经济产业领域已签约落户项目包括雪浪云国家工业互联网平台、无锡国家物联网创新中心展示馆、远景全球智能物联网创新中心、中科院计算所物联网智能计算产业平台、浪潮大数据加工及交易产业平台、安超云云计算产业平台、博世车联网产业平台、英伟达人工智能产业平台、湖大智能控制系统产业平台、上海大学生态环保产业平台和东南大学群智未来人工智能平台等。

第五节 发行人财务情况

发行人2019-2021年度合并及母公司财务报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“天衡审字（2020）第00105号”、“天衡审字（2021）第00547号”和“天衡审字（2022）01541号”标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，本募集说明书中发行人2019-2021年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人2022年1-9月的财务报表未经审计。

财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系由四舍五入造成，并不影响投资者对发行人信息的正常使用。

一、发行人合并报表范围变化情况

相较于2019年度，2020年公司合并报表变化情况如下：

序号	公司名称	备注
1	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	新设
2	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	新设
3	无锡市银城置业有限公司	购买
4	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	购买
5	无锡国际会议中心有限公司	新设
6	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	新设

相较于2020年度，2021年公司合并报表变化情况如下：

序号	公司名称	备注
1	无锡市瑞星人力资源有限公司	收购
2	江苏城归设计有限公司	收购
3	无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	新设
4	无锡贡湖酒店管理集团有限公司	新设
5	无锡市太湖新城城市发展有限公司	新设
6	无锡新尚投资有限公司	新设

序号	公司名称	备注
7	无锡市太湖新城能源集团有限公司	新设
8	无锡市新融企业管理发展集团有限公司	新设
9	无锡太湖新城商业保理有限公司	新设
10	无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业（有限合伙）	新设
11	无锡市新马文旅发展有限公司	新设
12	无锡城亿置业有限公司	新设
13	无锡龙渚置业有限公司	新设
14	无锡新郎置业有限公司	新设
15	无锡尚贤私募基金管理有限公司	新设
16	江苏新博能源科技有限公司	新设
17	无锡市新睿新能源投资有限公司	新设

二、发行人最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	858,448.83	976,625.09	503,521.25	652,621.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,500.00	-	-	-
应收票据	1,592.66	486.58	370.00	-
应收账款	61,782.61	12,052.33	3,544.92	2,668.22
应收款项融资	-	100.00	-	-
预付款项	534,546.30	13,748.19	13,850.97	15,830.43
其他应收款	1,462,864.44	1,767,712.20	1,540,050.83	1,560,188.21
存货	5,310,403.98	4,328,656.94	4,078,046.61	4,246,257.56
合同资产	69,432.68	21,375.18	-	-
其他流动资产	46,183.66	52,609.66	11,006.09	6,055.11
流动资产合计	8,347,755.17	7,173,366.16	6,150,390.67	6,483,620.87
非流动资产：				
发放贷款及垫款	3,383.94	5,724.39	788.00	-
可供出售金融资产	-	-	317,331.42	261,457.60
债券投资	82,036.46	101,215.35	-	-
其他权益工具投资	323,188.93	318,481.81	-	-
其他非流动金融资产	464,974.46	172,659.44	-	-
持有至到期投资	-	-	3,000.00	11,000.00

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期股权投资	54,820.86	43,354.93	61,752.07	63,779.75
投资性房地产	978,777.59	814,502.76	553,523.41	584,255.81
固定资产	204,250.85	189,966.53	274,767.23	168,083.39
在建工程	830,535.97	594,139.10	202,739.27	84,698.09
使用权资产	6,021.04	21,726.22	-	-
无形资产	25,077.03	25,195.76	428.27	124.09
商誉	7,448.43	5,806.56	-	-
长期待摊费用	5,122.64	3,496.80	5,435.44	10,150.97
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	43,927.70	88,940.25	46,175.62	45,686.32
非流动资产合计	3,029,565.90	2,385,209.91	1,465,940.72	1,229,236.01
资产总计	11,377,321.07	9,558,576.07	7,616,331.39	7,712,856.88
流动负债：				
短期借款	212,500.00	134,664.12	215,000.00	106,000.00
交易性金融负债	119.79	119.97	-	-
应付票据	2,000.00	-	-	-
应付账款	177,002.67	133,247.41	106,772.91	37,559.02
预收款项	8,253.25	923.57	98,171.40	190,349.25
合同负债	341,132.90	250,535.44	-	-
应付职工薪酬	8,355.01	7,519.11	1,634.81	1,086.51
应交税费	8,233.49	70,767.60	7,014.70	3,648.24
其他应付款	290,632.36	88,460.43	151,937.02	349,006.55
一年内到期的非流动负债	875,736.69	656,585.85	358,731.91	784,515.70
其他流动负债	275,673.18	712,664.09	580,028.14	250,006.30
流动负债合计	2,199,639.34	2,055,487.58	1,519,290.89	1,722,171.57
非流动负债：				
长期借款	3,425,782.83	2,259,731.81	2,239,636.01	2,235,313.72
应付债券	1,796,662.02	1,738,345.69	920,694.22	853,452.99
租赁负债	6,017.06	20,161.31	-	-
长期应付款	208.31	12.25	9,466.78	23.84
递延所得税负债	24,571.25	24,835.32	778.07	669.06
递延收益	-	-	7.09	2.72
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	5,253,241.48	4,043,086.39	3,170,582.17	3,089,462.33
负债合计	7,452,880.81	6,098,573.96	4,689,873.06	4,811,633.90
所有者权益：				
实收资本	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84
其他权益工具	400,000.00	-	60,000.00	60,000.00

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
减：库存股	280,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00
资本公积	1,365,557.89	1,365,529.09	857,268.93	856,841.66
盈余公积	30,036.16	30,036.16	29,242.91	25,788.85
其他综合收益	69,412.37	67,074.67	-	-
未分配利润	266,724.00	230,833.89	216,853.72	195,829.43
归属于母公司所有者权益合计	3,892,805.27	3,454,548.65	2,924,440.39	2,899,534.78
少数股东权益	31,634.99	5,453.45	2,017.94	1,688.20
所有者权益合计	3,924,440.26	3,460,002.11	2,926,458.33	2,901,222.98
负债和股东权益合计	11,377,321.07	9,558,576.07	7,616,331.39	7,712,856.88

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	441,372.99	319,072.72	244,646.39	183,389.75
其中：营业收入	437,714.11	319,072.72	244,646.39	183,389.75
利息收入	3,658.87	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	449,707.20	313,036.04	240,780.04	186,429.63
其中：营业成本	402,795.97	247,051.67	195,210.83	154,074.91
利息支出	868.46			
税金及附加	4,448.63	16,774.12	6,475.65	4,299.28
销售费用	6,006.37	10,839.59	8,665.17	7,355.08
管理费用	28,621.34	30,246.02	21,675.85	17,022.61
财务费用	6,317.08	7,940.56	7,864.27	1,013.37
研发费用	649.34	184.08	888.27	-
加：其他收益	3,200.95	701.84	438.49	465.74
投资收益	37,499.31	14,184.14	34,293.39	40,105.57
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	17,929.88	665.21	7,228.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4.07	-1,490.72	-243.91	-2,664.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-265.43	2,716.79	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	124.00	2,471.87	1.76	0.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,220.54	42,550.50	39,021.29	44,760.53
加：营业外收入	9,159.45	670.45	70.99	2,339.56
减：营业外支出	296.14	10.69	144.11	60.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,083.85	43,210.26	38,948.17	47,039.28

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
减：所得税费用	4,313.29	27,748.77	11,148.82	9,491.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,770.56	15,461.49	27,799.35	37,547.83
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	880.44	349.86	321.01	69.55
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	35,890.11	15,111.63	27,478.34	37,478.27
六、其他综合收益的税后净额	2,337.70	37,664.12	-	-
七、综合收益总额	39,108.26	53,125.61	27,799.35	37,547.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,227.81	52,775.75	27,478.34	37,478.27
归属于少数股东的综合收益总额	880.44	349.86	321.01	69.55

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9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	527,892.40	606,124.22	212,413.62	220,583.40
收取利息、手续费及佣金的现金	916.97	345.67	8.07	-
收到的税费返还	26,487.73	2,637.73	428.83	-
收到其他与经营活动有关的现金	714,274.61	190,220.10	274,315.47	282,840.88
经营活动现金流入小计	1,269,571.72	799,327.72	487,165.99	503,424.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,313,499.77	678,759.31	78,574.28	83,418.05
客户贷款及垫款净增加额	7,624.40	5,011.56	800.00	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	0.72	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	48,170.85	28,519.36	16,411.53	14,644.31
支付的各项税费	108,166.37	42,516.63	18,029.48	27,592.30
支付其他与经营活动有关的现金	526,617.04	12,521.48	28,261.91	77,705.48
经营活动现金流出小计	2,004,078.42	767,329.06	142,077.20	203,360.14
经营活动产生的现金流量净额	-734,506.71	31,998.66	345,088.79	300,064.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	287,221.78	31,731.74	11,377.47	-
取得投资收益收到的现金	34,128.20	12,402.72	29,211.22	33,145.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,044.13	16,711.78	7.69	486.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	56.19	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	13,376.25	-	-	272,041.26
投资活动现金流入小计	360,826.56	60,846.23	40,596.38	305,673.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	404,128.02	496,880.40	146,447.66	20,703.07

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
支付的现金				
投资支付的现金	575,849.52	354,843.07	47,029.29	53,842.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	105,760.65	-
支付其他与投资活动有关的现金	7.48	-	-	63,928.83
投资活动现金流出小计	979,985.01	851,723.47	299,237.59	138,474.40
投资活动产生的现金流量净额	-619,158.46	-790,877.24	-258,641.22	167,199.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	408,154.46	498,041.00	164,720.00	150,000.00
取得借款收到的现金	1,638,674.00	1,062,132.64	680,508.75	856,151.41
发行债券所收到的现金	805,000.00	2,151,200.00	1,173,200.00	664,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	352.68	5,100.00	1,500.00	14,504.00
筹资活动现金流入小计	2,852,181.14	3,716,473.64	2,019,928.75	1,685,555.41
偿还债务支付的现金	1,349,496.42	2,144,900.48	1,771,741.22	1,969,828.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,809.86	272,463.76	287,132.92	327,042.35
支付其他与筹资活动有关的现金	11,825.50	67,621.10	195,381.18	62,318.60
筹资活动现金流出小计	1,616,131.78	2,484,985.34	2,254,255.32	2,359,189.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,236,049.35	1,231,488.29	-234,326.58	-673,633.74
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-117,615.81	472,609.72	-147,879.00	-206,370.24
加：期初现金及现金等价物余额	975,852.05	503,242.33	651,121.34	857,491.58
六、期末现金及现金等价物余额	858,236.24	975,852.05	503,242.33	651,121.34

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	484,875.40	586,395.36	401,668.74	584,964.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,500.00	-	-	-
应收账款	3,795.86	1,624.73	5,481.53	6,531.97
预付款项	14,447.56	11,286.18	11,999.66	12,021.34
其他应收款	2,542,123.58	1,850,079.27	1,782,550.09	1,720,828.47
存货	3,654,115.88	3,674,151.86	3,912,141.88	4,056,940.97
其他流动资产	2,969.04	352.35	3,048.51	2,229.68
流动资产合计	6,704,827.32	6,123,889.75	6,116,890.42	6,383,517.40
非流动资产：				

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
债权投资	3,100.00	2,100.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	195,750.13	186,627.60
持有至到期投资	-	-	3,000.00	11,000.00
长期股权投资	3,355,708.92	2,328,159.50	637,367.69	472,576.86
其他权益工具投资	243,497.91	244,090.79	-	-
其他非流动金融资产	22,536.16	22,536.16	-	-
投资性房地产	181,420.77	174,524.05	541,693.95	630,134.00
固定资产	189.84	216.79	107.69	89.93
在建工程	20,826.61	22,483.11	10,430.65	-
使用权资产	1,267.22	2,027.55	-	-
无形资产	564.71	263.48	268.48	83.45
长期待摊费用	1,616.22	1,616.22	1,552.59	112.62
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,802.98	2,500.00	3,125.00	3,750.00
非流动资产合计	3,833,531.32	2,800,517.64	1,393,296.18	1,304,374.46
资产总计	10,538,358.64	8,924,407.38	7,510,186.59	7,687,891.86
流动负债：				
短期借款	131,500.00	119,664.12	206,000.00	98,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	47,301.49	42,879.47	16,841.75	12,955.60
合同负债	-	157.10	-	-
预收款项	-	-	0.00	34.33
应付职工薪酬	-	-	6.73	28.80
应交税费	325.74	38,919.78	1,564.93	2,775.06
其他应付款	1,768,625.21	494,519.14	148,059.67	346,595.24
一年内到期的非流动负债	875,736.69	652,193.02	354,887.91	761,515.70
其他流动负债	275,000.00	689,988.03	580,000.00	250,000.00
流动负债合计	3,098,491.41	2,038,320.66	1,307,360.99	1,471,904.74
非流动负债：				
长期借款	1,445,874.17	1,480,489.63	2,112,487.01	2,224,789.72
应付债券	1,796,662.02	1,738,345.69	920,694.22	853,452.99
租赁负债	1,240.51	970.58	-	-
长期应付款	-	-	1.45	23.84
递延收益	56.62	12.25	-	-
递延所得税负债	11,338.69	11,338.69	1,865.62	1,911.11
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,255,172.02	3,231,156.85	3,035,048.29	3,080,177.67
负债合计	6,353,663.44	5,269,477.50	4,342,409.28	4,552,082.40

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
所有者权益：				
实收资本	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84	2,041,074.84
其他权益工具	400,000.00	-	60,000.00	60,000.00
资本公积	1,297,705.26	1,297,705.26	789,445.10	789,017.82
盈余公积	30,036.16	30,036.16	29,242.91	25,788.85
其他综合收益	31,459.82	31,459.82	-	-
未分配利润	384,419.12	254,653.80	248,014.46	219,927.94
所有者权益合计	4,184,695.20	3,654,929.88	3,167,777.31	3,135,809.46
负债和股东权益合计	10,538,358.64	8,924,407.38	7,510,186.59	7,687,891.86

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	75,303.04	127,635.55	115,225.62	119,308.73
减：营业成本	72,584.78	122,406.68	107,169.60	104,063.33
税金及附加	1,157.20	6,543.74	2,025.73	2,270.44
销售费用	-	-	-	-
管理费用	6,894.16	5,269.57	4,440.25	5,785.62
财务费用	-11.59	92.53	3.36	4.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-900.00	-108.72	-2,679.69
加：其他收益	2,603.09	5.36	10.65	144.40
投资收益	130,440.07	12,432.73	34,121.76	35,540.51
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	1,568.81	46.45	9,382.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.78	1,525.46	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	2,821.51	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,728.43	10,776.90	35,656.82	49,572.55
加：营业外收入	-	577.04	0.10	2,155.90
减：营业外支出	116.62	8.49	1.41	21.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,611.81	11,345.45	35,655.51	51,706.74
减：所得税费用	-2,153.50	3,412.86	1,114.94	3,888.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,765.32	7,932.59	34,540.58	47,817.85
五、其他综合收益	-	6,549.27	-	-
六、综合收益总额	129,765.32	14,481.86	34,540.58	47,817.85

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9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	82,003.51	243,391.25	147,407.99	132,291.72
收到的税费返还	-	320.26	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	552,463.83	182,479.96	245,273.19	377,315.54
经营活动现金流入小计	634,467.34	426,191.47	392,681.19	509,607.26
购买商品、接受劳务支付的现金	627.62	30,315.58	9,923.39	63,696.92
支付给职工以及为职工支付的现金	2,157.68	2,713.53	2,146.01	1,904.67
支付的各项税费	40,475.76	5,909.46	8,714.90	7,271.09
支付其他与经营活动有关的现金	4,324.59	2,458.60	7,387.27	141,080.58
经营活动现金流出小计	47,585.66	41,397.16	28,171.58	213,953.26
经营活动产生的现金流量净额	586,881.68	384,794.32	364,509.61	295,654.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	250,592.89	119,832.65	9,877.47	-
取得投资收益收到的现金	1,398.71	10,204.05	6,139.61	30,836.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.95	7,283.99	-	2.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,900.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,332,311.06	421,437.10	42,477.32	190,000.00
投资活动现金流入小计	1,584,307.60	560,657.79	58,494.39	220,839.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,448.31	16,384.26	241.22	17.82
投资支付的现金	1,280,350.00	1,159,326.00	166,300.00	20,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,042,636.21	173,107.97	112,127.10	1,000.00
投资活动现金流出小计	2,348,434.52	1,348,818.23	278,668.32	21,017.82
投资活动产生的现金流量净额	-764,126.91	-788,160.44	-220,173.93	199,821.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	400,000.00	497,161.00	164,500.00	150,000.00
取得借款收到的现金	298,450.00	252,439.28	550,538.75	840,171.41
发行债券所收到的现金	805,000.00	2,151,200.00	1,173,200.00	664,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,100.00	500.00	17,504.00
筹资活动现金流入小计	1,503,450.00	2,905,900.28	1,888,738.75	1,672,575.41
偿还债务支付的现金	1,207,747.64	1,986,854.48	1,741,240.22	1,914,327.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,215.20	263,863.74	285,727.25	322,947.95
支付其他与筹资活动有关的现金	11,761.90	67,089.31	189,403.18	122,233.60
筹资活动现金流出小计	1,427,724.74	2,317,807.53	2,216,370.65	2,359,509.20
筹资活动产生的现金流量净额	75,725.26	588,092.75	-327,631.90	-686,933.80

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-101,519.96	184,726.62	-183,296.23	-191,457.88
加：期初现金及现金等价物余额	586,395.36	401,668.74	584,964.97	776,422.85
六、期末现金及现金等价物余额	484,875.40	586,395.36	401,668.74	584,964.97

三、发行人主要财务数据和财务指标

发行人2019-2021年及2022年1-9月主要财务数据

单位：万元

项目	2022年1-9月/9月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总额	11,377,321.07	9,558,576.07	7,616,331.39	7,712,856.88
其中：流动资产	8,347,755.17	7,173,366.16	6,150,390.67	6,483,620.87
非流动资产	3,029,565.90	2,385,209.91	1,465,940.72	1,229,236.01
负债总额	7,452,880.81	6,098,573.96	4,689,873.06	4,811,633.90
其中：流动负债	2,199,639.34	2,055,487.58	1,519,290.89	1,722,171.57
非流动负债	5,253,241.48	4,043,086.39	3,170,582.17	3,089,462.33
所有者权益	3,924,440.26	3,460,002.11	2,926,458.33	2,901,222.98
营业收入	441,372.99	319,072.72	244,646.39	183,389.75
营业利润	32,220.54	42,550.50	39,021.29	44,760.53
利润总额	41,083.85	43,210.26	38,948.17	47,039.28
净利润	36,770.56	15,461.49	27,799.35	37,547.83
归属于母公司所有者的净利润	35,890.11	15,111.63	27,478.34	37,478.27
经营活动现金流量净额	-734,506.71	31,998.66	345,088.79	300,064.13
投资活动现金流量净额	-619,158.46	-790,877.24	-258,641.22	167,199.37
筹资活动现金流量净额	1,236,049.35	1,231,488.29	-234,326.58	-673,633.74
现金流量净增加额	-117,615.81	472,609.72	-147,879.01	-206,370.24

发行人2019-2021年及2022年1-9月主要财务指标

财务指标	2022年1-9月/末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率（倍）	3.80	3.49	4.05	3.76
速动比率（倍）	1.38	1.38	1.36	1.30
资产负债率（%）	65.51	63.80	61.58	62.38
净利润率（%）	8.40	4.85	11.36	20.47
总资产收益率（%）	0.35	0.04	0.36	0.49
净资产收益率（%）	1.00	0.48	0.95	1.44
存货周转率（次）	0.08	0.06	0.05	0.04
应收账款周转率（次）	11.86	40.91	78.75	56.13
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.03	0.02
EBITDA（亿元）	4.20	6.30	5.53	5.32

财务指标	2022年1-9月/末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.22	0.20	0.17
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算公式如下：

1. 流动比率=流动资产/流动负债；
2. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
3. 资产负债率=负债合计/资产总计；
4. 净利润率=净利润/营业收入；
5. 总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
6. 净资产收益率=净利润/净资产平均余额；
7. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
8. 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
9. 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
10. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
11. EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
12. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
13. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

四、发行人财务分析

（一）概述

截至 2021 年末，发行人资产总额为 9,558,576.07 万元，负债总额为 6,098,573.96 万元，所有者权益合计为 3,460,002.11 万元，其中归属于母公司的所有者权益合计为 3,454,548.65 万元，资产负债率为 63.80%。

2019-2021 年，发行人实现营业收入分别为 183,389.75 万元、244,646.39 万元和 319,072.72 万元，实现净利润分别为 37,547.83 万元、27,799.35 万元和 15,461.49 万元，近三年平均净利润为 26,936.22 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 37,478.27 万元、27,478.34 万元和 15,111.63 万元。

截至 2022 年 9 月末，发行人资产总额为 11,377,321.07 万元，负债总额为 7,452,880.81 万元，所有者权益合计为 3,924,440.26 万元，其中归属于母公司的所有者权益合计为 3,892,805.27 万元，资产负债率为 65.51%。2022 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 441,372.99 万

元，净利润 36,770.56 万元。

（二）资产负债结构分析

1、报告期内资产结构及变化趋势

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	7,173,366.16	75.05	6,150,390.67	80.75	6,483,620.87	84.06
非流动资产	2,385,209.91	24.95	1,465,940.72	19.25	1,229,236.01	15.94
资产总计	9,558,576.07	100.00	7,616,331.39	100.00	7,712,856.88	100.00

近三年末，发行人流动资产分别为 6,483,620.87 万元、6,150,390.67 万元和 7,173,366.16 万元，占总资产的比例分别为 84.06%、80.75% 和 75.05%；非流动资产分别为 1,229,236.01 万元、1,465,940.72 万元和 2,385,209.91 万元，占总资产的比例分别为 15.94%、19.25% 和 24.95%。近三年末，发行人总资产分别为 7,712,856.88 万元、7,616,331.39 万元和 9,558,576.07 万元。总体上看，发行人资产规模呈现增长趋势，流动资产占比呈下降趋势，但仍处于较高水平。

近三年末，公司资产的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	976,625.09	10.22	503,521.25	6.61	652,621.34	8.46
应收票据	486.58	0.01	370.00	0.00	-	-
应收账款	12,052.33	0.13	3,544.92	0.05	2,668.22	0.03
应收款项融资	100.00	0.00	-	-	-	-
其他应收款	1,767,712.20	18.49	1,540,050.83	20.22	1,560,188.21	20.23
预付款项	13,748.19	0.14	13,850.97	0.18	15,830.43	0.21
存货	4,328,656.94	45.29	4,078,046.61	53.54	4,246,257.56	55.05
合同资产	21,375.18	0.22				
其他流动资产	52,609.66	0.55	11,006.09	0.14	6,055.11	0.08
流动资产合计	7,173,366.16	75.05	6,150,390.67	80.75	6,483,620.87	84.06
发放贷款及垫款	5,724.39	0.06	788.00	0.01	-	-
可供出售金融资产	-	-	317,331.42	4.17	261,457.60	3.39

债权投资	101,215.35	1.06	-	-	-	-
其他权益工具投资	318,481.81	3.33	-	-	-	-
其他非流动金融资产	172,659.44	1.81	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	3,000.00	0.04	11,000.00	0.14
长期股权投资	43,354.93	0.45	61,752.07	0.81	63,779.75	0.83
投资性房地产	814,502.76	8.52	553,523.41	7.27	584,255.81	7.58
固定资产	189,966.53	1.99	274,767.23	3.61	168,083.39	2.18
在建工程	594,139.10	6.22	202,739.27	2.66	84,698.09	1.10
使用权资产	21,726.22	0.23	-	-	-	-
无形资产	25,195.76	0.26	428.27	0.01	124.09	0.00
商誉	5,806.56	0.06	-	-	-	-
长期待摊费用	3,496.80	0.04	5,435.44	0.07	10,150.97	0.13
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	88,940.25	0.93	46,175.62	0.61	45,686.32	0.59
非流动资产合计	2,385,209.91	24.95	1,465,940.72	19.25	1,229,236.01	15.94
资产总计	9,558,576.07	100.00	7,616,331.39	100.00	7,712,856.88	100.00

（1）流动资产分析

①货币资金

近三年末，公司货币资金分别为 652,621.34 万元、503,521.25 万元和 976,625.09 万元，占总资产的比例分别为 8.46%、6.61% 和 10.22%。2021 年末货币资金较 2020 年末增加 473,103.84 万元，增幅为 93.96%，主要系发行人加大融资力度新发行债券所致。

近三年末，公司货币资金构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	17.02	24.97	18.75
银行存款	910,873.29	502,951.90	651,102.59
其他货币资金	65,734.78	544.38	1,500.00
合计	976,625.09	503,521.25	652,621.34

②应收账款

近三年末，公司应收账款账面价值分别为 2,668.22 万元、3,544.92 万元和 12,052.33 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.05% 和 0.13%。

2020年末应收账款较2019年末增加876.69万元，增幅为32.86%，主要系发行人新增对江苏无锡经济开发区综合执法局的绿化养护费所致。2021年末应收账款较2020年末增加8,507.41万元，增幅为239.99%，主要系发行人增加无锡经开公建项目管理有限公司、世界跆拳道（无锡）中心有限公司等客户的款项所致。

2021年末应收账款前五名明细情况表

单位：万元，%

单位名称	金额	比例	账龄
无锡经开公建项目管理有限公司	1,277.17	10.14	1年以内
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	1,026.61	8.15	1年以内 581.51万元;1-2年 445.10万元
江苏无锡经济开发区综合执法局	863.54	6.85	1年以内
无锡南长园林绿化工程有限公司	844.25	6.70	1年以内
无锡市滨湖区华庄街道办事处	310.48	2.46	1年以内
合计	4,322.06	34.31	-

③其他应收款

近三年末，公司其他应收款账面价值分别为1,560,188.21万元、1,540,050.83万元和1,767,712.20万元，占总资产的比例分别为20.23%、20.22%和18.49%。2021年末其他应收款较2020年末增加227,661.37万元，增幅为14.78%，主要系发行人对无锡市太湖新城建设指挥部办公室和无锡仁新置业有限公司的款项增加所致。

截至2021年末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元，%

欠款单位	应收金额	占其他应收款 账面总额比例	账龄	性质
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,587,636.88	90.13	1年以内; 1-2年; 2-3年; 3-4年; 4-5年	资金往来及代建项目投资款等
无锡仁新置业有限公司	102,703.46	5.83	1年以内	资金拆借
无锡市财政局	47,000.00	2.67	1-2年; 4-5年; 5年以上	资金往来款
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	11,172.06	0.63	1-2年	资金往来款
无锡市滨湖区太湖街道办事处	8,000.00	0.45	5年以上	资金往来款

合计	1,756,512.40	99.72	-	-
----	--------------	-------	---	---

截至 2021 年，公司其他应收款的主要对手方为无锡市太湖新城建设指挥部办公室，占其他应收款账面总额的比例为 90.13%。报告期内，发行人其他应收款回款情况良好。根据公司其他应收款对工程项目的结算周期，以及公司的应收款项催收计划，公司对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的应收款项预计在 7 年内收回，存在回收风险的可能性较低。

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

截至 2021 年末，公司其他应收款中经营性款项为 1,653,836.68 万元，占其他应收款金额的比例为 93.56%；非经营性款项为 113,875.52 万元，占其他应收款金额的比例为 6.44%。

④存货

近三年末，公司存货账面价值分别为 4,246,257.56 万元、4,078,046.61 万元和 4,328,656.94 万元，占总资产的比例分别为 55.05%、53.54%和 45.29%。发行人按照期末存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。报告期内，发行人存货项目不存在可变现净值低于存货成本的情形，因此未计提存货跌价准备。

近三年末，公司存货构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	188.85	217.67	541.76
库存商品	3.05	66.29	3.30

低值易耗品	33.12	5.78	12.21
开发产品	3,379.52	105,194.78	31,781.83
开发成本	4,324,716.26	3,968,005.03	4,211,352.01
零星工程	336.14	4,557.06	2,566.45
合计	4,328,656.94	4,078,046.61	4,246,257.56

近三年末，公司存货中开发成本的构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
土地	807,177.91	253,228.24	313,964.04
征地拆迁	1,344,786.83	1,495,783.27	1,600,769.91
建安工程	462,072.91	447,619.87	657,637.04
前期费用	60,839.33	58,084.39	67,063.11
利息	1,642,297.24	1,704,072.59	1,560,469.41
其他	7,542.04	9,216.66	11,448.51
合计	4,324,716.26	3,968,005.03	4,211,352.01

截至2021年末，公司开发成本中土地明细情况具体如下：

单位：万元

序号	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积	账面价值	入账方式（成本法/评估法）	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	锡滨国用（2012）第015371号	太湖街道蠡东社区	出让	（权证上空）	285.57	105,947.00	成本法	371.00	无	是
2	招拍挂	锡滨国用（2012）第015392号	滨湖区太湖街道方庙社区	出让	商业、办公、绿地	9.14	4,252.77	成本法	171.48	无	是
3	招拍挂	锡滨国用（2012）第015384号	滨湖区太湖街道方庙社区	出让	商业、办公、绿地			15.66	成本法	171.48	无
4	招拍挂	锡滨国用（2011）第053157号	太湖新城贡湖大道东侧，高浪路南侧	出让	居住、商业、商务	1.93	1,705.59	成本法	884.00	无	是

					办公						
5	招拍挂	锡滨国用(2011)第053152号	太湖新城贡湖大道东侧,高浪路南侧	出让	居住、商业、商务办公	98.52	87,089.05	成本法	883.97	无	是
6	招拍挂	锡滨国用(2011)第053154号	太湖新城贡湖大道东侧,高浪路南侧	出让	居住、商业、商务办公	3.30	2,872.34	成本法	870.41	无	是
7	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0030134号	清源路与立信大道交叉口东南侧	出让	居住用地	22.05	367,365.43	成本法	2,334.09	无	是
8	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0030136号	清源路与立信大道交叉口东南侧	出让	居住用地	22.21		成本法	2,334.09	无	是
9	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0030131号	清源路与立信大道交叉口东南侧	出让	商业、商务办公用地	22.28		成本法	2,334.09	无	是
10	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0030132号	清源路与立信大道交叉口东南侧	出让	商业、商务办公用地	23.35		成本法	2,334.09	无	是
11	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0030138号	清源路与立信大道交叉口东南侧	出让	居住用地	67.50		成本法	2,334.09	无	是
12	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0027862号	和风路与瑞景路交叉口东北侧	出让	居住用地	74.71	185,397.63	成本法	2,481.42	无	是
13	招拍挂	苏2022无锡市不动产权第0031152号	梁溪区南湖大道与芦祥路交叉口西南侧	出让	居住用地	27.64	52,548.10	成本法	1,901.00	无	是
合计							807,177.91	-	-	-	-

截至2021年末,公司存货中开发产品构成情况具体如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目类	建设期限	是否为	是否签	协议签	账面价值
----	------	-----	------	-----	-----	-----	------

		型		代建项目	订代建协议	订日期	
1	朗诗新郡 7#楼	商品房	3 年	自建	不适用	-	1,759.34
2	朗诗新郡 8-9#楼	商品房	3 年	自建	不适用	-	1,289.40
3	朗诗新郡 2B 地块	商品房	4 年	自建	不适用	-	330.77
开发产品合计				-	-	-	3,379.52

发行人存货主要由开发成本组成。近三年末，发行人开发成本账面价值分别为 4,211,352.01 万元、3,968,005.03 万元和 4,324,716.26 万元，占存货的比例分别为 99.18%、97.30%和 99.91%。开发成本主要由土地、征地拆迁成本、建安工程和利息费用组成。其中，土地是发行人(含合并范围子公司)所有，由发行人自主经营或开发产生收益；征地拆迁成本是发行人土地开发整理业务形成的建设成本；建安工程是发行人基础设施建设业务形成的建设成本。利息费用是发行人因承担基础设施建设业务和土地开发整理业务而发生的融资成本，工程建设周期和完工交付周期较长，发行人因工程建设发生的融资费用由委托方承担，利息费用计入存货成本。

(2) 非流动资产分析

①投资性房地产

公司投资性房地产按公允价值计量。近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 584,255.81 万元、553,523.41 万元和 814,502.76 万元，占总资产的比例分别为 7.58%、7.27%和 8.52%。2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 260,979.36 万元，增幅为 47.15%，主要系固定资产、在建工程转入及公允价值变动所致。

截至 2021 年末投资性房地产明细

单位：m²，万元

序号	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否出租
1	锡房权证字第 WX1000681178	前西溪 1-3 号	-	63.88	10,930.30	评估法	8,965.08	否	是

2		及 1-4 号（原政协大楼）	办公	2,128.44		评估法				
3	锡房权证字第 WX1000681175		-	4,426.17		评估法				
4	锡房权证字第 WX1000682774-1		-	1,911.42		评估法				
5			-	268.27		评估法				
6			办公	1,204.84		评估法				
7	锡房权证字第 WX1000682774-2		-	1,190.38		评估法				
8			-	998.68		评估法				
9	苏（2018）宜兴不动产权第 0000204 号		宜兴红星美凯龙 603	商服用地		128.40				5,285.23
10	苏（2018）宜兴不动产权第 0000224 号	宜兴红星美凯龙 3 室			641.92	评估法				
11	苏（2018）宜兴不动产权第 0000222 号	宜兴红星美凯龙 901			121.35	评估法				
12	苏（2018）宜兴不动产权第 0000232 号	宜兴红星美凯龙 601			121.25	评估法				
13	苏（2018）宜兴不动产权第 0000235 号	宜兴红星美凯龙 903			128.52	评估法				
14	苏（2018）宜兴不动产权第 0000203 号	宜兴红星美凯龙 902 室			136.05	评估法				
15	苏（2018）宜兴不动产权第 0000223 号	宜兴红星美凯龙 403			128.40	评估法				
16	苏（2018）宜兴不动产权第 0000246 号	宜兴红星美凯龙 103 室			128.52	评估法				
17	苏（2018）宜兴不动产权第 0000207 号	宜兴红星美凯龙 402 室			130.78	评估法				
18	苏（2018）宜兴不动产权第 0000242 号	宜兴红星美凯龙 602			130.78	评估法				
19	苏（2018）宜兴不动产权第 0000241 号	宜兴红星美凯龙 101			121.35	评估法				

20	苏（2018）宜兴不动产权第0000239号	宜兴红星美凯龙102		136.05		评估法			
21	苏（2018）宜兴不动产权第0000200号	宜兴红星美凯龙1B室		124.52		评估法			
22	苏（2018）宜兴不动产权第0000238号	宜兴红星美凯龙8室		645.81		评估法			
23	苏（2018）宜兴不动产权第0000249号	宜兴红星美凯龙7室		641.92		评估法			
24	苏（2018）宜兴不动产权第0000244号	宜兴红星美凯龙4B室		124.27		评估法			
25	苏（2018）宜兴不动产权第0000245号	宜兴红星美凯龙2室		645.81		评估法			
26	苏（2018）宜兴不动产权第0000211号	宜兴红星美凯龙9B室		124.52		评估法			
27	苏（2018）宜兴不动产权第0000208号	宜兴红星美凯龙6B室		124.27		评估法			
28	苏（2018）宜兴不动产权第0000199号	宜兴红星美凯龙5室		688.99		评估法			
29	苏（2018）宜兴不动产权第0000247号	宜兴红星美凯龙401室		121.25		评估法			
30	苏（2018）宜兴不动产权第0003730号	宜兴红星美凯龙602室	商服用地	130.07	5,266.85	评估法	9,983.05	否	否
31	苏（2018）宜兴不动产权第0003732号	宜兴红星美凯龙3室		638.66		评估法			
32	苏（2018）宜兴不动产权第0003733号	宜兴红星美凯龙7室		638.66		评估法			
33	苏（2018）宜兴不动产权第0003735号	宜兴红星美凯龙4B室		124.33		评估法			
34	苏（2018）宜兴不动产权第0003735号	宜兴红		642.54		评估			

	权第 0003736 号	星美凯龙 2 室				法			
35	苏（2018）宜兴不动产权第 0003740 号	宜兴红星星美凯龙 601 室		121.26		评估法			
36	苏（2018）宜兴不动产权第 0003742 号	宜兴红星星美凯龙 402 室		130.07		评估法			
37	苏（2018）宜兴不动产权第 0003743 号	宜兴红星星美凯龙 9B 室		124.58		评估法			
38	苏（2018）宜兴不动产权第 0003744 号	宜兴红星星美凯龙 102 室		135.31		评估法			
39	苏（2018）宜兴不动产权第 0003745 号	宜兴红星星美凯龙 103 室		128.57		评估法			
40	苏（2018）宜兴不动产权第 0003746 号	宜兴红星星美凯龙 603 室		128.46		评估法			
41	苏（2018）宜兴不动产权第 0003747 号	宜兴红星星美凯龙 902 室		135.31		评估法			
42	苏（2018）宜兴不动产权第 0003749 号	宜兴红星星美凯龙 401 室		121.26		评估法			
43	苏（2018）宜兴不动产权第 0003750 号	宜兴红星星美凯龙 6B 室		124.33		评估法			
44	苏（2018）宜兴不动产权第 0003751 号	宜兴红星星美凯龙 403 室		128.46		评估法			
45	苏（2018）宜兴不动产权第 0003752 号	宜兴红星星美凯龙 8 室		642.54		评估法			
46	苏（2018）宜兴不动产权第 0003753 号	宜兴红星星美凯龙 5 室		685.51		评估法			
47	苏（2018）宜兴不动产权第 0003754 号	宜兴红星星美凯		124.58		评估法			

		龙1B室							
48	苏（2018）宜兴不动产权第0003755号	宜兴红星美凯龙903室		128.57		评估法			
49	苏（2018）宜兴不动产权第0003756号	宜兴红星美凯龙101室		121.36		评估法			
50	苏（2018）宜兴不动产权第0003758号	宜兴红星美凯龙901室		121.36		评估法			
51	苏（2021）无锡市不动产权第0235577号	清舒道77号	商业服务	36,193.24	18,496.45	评估法	5,110.47	是	是
52	苏（2021）无锡市不动产权第0294911号	清舒道99号	商业服务	168,695.34	124,449.52	评估法	7,377.18	否	是
53	锡滨国用（2012）第002833号、锡滨国用（2013）第002015号	基金PARK	办公	-	36,987.70	账面价	-	否	是
54		市民中心37-2	办公	-	13,823.04	账面价	-	否	是
55	苏（2021）无锡不动产权第0307282号 苏（2021）无锡不动产权第0307278号	西新街8号（原建设大厦）	办公	10,707.83	8,413.67	评估法	8,026.29	是	是
56	苏（2021）无锡不动产权第0307276号	复兴路122号（原房管局大楼）	办公	6,733.69	6,907.05	评估法	9,690.35	是	是
57	苏（2021）无锡市不动产权第0312086号	学前街168号（原科技大厦）	办公	11,977.74	11,163.46	评估法	9,413.00	否	是
58	苏（2021）无锡不动产权第0307861号 苏（2021）无锡不动产权第0307910号	观山路（市民中心9-13号楼）	办公	89,757.60	84,405.71	评估法	9,451.17	否	是
59	苏（2021）无锡市不动产权第0306364号	观顺道（金桥小学）	教医科	36,743.62	20,500.13	评估法	5,636.14	否	是
60	苏（2021）无锡市不动产权第0306409号	昌兴大厦601	商务金融用地办公	145.71	2,382.17	评估法	11,826.38	以昌兴大厦六	是
61	苏（2021）无锡市不动产权第0306421号	昌兴大厦602		82.50		评估法			
62	苏（2021）无锡市不动产权第0306428号	昌兴大厦603		82.50		评估法			

63	苏（2021）无锡市不动产权第0306437号	昌兴大厦604		111.31		评估法		层整层房产以房抵债		
64	苏（2021）无锡市不动产权第0306443号	昌兴大厦605		223.31		评估法				
65	苏（2021）无锡市不动产权第0306447号	昌兴大厦607		83.66		评估法				
66	苏（2021）无锡市不动产权第0306449号	昌兴大厦608		63.33		评估法				
67	苏（2021）无锡市不动产权第0306399号	昌兴大厦609		63.33		评估法				
68	苏（2021）无锡市不动产权第0306401号	昌兴大厦610		63.33		评估法				
69	苏（2021）无锡市不动产权第0306403号	昌兴大厦611		68.90		评估法				
70	苏（2021）无锡市不动产权第0306408号	昌兴大厦612		232.07		评估法				
71	苏（2021）无锡市不动产权第0306417号	昌兴大厦613		123.26		评估法				
72	苏（2021）无锡市不动产权第0306435号	昌兴大厦614		91.38		评估法				
73	苏（2021）无锡市不动产权第0306442号	昌兴大厦615		91.38		评估法				
74	苏（2021）无锡市不动产权第0306406号	昌兴大厦616		191.91		评估法				
75	苏（2021）无锡市不动产权第0306415号	昌兴大厦617		54.02		评估法				
76	苏（2021）无锡市不动产权第0306423号	昌兴大厦618		49.63		评估法				
77	苏（2021）无锡市不动产权第0306426号	昌兴大厦619		49.63		评估法				
78	苏（2021）无锡市不动产权第0306431号	昌兴大厦620		49.63		评估法				
79	苏（2021）无锡市不动产权第0306438号	昌兴大厦621		49.63		评估法				
80	苏（2021）无锡市不动产权第0306440号	昌兴大厦622		54.02		评估法				
81	苏（2021）无锡市不动产权第0307861号	观山路199号	-	170.58	550.61	评估法	32,278.76		否	是
82	苏（2021）无锡市不动产权第0306283号	清源路188号	科教用地/教育、医疗、卫生、科研	78,065.92	54,108.38	评估法	6,965.41		否	是
83	苏（2021）无锡市不动产权第0312085号	清舒道88号	文体娱乐	92,424.56	233,359.04	评估法	4,878.71	是	是	
84	苏（2021）无锡市不动产权第0306931号	清舒道89号		124,070.93		评估法		是	是	
85	无（注）	尚贤道20-3等	-	8,916.32	11,099.23	评估法	12,449.40	否	否	
86	苏（2021）无锡市不动产权第0306537号	中海凤凰熙岸	商用	4,100.39	2,885.50	评估法	7,037.14	否	否	

	苏（2021）无锡市不动 产权第 0306528 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306510 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306519 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306542 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306500 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306504 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306494 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306522 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306517 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306514 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306513 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306498 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306316 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306320 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306327 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306328 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306334 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306339 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306353 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306363 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306371 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306290 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306505 号 苏（2021）无锡市不动 产权第 0306512 号								
87	苏（2021）无锡市不动 产权第 0306484 号	中海珑 玺海悦 花园	商用	138.48	183.32	评估 法	13,237.96	否	否

88	京(2020)市不动产权第8010014	西城区阜成门内北街9号	-	4,056.28	69,879.25	评估法	172,274.22	-	-
89	苏(2020)无锡市不动产权第0106989号等168个权证号	华邑办公楼	批发零售用地/商业、融、信息	46,245.55	61,575.65	评估法	13,314.94	否	是
90	苏(2018)无锡市不动产权第0035797号	中山路674-676(原宁波银行大楼)	商务金融用地/办公	3,442.63	31,850.50	评估法	14,537.43	否	是
91	苏(2018)无锡市不动产权第0035800号			3,670.93		评估法			
92	苏(2018)无锡市不动产权第0035802号			4,058.35		评估法			
93	苏(2018)无锡市不动产权第0035681号			194.33		评估法			
94	苏(2018)无锡市不动产权第0035683号			221.23		评估法			
95	苏(2018)无锡市不动产权第0035684号			224.50		评估法			
96	苏(2018)无锡市不动产权第0035685号			431.34		评估法			
97	苏(2018)无锡市不动产权第0035687号			350.58		评估法			
98	苏(2018)无锡市不动产权第0035689号			161.21		评估法			
99	苏(2018)无锡市不动产权第0035691号			435.19		评估法			
100	苏(2018)无锡市不动产权第0035693号			252.26		评估法			
101	苏(2018)无锡市不动产权第0035694号			371.23		评估法			
102	苏(2018)无锡市不动产权第0035696号			203.91		评估法			
103	苏(2018)无锡市不动产权第0035697号			592.99		评估法			
104	苏(2018)无锡市不动产权第0035698号			357.74		评估法			
105	苏(2018)无锡市不动产权第0035699号			55.59		评估法			
106	苏(2018)无锡市不动产权第0035701号			211.18		评估法			
107	苏(2018)无锡市不动产权第0035702号			130.33		评估法			
108	苏(2018)无锡市不动产权第0035805号			183.36		评估法			
109	苏(2018)无锡市不动产权第0035809号	186.61	评估法						
110	苏(2018)无锡市不动产权第0035811号	356.09	评估法						

111	苏（2018）无锡市不动产权第 0035814 号		412.48	评估法		
112	苏（2018）无锡市不动产权第 0035817 号		100.65	评估法		
113	苏（2018）无锡市不动产权第 0035820 号		170.91	评估法		
114	苏（2018）无锡市不动产权第 0035823 号		357.90	评估法		
115	苏（2018）无锡市不动产权第 0035825 号		196.59	评估法		
116	苏（2018）无锡市不动产权第 0035834 号		467.46	评估法		
117	苏（2018）无锡市不动产权第 0035836 号		295.86	评估法		
118	苏（2018）无锡市不动产权第 0035838 号		203.60	评估法		
119	苏（2018）无锡市不动产权第 0035842 号		125.65	评估法		
120	苏（2018）无锡市不动产权第 0035790 号		3,486.63	评估法		
合计			814,502.76	-	-	-

注：尚贤道 20-3 为巡塘古镇房产，不动产证暂未办妥。

②固定资产

近三年末，公司固定资产账面价值分别为 168,083.39 万元、274,767.23 万元和 189,966.53 万元，占总资产的比例分别为 2.18%、3.61%和 1.99%。2020 年末公司固定资产较 2019 年末增加 106,683.84 万元，增幅为 63.47%，主要系房屋建筑物增加所致。2021 年末公司固定资产较 2020 年末减少 84,800.70 万元，降幅为 30.86%，主要系房屋及建筑物转入投资性房地产所致。

近三年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋建筑物	185,400.03	97.60	272,330.77	99.11	166,517.62	99.07
机器设备	241.79	0.13	77.74	0.03	31.75	0.02
运输设备	2,464.30	1.30	1241.66	0.45	1,041.62	0.62
电子设备	1,124.34	0.59	979.01	0.36	351.79	0.21
其他设备	736.07	0.39	138.06	0.05	140.60	0.08

合计	189,966.53	100.00	274,767.23	100.00	168,083.39	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

截至2021年末，公司固定资产中房屋建筑物具体构成如下：

单位：万元

房屋名称	净值	面积 (m ²)	权证号	备注
君来世尊酒店	81,486.83	97,770.00	锡房权证字第 wX1000925590号	抵押
金匮里售楼处	2,017.06	2,885.00	无	-
新泽假日酒店	42,288.42	30,573.92	苏(2021)无锡市不动 产权第0235577号	-
新邑酒店	58,312.77	60,174.64	苏(2020)无锡市不动 产权第0106989号等 168个权证号	-
西新街8号建设发展大厦7楼	58.27	643.69	锡房权证北塘 WX1000038201号	-
西新街8号建设发展大厦8楼		643.69		-
金太湖国际城三期商铺.1810	66.85	25.99	锡房权证第 WX1000977196号	-
金太湖国际城三期商铺.1811	66.85	25.99	锡房权证第 WX1000977198号	-
金太湖国际城三期商铺.1812	82.13	31.93	锡房权证第 WX1000977199号	-
金太湖国际城三期商铺.4032	373.51	145.21	锡房权证第 WX1000977200号	-
金太湖国际城三期商铺.4033	452.95	176.09	锡房权证第 WX1000977201号	-
嘉业财富中心8号1414室	194.39	78.87	苏2016无锡市不动产权 第0167610号	-
嘉业财富中心8号1416室		78.87	苏2016无锡市不动产权 第0167616号	-
房屋建筑物合计	185,400.03	192,958.97	-	-

2、报告期内负债构成及变动情况

单位：万元，%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,055,487.58	33.70	1,519,290.89	32.40	1,722,171.57	35.79
非流动负债	4,043,086.39	66.30	3,170,582.17	67.60	3,089,462.33	64.21
负债总计	6,098,573.96	100.00	4,689,873.06	100.00	4,811,633.90	100.00

近三年末，公司负债总额分别为4,811,633.90万元、4,689,873.06万元和6,098,573.96万元。其中：公司流动负债分别为1,722,171.57万元、1,519,290.89万元和2,055,487.58万元，占总负债的比例分别

为 35.79%、32.40%和 33.70%；公司非流动负债分别为 3,089,462.33 万元、3,170,582.17 万元和 4,043,086.39 万元，占总负债的比例分别为 64.21%、67.60%和 66.30%。

近三年末，公司负债的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	134,664.12	2.21	215,000.00	4.58	106,000.00	2.20
交易性金融负债	119.97	0.00	-	-	-	-
应付账款	133,247.41	2.18	106,772.91	2.28	37,559.02	0.78
预收款项	923.57	0.02	98,171.40	2.09	190,349.25	3.96
合同负债	250,535.44	4.11	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,519.11	0.12	1,634.81	0.03	1,086.51	0.02
应交税费	70,767.60	1.16	7,014.70	0.15	3,648.24	0.08
其他应付款	88,460.43	1.45	151,937.02	3.24	349,006.55	7.25
一年内到期的非流动负债	656,585.85	10.77	358,731.91	7.65	784,515.70	16.30
其他流动负债	712,664.09	11.69	580,028.14	12.37	250,006.30	5.20
流动负债合计	2,055,487.58	33.70	1,519,290.89	32.40	1,722,171.57	35.79
长期借款	2,259,731.81	37.05	2,239,636.01	47.75	2,235,313.72	46.46
应付债券	1,738,345.69	28.50	920,694.22	19.63	853,452.99	17.74
租赁负债	20,161.31	0.33	-	-	-	-
长期应付款	12.25	0.00	9,466.78	0.20	23.84	0.00
递延收益	-	-	7.09	0.00	2.72	0.00
递延所得税负债	24,835.32	0.41	778.07	0.02	669.06	0.01
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	4,043,086.39	66.30	3,170,582.17	67.60	3,089,462.33	64.21
负债总计	6,098,573.96	100.00	4,689,873.06	100.00	4,811,633.90	100.00

（1）流动负债分析

①短期借款

近三年末，公司短期借款分别为 106,000.00 万元、215,000.00 万元和 134,664.12 万元，占总负债的比例分别为 2.20%、4.58%和 2.21%。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 109,000.00 万元，增幅为 102.83%，主要系公司增加短期融资所致。2021 年末短期借款较 2020 年末减少

80,335.88 万元，降幅为 37.37%，主要系公司偿还借款较多所致。

②预收款项

近三年末，公司预收款项分别为 190,349.25 万元、98,171.40 万元和 923.57 万元，占总负债的比例分别为 3.96%、2.09%和 0.02%。2020 年末较 2019 年末减少 92,177.85 万元，降幅为 48.43%，主要系“朗诗新郡”开发项目逐步交房，预收房款结转所致。2021 年末较 2020 年末减少 97,247.83 万元，降幅为 99.06%，主要系发行人预收房款结转所致。

③其他应付款

近三年末，公司其他应付款账面价值分别为 349,006.55 万元、151,937.02 万元和 88,460.43 万元，占总负债的比例分别为 7.25%、3.24%和 1.45%。2020 年末其他应付款较 2019 年末减少 197,069.53 万元，降幅为 56.47%，主要系发行人偿还无锡市建设发展投资有限公司的借款所致。2021 年末其他应付款较 2020 年末减少 63,476.59 万元，降幅为 41.78%，主要系发行人偿还借款所致。

截至 2021 年末主要其他应付款明细项目列示如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占其他应付款 账面价值比例	性质
江苏无锡经济开发区发展中心	16,571.72	18.73	代收代付款
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	27,000.00	30.52	往来款
宜兴市美晟置业有限公司	21,007.96	23.75	借款
无锡市重点工程建设指挥部办公室	3,880.81	4.39	往来款
无锡国盛房产开发有限公司	3,706.00	4.19	借款
合计	72,166.50	81.58	-

④一年内到期的非流动负债

近三年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 784,515.70 万元、358,731.91 万元和 656,585.85 万元，占总负债的比例分别为

16.30%、7.65%和 10.77%。2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 425,783.79 万元，降幅为 54.27%，主要系借款偿还所致。2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 297,853.94 万元，增幅为 83.03%，主要系公司长期借款、应付债券将于一年内到期重分类所致。

⑤其他流动负债

近三年末，公司其他流动负债余额分别为 250,006.30 万元、580,028.14 万元和 712,664.09 万元，占负债总额的比例分别 5.20%、12.37%和 11.69%。2020 年末公司其他流动负债较 2019 年末增加 330,021.84 万元，增幅为 132.01%，主要系短期债券发行量增加所致。

截至 2021 年末，发行人其他流动负债余额为 712,664.09 万元，明细列示如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
预提酒店成本	623.65	0.09
短期融资券	680,000.00	95.42
待转销项税额	22,052.41	3.09
短融利息	9,988.03	1.40
合计	712,664.09	100.00

发行人其他流动负债主要由短期融资券组成。截至 2021 年末，发行人其他流动负债中短期融资券金额为 68.00 亿元，明细情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	债务类型	债券余额	利率	到期日	抵质押情况
1	21 太湖新城 CP001	短融	10.00	3.59%	2022-1-5	信用
2	21 太湖新城 CP002	短融	13.00	3.37%	2022-3-4	信用
3	21 太湖新城 CP004	短融	10.00	2.84%	2022-11-17	信用
4	21 太湖新城 CP003	短融	5.00	3.13%	2022-4-22	信用
5	21 太湖新城 CP005	短融	2.00	2.80%	2022-12-14	信用
6	21 太湖新城 SCP009	超短融	5.00	2.43%	2022-5-23	信用
7	21 太湖新城 SCP010	超短融	3.00	2.43%	2022-5-24	信用

8	21太湖新城 SCP011	超短融	5.00	2.54%	2022-7-15	信用
9	21太湖新城 SCP012	超短融	5.00	2.57%	2022-4-27	信用
10	21太湖新城 SCP013	超短融	5.00	2.50%	2022-3-29	信用
11	21太湖新城 SCP014	超短融	5.00	2.53%	2022-6-1	信用
合计			68.00	-	-	-

（2）非流动负债分析

①长期借款

近三年末，公司长期借款余额分别为 2,235,313.72 万元、2,239,636.01 万元和 2,259,731.81 万元，占总负债的比例分别为 46.46%、47.75% 和 37.05%，基本保持稳定。

近三年末长期借款明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	141,019.14	189,036.72	315,296.78
抵押借款	159,036.12	195,674.00	193,292.00
质押借款	0.00	15,000.00	47,500.00
保证借款	1,712,810.24	1,706,125.29	1,644,224.94
其他	246,866.30	133,800.00	35,000.00
合计	2,259,731.81	2,239,636.01	2,235,313.72

②应付债券

近三年末，发行人应付债券账面价值分别为 853,452.99 万元、920,694.22 万元和 1,738,345.69 万元，占总负债的比例分别为 17.74%、19.63% 和 28.50%。2021 年末应付债券较 2020 年末增加 817,651.48 万元，增幅为 88.81%，主要系发行人发行公司债、中期票据及定向工具等较多所致。

截至 2021 年末，发行人应付债券账面价值为 1,738,345.69 万元，表现为发行人本部发行的企业债、公司债、中期票据、定向融资工具和债权融资计划，不考虑利息摊销及应付债券利息等因素，2021 年末发行人应付债券余额为 170.54 亿元，明细情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	债务类型	债券余额	利率	到期日	抵质押情况
1	16太湖发展债02	企业债	4.00	3.47%	2023-8-29	担保
2	16太湖发展债01	企业债	4.00	4.49%	2023-5-3	担保
3	18太湖新城MTN003	中期票据	0.10	2.50%	2023-4-20	信用
4	20太湖新城MTN001	中期票据	7.00	3.60%	2025-3-6	信用
5	20太湖新城MTN002	中期票据	3.00	3.80%	2023-11-4	信用
6	21太湖新城MTN001	中期票据	10.00	4.50%	2026-4-9	信用
7	21太湖新城MTN003	中期票据	5.00	3.77%	2026-9-24	信用
8	21太湖新城MTN005	中期票据	5.00	3.64%	2026-11-22	信用
9	20太湖新城PPN001	定向融资工具	8.00	4.10%	2023-1-8	信用
10	20太湖新城PPN002	定向融资工具	5.00	3.74%	2023-3-10	信用
11	21太湖新城PPN002	定向融资工具	5.00	4.20%	2024-2-4	信用
12	21太湖新城PPN001	定向融资工具	5.00	4.20%	2024-2-8	信用
13	21太湖新城PPN003	定向融资工具	5.00	4.20%	2024-3-1	信用
14	21太新04	公司债	10.00	3.58%	2026-8-3	信用
15	21太新05	公司债	5.00	3.69%	2026-9-1	信用
16	21太新06	公司债	2.10	4.35%	2031-9-1	信用
17	20新发01	公司债	10.00	3.53%	2023-4-17	信用
18	20新发02	公司债	5.00	3.77%	2023-7-10	信用
19	20新发03	公司债	5.32	3.95%	2023-9-8	信用
20	21太新01	公司债	10.00	4.00%	2024-1-17	信用
21	21太新02	公司债	10.00	4.00%	2024-1-21	信用
22	21太新03	公司债	8.12	4.00%	2024-3-12	信用
23	GC太湖01	公司债	6.70	3.70%	2026-12-15	信用
24	21新发01	公司债	10.00	4.05%	2024-4-6	信用
25	21新发K1	公司债	3.30	3.90%	2026-8-30	信用
26	20苏太湖新城ZR001	债权融资计划	2.00	5.24%	2023-1-14	信用
27	20苏太湖新城ZR006	债权融资计划	5.00	4.15%	2023-11-23	信用
28	21苏太湖新城ZR001	债权融资计划	10.40	4.72%	2024-3-30	信用
29	21苏太湖新城ZR002	债权融资计划	1.50	4.45%	2024-8-27	信用
合计			170.54	-	-	-

③长期应付款

近三年末，发行人长期应付款分别为23.84万元、9,466.78万元和12.25万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.20%和0.00%。2020年末发行人长期应付款较2019年末增加9,442.94万元，主要系新增应付无锡市太湖新城建设指挥部办公室土地租金所致。2021年末发行人长期

应付款较2020年末减少9,454.53万元，主要系执行新租赁准则，长期应付款重分类转入租赁负债所致。

3、所有者权益构成及变动情况分析

近三年末，发行人所有者权益合计分别为 2,901,222.98 万元、2,926,458.33 万元和 3,460,002.11 万元，呈现逐年上升的趋势。公司所有者权益的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	2,041,074.84	58.99	2,041,074.84	69.75	2,041,074.84	70.35
其他权益工具	-	-	60,000.00	2.05	60,000.00	2.07
减：库存股	280,000.00	8.09	280,000.00	9.57	280,000.00	9.65
资本公积	1,365,529.09	39.47	857,268.93	29.29	856,841.66	29.53
盈余公积	30,036.16	0.87	29,242.91	1.00	25,788.85	0.89
其他综合收益	67,074.67	1.94	-	-	-	-
未分配利润	230,833.89	6.67	216,853.72	7.41	195,829.43	6.75
归属于母公司所有者权益合计	3,454,548.65	99.84	2,924,440.39	99.93	2,899,534.78	99.94
少数股东权益	5,453.45	0.16	2,017.94	0.07	1,688.20	0.06
所有者权益(或股东权益)合计	3,460,002.11	100.00	2,926,458.33	100.00	2,901,222.98	100.00

(1) 实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为2,041,074.84万元、2,041,074.84万元和2,041,074.84万元，报告期内保持稳定。近三年末，发行人实收资本占所有者权益的比例分别为70.35%、69.75%和58.99%，是所有者权益中重要的组成成分。

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

(2) 库存股

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

（3）资本公积

近三年末，发行人资本公积金额分别为856,841.66万元、857,268.93万元和1,365,529.09万元，占净资产的比例分别为29.53%、29.29%和39.47%。2021年末发行人资本公积金额较2020年末增加508,260.16万元，增幅为59.29%，主要系当年度增加财政性资金投入497,161.00万元，增加实物资本资金投入11,099.16万元所致。

（4）未分配利润

近三年末，发行人未分配利润金额分别为195,829.43万元、216,853.72万元和230,833.89万元，占净资产的比例分别为6.75%、7.41%和6.67%。发行人未分配利润呈现逐年上升趋势，系发行人盈利能力较强所致。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入	799,327.72	487,165.99	503,424.27
经营活动现金流出	767,329.06	142,077.20	203,360.14
经营活动现金流量净额	31,998.66	345,088.79	300,064.13
投资活动现金流入	60,846.23	40,596.38	305,673.77
投资活动现金流出	851,723.47	299,237.59	138,474.40
投资活动现金流量净额	-790,877.24	-258,641.22	167,199.37
筹资活动现金流入	3,716,473.64	2,019,928.75	1,685,555.41
筹资活动现金流出	2,484,985.34	2,254,255.32	2,359,189.15

项目	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动现金流量净额	1,231,488.29	-234,326.58	-673,633.74

1、经营活动现金流量分析

近三年，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为300,064.13万元、345,088.79万元和31,998.66万元，经营活动现金流量表现为净流入。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费以及支付的其他与经营活动有关的现金。近年来，发行人经营活动产生的现金流量表现良好，主要系工程业务产生的现金流量较多所致。

2021年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额为31,998.66万元，较2020年度下降313,090.13万元，降幅为90.73%，主要系公司房产销售业务在当年度购置土地支付的现金较多所致。

2021年度，公司购置土地支付的现金主要情况如下：

单位：万元

经营活动	具体投向	金额
购买商品、接受劳务支付的现金	支付 XDG-2021-68 号土地款	366,435.66
	支付 XDG-2021-64 号土地款	181,594.00
	支付 XDG-2021-33 号土地款	36,764.00
小计	-	584,793.66

截至2021年末，发行人在建房地产项目为金匮里“朗诗新郡”三期项目。金匮里“朗诗新郡”三期项目于2021年10月开盘销售，可售面积18.85万平方米，截至2022年9月末，已售面积为9.89万平方米。发行人在手房地产开发项目较少，金匮里项目开发及销售进入后期，因此，公司于2021年度计划新增开发房地产项目，从而在当年度购置土地支付较多的现金。

2021年度，公司购置土地拟开发的房地产项目列示如下：

单位：亿元

序号	项目	地块	项目计划投入	建设起止年限	项目已投入金额
1	仁恒东项目	XDG-2021-68号	74.00	2022-2025	36.64
2	龙渚项目	XDG-2021-64号	36.30	2022-2025	18.16
3	扬名项目	XDG-2021-33号	9.70	2022-2025	3.68
合计	-	-	120.00	-	58.48

随着房地产项目逐步开发进入回报期，公司经营活动现金流量预计会得到改善。

2、投资活动现金流量分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为167,199.37万元、-258,641.22万元和-790,877.24万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。2020年度及2021年度投资活动产生的现金流量净额均为负数，主要系发行人购建长期资产以及投资支付较多现金所致。

2020年度及2021年度，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146,447.66万元和496,880.40万元，投资支付的现金分别为47,029.29万元和354,843.07万元。

2020年度及2021年度，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流出主要的具体投向、预计收益实现方式及回收周期如下：

单位：万元

具体投向	2020年度	2021年度	收益实现方式	回收周期
世界物联网大会永久会址项目	42,836.14	51,094.24	出租	经营期内逐步收回
浪潮大数据产业园	25,714.76	16,233.03	出租+出售	经营期内逐步收回
雪浪小镇未来中心	40,493.59	23,497.10	出租+出售	经营期内逐步收回
山姆会员店	11,960.39	14,908.85	出租	经营期内

				逐步收回
金桥双语实验学校扩建初中部校区	9,121.81	17,274.14	出租	经营期内逐步收回
贡湖大道两侧城市更新改造	-	329,425.55	出租+出售	经营期内逐步收回
睦邻中心	-	143.37	出租	经营期内逐步收回
XDG-2011-71号地块建造商业、办公用房项目	-	25,473.97	出租+出售	经营期内逐步收回
博大停车场改扩建工程	-	-	出租	经营期内逐步收回
天梦BC地块建造办公楼项目	-	-	出租	经营期内逐步收回
国际会议中心东地块商业、办公用房项目	-	-	出租	经营期内逐步收回
XDG-2022-13马山奥莱土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
XDG-2021-95号地块震泽睦邻中心土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
XDG-2021-100号落霞睦邻中心土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
XDG-2022-14号土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
XDG-2022-19号土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
XDG-2022-18号土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
宜兴（2022）7号地块土地保证金	-	-	出租+出售	经营期内逐步收回
小计	130,126.69	478,050.25	-	-

现阶段发行人投资业务主要由子公司无锡新尚投资有限公司和无锡丰润投资有限公司负责，由母基金投资、子基金投资及专项基金投资等模式构成。发行人于2019年全面铺开股权投资业务，主要以创新创业企业作为主要投资对象。

2021年度，发行人投资支付的现金为354,843.07万元，主要投向、预计收益实现方式及回收周期如下：

单位：万元

具体投向	金额	收益实现方式	回收周期
无锡仁新置业有限公司出资及股东借款	131,542.23	投资收益	投资期内逐步收回
无锡绿坤房产开发有限公司出资及股东借款	70,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
购买理财产品	30,000.00	投资收益	投资期内逐步收回

江苏博华股权投资合伙企业（有限合伙）	19,800.00	投资收益	投资期内逐步收回
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	17,600.00	投资收益	投资期内逐步收回
未来（无锡）大数据产业发展有限公司	13,500.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡国发开元股权投资中心（有限合伙）出资	12,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
支付博大纾困资金	10,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡产发服务贸易投资基金合伙企业（有限合伙）	7,500.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业（有限合伙）	6,150.00	投资收益	投资期内逐步收回
张家港博华创业投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
南京红点驰晟创业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡三一创业投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡灵山文旅产业发展基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡傲英彬复海创人才创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡高投毅达太湖人才成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
北京晨山创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,800.00	投资收益	投资期内逐步收回
苏民汇鑫基金	1,483.77	投资收益	投资期内逐步收回
上海辰均德股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
上海辰均德股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业（有限合伙）	200.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡佰奥基股权投资合伙企业（有限合伙）	100.00	投资收益	投资期内逐步收回
无锡丰瓴企业管理合伙企业（有限合伙）	49.00	投资收益	投资期内逐步收回
合计	351,225.00	-	-

总体而言，近年来发行人自营投资项目逐渐增多，市场化转型发展较快，且发行人积极布局金融投资板块，对外投资项目增加。随着项目完工运营和投资进入回报期，发行人将在本期债券存续期内逐步收回上述投资，预计不会对本期债券的偿付能力产生严重不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-673,633.74万元、-234,326.58万元和1,231,488.29万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金和偿付利息支付的现金。

报告期内，公司筹资活动现金流量波动较大。2019年度及2020

年度，筹资活动现金流量表现为净流出，主要系这一期间经营活动现金流情况表现良好，业务回流情况良好，对筹资活动的现金流入依赖程度较小，筹资力度较小。2021年度，筹资活动现金流量表现为大额净流入，主要系为满足经营活动和投资活动所需要的现金以及偿还债务所需支付的现金较多而加大融资力度。

总体而言，发行人融资能力较强，融资渠道畅通，可通过吸收投资、向银行等金融机构间接融资以及发行债券直接融资等多种渠道筹集资金。发行人每年度融资力度会根据当年度经营活动、投资活动和筹资活动所需要的资金进行灵活安排。

（四）营运能力分析

1、营运能力主要指标

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
应收账款周转率（次）	40.91	78.75	56.13
存货周转率（次）	0.06	0.05	0.04
总资产周转率（次）	0.04	0.03	0.02

2、公司营运能力分析

近三年，公司应收账款周转率分别为 56.13、78.75 和 40.91，公司应收账款周转速度较高，现金回流速度较快。

近三年，公司存货周转率分别为 0.04、0.05 和 0.06，总资产周转率分别为 0.02、0.03 和 0.04。公司存货周转率和总资产周转率处于较低水平，符合公司所处行业特点。

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

（五）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
----	--------	--------	--------

营业收入	319,072.72	244,646.39	183,389.75
营业成本	247,051.67	195,210.83	154,074.91
投资收益	14,184.14	34,293.39	40,105.57
利润总额	43,210.26	38,948.17	47,039.28
净利润	15,461.49	27,799.35	37,547.83
毛利率（%）	22.57	20.21	15.98
总资产收益率（%）	0.18	0.36	0.49
净资产收益率（%）	0.48	0.95	1.44

2、营业收入、成本分析

近三年公司营业收入、营业成本、毛利润和毛利率情况如下表所示：

单位：万元，%

营业收入	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	147,590.49	46.26	106,274.37	43.44	107,664.38	58.71
房产销售业务	108,826.70	34.11	91,764.24	37.51	33,824.92	18.44
酒店业务	18,378.17	5.76	14,273.61	5.83	13,798.59	7.52
租赁业务	14,759.88	4.63	11,884.80	4.86	7,006.76	3.82
绿化工程业务	4,517.89	1.42	5,035.79	2.06	7,090.33	3.87
物业管理业务	10,264.00	3.22	5,274.74	2.16	7,861.14	4.29
代建管理业务	2,691.52	0.84	645.41	0.26	784.63	0.43
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.41	2,725.70	1.49
设计服务	2,192.36	0.69	-	-	-	-
其他	9,851.71	3.09	6,034.77	2.47	2,633.31	1.44
合计	319,072.72	100.00	244,646.39	100.00	183,389.75	100.00
营业成本	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	140,192.74	56.75	99,585.19	51.01	102,174.54	66.31
房产销售业务	74,183.27	30.03	75,616.20	38.74	33,900.12	22.00
酒店业务	5,791.83	2.34	3,261.44	1.67	2,537.81	1.65
租赁业务	4,702.54	1.90	1,467.62	0.75	801.38	0.52
绿化工程业务	4,383.53	1.77	4,070.03	2.08	4,667.69	3.03
物业管理业务	7,609.37	3.08	3,091.78	1.58	6,990.65	4.54
代建管理业务	510.24	0.21	53.23	0.03	269.06	0.17
资金占用费业务	-	-	3,458.67	1.77	1,171.98	0.76
设计服务	1,418.00	0.57	-	-	-	-
其他	8,260.16	3.34	4,606.68	2.36	1,561.68	1.01

合计	247,051.67	100.00	195,210.83	100.00	154,074.91	100.00
毛利润	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程业务	7,397.76	10.27	6,689.19	13.53	5,489.84	18.73
房产销售业务	34,643.43	48.10	16,148.04	32.66	-75.20	-0.26
酒店业务	12,586.33	17.48	11,012.17	22.28	11,260.78	38.41
租赁业务	10,057.34	13.96	10,417.18	21.07	6,205.37	21.17
绿化工程业务	134.36	0.19	965.76	1.95	2,422.65	8.26
物业管理业务	2,654.63	3.69	2,182.95	4.42	870.49	2.97
代建管理业务	2,181.28	3.03	592.18	1.20	515.57	1.76
资金占用费业务	-	-	-	-	1,553.72	5.30
设计服务	774.37	1.08	-	-	-	-
其他	1,591.54	2.21	1,428.09	2.89	1,071.62	3.66
合计	72,021.05	100.00	49,435.56	100.00	29,314.84	100.00
毛利率	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
工程业务	5.01		6.29		5.10	
房产销售业务	31.83		17.60		-0.22	
酒店业务	68.49		77.15		81.61	
租赁业务	68.14		87.65		88.56	
绿化工程业务	2.97		19.18		34.17	
物业管理业务	25.86		41.39		11.07	
代建管理业务	81.04		91.75		65.71	
资金占用费业务	-		-		57.00	
设计服务	35.32		-		-	
其他	16.15		23.66		40.69	
综合毛利率	22.57		20.21		15.98	

近三年，公司分别实现营业收入 183,389.75 万元、244,646.39 万元和 319,072.72 万元，营业成本分别为 154,074.91 万元、195,210.83 万元和 247,051.67 万元。公司营业收入主要来源于工程收入、房产销售业务、酒店业务、租赁业务、绿化工程业务、物业管理业务、代建管理业务、资金占用费业务和设计服务等板块。

近三年，公司分别实现工程业务收入 107,664.38 万元、106,274.37 万元和 147,590.49 万元，是公司最主要的收入来源。2021 年度工程业务收入较 2020 年增长 41,316.12 万元，增幅为 38.88%，主要系 2021

年度发行人基础设施建设项目和土地开发整理项目结算较多所致。

近三年，公司分别实现房产销售收入 33,824.92 万元、91,764.24 万元和 108,826.70 万元。2020 年度房产销售收入较 2019 年增长 57,939.32 万元，增幅为 171.29%，主要系发行人当年度交房数量增加，所对应地块的销售面积较大，销售单价较高所致所致。

近三年，公司分别实现酒店收入 13,798.59 万元、14,273.61 万元和 18,378.17 万元，近三年保持良好的发展趋势。

近三年，公司分别实现租赁收入 7,006.76 万元、11,884.80 万元和 14,759.88 万元，2020 年度租赁收入较 2019 年增加 4,878.04 万元，增幅为 69.62%，主要系公司换入宁波银行带租房产，变更承租的协议后确认租金收入所致。

近三年，公司分别实现绿化工程收入 7,090.33 万元、5,035.79 万元和 4,517.89 万元，呈现下降的趋势。

近三年，公司分别实现物业管理收入 7,861.14 万元、5,274.74 万元和 10,264.00 万元，2020 年度物业管理收入较 2019 年减少 2,586.40 万元，降幅为 32.90%，主要系疫情时期部分费用减免所致。2021 年度物业管理收入较 2020 年增加 4,989.26 万元，增幅为 94.59%，主要系物业管理范围增加所致。

近三年，公司分别实现代建管理收入 784.63 万元、645.41 万元和 2,691.52 万元，金额较小，2021 年度代建管理收入较 2020 年增加 2,046.11 万元，增幅为 317.02%，主要系工程完工确认代建管理费较多所致。

近三年，公司毛利润分别为 29,314.84 万元、49,435.56 万元和 72,021.05 万元，2020 年度公司毛利润较 2019 年度增加 20,120.72 万元，增幅为 68.64%，主要系房产销售业务、租赁业务和物业管理业

务毛利润上升所致。2021年度公司毛利润较2020年度增加22,585.49万元，增幅为45.69%，主要系房产销售业务毛利润上升所致。

近三年，公司毛利率分别为15.98%、20.21%和22.57%，呈现稳步上升趋势。

3、期间费用情况

单位：万元，%

期间费用	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	10,839.59	3.40	8,665.17	3.54	7,355.08	4.01
管理费用	30,246.02	9.48	21,675.85	8.86	17,022.61	9.28
财务费用	7,940.56	2.49	7,864.27	3.21	1,013.37	0.55
研发费用	184.08	0.06	888.27	0.36	-	-
合计	49,210.25	15.42	39,093.56	15.98	25,391.06	13.85

近三年，公司的期间费用主要为销售费用、管理费用和财务费用。近三年，公司销售费用分别为7,355.08万元、8,665.17万元和10,839.59万元，占营业收入的比例分别为4.01%、3.54%和3.40%；公司管理费用分别为17,022.61万元、21,675.85万元和30,246.02万元，占营业收入的比例分别为9.28%、8.86%和9.48%；公司财务费用分别为1,013.37万元、7,864.27万元和7,940.56万元，占营业收入的比例分别为0.55%、3.21%和2.49%。近三年，公司期间费用分别为25,391.06万元、39,093.56万元和49,210.25万元，占营业收入的比例分别为13.85%、15.98%和15.42%，期间费用占营业收入的比例处于较高水平。近三年，公司期间费用占营业收入的比例相对较高，主要系销售费用及管理费用占比较高，公司期间费用管理能力有待加强。

4、补贴收入分析

近三年，发行人取得的政府补贴收入分别为465.74万元、438.49万元和712.44万元，占营业收入比例分别为0.25%、0.18%和0.22%，2019-2021年度平均三年补贴收入/(营业收入+补贴收入)为0.22%，

低于 30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881号）文件的要求。

5、投资收益分析

近三年，发行人投资收益分别为 40,105.57 万元、34,293.39 万元和 14,184.14 万元，呈现逐年下降的趋势。2020 年度，发行人投资收益较 2019 年度减少 5,812.19 万元，降幅为 14.49%，主要系被投资单位无锡中海太湖新城置业有限公司项目开发进入后期，收益下降所致；2021 年度，发行人投资收益较 2020 年度减少 20,109.24 万元，降幅为 58.64%，主要是因为发行人对宜兴市美晟置业有限公司和无锡朗福置业有限公司的投资处于退出期，投资收益下降所致。

2019-2021 年度投资收益明细情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	14,210.71	1,328.10
权益法核算投资收益	-119.98	17,118.62	37,329.76
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	9,645.45	-	-
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的利息收入	3,985.63	-	-
理财产品收益	248.91	-	198.17
处置长期股权投资产生的收益	-598.76	2,451.72	1,183.46
持有至到期投资收益	891.13	512.34	52.94
其他	131.76	-	13.15
合计	14,184.14	34,293.39	40,105.57

发行人积极布局投资板块，现阶段发行人投资业务主要由子公司无锡新尚投资有限公司和无锡丰润投资有限公司负责，由母基金投资、子基金投资及专项基金投资等模式构成。随着发行人投资项目进入回报期，发行人预计可获得持续的投资收益。报告期内投资收益的下滑预计不会对本期债券的偿付能力产生严重不利影响。

6、利润分析

近三年，发行人实现利润总额分别为 47,039.28 万元、38,948.17 万元和 43,210.26 万元。2020 年度，发行人实现利润总额较 2019 年度下降 8,091.11 万元，降幅为 17.20%，一方面系当年度财务费用增加，另一方面系当年度投资收益有所下降所致。

近三年，发行人实现净利润分别为 37,547.83 万元、27,799.35 万元和 15,461.49 万元，呈现逐年下降的趋势。2020 年度发行人净利润较 2019 年度下降 9,748.48 万元，降幅为 25.96%，主要系当年度财务费用增加且投资收益有所下降所致。2021 年度发行人净利润较 2020 年度下降 12,337.86 万元，降幅为 44.38%。2021 年度发行人净利润下降幅度较大，主要原因为发行人当年度缴纳的税费大幅增加所致。具体表现为：一方面，2021 年度发行人实行新金融准则，子公司无锡丰润投资有限公司采取公允价值计量方式对其他非流动金融资产进行计量，当年度所得税费用大幅增加；另一方面，子公司无锡市太湖新城资产经营管理有限公司当年度因资产处置缴纳的土地增值税增加。

7、盈利能力的可持续性分析

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

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

升盈利能力的情况下做到风险分散。

综上所述，发行人未来的盈利能力具有较强的可持续性。

（六）偿债能力分析

1、偿债能力主要指标

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率（倍）	3.49	4.05	3.76
速动比率（倍）	1.38	1.36	1.30
资产负债率（%）	63.80	61.58	62.38
EBITDA 全部债务比（%）	1.16	1.28	1.26
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.22	0.20	0.17

2、偿债能力分析

近三年末，公司流动比率分别为 3.76、4.05 和 3.49，速动比率分别为 1.30、1.36 和 1.38。总体来看，公司短期偿债指标处于较高水平，公司的短期偿债能力较强。

近三年末，公司资产负债率分别为 62.38%、61.58% 和 63.80%。报告期内，公司资产负债率呈波动上升趋势但总体处于合理水平，资产负债结构合理，长期偿债压力可控。

根据 2018 年 9 月 13 日中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》，原则上以行业上年度规模以上全部企业平均资产负债率为基准线，基准线加 5 个百分点为本年度资产负债率预警线，基准线加 10 个百分点为本年度资产负债率重点监管线。国有企业集团合并报表资产负债率预警线和重点监管线，可由相关国有资产管理部門根据主业构成、发展水平以及分类监管要求确定。

发行人所在地的国有资产管理部門对国有企业集团合并报表资产负债率预警线为 80%，重点监管线为 85%。

截至 2021 年末，发行人资产负债率为 63.80%，不在重点关注或

重点监管名单内。

近三年，公司 EBITDA 全部债务比为 1.26%、1.28%和 1.16%，EBITDA 利息保障倍数为 0.17 倍、0.20 倍和 0.22 倍，EBITDA 对利息支出的覆盖能力有所上升，主要系公司营业利润规模增加所致。

五、发行人有息负债情况

（一）有息负债明细情况

发行人有息负债主要为短期借款、其他应付款有息部分、其他流动负债有息部分、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。近三年末，公司的有息负债余额分别为 4,515,584.29 万元、4,398,166.14 万元和 5,446,272.95 万元，有息负债规模较大。截至 2021 年末，发行人有息负债余额占负债总额的比重为 89.30%。

近三年末公司有息负债明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期借款	134,500.00	215,000.00	106,000.00
其他应付款有息部分	16,454.69	84,104.00	286,301.88
一年内到期的非流动负债	652,872.76	358,731.91	784,515.70
其他流动负债有息部分	680,000.00	580,000.00	250,000.00
长期借款	2,257,045.51	2,239,636.01	2,235,313.72
应付债券	1,705,400.00	923,200.00	854,900.00
合计	5,446,272.95	4,398,166.14	4,515,584.29

注：近三年末公司有息负债明细数据不含应付利息及利息调整。

2021 年末公司前十大有息负债明细情况

序号	债权人	债务类型	债务规模 (亿元)	利率 (%)	期限	抵质押情况
1	国家开发银行	贷款	44.50	4.41	2013.5-2026.10	保证
2	中国银行/中信银行/江苏银行/邮储银行/上海银行/浦发银行/交通银行/南京银行	银团贷款	19.35	4.65	2021.9-2036.8	保证+抵押
3	华泰资管	资管计划	15.00	5.00	2016.11-2022.11	保证

4	华泰资管	资管计划	15.00	5.00	2016.11-2022.11	保证
5	21太湖新城CP002	短融	13.00	3.37	2021.3-2022.3	信用
6	国联信托	信托贷款	12.50	4.90	2016.12-2024.12	保证
7	21苏太湖新城ZR001	北金所债权计划	10.40	4.72	2021.3-2024.3	信用
8	18太湖新城MTN003	中期票据	10.00	5.00	2018.4-2023.4	信用
9	19太湖新城PPN001	定向融资工具	10.00	4.18	2019.11-2022.11	信用
10	20新发01	公司债	10.00	3.53	2020.4-2023.4	信用
	21太湖新城CP001	短融	10.00	3.59	2021.1-2022.1	信用
	21太湖新城CP004	短融	10.00	2.84	2021.11-2022.11	信用
	21太湖新城MTN001	中期票据	10.00	4.50	2021.4-2026.4	信用
	21太新04	公司债	10.00	3.58	2021.8-2026.8	信用
	21太新01	公司债	10.00	4.00	2021.1-2024.1	信用
	21太新02	公司债	10.00	4.00	2021.1-2024.1	信用
	21新发01	公司债	10.00	4.05	2021.1-2024.4	信用
	平安资管	资管计划	10.00	4.85	2021.9-2025.9	信用
	平安资管	资管计划	10.00	4.85	2021.12-2025.12	信用
合计	-	-	249.75	-	-	-

（二）有息负债期限结构情况

2021年末发行人有息负债期限结构情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
1年以内（含1年）	175.56	32.23
1年至3年（含3年）	205.81	37.79
3年至5年（含5年）	101.35	18.61
5年以上	61.91	11.37
合计	544.63	100.00

（三）有息负债信用融资与担保融资结构情况

2021年末发行人有息负债信用融资与担保融资结构情况

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用融资	273.96	50.30
保证融资	220.19	40.43
质押融资	0.50	0.09

抵押融资	23.35	4.29
组合融资	26.63	4.89
合计	544.63	100.00

（四）有息负债偿还压力测算

假设本期债券于2023年初发行，发行金额14亿元，期限为5年期，则发行人在本期债券存续期内有息负债偿还压力测算情况如下：

本期债券存续期内发行人有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	80.67	125.14	43.66	57.69	22.89	5.40
其中：银行借款偿还规模	25.15	41.51	14.83	12.21	9.68	5.40
信托计划偿还规模	5.02	10.42	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	40.42	53.12	7.00	45.00	-	-
其他债务偿还规模	10.08	20.09	21.83	0.47	13.21	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	14.00
合计	80.67	125.14	43.66	57.69	22.89	19.40

六、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、公司的控股股东及实际控制人

详见第四节中的“三、发行人控股股东及实际控制人情况”。

2、公司的子公司

详见第四节中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、公司的合营、联营企业

详见第四节中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方情况

截至2021年末，公司其他关联方情况如下表：

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
无锡市建设发展投资公司	对本公司具有重大影响的股东
无锡贡湖会展传媒有限公司	联营企业
无锡市城市投资发展有限公司	同受城建集团控制
无锡市房地产开发集团有限公司	同受城建集团控制

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	同受城建集团控制
无锡市公共住房建设投资公司	同受城建集团控制
无锡市建设发展投资有限公司	股东
江苏资产管理有限公司	参股企业
无锡市鼎宸置业有限公司	参股企业
无锡嘉启房地产开发公司	参股企业
宜兴市美晟置业有限公司	联营企业
无锡太湖国际会展集团有限公司	联营企业
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	子公司的联营企业
无锡市金佳物业管理有限公司	同受城建集团控制

（二）关联方交易情况

1、销售商品或提供劳务的关联交易

（1）销售商品或提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
无锡大剧院保利管理有限公司	房租/物业管理费	12.69	12.77	31.60
无锡太湖国际会展集团有限公司	房租	32.91	18.68	-
无锡大剧院保利管理有限公司	劳务外包	28.94	26.76	-
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	物业管理	15.01	-	-
无锡市金佳物业管理有限公司	物业管理	422.26	473.81	-

（2）采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
无锡贡湖会展传媒有限公司	广告围挡工程	19.43	-

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：万元

项目	单位名称	2021 年末
应收账款	世界跆拳道（无锡）中心有限公司	1,026.61
应收利息	无锡仁新置业有限公司	3,668.17
其他应收款	无锡仁新置业有限公司	102,703.46

（2）应付项目

单位：万元

项目	单位名称	2021年末
其他应付款	无锡市鼎宸置业有限公司	200.00
其他应付款	无锡嘉启房地产开发公司	410.00
其他应付款	宜兴市美晟置业有限公司	21,007.96
其他应付款	无锡太湖国际会展中心	1,900.00

3、关联方担保

截至 2021 年末，公司作为担保方，对关联方进行担保的情况如下：

与发行人关系	被担保人	金融单位名称	担保余额（亿元）	借款期限
股东	无锡市建设发展投资有限公司	平安保险	20.00	2013.7.25-2023.4.24
		平安保险	10.00	2013.10.09-2023.07.24
		华夏	0.33	2016.12.14-2023.12.14
		工商银行	1.50	2020.6.12-2022.6.10
		江苏银行	0.90	2021.12.17-2022.12.16
		无锡农商行	1.99	2021.02.01-2026.01.22
股东的子公司	无锡市城市投资发展有限公司	东吴证券	15.00	2021.07.26-2024.07.26
集团合并范围内子公司	无锡新泽文商旅投资发展有限公司	江苏银行	2.00	2021.03.17-2036.03.13
			1.00	2021.04.09-2036.03.13
			1.00	2021.04.25-2036.03.13
			2.70	2021.07.30-2036.03.13
		宁波银行	0.58	2021.12.16-2031.11.15
		宁波银行	1.59	2021.12.28-2031.11.21
		无锡农商行	0.06	2019.12.11-2022.07.29
		中意保险（招行）	1.95	2021.02.10-2024.02.10
	无锡市瑞景城市服务有限公司	无锡农商行	0.06	2019.12.23-2022.07.29
			0.09	2020.06.30-2023.06.30
			0.20	2021.01.08-2022.01.07
			0.50	2021.12.15-2022.12.15
			0.50	2021.12.16-2022.12.16
			0.10	2021.12.27-2022.12.27
	无锡君来世尊酒店有限公司	招商银行	0.35	2020.05.29-2023.03.29
			0.20	2021.01.08-2022.01.07

	南京银行	0.10	2021.03.04-2022.03.03
	招商银行	0.25	2021.11.16-2023.03.15
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	平安资管	10.00	2021.12.10-2025.12.10
	平安资管	10.00	2021.9.30-2025.9.30
	交通银行	3.10	2020.10.13-2027.10.12
无锡市银城置业有限公司	江苏银行	0.93	2021.02.08-2028.01.12
无锡太湖新城城市发展有限公司	中国银行/中信银行/江苏银行/邮储银行/上海银行/浦发银行/交通银行/南京银行	19.35	2021.09.01-2036.08.20
无锡国际会议中心有限公司	国开行江苏省分行	2.00	2021.10.28-2034.8.27
无锡新都房产开发有限公司	泰康资产	4.58	2021.12.22-2027.12.22
	招商银行	1.80	2021.12.30-2033.9.21
无锡丰润投资有限公司	泰康资产	8.63	2021.12.22-2027.12.22
合计		127.82	-

截至 2021 年末，公司作为被担保方，接受关联方为其进行担保的情况如下：

关联方	担保金额（亿元）	担保是否履行完毕
无锡市国联发展（集团）有限公司	52.50	否
无锡市建设发展投资有限公司	49.47	否
无锡城建发展集团有限公司	50.45	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	1.75	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	3.17	否
合计	157.34	-

4、关联方借款

2021 年度，公司向关联方拆入资金的明细情况如下：

关联方	拆入金额（万元）	起始日	到期日	利率
宜兴市美晟置业有限公司	6,860.00	2018-10-16	2021-1-8	5.00%
	4,410.00	2018-12-3	2021-1-25	5.00%
	9,800.00	2018-12-3	2021-5-14	5.00%
	4,900.00	2018-12-3	2021-6-10	5.00%
	7,350.00	2019-7-8	2021-7-5	5.00%
	42,847.07	2019-10-28	2022-12-31	4.35%

关联方	拆入金额（万元）	起始日	到期日	利率
	7,154.00	2019-12-10	2022-12-31	4.35%
合计	83,321.07	-	-	-

2021年度，公司向关联方拆入资金的利息支出明细情况如下：

关联方	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
宜兴市美晟置业有限公司	1,048.03	2,051.25
无锡市建设发展投资有限公司	684.26	12,145.78

2021年度，公司向关联方拆出资金的明细情况如下：

关联方	拆入金额（万元）	起息日	到期日	利率
无锡仁新置业有限公司	102,703.46	2021-6-28	未约定	5.10%
合计	102,703.46	-	-	-

2021年度，公司向关联方拆入资金的利息收入明细情况如下：

关联方	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
无锡仁新置业有限公司	3,460.54	-

七、发行人对外担保情况

截至2021年末，发行人对外担保的被担保方均为当地国有企事业单位，对外担保余额为76.58亿元，占期末净资产的比例为22.13%，具体情况如下：

担保单位	被担保单位	是否关联方	被担保单位性质	担保总额	担保期限
本公司	无锡市建设发展投资有限公司	是	国有	20.00	2013.07.25-2023.07.24
				10.00	2013.10.09-2023.07.24
				0.33	2016.12.14-2023.12.14
				1.50	2020.06.12-2022.06.10
				1.99	2021.02.01-2026.01.22
				0.90	2021.12.17-2022.12.16
	无锡市城市投资发展有限公司	是	国有	15.00	2021.07.26-2024.07.26
	无锡财通融资租赁有限公司	否	国有	0.98	2020.11.05-2025.09.17
	无锡教育发展投资有限公司	否	国有	3.13	2019.01.31-2025.04.20
	无锡马山蔬菜有限公司	否	国有	0.85	2021.03.19-2022.03.15
无锡金城湾建设投资发展有限公司	否	国有	2.47	2020.03.31-2023.03.10	
			0.35	2020.03.02-2023.01.15	

担保单位	被担保单位	是否关联方	被担保单位性质	担保总额	担保期限
	无锡周新建设投资发展有限公司	否	国有	0.47	2020.03.31-2023.02.27
				0.30	2021.03.04-2022.03.03
				0.30	2020.03.31-2022.12.12
				1.10	2021.12.03-2022.11.30
	无锡盛太商业有限公司	否	国有	1.08	2020.02.18-2022.11.18
	无锡周新绿化工程有限公司	否	国有	0.18	2020.12.13-2023.02.27
	无锡市周新环卫保洁有限公司	否	国有	0.46	2021.09.23-2024.09.03
	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	否	国有	4.00	2020.04.10-2023.04.10
				8.00	2019.12.09-2022.12.09
				3.00	2021.09.14-2026.09.14
	无锡太湖国际会展集团有限公司	是	国有	0.09	2020.09.08-2023.08.04
				0.10	2021.01.27-2022.01.22
	合计				76.58

发行人主要对外担保的被担保企业简介：

1、无锡市建设发展投资有限公司

无锡市建设发展投资有限公司成立于1991年6月15日，注册资本为184.95亿元，由无锡市人民政府国有资产监督管理委员会持有100%股权。经营范围为房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；利用自有资产对外投资；工程项目管理；物业管理（凭有效资质证书经营）；城市建设项目的招商引资；城市建设综合开发；市政工程施工、园林绿化工程施工（以上凭有效资质证书经营）；自有房屋、设施设备的租赁（不含融资性租赁）；金属材料、建筑用材料、装饰装修材料、五金交电的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

截至2021年末，该公司总资产790.11亿元，总负债526.99亿元，所有者权益263.13亿元，2021年度实现营业收入42.81亿元，净利润6.40亿元。

2、无锡市城市投资发展有限公司

无锡市城市投资发展有限公司成立于1992年10月12日，注册资本为5.14亿元，由无锡城建发展集团有限公司持有100%股权。经营范围为城市建设项目招商引资、投资及建设、城市建设综合开发、利用自有资产对外投资；房屋租赁；建筑用材料、装饰装修材料、五金、水暖器材、交电的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，该公司总资产66.78亿元，总负债16.88亿元，所有者权益49.91亿元，2021年度实现营业收入1.00亿元，净利润0.03亿元。

3、无锡太湖城传感信息中心发展有限公司

无锡太湖城传感信息中心发展有限公司成立于2009年12月18日，注册资本为14亿元，实际控制人为江苏无锡经济开发区财政局。经营范围为传感网园区的开发建设；基础设施及配套设施建设；工程项目管理；市政公共设施施工及管理；利用自有资金对外投资；物业管理；资产管理（不含国有资产）；传感器的研究、开发及销售；电子元器件、建材的销售；对入园的科技创新型企业开展科技信息交流、技术咨询、技术孵化活动。（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，该公司总资产105.71亿元，总负债49.76亿元，所有者权益55.95亿元，2021年度实现营业收入10.67亿元，净利润1.96亿元。

发行人为其他主体提供担保均履行了相应的决策手续，符合国家相关规定。截至募集说明书签署日，被担保人生产经营正常，均未发生履行担保责任的情况。

八、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值总计 44.95 亿元，占期末净资产的比重为 12.99%，明细如下：

科目	账面价值（万元）	性质
货币资金	773.04	保函保证金
投资性房地产	313,113.57	抵押借款
在建工程	135,608.20	抵押借款
合计	449,494.81	-

九、其他重要事项

截至 2021 年末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼（仲裁）等事项，不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

第六节 信用状况

一、信用评级情况

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司对本次发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

（一）历史信用评级情况

近三年，联合资信对发行人的主体评级情况如下：

评级机构	评级日期	信用等级	评级展望
联合资信	2023-01-10	AAA	稳定
联合资信	2022-10-21	AAA	稳定
联合资信	2022-06-20	AAA	稳定
联合资信	2022-06-14	AAA	稳定
联合资信	2022-06-08	AAA	稳定
联合资信	2022-01-28	AAA	稳定
联合资信	2021-09-23	AAA	稳定
联合资信	2021-09-02	AAA	稳定
联合资信	2021-08-24	AAA	稳定
联合资信	2021-05-25	AAA	稳定
联合资信	2021-02-03	AAA	稳定
联合资信	2020-12-22	AAA	稳定
联合资信	2020-10-28	AAA	稳定
联合资信	2020-06-24	AAA	稳定
联合资信	2020-04-16	AAA	稳定
联合资信	2019-08-12	AAA	稳定
联合资信	2019-06-21	AAA	稳定
联合资信	2019-01-25	AA+	稳定

联合资信于2022年6月14日出具的“联合[2022]3757号”评级报告，联合资信认为：无锡市太湖新城发展集团有限公司系无锡市市属重点企业之一，是无锡市太湖新城中心区唯一的土地整理和基础设施建设主体。联合资信对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业

务区域专营优势明显，并在资产注入、资本金划拨和财政专项资金等方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司债务负担较重，债务集中偿付规模较大和资产流动性一般等因素对公司信用水平带来的不利影响。随着太湖新城建设发展的逐步推进，公司经营前景良好。

综合评估，联合资信认为发行人的主体长期信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

（二）评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 **AAA**，评级展望稳定，本期债券信用等级为 **AAA**，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（三）评级报告的主要内容

1、主要观点

发行人系无锡市市属重点企业之一，是无锡市太湖新城中心区唯一的土地整理和基础设施建设主体。联合资信评估股份有限公司对公司的评级反映了公司外部发展环境良好，业务区域专营优势明显，并在资产注入、资本金划拨和财政专项资金等方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司债务负担较重，债务集中偿付规模较大和资产流动性一般等因素对公司信用水平带来的不利影响。

按本期债券拟发行金额上限测算，本期债券发行对公司现有债务规模影响程度较小。公司经营现金流入量和 **EBITDA** 对发行后长期债务的保障能力弱，经营现金净流量对发行后长期债务的保障能力很弱。考虑到公司可持续获得有力的外部支持，本期债券不能偿还的概率极低。

随着太湖新城建设发展的逐步推进，公司经营前景良好。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2、优势

（1）外部发展环境良好。2019-2021年，无锡市地区生产总值分别为 11,852.3 亿元、12,370.5 亿元和 14,003.2 亿元，固定资产投资分别完成 3,595.9 亿元、3,815.4 亿元和 3,985.2 亿元，均持续增长，公司外部发展环境良好。

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

（3）持续获得有力的外部支持。近年来，公司在资产注入、资本金划拨和财政专项资金等方面持续获得有力的外部支持。2018年，无锡市国资委出资 30.00 亿元回购国联信托所持公司股权。2021年，公司收到财政性资金注入 49.72 亿元。2019-2021年，公司分别收到资产注入 56.14 亿元、16.54 亿元和 1.11 亿元。

3、关注

（1）债务负担较重，且债务集中偿付规模较大。截至 2022 年 6 月底，公司全部债务规模 642.75 亿元，其中，公司将于未来 1 年和 1~3 年内分别偿还有息债务本金 159.93 亿元和 222.72 亿元；同期，公司全部债务资本化比率为 62.72%，且债务负担重。

（2）资产流动性一般。2019-2021 年末及 2022 年 6 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货共计占资产总额比重分别为 75.32%、73.81%、63.81%和 57.85%，对公司资金形成较大占用，公司资产流动性一般。

（3）对外投资风险。截至 2022 年 6 月底，公司其他权益工具投

资、长期股权投资和其他非流动金融资产合计 77.85 亿元，主要由对区域内其他国有企业、产业引导基金和混合所有制企业投资构成，需持续关注其未来投资收益实现情况和投资风险控制情况。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

无锡市太湖新城发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

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

联合资信将密切关注无锡市太湖新城发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对无锡市太湖新城发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如无锡市太湖新城发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、其他资信情况

（一）发行人银行授信情况

公司资信状况良好，与多家商业银行建立了良好合作关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。截至2022年9月末，发行人获得主要金融机构授信额度为527.63亿元，其中已使用授信额度为214.54亿元，尚未使用授信额度为313.09亿元。明细情况如下：

单位：亿元

机构	综合总额	已使用额度	未使用额度
澳门国际银行	2.00	2.00	-
渤海银行	0.75	0.75	-
北京银行	4.00	2.06	1.94
光大银行	10.20	4.50	5.70
广发银行	5.90	5.90	-
中国银行	96.90	14.49	82.41
杭州银行	3.00	-	3.00
国家开发行	51.99	50.80	1.19
恒丰银行	4.00	1.00	3.00
华夏银行	2.99	2.99	-
建设银行	6.52	6.52	-
江苏银行	47.65	18.44	29.20
江阴农商行	0.08	0.08	-
交通银行	60.00	13.30	46.70
进出口银行	3.85	3.85	-
民生银行	8.66	8.66	-
南京银行	10.85	2.66	8.19
宁波银行	22.23	11.79	10.44
农发行	0.25	0.25	-
农业银行	36.50	10.49	26.01
平安银行	16.28	5.78	10.50
浦发银行	11.00	4.60	6.40
上海银行	15.75	11.38	4.37
无锡农商行	10.13	9.79	0.34
兴业银行	22.37	3.02	19.36
邮储银行	34.96	5.46	29.50
招商银行	10.73	5.63	5.09
浙商银行	1.00	-	1.00
中信银行	26.50	8.35	18.15
首都银行	0.60	-	0.60

合计	527.63	214.54	313.09
----	--------	--------	--------

（二）发行人及子公司存续债券及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿还情况如下表所示：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额	偿还情况
1	20新发01	2020/04/15	3+2	10.00	3.38	10.00	正常
2	20新发02	2020/07/08	3+2	5.00	3.77	5.00	正常
3	20新发03	2020/09/04	3+2	5.32	3.95	5.32	正常
4	21新发01	2021/01/14	3+2	10.00	4.05	10.00	正常
5	21太新01	2021/01/19	3+2	10.00	4.00	10.00	正常
6	21太新02	2021/03/10	3+2	10.00	4.00	10.00	正常
7	21太新03	2021/04/01	3+2	8.12	4.00	8.12	正常
8	21新发K1	2021/08/26	5	3.30	3.90	3.30	正常
9	GC太湖01	2021/12/13	5+2	6.70	3.70	6.70	正常
10	22新发01	2022/04/28	5	15.00	3.80	15.00	正常
11	22新发02	2022/07/27	5	5.00	3.40	5.00	正常
12	G新城01	2023/02/08	3+2	10.00	4.10	10.00	正常
私募公司债小计		-	-	98.44	-	98.44	-
13	21太新04	2021/07/30	5	10.00	3.58	10.00	正常
14	21太新05	2021/08/30	5	5.00	3.69	5.00	正常
15	21太新06	2021/08/30	10	2.10	4.35	2.10	正常
16	22太新01	2022/02/15	5+5	6.90	3.35	6.90	正常
17	22太新02	2022/02/15	10	6.00	4.25	6.00	正常
公募公司债小计		-	-	30.00	-	30.00	正常
公司债券小计		-	-	128.44	-	128.44	-
1	18太湖新城MTN003	2018/04/18	3+2	10.00	5.00	0.10	正常
2	20太湖新城MTN001	2020/03/04	5	7.00	3.45	7.00	正常
3	20太湖新城PPN002	2020/03/06	3+2	5.00	3.59	5.00	正常
4	20太湖新城MTN002	2020/11/03	3	3.00	3.80	3.00	正常
5	21太湖新城PPN002	2021/02/02	3	5.00	4.20	5.00	正常
6	21太湖新城PPN001	2021/02/04	3	5.00	4.20	5.00	正常
7	21太湖新城PPN003	2021/02/25	3	5.00	4.20	5.00	正常
8	21太湖新城MTN001	2021/04/07	5	10.00	4.50	10.00	正常
9	21太湖新城MTN003	2021/09/22	5	5.00	3.77	5.00	正常
10	21太湖新城MTN005	2021/11/18	5	5.00	3.64	5.00	正常
11	22太湖新城MTN001	2022/01/04	5	10.00	3.47	10.00	正常

12	22太湖新城 MTN002	2022/02/17	5+N	10.00	4.07	10.00	正常
13	22太湖新城 CP001	2022/03/17	1	8.00	2.78	8.00	正常
14	22太湖新城 MTN003	2022/04/20	3+N	10.00	3.50	10.00	正常
15	22太湖新城 MTN004	2022/05/06	3+N	10.00	3.40	10.00	正常
16	22太湖新城 MTN005	2022/06/13	10	5.00	4.29	5.00	正常
17	22太湖新城 MTN006	2022/09/01	5+N	10.00	3.59	10.00	正常
18	22太湖新城 CP002	2022/11/14	1	10.00	2.39	10.00	正常
19	22太湖新城 SCP006	2022/12/05	0.74	7.00	2.51	7.00	正常
20	22太湖新城 SCP007	2022/12/05	0.74	3.00	2.51	3.00	正常
21	22太湖新城 SCP008	2022/12/30	0.73	5.00	2.64	5.00	正常
22	22太湖新城 SCP009	2022/12/30	0.73	5.00	2.64	5.00	正常
债务融资工具小计		-	-	153.00	-	143.10	正常
1	16太湖发展债 01	2016/04/29	7	10.00	4.49	2.00	正常
2	16太湖发展债 02	2016/08/26	7	10.00	3.47	2.00	正常
企业债券小计		-	-	20.00	-	4.00	-
1	22世尊优	2022/04/28	5+3+3+3+3+1	5.00	3.97	5.00	正常
2	22世尊次	2022/04/28	-	0.10	-	0.10	正常
ABS小计		-	-	5.10	-	5.10	正常
合计		-	-	306.54	-	280.64	正常

发行人不存在已发行的企业债券或者其他债务处于违约或者延期支付本息的情形。

3、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2021 年末，发行人已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品的情况如下：

单位：亿元

债权人	起始日	到期日	债务余额	利率	担保方式
上海银行股份有限公司	2020-2-28	2022-2-28	3.00	5.00%	信用
国联信托股份有限公司	2016-12-30	2022-12-8	2.00	4.90%	保证
	2016-12-30	2023-12-8	5.00	4.90%	保证
	2016-12-30	2024-12-8	5.50	4.90%	保证
国联信托股份有限公司	2019-9-30	2022-3-21	0.01	5.50%	保证
	2019-9-30	2022-9-21	0.01	5.50%	保证
	2019-9-30	2022-9-29	3.44	5.50%	保证

西部信托有限责任公司	2021-4-22	2022-4-22	3.00	4.66%	信用
华泰资产管理有限公司	2016-11-3	2022-11-3	15.00	5.00%	保证
	2016-11-11	2022-11-11	15.00	5.00%	保证
光大兴陇信托有限责任公司	2020-6-30	2022-6-30	2.00	4.95%	保证
百瑞信托有限责任公司	2019-12-10	2022-6-20	0.01	5.45%	保证
	2019-12-10	2022-12-20	0.01	5.45%	保证
	2019-12-10	2023-6-20	0.01	5.45%	保证
	2019-12-10	2023-12-20	0.01	5.45%	保证
	2019-12-10	2024-6-20	0.01	5.45%	保证
	2019-12-10	2024-11-20	4.91	5.45%	保证
中意保险（招行）	2021-2-10	2024-2-10	1.95	4.99%	保证
中意保险（招行）	2021-2-10	2024-2-20	4.50	4.99%	保证
平安资产管理有限公司	2021-9-30	2025-9-30	10.00	4.85%	保证
	2021-12-10	2025-12-10	10.00	4.85%	保证
泰康资产管理有限责任公司	2021-12-22	2027-12-22	4.58	4.88%	保证
	2021-12-22	2027-12-22	8.63	4.88%	保证
宁波银行股份有限公司	2020-1-23	2022-1-21	2.00	4.98%	保证
合计	-	-	100.58	-	-

发行人承诺，在本期债券存续期内，公司不进行任何高利融资活动。

4、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2021 年末，发行人通过融资租赁方式融资情况如下：

单位：亿元，%

债权人	债务余额	利率	起始日	到期日	担保方式
光大金融租赁股份有限公司	0.50	3.43	2016/6/20	2022/6/20	质押
工银金融租赁有限公司	7.28	4.90	2016/1/25	2026/1/15	信用
合计	7.78	-	-	-	-

（三）发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，发行人信用记录良好，无不良贷款，无不良和违约负债情况。

发行人近三年不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

（四）发行人企业债申报发行情况

截至目前，除本次债券外，合并报表内已获批企业债券已发行 20 亿元，已兑付 16 亿元，余额 4 亿元，募集资金已按照约定用途使用。发行人已获批企业债情况如下：

单位：亿元

序号	批文号	获批金额	已发行金额	已兑付金额	债券余额	发行方式
1	发改企业债券 [2016]92号	20	20	16	4	公开发行
合计	-	20	20	16	4	-

根据《国家发展改革委关于江苏省无锡市太湖新城发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2016]92号），发行人可公开发行不超过 20 亿元公司债券，所筹资金 6 亿元用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目，14 亿元用于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目。

发行人于 2016 年 4 月 29 日发行了金额为 10 亿元的“16 太湖发展债 01”，于 2016 年 8 月 26 日发行了金额为 10 亿元的“16 太湖发展债 02”，所筹资金用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目和无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目。发行人按照约定的用途使用募集资金。截至 2021 年末，上述债券募集资金已全部使用完毕。

第七节 法律意见

本期债券的发行人律师江苏联盛（无锡）律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）就本次债券的发行，发行人已完成国家发展改革委注册程序，亦履行了必要的内部批准和授权程序。

（二）发行人系在中华人民共和国境内合法设立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人具备现行法律、法规和规范性文件有关公司债券发行的实质性条件，不存在违反《证券法》规定，对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的情形；不存在改变公开发行公司债券所募资金用途的情形。

（四）发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合现行法律、法规及规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合法律、法规及规范性文件的规定，不存在因此引起发行人设立行为发生潜在纠纷；发行人在设立过程中，履行了验资等必要程序，设立时出资方式、出资比例符合当时法律、法规及规范性文件的规定；发行人股东历次投入发行人的资产权属清晰，不存在法律障碍，且资产已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险；发行人的设立已依法取得有效批准，并进行了工商登记注册，是依法注册登记成立的企业法人，且合法存续；发行人股东系依法设立并代表政府履行出资人职责的机构，具有法律规定的出资人资格。发行人股东人数、出资比例符合法律、法规规定。

（五）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有直接面对市场的自主经营能力和风险承受能力。发行人董事、监事任职符合《公司法》等相关法律法规相关规定。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在在中国大陆以外任何国家和地区生产和经营；发行人的主营业务没有发生重大变更，主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

（七）发行人合并报表范围外的关联方与发行人之间不存在有失公允的关联交易；发行人的关联方与发行人之间不存在同业竞争。

（八）发行人生产经营设备的权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷，不存在对本期发行造成重大影响的法律障碍。发行人投资方未将公立学校、公园、事业单位等公益性资产作为资本投入发行人。

（九）发行人尚未履行完毕的重大合同，其合同内容和形式合法有效，发行人在该等合同项下的任何义务与其依据其他合同或法律文件承担的义务不存在冲突的情况，该等合同亦不存在潜在纠纷。截至法律意见书出具之日，发行人不存在虽已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

（十）发行人的注册资本变更行为履行了必要的法律手续，符合注册资本变更当时的法律、法规和规范性文件的规定。发行人不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等其他重大资产变化行为。

（十一）发行人近三年执行的税率、税种符合法律、法规及规范性文件的规定。发行人近三年依法纳税，不存在因税务违法行为被处罚的情形。根据发行人提供的资料并经律师核查，发行人享受的税收优惠政策获得了政府相关部门批准，符合现行法律、法规和规范性文件的要求。

（十二）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。发行人最近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处

罚。

（十三）发行人募集资金的投向符合国家法律、法规及有关政策的规定。

（十四）发行人及其股东不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或者可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）本次债券发行的《承销协议》系各方的真实意思表示，对各方的权利义务作出了明确约定，其内容符合《证券法》、发改财金[2004]1134号文及其他有关法律法规之规定。

（十六）发行人签署的关于本期债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专项账户监管协议》以及《偿债资金专项账户监管协议》是发行人及债权人、资金监管人各方真实意思表示，符合《民法典》、《管理条例》及相关规范性文件的规定，合法有效。

（十七）本期债券发行涉及的主承销商、信用评级机构、审计机构、律师事务所均依法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的资质。

（十八）发行人本期债券的申报材料完备，在所有重大方面的披露真实、准确、完整，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，发行人律师认为，本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等相关法律、行政法规以及规范性文件的规定，发行人具备发行本期债券的主体资格和实质性条件，不存在对本次债券发行构成重大影响的法律障碍。本期债券发行已经履行了发行人必要的内部批准和授权程序。

第八节 担保情况

本次债券无担保。

第九节 税项

本期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、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司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公司债券利息计入当期收入，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 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和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。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人

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

二、税项抵扣

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

第十节 信息披露安排

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。

一、信息披露机制

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，在中国债券信息网、交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向投资人进行信息披露，并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。具体安排如下：

信息披露事务负责人：王贤

信息披露事务联络人：管薛玮

联系电话：0510-85608297

联系地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层

传真：0510-85609678

邮政编码：214134

二、信息披露管理制度

为规范公司债券信息披露行为，加强债券信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规、规范性文件有关规定，制定了《无锡市太湖新城发展集团有限公司信息披露管理制度（试行）》。主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应

当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通知公司董事局办公室。

2、董事局办公室知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经审批后，由董事会授权董事长审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由董事局办公室办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照相关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

(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

1、公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任；董事局办公室为信息披露事务管理部门，负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。董事、监事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会书面授权，不得对外披露信息披露管理制度规定的未披露信息。持有公司5%以上股份的股东和公司的关联人包括关联法人、关联自然人和潜在关联人亦应承

担相应的信息披露义务。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

3、信息披露事项需公司相关职能部门及合并范围内子公司提供信息资料的，各子公司及相关职能部门的信息披露工作联络人应在规定的时间内将相应信息材料提交公司董事局办公室，子公司信息披露负责人对本公司的材料真实性负责。

4、董事局办公室对公司及各子公司需要披露的信息材料进行汇总，由董事局办公室按照公司的事项审批流程提交审批，未经审批的重大事项及年报、半年报、审计报告等不得进行对外披露与公告。

（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

1、信息披露管理制度对公司全体董事、监事、高级管理人员和相关职能部门及人员有约束力，上述人员统称“信息披露义务人”。

2、公司应当及时、公平地履行信息披露义务，公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。监事和监事会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外，负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，

并就其保证承担相应的责任。

3、公司的董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在发行文件和定期报告中发表意见并陈述理由，公司应予以披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司定期报告的编制、审议和披露程序

（1）公司相关职能部门、合并范围内子公司信息披露应在要求的时间内完成定期报告的编制并报送董事局办公室；

（2）董事局办公室汇总编制定期报告草案并提交相应职能部门、领导审核，并最终由董事局主席审批核准；

（3）定期报告经审批通过后，由董事局办公室提请加盖印章后提交中介机构对外进行披露。

2、公司临时重大事项报告的传递、审核和披露程序

公司相关职能部门涉及临时重大事项需要对外披露的，应及时向主要领导、分管领导报告，同时通知董事局办公室并配合董事局办公室做好此重大事项的对外披露工作，董事局办公室对需要披露的重大事项按公司事项审批流程提请审批，审批通过后，董事局办公室按照要求在规定的时间内将材料加盖公司印章后提交中介机构对外披露。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

合并报表子公司涉及重大事项需要公司临时对外披露的，应将有关情况及时报送董事局办公室并配合董事局办公室做好此重大事项的对外披露工作。董事局办公室对需要披露的重大事项，按公司事项审批流程提请审批，审批通过后，董事局办公室按照要求在规定的时间内将材料加盖公司印章后提交中介机构对外披露。

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证券交易场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。

第十一节 投资者保护机制

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、等有关法律法规和国家发改委有关规定，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。根据《债权代理协议》，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，发行人与债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》，本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

同时，为保障本期债券募集资金的合规使用，以及本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请了中信银行股份有限公司无锡分行、兴业银行股份有限公司无锡分行和杭州银行股份有限公司南京分行作为募集资金专项账户监管银行，并已与中信银行股份有限公司无锡分行、兴业银行股份有限公司无锡分行和杭州银行股份有限公司南京分行及天风证券股份有限公司签署了《募集资金专项账户监管协议》。

一、债权代理协议

（一）债权代理人代理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人，并同意接受债权代理人的监督。

2、在本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则（以下合称“规范性文件及自律规则”）、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、债权代理人代理事项范围

（1）债券存续期间的常规代理事项：

①按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

②追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。

③定期出具债权代理事务报告。

④代表债券持有人与发行人保持日常的联络。

⑤根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项。

⑥按照相关规范性文件及自律规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关规范性文件及自律规则的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

⑦在不影响担保人（如有）正常经营运作的前提下，代表债券持有人对担保人（如有）进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

（2）债券存续期间的特别代理事项：

①本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）。

②根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定，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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

（2）债券信用评级发生变化。

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

（10）担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如

有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

（12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

（13）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

（14）发行人分配股利。

（15）发行人拟变更募集说明书的约定。

（16）发行人不能按期支付本息。

（17）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

（18）发行人提出债务重组方案的。

（19）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

（20）发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

（21）发行人发生重大亏损。

（22）发行人发生重大资产重组。

（23）发行人发生被媒体质疑的重大事项。

（24）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

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

等规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本次债券利息或本次债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的 100% 计算）向债券持有人支付逾期利息：① 偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360 另计利息（单利）；② 偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360 计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

(2) 当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，

或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，同意在无法按时偿付本次债券本息时，采取如下措施：

- ①不向股东分配利润。
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行债权代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。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合原债权代理人及新任债权代理人完成原债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本次债券被暂停上市，发行人经过整改后向相关部门申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据债权代理协议第 4.19 款的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人履行债权代理人职责

产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的职责、权利和义务

1、债权人应当根据规范性文件及自律规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

（1）就债权代理协议第 3.4 款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

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

5、债权人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人

披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

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

8、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债权代理协议第 3.7 款和第 3.8（3）款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

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

12、发行人为本本次债券设定担保的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有

关文件，并在担保期间妥善保管。

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

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

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

16、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责。

（2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

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

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

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

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

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

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

如需发生本节之“一、（三）、19、（1）”和“一、（三）、19、（2）”的费用，债权人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

（四）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

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

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债权人履行职责情况。

(2) 发行人的经营与财务状况。

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

(7) 债券持有人会议召开的情况。

(8) 发生债权代理协议第 3.4 款第 3.4 (1) 项至第 3.4 (12) 项等情形的，说明基本情况及处理结果。

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

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

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

(五) 利益冲突的风险防范机制

1、在债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，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（为避免歧义，债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债权代理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会

损害债券持有人的权益。

3、发行人和债权代理人双方如违反利益冲突防范机制，应当按照相关法律法规、募集说明书和债权代理协议的规定及时进行改正。

（六）债权代理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

（1）债权代理人未能持续履行本协议约定的债权代理人职责。

（2）单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。

（3）债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。

（4）债权代理人提出书面辞职。

（5）债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

（6）出现本节之“一、（六）、1”条第（1）项或第（2）项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本节之“一、（六）、1”条第（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任债权代理人；出现本节之“一、（六）、1”条第（4）项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

（1）新任债权代理人必须符合下列条件：

①新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

②新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日，新任债权代理人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除

债权代理人在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

二、债券持有人会议规则

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（一）总则

1、为了保障本次债券全体持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订本债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

3、债券持有人会议根据会议规则审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、债券持有人会议规则中使用的已在债权代理协议中定义的词

语，应具有相同的含义。

5、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

6、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

7、债券持有人单独行使权利的，不适用会议规则的相关规定。

8、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

9、债权人代理人及/或发行人应遵守《企业债券管理条例》及会议规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

10、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

11、债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

（1）依发行人协议变更本次债券募集说明书的约定；

（2）发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权人代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

（3）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

（4）变更本次债权人代理人；

（5）决定是否同意发行人与债权人代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

(6) 在法律、法规许可的范围内变更或修改会议规则；

(7) 保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

(8) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

(9) 法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

12、债券持有人会议可以采取现场方式，非现场即时通讯方式，或现场方式与非现场即时通讯方式相结合等形式召开。

13、召开债券持有人会议，应当由债权代理人聘请的律师对以下问题出具法律意见并履行信息披露义务：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《企业债券管理条例》等规范性文件和本规则的规定。

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效。

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效。

(4) 应要求对其他有关问题出具的法律意见。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

(4) 发行人不能按期支付本息。

(5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

(6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

(7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(9) 发行人提出债务重组方案的。

(10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的。

(11) 《债权代理协议》规定的其他情形。

(12) 发生本条第（一）至（十一）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除本条第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

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

(1) 发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起15个工

作日内；

(2) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

(3) 债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

2、除本节之“二、（二）、1”规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议；

(2) 单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议；

(3) 债权代理人书面提议；

(4) 法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

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

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

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

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

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

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

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

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

发行人根据本节之“二、（二）、2”的规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

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

（三）债券持有人会议的提案和通知

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件和本规则的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权代理人负责起草。在债权

代理人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

2、发行人、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格和提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章等规范性文件以及会议规则的规定。

单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

3、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权人代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案，议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和会议规则的相关规定；

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少2个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

（四）债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权

出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及会议规则行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

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

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

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

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

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

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

(1) 代理人的姓名；

(2) 是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 委托书签发日期和有效期限；

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

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

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

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

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

6、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券总额未达到本节之“二、（四）、5”的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散。（2）在其他情况下，该会议应延期召开。会议召集人应在作出延期召开决定的 2 个工作日内发出通知，延期召开会议的日期应为原定会议日期后第 10 天与第 20 天之间的时间。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本次债券张数不再受本节“二、（四）、5”的限制。

7、发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应当

按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

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

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

10、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

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

12、召开债券持有人会议时，会议主持人违反会议规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半

数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

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

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

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2) 会议主持人；

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

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

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

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

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

16、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议

的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

（五）债券持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50% 以上通过方能形成有效决议。

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

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

- （1）债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的发行人的股东；
- （2）上述发行人股东及发行人的关联方；
- （3）发行人（若其自持本次债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

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

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

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有

人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

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

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

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

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

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

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

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

9、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

三、募集和偿债资金专项账户监管协议

公司聘请了中信银行股份有限公司无锡分行、兴业银行股份有限公司无锡分行和杭州银行股份有限公司南京分行作为募集资金专项账户监管银行，并已与募集资金监管银行及天风证券股份有限公司签署了《募集资金专项账户监管协议》。公司将在募集资金监管银行设立募集专项账户，专门存储债券募集资金，公司应当在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金。

确需变更募集资金用途的，公司必须向监管机构履行相关的审批程序（如有）且需通过债券持有人会议的批准决议，并在审批通过后（如有）及时以书面形式通知监管银行和债权人，同时向募集资金监管银行和债权人提供相关监管机构的审批文件（如有）以及债券持有人会议的批准决议。

公司聘请了中信银行股份有限公司无锡分行作为偿债资金专项账户监管银行，并已与偿债资金监管银行及天风证券股份有限公司签署了《偿债资金专项账户监管协议》。公司将在偿债资金监管银行设立偿债资金专项账户，专门归集本期债券本息偿债资金。

公司应在募集说明书规定的本次债券存续期内每年付息日的 4 个工作日前，将当期应偿付利息全额存入监管账户；在到期兑付日的 6 个工作日前，累计提取的偿债专项资金余额不低于本次债券待偿本金的 20%，并在到期兑付日的 4 个工作日前，将当期应偿付本金全额

存入监管账户。

公司授权偿债资金监管银行在《募集说明书》规定的本次债券存续期内每年付息日/到期兑付日前的第4个工作日，核对监管账户内资金状况。如发现监管账户余额不足以支付当期应偿付利息或当期应偿付本息，监管银行应于当日通知公司和债权代理人。债权代理人将根据《债权代理协议》及其他相关协议的约定，及时维护本次债券投资者的权益。

公司应在本次债券到期兑付日或付息日4个工作日前向偿债资金监管银行发出加盖预留银行印鉴的《划款指令》，同时根据监管银行有关规定提交柜台转账凭证。偿债资金监管银行应根据公司的《划款指令》，在本次债券到期兑付日或付息日3个工作日前将当期应偿付利息或当期应偿付本息划转至本次债券登记结算机构指定的账户。

第十二节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：无锡市太湖新城发展集团有限公司

住所：江苏省无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

法定代表人：王贤

联系人：管薛玮

联系地址：江苏省无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心18-21层

电话：0510-85608297

传真：0510-85609678

邮政编码：214134

二、主承销商

1、牵头主承销商/债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、邓以红、李帅、朱楚楚

联系地址：上海市虹口区东大名路678号

联系电话：021-65100508

传真：021-55820720

邮编：201204

2、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：冉易

联系地址：北京市丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-56839356

传真：010-57615902

邮编：100032

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-58708888

传真号码：021-58899400

邮编：200120

四、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执业事务合伙人：余瑞玉

联系人：张利华

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼

B座19-20层

联系电话：0510-82735625

传真：0510-82726957

邮政编码：210000

五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路89号3层

法定代表人：王少波

联系人：朱煜、李颖

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦

17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、律师事务所：江苏联盛（无锡）律师事务所

住所：江苏省无锡市滨湖区隐秀路800号西塔城开中心12楼

负责人：王一静

联系人：王瑞

联系地址：江苏省无锡市滨湖区隐秀路800号西塔城开中心12

楼

联系电话：0510-88880007

传真：0510-82815096

邮政编码：214000

七、募集资金专项账户监管人/募集资金监管银行：中信银行股份有限公司无锡分行、兴业银行股份有限公司无锡分行和杭州银行股份有限公司南京分行

1、中信银行股份有限公司无锡分行

营业场所：无锡市中山路 187 号

负责人：金春峰

联系人：骆可强

联系地址：无锡市滨湖区建筑路 496-10 号

联系电话：电话：0510-82121651

传真：0510-82121651

邮编：214000

2、兴业银行股份有限公司无锡分行

营业场所：无锡市太湖新城金融一街 10 号

负责人：薛敏

联系人：黄锐

联系地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号

联系电话：0510-82713666

传真：0510-82713262

邮编：214121

3、杭州银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市中山南路 239 号

负责人：金旭旻

联系人：夏荣辉

联系地址：南京市中山南路 239 号盛天大厦

联系电话：025-89631639

传真：/

邮编：210000

八、偿债资金专项账户监管人/偿债资金监管银行：中信银行股

份有限公司无锡分行

营业场所：无锡市中山路 187 号

负责人：金春峰

联系人：骆可强

联系地址：无锡市滨湖区建筑路 496-10 号

联系电话：电话：0510-82121651

传真：0510-82121651

邮编：214000

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人：



王 贤

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年7月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王 贤

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



张琦海

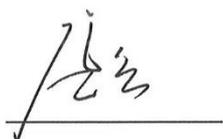
无锡市太湖新城发展集团有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



庄宏

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023 年 3 月 1 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


邹百青

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



邵建东

无锡市太湖新城发展集团有限公司

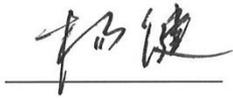


2020年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杨健

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杨立宏

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



蔡俊锋

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：

李谷兰

李谷兰

无锡市太湖新城发展集团有限公司

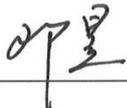


2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


邓昱

无锡市太湖新城发展集团有限公司

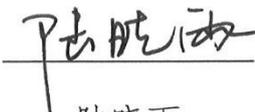


2023年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：


陆晓雨

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2017年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：



马小林

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2023年3月1日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



张军伟

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2021年3月1日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



曹杰

无锡市太湖新城发展集团有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

曹彦杰

曹彦杰

无锡市太湖新城发展集团有限公司



2023年3月1日

牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 邓山仁

法定代表人或授权代表（签字）： 余志军



天风证券股份有限公司

2023年3月1日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 冉易
冉易

刘乾宇
刘乾宇

法定代表人或授权代表（签字）： 李洪涛
李洪涛

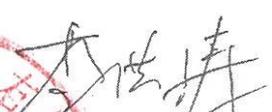
华泰联合证券有限责任公司

2023年 2 月 1 日



华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2023年1月1日至2023年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
			

授权日期：2022年12月28日（加盖公章）



债权代理人声明

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

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

项目负责人（签字）： 邓山仁

法定代表人或授权代表（签字）： 余飞



天风证券股份有限公司

2023年3月1日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计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报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：陶红燕 12/11/2023

会计师事务所负责人（签字）：张子明

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年3月1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。本所及签字律师对企业募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：王瑞 姚静以
王瑞 姚静以

律师事务所负责人（签字）：王一静
王一静

江苏联盛（无锡）律师事务所



2023年3月1日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 李峰 郭志

资信评级机构负责人： 丁华伟



授权委托书

兹授权联合资信评估股份有限公司总裁万华伟先生（性别：男，身份证号 360111197201160034）为我单位的代表人，在所有的评级业务合同、协议、投标书等评级业务有关文件上进行签字。

授权期限自 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。

被授权人签字样本：

万华伟

授权单位（公章）：联合资信评估股份有限公司

法定代表人（签字）：



2022 年 3 月 29 日

第十四节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发改委对本次债券的注册文件；
- （二）《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》；
- （四）发行人2019-2021年度经审计的财务报告及2022年1-9月未经审计的财务报表；
- （五）联合资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- （六）江苏联盛（无锡）律师事务所出具的法律意见书；
- （七）《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2021年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （九）《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）募集资金专项账户监管协议》；
- （十）《2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）偿债资金专项账户监管协议》。

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、无锡市太湖新城发展集团有限公司

联系人：管薛玮

联系地址：江苏省无锡市太湖新城金融一街10号无锡金融中心

18-21 层

联系电话：0510-85608297

传真：0510-85609678

邮政编码：214134

2、天风证券股份有限公司

联系人：张江峰、邓以红、李帅、朱楚楚

联系地址：上海市虹口区东大名路 678 号

联系电话：021-65100508

传真：021-55820720

邮编：201204

互联网地址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2023年无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司	天风证券股份有限公司▲	上海市东大名路678号	牛冬	021-68812602
2	华泰联合证券有限责任公司	华泰联合证券有限责任公司▲	北京市西城区太平桥大街太平洋保险大厦A座3层	张璞玉	021-38966570