

2019年江苏省无锡市锡西新城产业发展
集团有限公司农村产业融合发展专项债券
募集说明书

发行人

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司



主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一九年四月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人、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、会计机构负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本次债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券

发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券债权代理协议、本次债券持有人会议规则、本次债券账户及资金监管协议中的安排。

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

六、其他重大事项或风险提示

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

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

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

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券。

（二）发行总额：人民币9.50亿元。本次债券2.54亿元用于有机生态高新农业产业项目，2.42亿元用于有机生态（茶）产业提升项目，4.54亿元用于补充营运资金。

（三）债券期限：7 年期。

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

（五）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度末，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）债券形式：本次债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（八）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账

户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(九) 信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,本次债券信用等级为 AAA,发行人的主体长期信用级别为 AA。

(十) 债券担保：本次债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本次债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	10
第四条 认购与托管.....	13
第五条 债券发行网点.....	15
第六条 认购人承诺.....	16
第七条 债券本息兑付办法.....	18
第八条 发行人基本情况.....	19
第九条 发行人业务情况.....	31
第十条 发行人财务情况.....	44
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	75
第十二条 募集资金用途.....	76
第十三条 偿债保障措施.....	96
第十四条 投资者保护.....	109
第十五条 风险与对策.....	110
第十六条 信用评级.....	115
第十七条 法律意见.....	118
第十八条 其他应说明的事项.....	120
第十九条 备查文件.....	121

释义

在本次债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/锡西新城	指	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司
无锡经开区	指	江苏无锡经济开发区
管委会	指	江苏无锡经济开发区管理委员会
滨湖区财政局	指	无锡市滨湖区财政局
胡埭资产	指	无锡市滨湖区胡埭资产经营公司
西溪村委会	指	无锡市滨湖区胡埭镇西溪村民委员会
龙延村委会	指	无锡市滨湖区胡埭镇龙延村民委员会
经贸中心	指	无锡市滨湖区胡埭镇经济贸易服务中心
九龙湾公司	指	无锡市九龙湾农业生态园有限公司
城乡一体化公司	指	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司
本次债券	指	发行总额为人民币 9.50 亿元的“2019 年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2019 年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权人代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
副主承销商/开源证券		开源证券股份有限公司

分销商	指	广州证券股份有限公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏漫修	指	江苏漫修律师事务所
江苏再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与代表承销团的主承销商天风证券股份有限公司和副主承销商开源证券股份有限公司为本次债券的发行签订的《2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券主承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集和偿债资金 专项账户监管人/ 监管银行	指	宁波银行股份有限公司无锡分行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签署的《2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人签署的《2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》
《募集和偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集和偿债资金专项账户监管协议》
募集和偿债资金专项账户/监管账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金和用于归集偿付本息资金的账户
审计报告	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《无锡市锡西新城产业发展集团有限公司审计报告》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日(不包括国家法定节假日及休息日)
元	指	人民币元

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

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]29号文批准公开发行。

本次债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发[2018]636号文件转报国家发展和改革委员会。

2018年1月16日，公司召开董事会，决定公开发行本次债券，并提交公司股东会审议。

2018年1月31日，公司股东会作出决议，同意公司公开发行本次债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

住所：无锡市滨湖区胡埭镇振胡路2号

法定代表人：惠震东

联系人：杨潇锦

联系地址：无锡市滨湖区胡埭镇张舍新街47号

联系电话：0510-85585196

传真：0510-85581692

邮政编码：214161

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：俞子耀、张江峰、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路333号333世纪大厦20楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮政编码：201204

（二）副主承销商：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

法定代表人：李刚

联系人：毕佳明

联系地址：北京西城区西外大街18号金贸大厦C2座9层

联系电话：010-58549991

传真：010-58549958

邮政编码：100044

(三) 分销商：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、
20层

法定代表人：胡伏云

联系人：刘莹

联系地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心10楼

联系电话：020-23385005

传真：020-23385006

邮政编码：510623

三、托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执业事务合伙人：李尊农

联系人：李璐璐、沈婷婷

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼

电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮编：210019

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：李叶

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

电话：021-63500711

传真：021-63610539

邮编：200001

七、发行人律师：江苏漫修律师事务所

住所：江苏省无锡市五爱路五爱人家2号7楼

负责人：王卉青

联系人：陆蕾

联系地址：江苏省无锡市蠡园开发区吟白路1号研创大厦22楼

联系电话：0510-82821395

传真：0510-82826565

邮政编码：214000

八、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：俞子耀、张江峰、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路333号333世纪大厦20楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

九、募集和偿债资金专项账户监管人/监管银行：宁波银行股份有限公司无锡分行

住所：无锡市中山路666号

负责人：谭明华

联系人：杨志颂

联系地址：无锡市滨湖区万顺道29-9号

联系电话：0510-85068601

传真：0510-85161250

邮编：214121

十、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：瞿为民

联系人：张杰

联系地址：无锡市中山路 333 号华光大厦 6 层

联系电话：0510-82704382

传真：0510-82704385

邮编：214000

第三条 发行概要

一、**发行人：**无锡市锡西新城产业发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称“19锡西专项债”）。

三、**发行总额：**人民币9.50亿元。本次债券2.54亿元用于有机生态高新农业产业项目，2.42亿元用于有机生态(茶)产业提升项目，4.54亿元用于补充营运资金。

四、**债券期限：**7年期。

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

六、**还本付息方式：**每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3至第7个计息年度末每年分别偿还本次债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度末，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

七、**发行价格：**本次债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

九、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2019年4月24日。

十一、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第一日，即2019年4月25日。

十二、发行期限：本次债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2019年4月26日止。

十三、起息日：本次债券自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的4月25日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本次债券的计息期限自2019年4月25日起至2026年4月24日止。

十五、付息日：2020年至2026年每年的4月25日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本次债券的兑付日为2022年至2026年每年的4月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

十八、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的营业网点认购

的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

二十一、债券担保：本次债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2019年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

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

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

四、投资者办理认购手续时，无需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售。具体发行网点见附表一。

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

第六条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本次债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

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

六、本次债券的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

过后受让本次债券的投资者)均接受该决议;

八、本次债券发行结束后,发行人将尽快向经批准的有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

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

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

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

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

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

(五)债权人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

十、投资者认购本次债券时,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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次，从 2022 年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本次债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本，从 2022 年至 2026 年每年偿还本次债券本金的 20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

(二) 本次债券本金的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

住所：无锡市滨湖区胡埭镇振胡路2号

成立日期：2003年05月21日

注册资本：100,000万元

法定代表人：惠震东

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：913202117494395333

经营范围：市政公共设施管理；利用自有资金对外投资；土地平整；商业配套及基础设施建设；水污染治理；防洪除涝设施管理；农业生态园的开发及观光服务（不含旅游）；企业管理咨询服务；科技中介服务；房屋租赁（不含融资性租赁）；物业管理；建筑装饰装潢工程施工；工程管理服务；苗木、花卉的培育；绿化工程施工；农业技术推广服务；国内贸易。（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2017年12月31日，公司经审计的合并口径的资产总额为1,624,487.86万元，负债总额为791,401.70万元，所有者权益为833,086.16万元；2017年实现营业收入85,392.37万元，净利润11,193.86万元，其中归属于母公司所有者的净利润10,904.86万元。

截至2018年9月30日，公司未经审计的合并口径资产总额为1,736,948.00万元，负债总额为900,682.06万元，所有者权益为836,265.94万元；2018年1-9月实现营业收入68,865.82万元，净利润3,179.77万元，其中归属于母公司所有者的净利润3,074.83万元。

二、历史沿革

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司成立于2003年05月21日，原名为无锡市胡埭投资发展集团有限公司，系由无锡市滨湖区胡埭资产经营公司、无锡市滨湖区胡埭镇西溪村民委员会共同出资成立，注册资本为5,000.00万元，实收资本为5,000.00万元，其中，西溪村委会出资4,200.00万元，持股比例为84.00%；胡埭资产出资800.00万元，持股比例为16.00%。本次出资由无锡信达会计师事务所有限公司出具验资报告（锡信会所内验[2003]第074号）。

2006年06月05日，公司召开股东会并通过决议，公司股东西溪村委会名称变更为无锡市滨湖区胡埭镇龙延村民委员会。

2008年12月09日，公司召开股东会并通过决议，由无锡市滨湖区胡埭镇经济贸易服务中心以货币资金方式出资10,000.00万元。本次增资后注册资本变更为15,000.00万元，其中：胡埭资产出资800.00万元，持股比例为5.33%；龙延村委会出资4,200.00万元，持股比例为28.00%；经贸中心出资10,000.00万元，持股比例为66.67%。本次出资由无锡信达会计师事务所有限公司出具验资报告（锡信会所内验[2008]第187号）。

2009年02月16日，公司召开股东会并通过决议，由股东经贸中心以货币资金方式增资10,000.00万元。本次增资后注册资本变更为25,000.00万元，其中：胡埭资产出资800.00万元，持股比例为3.20%；龙延村委会出资4,200.00万元，持股比例为16.80%；经贸中心出资20,000.00万元，持股比例80.00%。本次出资由无锡信达会计师事务所有限公司出具验资报告（锡信会所内验[2009]第016号）。

2009年07月09日，公司召开股东会并通过决议，由股东经贸中心以货币资金方式增资15,000.00万元。本次增资后注册资本变更为40,000.00万元，其中：胡埭资产出资800.00万元，持股比例为

2.00%；龙延村委会出资 4,200.00 万元，持股比例为 10.50%；经贸中心出资 35,000.00 万元，持股比例为 87.50%。本次出资由无锡信达会计师事务所有限公司出具验资报告(锡信会所内验[2009]第 121 号)。

2010 年 03 月 03 日，公司召开股东会并通过决议，同意胡埭资产和龙延村委会将其持有的公司股权分别作价 800 万元和 4,200 万元转让给无锡市九龙湾农业生态园有限公司。

2014 年 12 月 22 日，公司召开股东会并通过决议，同意公司名称变更为无锡市锡西新城产业发展有限公司；同意九龙湾公司将其持有的公司 2.50%的股权作价 1,000.00 万元转让给无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司。

2016 年 07 月 29 日，根据无锡市滨湖区人民政府文件（锡滨政复[2016]17 号），九龙湾公司、城乡一体化公司和经贸中心分别将其持有的发行人 10.00%、2.50%和 67.50%的股权无偿转让给滨湖区财政局。本次变更后，滨湖区财政局持股比例为 80.00%；经贸中心持股比例为 20.00%。

2016 年 08 月 22 日，公司召开股东会并通过决议，同意公司名称变更为无锡市锡西新城产业发展集团有限公司。

2019 年 3 月 19 日，公司召开股东会并通过决议，由股东滨湖区财政局和经贸中心共同以货币资金方式增资 30,000.00 万元。本次增资后注册资本变更为 70,000.00 万元，其中：滨湖区财政局出资 56,000 万元，持股比例为 80.00%；经贸中心出资 14,000.00 万元，持股比例为 20.00%。本次出资由江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告（苏亚锡验[2019]4 号）。

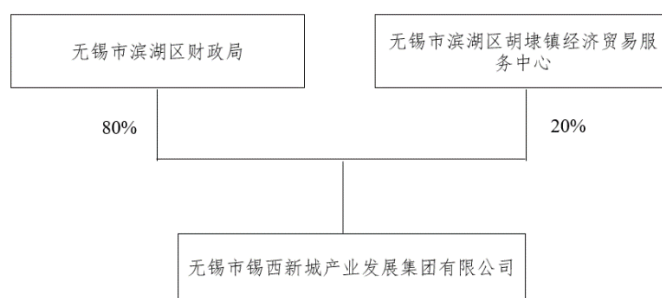
2019 年 4 月 9 日，公司召开股东会并通过决议，由股东滨湖区财政局和经贸中心共同以货币资金方式增资 30,000.00 万元。本次增

资后注册资本变更为 100,000.00 万元,其中:滨湖区财政局出资 80,000 万元,持股比例为 80.00%;经贸中心出资 20,000.00 万元,持股比例为 20.00%。

截至本次债券募集说明书出具日,发行人注册资本为 100,000.00 万元,实收资本为 100,000.00 万元。其中,滨湖区财政局出资 80,000.00 万元,持股比例为 80.00%;经贸中心出资 20,000.00 万元,持股比例为 20.00%。

三、公司控股股东及实际控制人情况

发行人系由滨湖区财政局和经贸中心共同设立的有限责任公司,其控股股东和实际控制人为滨湖区财政局。截至 2018 年末,发行人股权结构图如下所示:



四、发行人治理和组织结构

(一) 公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定,制定了《无锡市锡西新城产业发展集团有限公司章程》(以下简称《公司章程》)。根据《公司章程》的规定,发行人设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构,已建立健全股东会、董事会、监事和经理制度。自公司成立以来,公司股东会、董事会、监事和经理均能按照有关法律、法规和公司章程的规定独立运作。

1、股东会

公司设立股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构。

股东会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- (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的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事

公司不设监事会，设监事1名，由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责。

经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

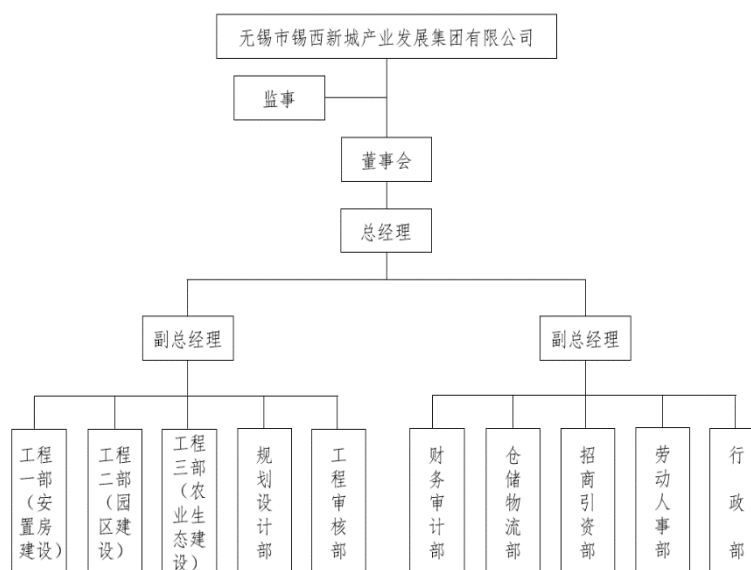
(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人内设 10 个职能部门，分别为工业一部（安置房建设）、工业二部（园区建设）、工业三部（农业生态建设）、规划设计部、工程审核部、财务审计部、仓储物流部、招商引资部、劳动人事部和行政部。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。

截至 2018 年末，发行人组织结构如下图所示：



五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 15 家，具体情况如下：

截至 2017 年末发行人合并范围内子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	合并范围内持股比例
1	无锡胡埭工业园有限公司	48,500.00	97.73
2	无锡市胡埭物流园有限公司	35,000.00	100.00
3	江苏无锡经济开发区发展有限公司	100,000.00	100.00
4	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	30,000.00	99.96
5	无锡市永昌资产管理有限公司	20,000.00	100.00
6	无锡恒丰物流有限公司	8,000.00	98.58
7	无锡富悦经济贸易有限公司	5,000.00	99.92
8	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	96,000.00	100.00
9	无锡太湖花都花木市场管理有限公司	2,000.00	75.00
10	无锡市胡兴物业管理有限公司	300.00	100.00
11	无锡环湖建设开发有限公司	57,000.00	99.80
12	无锡久安房地产有限公司	28,000.00	99.80
13	无锡胡埭工业园物业管理有限公司	11,500.00	97.73
14	无锡环湖物业服务服务有限公司	50.00	99.98
15	无锡市欣洁新能源科技有限公司	50.00	51.00

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人主要子公司基本情况如下：

1、无锡胡埭工业园有限公司

无锡胡埭工业园有限公司成立于 2001 年 5 月 24 日，注册资本 48,500.00 万元，经营范围：市政公共设施管理；园区招商引资及园区管理；园区土地综合开发（凭资质经营）；基础设施建设管理；金属材料、化工原料及产品（不含危险化学品）、通用机械、电气机械及器材、电子产品及通信设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置）、汽车（不含乘用车）、建筑材料、五金交电、针纺织品、百货、装饰装潢材料、电子计算机及配件的销售。

截至 2017 年末，该公司总资产 2,042,592.67 万元，总负债 1,637,065.70 万元，所有者权益 405,526.98 万元；2017 年度，该公司实现营业收入 68,930.80 万元，净利润 13,720.86 万元。

2、无锡市胡埭物流园有限公司

无锡市胡埭物流园有限公司成立于 2004 年 5 月 18 日，注册资本为 35,000.00 万元，经营范围：道路普通货物运输；搬运装卸；机械

设备、五金交电及电子产品、金属材料、建材批发、零售。

截至2017年末，该公司总资产54,631.81万元，总负债14,496.06万元，所有者权益40,135.75万元；2017年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-1,271.50万元。

3、江苏无锡经济开发区发展有限公司

江苏无锡经济开发区发展有限公司成立于2012年8月9日，注册资本100,000.00万元，经营范围：市政公共设施管理；利用自有资金对外投资；水污染治理；防洪除涝设施管理；企业管理咨询服务；科技中介服务；物业管理；土地平整；建筑装饰装潢工程施工；工程管理服务；苗木、花卉的培育；绿化工程施工；农业技术推广服务；金属材料、化工原料及产品（不含危险化学品）、通用机械、电气机械及器材、电子产品及通讯设备、建筑材料、五金交电、家庭用品、装饰装潢材料的销售。

截至2017年末，该公司总资产231,308.57万元，总负债115,673.80万元，所有者权益115,634.76万元；2017年度，该公司实现营业收入12,469.28万元，净利润828.79万元。

4、无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司

无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司成立于2013年4月10日，注册资本30,000.00万元，经营范围：市政基础设施建设；新农村的改造、建设、管理；污水处理工程、园林绿化工程施工；防洪除涝设施管理；农业生态园的开发与观光服务（不含旅游）；花卉、苗木的种植、销售；利用自有资金对外投资。

截至2017年末，该公司总资产171,312.61万元，总负债142,307.96万元，所有者权益29,004.65万元；2017年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润-36.93万元。

5、无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司

无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司成立于2002年10月16日，注册资本96,000.00万元，经营范围：苗木、花卉的科研培育、农作物种植和销售；特种观赏鱼的科研培育和銷售；园林绿化服务；农业生态园的开发和观光服务；沿湖景观工程建设和生态环境的修复养护；农业技术的推广；商业配套及基础设施建设；利用自有资金对外投资；贸易咨询服务；工艺品、日用品及农畜产品的销售。

截至2017年末，该公司总资产240,668.37万元，总负债124,141.47万元，所有者权益116,526.90万元；2017年度，该公司实现营业收入136.01万元，净利润-1,702.72万元。

6、无锡环湖建设开发有限公司

无锡环湖建设开发有限公司成立于2010年1月21日，注册资本57,000.00万元，经营范围：商业配套及基础设施建设；土地平整；市政公共设施管理；利用自有资金对外投资；物业管理；贸易咨询服务；金属材料、化工产品及其原料（不含危险化学品）、通用机械、电气机械及器材、电子产品及通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置）、建材、五金产品、家庭用品的销售。

截至2017年末，该公司总资产368,082.33万元，总负债282,429.87万元，所有者权益85,652.46万元；2017年度，该公司实现营业收入538.53万元，净利润75.72万元。

7、无锡久安房地产有限公司

无锡久安房地产有限公司成立于2009年12月23日，注册资本28,000.00万元，经营范围：房地产开发、经营；物业管理；新农村的改造、建设、管理；市政设施管理；水污染治理；防洪除涝设施管理；土地平整；园林绿化服务；利用自有资金对外投资；苗木种植。

截至2017年末，该公司总资产70,454.38万元，总负债10,201.68万元，所有者权益60,252.70万元；2017年度，该公司实现营业收入264.42万元，净利润168.02万元。

8、无锡胡埭工业园物业管理有限公司

无锡胡埭工业园物业管理有限公司成立于2003年11月21日，注册资本11,500.00万元，经营范围：园区物业管理（三级）；房屋租赁（不含融资性租赁）百货、五金交电、日用杂品、建筑材料、装饰装潢材料的销售。

截至2017年末，该公司总资产24,350.60万元，总负债10,456.77万元，所有者权益13,893.83万元；2017年度，该公司实现营业收入1,697.76万元，净利润-52.29万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员名单表

序号	姓名	性别	出生年月	职务	是否公务员兼职
1	惠震东	男	1963年9月	董事长、总经理	否
2	贾明泽	男	1982年11月	董事、副总经理	否
3	倪琳	女	1985年8月	监事	否
4	杨潇锦	女	1987年8月	董事、副总经理	否
5	秦琴燕	女	1983年1月	财务负责人	否

（一）董事会成员

惠震东，男，1963年9月出生，中国共产党党员，助理会计师。历任无锡市万向轴厂主办会计、胡埭张舍村经管站长、胡埭财政所副所长、胡埭财政科副科长，现任子公司无锡胡埭工业园有限公司财务审计部部长、发行人董事长兼总经理。

贾明泽，男，1982年11月出生，中国共产党党员。历任胡埭建设管理办公室职员、胡埭建设管理办公室主任助理、胡埭建设管理办公室副主任、胡埭建设科副科长，现任发行人董事兼副总经理。

杨潇锦，女，1987年8月出生，中国共产党党员。历任无锡市滨湖区胡埭财政所职员、江苏无锡经济开发区财务审计部职员，现任发行人董事兼副总经理。

（二）监事

倪琳，女，1985年8月出生，中国共产党党员。从开始工作至今任发行人监事。

（三）高级管理人员

惠震东，总经理，详见董事介绍。

贾明泽，副总经理，详见董事介绍。

杨潇锦，副总经理，详见董事介绍。

秦琴燕，女，1983年1月出生，群众。历任中国电子系统工程第二建设有限公司会计、强茂电子（无锡）有限公司会计、胡埭农村工作办公室办事员，现任发行人财务负责人。

截至2018年末，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主要负责无锡经开区基础设施建设、土地整理开发及安置房建设，主营业务收入由工程建设、一级土地整理开发、安置房建设、房产销售和物业及租赁五大板块组成，明细情况如下表所示：

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-9 月主营业务收入、成本、利润明细情况

单位：万元、%

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2018 年 1-9 月	工程建设	7,141.67	6,492.43	649.24	9.09
	一级土地整理开发	33,322.07	30,292.79	3,029.28	9.09
	安置房建设	24,237.22	22,033.84	2,203.38	9.09
	物业及租赁	4,164.86	2,440.69	1,724.18	41.40
	合计	68,865.82	61,259.74	7,606.08	11.04
2017 年	工程建设	12,469.28	11,335.71	1,133.57	9.09
	一级土地整理开发	36,567.98	33,243.62	3,324.36	9.09
	安置房建设	31,265.31	28,423.00	2,842.30	9.09
	房产销售	977.99	703.84	274.15	28.03
	物业及租赁	3,455.60	2,234.74	1,220.87	35.33
	合计	84,736.16	75,940.91	8,795.25	10.38
2016 年	工程建设	22,094.62	20,086.02	2,008.60	9.09
	一级土地整理开发	35,313.28	32,102.98	3,210.30	9.09
	安置房建设	38,610.58	35,100.52	3,510.05	9.09
	房产销售	1,636.45	1,572.83	63.62	3.89
	物业及租赁	5,270.65	3,593.58	1,677.07	31.82
	合计	102,925.57	92,455.93	10,469.64	10.17
2015 年	工程建设	21,862.99	19,875.44	1,987.54	9.09
	一级土地整理开发	33,663.92	30,603.56	3,060.36	9.09
	安置房建设	40,063.07	36,420.97	3,642.10	9.09
	房产销售	145.07	135.61	9.46	6.52
	物业及租赁	4,454.30	2,972.99	1,481.32	33.26
	合计	100,189.35	90,008.57	10,180.78	10.16

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，公司实现主营业务收入分别为 100,189.35 万元、102,925.57 万元、84,736.16 万元和 68,865.82 万元。2017 年，发行人主营业务收入较 2016 年下降 18,189.41 万元，降幅

为 17.67%，主要系发行人 2017 年工程结算量减少导致工程建设业务收入减少所致。2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 90,008.57 万元、92,455.93 万元、75,940.91 万元和 61,259.74 万元，与主营业务收入变动方向一致。2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 10,180.78 万元、10,469.64 万元、8,795.25 万元和 7,606.08 万元，主营业务毛利率分别为 10.16%、10.17%、10.38% 和 11.04%，主营业务毛利润保持平稳趋势，盈利状况稳定。

二、发行人主营业务模式

（一）代建业务

1、工程建设业务

经江苏无锡经济开发区管理委员会《关于授权无锡经济开发区发展有限公司承建区市政基础设施项目的通知》文件授权，发行人经营无锡经开区范围内道路、雨污管网、河道、绿化等基础设施的建设业务。根据《江苏无锡经济开发区管理委员会与无锡市锡西新城产业发展集团有限公司关于市政工程项目之委托代建协议书》，发行人自筹资金作为项目建设工程款，待项目建成后，由管委会按成本加成模式支付建设资金，加成比例为 10%。发行人工程建设业务由子公司无锡经济开发区发展有限公司负责实施。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人实现工程建设收入分别为 21,862.99 万元、22,094.62 万元、12,469.28 万元和 7,141.67 万元，呈现出一定的周期性。

2、土地整理开发业务

经江苏无锡经济开发区管理委员会《关于授权无锡胡埭工业园有限公司承建区安置房开发建设及一级土地整理开发等市政设施项目的通知》文件授权，发行人经营无锡经开区范围内的土地整理开发业

务。根据《土地一级整理开发协议》，发行人自筹资金支付土地开发整理中的土地征收、房屋拆迁和市政基础设施等相关费用，待土地整理完毕并具备招拍挂上市条件，由管委会在土地验收移交完成后的十二个月内按成本加成模式支付建设资金，加成比例为10%。发行人土地整理开发业务由子公司无锡胡埭工业园有限公司负责实施。

2015-2017年及2018年1-9月，发行人土地整理开发收入分别为33,663.92万元、35,313.28万元、36,567.98万元和33,322.07万元，2015-2017年发行人土地整理开发收入呈现稳步上升趋势。

3、安置房建设业务

经江苏无锡经济开发区管理委员会《关于授权无锡胡埭工业园有限公司承建区安置房开发建设及一级土地整理开发等市政设施项目的通知》文件授权，发行人经营无锡经开区范围内的安置房代建业务。根据《江苏无锡经济开发区管理委员会与无锡市锡西新城产业发展集团有限公司关于安置房项目之委托代建协议书》，发行人自筹工程建设资金用于安置房建设，待项目建成后，由管委会按成本加成模式支付建设资金，加成比例为10%。发行人安置房建设业务由子公司无锡胡埭工业园有限公司负责实施。

2015-2017年及2018年1-9月，发行人安置房建设收入分别为40,063.07万元、38,610.58万元、31,265.31万元和24,237.22万元。

发行人主要代建项目运营情况如下：

发行人主要代建项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
经济开发区拆迁支出	45.00	43.21	17.66	9.52
富安三期BC地块	18.00	16.65	1.58	1.33
富安三期EF地块	21.00	13.71	-	-
富安二期	14.25	15.37	8.78	3.88
东扩地块	17.28	2.77	-	-
合计	115.53	91.71	28.02	14.73

（二）其他业务

1、房产销售业务

2015-2017年及2018年1-9月，发行人房产销售收入分别为145.07万元、1,636.45万元、977.99万元和0.00万元。

发行人房产销售收入来源于商业房产销售及厂房销售。发行人2015-2016年实现的房产销售收入均来自于商业房产销售，即子公司无锡久安房地产有限公司于2012年开发完成的富安商业广场项目；发行人2017年实现的房产销售收入来自于厂房销售。截至2016年末，富安商业广场项目已销售完毕。截至2018年末，公司暂无在建及拟建的商业房产项目。

2、物业及租赁业务

2015-2017年及2018年1-9月，发行人物业及租赁业务收入分别为4,454.30万元、5,270.65万元、3,455.60万元和4,164.86万元。

发行人租赁业务收入主要来自于富安商业广场和太湖花都等项目。其中，富安商业广场是集购物、餐饮、娱乐于一体的综合性商业场所；太湖花都项目是以花卉种植、培育、经营为特色的现代农业科技园区，通过租赁商铺、室外场地等取得收入。发行人物业收入主要来自于无锡胡埭工业园物业管理有限公司和无锡市胡兴物业管理有限公司对厂房配套区的物业管理。

三、发行人所在行业的现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

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

近年来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加。根据国家统计局2018年2月28日发布的《中华人民共和国2017年国民经济和社会发展统计公报》，截至2017年末，我国城市化率为58.52%。相比美国、欧洲等发达国家超过80%的城市化率，我国城市化水平仍有较大的提升空间。随着我国城市化水平不断提高，我国城市基础设施总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题逐渐显现。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高1个百分点，城市基础设施投资将新增1,400.00亿元。因此，在未来较长一段时间内我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

城市基础设施建设一直受到各级政府的高度重视。党的十九大报告提出，深化供给侧结构性改革必须加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。2017年5月17日，住房和城乡建设部以及国家发展和改革委员会联合发布《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，指出各级政府要把加强和改善城市基础设施建设作为重点工作，推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革。

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

2、无锡经开区城市基础设施建设行业的现状及前景

过去五年，无锡经开区坚持城乡共建，努力发展城市基础设施建设，成效显著。2017年以来，西溪路、红枫路等3条道路完工通车，胡埭路南延、环镇南路建设等方案不断优化，新胡埭中学建成启用，新卫生院年内投用，新农贸市场规划布点、张舍农贸市场改造、大数

据服务平台建设、区域交通提优规划等一系列工作有序开展。同时，建设“美丽乡村”，以张野、中湾等5个村庄为试点，大力实施自然村改造提升工程，推动全域75个自然村市政基础设施、立面形象、环境面貌全提升；积极落实城乡管理各项创新措施，努力推动村庄物业服务市场化探索。

未来，无锡经开区还将完善基础设施建设。加快完善总体规划修编，加快实现区域主干路网一体化互联互通，继续完善园区道路交通、标识导视、绿化覆盖等综合配置，大力提高全区域美化、亮化和标准化水准；加快重点配套推进；着力优化区域功能，以新中学、新卫生院启用为契机，加强高端化、品质化配置，推动教育医疗、养老健康、商务社交、文体娱乐等一系列民生配套不断完善；深度调优综合治理；创新方式方法，借力现代化管理手段，推动信息化管理高覆盖，打造市场化管理新成效，统筹解决垃圾、停车等管理难题，实现城乡面貌和内涵特质双提升。未来，无锡经开区城市基础设施建设行业仍有较大的增长空间。

（二）土地整理开发行业的现状及前景

1、我国土地整理开发行业的现状及前景

土地整理开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，以达到出让标准的土地开发行为。土地整理开发既包括对尚未利用的土地进行开垦和利用，以扩大土地利用范围，也包括对已利用的土地进行整治，以提高土地利用率和集约经营程度。

改革开放以来，我国城市化进入加速发展阶段，随着社会发展和

经济的增长及人民生活水平的提高，人们对居住用地、商业用地及工业用地的需求越来越多，城市建设用地需求将会不断扩大。

“十三五”规划提出“有序推进城镇低效用地再开发和低丘缓坡土地开发利用，推进建设用地多功能开发、地上地下立体综合开发利用，促进空置楼宇、厂房等存量资源再利用”。“十三五”期间，国土资源部实行建设用地总量控制和减量化管理，通过对建设用地总量“瘦身”，倒逼存量建设用地的盘活，进一步提高土地资源节约集约利用水平。低效用地再开发将促进土地开发整理业务的增长。

2、无锡经开区土地整理开发行业的现状及前景

无锡经开区以新兴产业和配套型服务产业为主，强化“空间有限，发展无限”理念，打造先进制造业发展核心区和产城融合示范区。无锡经开区在抓好太湖新城、蠡湖新城搬迁企业安置的基础上，围绕扩大产业优势、完善产业链、促进高效环保，优先引进与园区产业发展相适应的先进装备制造业企业。随着招商引资的力度加大，未来无锡经开区将有较大的建设用地需求。

根据无锡经开区规划，未来将努力破解发展空间制约，加快推动胡埭东扩区和陆马路以西用地规划调整，以供地盘活、现有建设用地提高容积率等方式深入开展闲置土地处置和存量土地盘活工作，实现土地利用效率和产出效益同步提升。

无锡经开区对建设用地的需求和对存量土地的再利用将为该区土地整理开发行业提供坚实的经济基础。

（三）安置房建设行业的现状及前景

1、我国安置房建设行业的现状及前景

安置房，是政府因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。

继国发〔2007〕24号文出台后，国务院、国土资源部和住房和城乡建设部等多部门又相继发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》、《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》，财政部、国家税务总局等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。2017年5月24日，国务院常务会议提出实施2018年至2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1,500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持。

未来，我国安置房建设行业将随着国民经济的增长和政府的支持不断发展。

2、无锡经开区安置房建设行业的现状及前景

近五年来，滨湖区新开工建设安置房近600万m²，竣工870万m²，完成安置2.7万户，其中无锡经开区占较大比重。为加快旧住宅整治改造，改善居民居住条件，无锡经开区的安置房建设在用地审批、规划设计等方面都存在政策优惠，对于无锡经开区安置房建设的支持力度不断加大。无锡经开区在工作目标中提出，要科学有序推进安置房建设，加快安置房在建项目竣工交付进度，基本完成拆迁安置“零过渡”。

随着无锡开发区内胡埭路延伸等市、区重大项目征收，东区地块非住宅拆迁安置工作和马鞍村相关地区住宅拆迁工作不断推进，无锡经开区安置房需求仍将维持一定规模。未来，无锡经开区安置房建设行业仍有较大发展空间。

四、发行人竞争优势和发展规划

（一）发行人的竞争优势

1、区域垄断优势

发行人为无锡经开区内重要开发建设主体，主要负责无锡经开区范围内的基础设施建设、土地开发整理和安置房建设等，区域垄断优势明显。伴随着无锡经开区城市扩展步伐的加快，发行人的实力将不断增强，在行业中的地位也将进一步巩固。

2、发行人成熟的运作优势

发行人成立以来，在基础设施建设、一级土地整理开发和安置房建设等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有效的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用。

（二）发行人发展规划

1、总体发展思路

“十三五”时期，是无锡经开区打造现代产业发展新高地的攻坚期、推动产业与生态融合发展的加速期、大有可为的重要战略机遇期。“十三五”期间，发行人将以智能化、绿色化、服务化、高端化为引领，建设经开区成为无锡西部地区门户型、枢纽型现代化中心城镇。

2、具体发展计划

（1）工程建设方面，发行人将紧紧抓住无锡经开区城镇化进程加快、产业提升、空间拓展的黄金发展期，进一步发挥经开区基础设施建设和投融资主体作用，依托城镇建设和老镇区改造，加快完善核心镇区基础设施，全面提升商业、餐饮、休闲、娱乐等配套设施建设，满足多元化消费需求。“十三五”期间，发行人将在路网建设等传统工程建设业务的基础上，着力开展农业生态园等配套设施建设业务，培育公司未来新的增长点。

（2）土地整理开发方面，发行人将依托无锡经开区“推进低效用地再开发”的机遇，通过土地整理开发挖掘和盘活存量建设土地，推

动各类闲置土地和空置载体加快利用，提高城市土地利用率和产出率。发行人将进一步加强资本运作能力，科学灵活高效地调配资金，加快推进重点项目建设，逐步提升公司的资金周转能力和盈利能力。

(3) 安置房建设方面，发行人将积极响应无锡经开区“拆迁安置基本零过渡”的工作要求，科学有序推进安置房建设。发行人在安置房建设过程中将以高质量、高速度的高标准严格要求自己，确保安置房这项重大民生工程保质保量地完成。在无锡经开区对安置房建设的政策支持和引导下，迎接新的发展机遇，从而取得长足的发展。

(4) 农业产业体系建设方面，发行人将坚持以《无锡市“十三五”（2016-2020年）现代农业发展专项规划》为指导，以产业转型为方向，深入推进农业调结构转方式促升级，依托城市生产要素的集聚和辐射效应，大力加快农业结构调整优化，推进农村一二三产业融合，加快无锡经开区现代农业发展，全面拓展农业生产、生活和生态功能，有力助推城乡一体化进程，加快建设现代农业产业体系。

五、发行人地域经济情况

（一）发行人所处的经营环境

1、无锡市经济情况概述

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

2017 年，全市实现地区生产总值 10,511.8 亿元，同比增长 7.4%，按常住人口计算人均生产总值达到 16.10 万元。其中：第一产业实现增加值 135.18 亿元，同比增长 0.8%；第二产业实现增加值 4,964.44

亿元，同比增长 7.3%；第三产业实现增加值 5,412.18 亿元，同比增长 7.7%。无锡市三次产业比例由 1.5:47.2:51.3 调整为 1.3:47.2:51.5。第三产业对无锡市经济发展的贡献增大。

2017 年，无锡市规模以上工业企业实现增加值为 3,382.77 亿元；全市完成社会消费品零售总额 3,458.04 亿元，同比增长 10.9%；完成固定资产投资 4,967.51 亿元，同比增长 4.7%，其中，完成第二产业投资 2,089.73 亿元，同比增长 5.7%；完成第三产业投资 2,867.52 亿元，同比下降 4.1%。

2、滨湖区经济情况概述

滨湖区位于江苏省东南部，无锡市西南部。南依太湖，北靠长江，东临上海，西接常州。滨湖区于 2001 年初由原无锡市郊区整体、马山区整体和锡山市部分乡镇合并而成，面积 628 平方公里，区域历史文化悠久，风景秀丽，名胜众多，是中国吴文化和近代民族工商业的发源地。

2017 年，全区实现地区生产总值 954.86 亿元，同比增长 7.6%。滨湖区固定资产投资增速较快。2017 年，全区完成固定资产投资 636.62 亿元，同比增长 6%。其中，第二产业投资 55.23 亿元，同比下降 52%；第三产业投资 577.98 亿元，同比增长 19.5%。

2015-2017 年，滨湖区全区分别实现地方公共财政预算收入 90.1 亿元、92.8 亿元及 96 亿元，同比口径分别较上年度增长 8.5%、3.0% 及 3.5%；全区执行公共财政预算支出分别为 55.6 亿元、66.9 亿元和 61.3 亿元。全区政府性基金收入分别为 15 亿元、55.1 亿元及 45.0 亿元，全区政府性基金支出分别为 14.3 亿元、54.6 亿元和 44.9 亿元。从整体上看，滨湖区的经济保持着稳步发展的趋势。

3、无锡经开区经济情况概述

无锡经开区位于无锡市西南郊胡埭镇,东接中心城区,南临太湖,西连宜兴,北临锡宜高速公路,是经江苏省政府批准的省级经济开发区。无锡经开区设管委会,负责开发区开发建设的统筹管理工作。

无锡经开区以建设无锡西部地区门户型、枢纽型现代化中心镇为方向,力图打造成为锡西地区现代化中心城镇,对周边区域形成更大虹吸效应。无锡经开区在承接太湖新城、蠡湖新城产业转移的同时,引进与园区产业发展相适应的先进装备制造业企业。目前,无锡经开区已基本形成“一园(航空动力科技产业园)、一港(物流港)、一城(汽车城)和四大聚集区(高端制造产业聚集区,新兴产业产业化聚集区,现代服务产业聚集区,传统优势产业聚集区)”的产业体系。

(二) 发行人所在区域其他基础设施建设主体情况

发行人所在的无锡市滨湖区其他主要基础设施建设主体情况如下所示:

1、无锡市城开实业发展集团有限公司

无锡市城开实业发展集团有限公司成立于2005年8月11日,注册资本70,300万元,经营范围:利用自有资金对外投资;房屋租赁服务;物业管理;建筑、市政工程施工图及抗震设计服务;水污染治理;水资源管理;水生态修复;市政设施管理;工程项目管理;绿化管理;贸易咨询服务;装饰装潢服务;家庭用品、金属材料、金属制品、建材、五金产品、建筑专用设备的销售;五金加工。(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2017年12月31日,该公司总资产1,187,912.22万元,总负债604,526.56万元,所有者权益583,385.67万元;2017年度,该公司实现营业收入29,826.75万元,净利润11,385.55万元。

截至2018年末,该公司无已发行企业债券。

2、无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司

无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司成立于2003年06月19日，注册资本200,000万元，经营范围：利用自有资产对城市建设项目进行投资；房地产开发；公用基础设施项目的设计、开发；建筑材料、建筑专用设备的销售。（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2017年12月31日，该公司总资产1,495,142.39万元，总负债1,038,507.51万元，所有者权益456,634.88万元；2017年度，该公司实现营业收入59,290.66万元，净利润9,494.03万元。

截至2018年末，该公司无已发行企业债券。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务概况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2015-2017年度财务报告进行了审计，并出具了“中兴华审字[2018]第020438号”标准无保留意见审计报告。本募集说明书中发行人的财务数据，如非经特别说明，引自上述审计报告及2018年1-9月未经审计的财务报表。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和附注、2018年1-9月未经审计的财务报表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。

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。

发行人2015-2017年及2018年1-9月主要财务数据

单位：万元

项目		2018年1-9月/末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,736,948.00	1,624,487.86	1,652,989.28	1,557,202.39
	其中：流动资产	1,502,037.93	1,388,389.13	1,417,893.92	1,324,239.99
	非流动资产	234,910.06	236,098.74	235,095.36	232,962.40
	负债总额	900,682.06	791,401.70	829,069.99	751,445.07
	其中：流动负债	239,128.39	211,209.65	372,832.59	628,503.89
	非流动负债	661,553.67	580,192.04	456,237.40	122,941.18
	所有者权益	836,265.94	833,086.16	823,919.29	805,757.32
合并利润表主要数据	营业收入	68,865.82	85,392.37	102,930.52	100,218.17
	营业利润	4,625.92	12,827.35	4,115.34	6,803.96
	利润总额	4,659.01	12,077.16	22,157.50	14,375.87
	净利润	3,179.77	11,193.86	20,331.97	11,916.99
	归属于母公司所有者的净利润	3,074.83	10,904.86	14,425.71	11,080.79
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	-14,040.47	-71,737.05	-199,883.62	4,370.04
	投资活动现金流量净额	-258.02	-2,860.66	-9,335.67	-7,332.66
	筹资活动现金流量净额	14,533.44	34,158.28	212,563.18	22,191.37
	现金流量净增加额	234.95	-40,439.43	3,343.89	19,228.75

发行人2015-2017年及2018年1-9月主要财务指标

项目	2018年1-9月/末	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
----	-------------	----------	----------	----------

流动比率（倍）	6.28	6.57	3.80	2.11
速动比率（倍）	2.13	1.98	1.29	0.74
资产负债率（%）	51.85	48.72	50.16	48.26
应收账款周转率（次）	0.47	0.64	0.83	0.87
存货周转率（次）	0.07	0.08	0.10	0.10
总资产周转率（次）	0.04	0.05	0.06	0.06
净利润率（%）	4.62	13.11	19.75	11.89
净资产收益率（%）	0.38	1.35	2.50	1.48
总资产收益率（%）	0.19	0.68	1.27	0.77

注：2018年1-9月财务指标未经年化

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

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

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额，2015年以当年年末数据为准

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2015年以当年年末数据为准

7、净利润率=净利润/营业收入

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2015年以当年年末数据为准

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额，2015年以当年年末数据为准

二、发行人财务分析

（一）概述

截至2017年末，公司资产总额为162.45亿元，负债总额为79.14亿元，所有者权益为83.31亿元，其中归属于母公司所有者权益为82.46亿元。截至2018年9月末，公司资产总额为173.69亿元，负债总额为90.07亿元，所有者权益为83.63亿元，其中归属于母公司所有者权益为82.77亿元。2015-2017年及2018年1-9月，公司实现营业收入分别为10.02亿元、10.29亿元、8.54亿元和6.89亿元，实现净利润1.19亿元、2.03亿元、1.12亿元和0.32亿元，近三年平均净利润为1.45亿元。

（二）资产负债结构分析

2015-2017年及2018年9月末发行人资产负债结构

单位：万元、%

项目	2018年9月末		2017年度/末		2016年度/末		2015年度/末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	1,736,948.00	100.00	1,624,487.86	100.00	1,652,989.28	100.00	1,557,202.39	100.00

其中：流动资产	1,502,037.93	86.48	1,388,389.13	85.47	1,417,893.92	85.78	1,324,239.99	85.04
非流动资产	234,910.06	13.52	236,098.74	14.53	235,095.36	14.22	232,962.40	14.96
负债总额	900,682.06	100.00	791,401.70	100.00	829,069.99	100.00	751,445.07	100.00
其中：流动负债	239,128.39	26.55	211,209.65	26.69	372,832.59	44.97	628,503.89	83.64
非流动负债	661,553.67	73.45	580,192.04	73.31	456,237.40	55.03	122,941.18	16.36
资产负债率	51.85		48.72		50.16		48.26	

2015-2017年及2018年9月末，发行人资产总额分别为1,557,202.39万元、1,652,989.28万元、1,624,487.86万元和1,736,948.00万元。从资产构成上看，发行人资产主要以流动资产为主。2015-2017年及2018年9月末，发行人流动资产分别为1,324,239.99万元、1,417,893.92万元、1,388,389.13万元和1,502,037.93万元，占总资产的比重分别为85.04%、85.78%、85.47%和86.48%。2015-2017年及2018年9月末，发行人非流动资产分别为232,962.40万元、235,095.36万元、236,098.74万元和234,910.06万元，占总资产的比重分别为14.96%、14.22%、14.53%和13.52%。

2015-2017年及2018年9月末，发行人负债总额分别为751,445.07万元、829,069.99万元、791,401.70万元和900,682.06万元。从负债构成来看，2015年发行人负债主要以流动负债为主，2016年、2017年和2018年9月末主要以非流动负债为主。2015-2017年及2018年9月末，发行人流动负债分别为628,503.89万元、372,832.59万元、211,209.65万元和239,128.39万元，占负债总额的比重分别为83.64%、44.97%、26.69%和26.55%；非流动负债分别为122,941.18万元、456,237.40万元、580,192.04万元和661,553.67万元，占负债总额的比重分别为16.36%、55.03%、73.31%和73.45%。2015-2017年及2018年9月末，发行人非流动负债稳步上升，债务结构趋于合理，短期偿债压力逐年减小。

2015-2017年末及2018年9月末，发行人资产负债率分别为

48.26%、50.16%、48.72%和 51.85%，资本结构合理且较为稳定，发行人总体偿债压力较小。

1、资产结构分析

2015-2017年及2018年9月末发行人资产构成明细表

单位：万元、%

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	1,736,948.00	100.00	1,624,487.86	100.00	1,652,989.28	100.00	1,557,202.39	100.00
流动资产合计	1,502,037.93	86.48	1,388,389.13	85.47	1,417,893.92	85.78	1,324,239.99	85.04
其中：货币资金	78,707.87	4.53	103,772.92	6.39	187,172.35	11.32	175,328.46	11.26
应收票据	1,688.00	0.10	6,820.00	0.42	4,571.00	0.28	6,857.68	0.44
应收账款	161,710.85	9.31	131,877.63	8.12	133,100.74	8.05	115,836.89	7.44
预付款项	20,675.01	1.19	20,039.20	1.23	16,192.76	0.98	14,421.66	0.93
其他应收款	247,568.39	14.25	155,700.86	9.58	140,952.06	8.53	154,185.43	9.90
存货	991,668.14	57.09	970,158.68	59.72	935,887.13	56.62	857,609.86	55.07
其他流动资产	19.67	0.00	19.83	0.00	17.88	0.00	-	-
非流动资产合计	234,910.06	13.52	236,098.74	14.53	235,095.36	14.22	232,962.40	14.96
其中：可供出售金融资产	1,160.00	0.07	1,160.00	0.07	1,160.00	0.07	960.00	0.06
投资性房地产	205,262.77	11.82	205,262.77	12.64	201,691.71	12.20	197,046.79	12.65
固定资产	18,064.33	1.04	19,622.18	1.21	21,903.22	1.33	22,128.20	1.42
在建工程	1,021.86	0.06	251.00	0.02	65.00	0.00	1,992.00	0.13
无形资产	9,213.93	0.53	9,613.57	0.59	10,148.39	0.61	10,683.21	0.69
长期待摊费用	0.33	0.00	2.36	0.00	10.77	0.00	17.01	0.00
递延所得税资产	186.85	0.01	186.85	0.01	116.27	0.01	135.19	0.01

截至2018年9月末，发行人流动资产为1,502,037.93万元，非流动资产为234,910.06万元，资产总额为1,736,948.00万元，主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产。

(1) 货币资金

2015-2017年及2018年9月末，发行人货币资金分别为175,328.46万元、187,172.35万元、103,772.92万元和78,707.87万元，占资产比重分别为11.26%、11.32%、6.39%和4.53%。其中，发行人2015-2016年末货币资金保持稳定，2017年末货币资金较2016年末下降83,399.43万元，降幅为44.56%，主要系偿还借款所致。2018年9月

末货币资金较 2017 年末下降，主要系偿还借款所致。

2015-2017 年末发行人货币资金明细情况表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	14.05	54.12	88.57
银行存款	39,758.88	69,882.71	63,779.89
其他货币资金	64,000.00	117,235.52	111,460.00
合计	103,772.92	187,172.35	175,328.46

(2) 应收款项

1) 应收账款

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 115,836.89 万元、133,100.74 万元、131,877.63 万元和 161,710.85 万元，占资产比重分别为 7.44%、8.05%、8.12%和 9.31%，主要为对江苏无锡经济开发区管理委员会的应收工程款。

截至 2017 年末，发行人应收账款中对政府及其部门的应收账款合计 131,822.63 万元，均为对江苏无锡经济开发区管理委员会的应收账款。

2015-2017 年，发行人应收账款回款金额分别为 20,293.62 万元、76,459.11 万元和 83,441.53 万元，回款情况良好。发行人应收账款主要对手方为无锡市滨湖区人民政府派出机构，信用较好，偿还能力较强，相关欠款将在三年内偿还完毕。

2017 年末发行人应收账款明细情况表

单位：万元

序号	欠款单位	金额	账龄	性质
1	江苏无锡经济开发区管理委员会	131,822.63	2 年以内	应收工程款
2	无锡晶富酒店管理有限公司	55.00	1 年以内	应收租金
-	合计	131,877.63	-	-

2015-2017 年发行人应收账款回款情况

单位：万元

序号	欠款单位	2015 年	2016 年	2017 年
1	江苏无锡经济开发区管理委员会	20,238.62	76,404.11	83,386.53

序号	欠款单位	2015年	2016年	2017年
2	无锡晶富酒店管理有限公司	55.00	55.00	55.00
-	合计	20,293.62	76,459.11	83,441.53

发行人应收账款回款计划

单位：万元

序号	欠款单位	2018年	2019年	2020年	合计
1	江苏无锡经济开发区管理委员会	48,117.54	40,492.54	43,212.54	131,822.63
2	无锡晶富酒店管理有限公司	55.00	-	-	55.00

2) 其他应收款

2015-2017年及2018年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为154,185.43万元、140,952.06万元、155,700.86万元和247,568.39万元，占资产比重分别为9.90%、8.53%、9.58%和14.25%。发行人其他应收款主要为应收往来款。

2017年末发行人前五大其他应收款明细表

单位：万元

序号	欠款单位	金额	账龄	款项性质
1	无锡胡埭污水处理有限公司	27,000.00	3年以上	往来款
2	江苏无锡经济开发区管理委员会	26,020.10	1-2年	往来款
3	无锡市金盛绿化有限公司	25,000.00	3年以上	往来款
4	无锡市九龙湾建设发展有限公司	17,030.88	3年以上	往来款
5	无锡市胡埭镇财政所	14,673.28	1年以内	往来款
-	合计	109,724.26	-	-

2017年末发行人其他应收款明细表

单位：万元

序号	欠款单位	款项性质	金额	经营性/非经营性
1	无锡胡埭污水处理有限公司	往来款	27,000.00	非经营性
2	江苏无锡经济开发区管理委员会	往来款	26,020.10	非经营性
3	无锡市金盛绿化有限公司	往来款	25,000.00	非经营性
4	无锡市九龙湾建设发展有限公司	往来款	17,030.88	非经营性
5	无锡市胡埭镇财政所	往来款	14,673.28	非经营性
6	无锡市金盛绿化有限公司	往来款	9,330.55	非经营性
7	无锡市滨湖区胡埭镇农业服务中心	往来款	8,880.00	非经营性
8	无锡市胡埭水泥厂	往来款	6,854.15	非经营性
9	无锡十八湾太湖花都发展有限公司	往来款	5,732.78	非经营性

10	无锡市众安商品混凝土有限公司	往来款	4,000.00	非经营性
11	无锡市十八湾绿化有限公司	往来款	5,500.00	非经营性
12	无锡市滨湖区胡埭资产经营公司	往来款	3,400.00	非经营性
13	中信金融租赁有限公司	保证金	1,750.00	经营性
14	江苏省电力公司无锡供电公司	往来款	1,020.33	非经营性
15	无锡市滨湖商旅文化发展有限公司	往来款	1,000.00	非经营性
16	无锡金龙补偿器有限公司	往来款	1,000.00	非经营性
17	无锡胡埭村镇办公室	往来款	949.50	非经营性
18	无锡市汇新经济发展有限公司	往来款	700.00	非经营性
19	无锡市滨湖区土管所	往来款	600.00	非经营性
20	无锡市滨湖区区建设局	往来款	400.00	非经营性
21	无锡滨湖企业投资担保有限公司	往来款	200.00	非经营性
22	胡埭镇医院	往来款	123.69	非经营性
23	无锡市胡埭镇村建办	往来款	57.45	非经营性
24	无锡市刘塘茶林场	往来款	50.00	非经营性
25	聊城新源集团有限公司	往来款	50.00	非经营性
26	无锡市国土局滨湖分局	往来款	33.10	非经营性
27	利星汽车维修公司	往来款	31.74	非经营性
28	云南国际信托有限公司	保证金	30.00	经营性
29	无锡市九龙湾农副产品合作社	往来款	19.74	非经营性
30	无锡市九龙湾乡村家园有限公司	往来款	15.00	非经营性
31	无锡中路生态工程有限公司	往来款	11.80	非经营性
32	无锡市超美有色金属制造有限公司	往来款	9.17	非经营性
33	其他	往来款	395.49	非经营性
-	合计	-	161,868.74	-

截至 2017 年末，发行人其他应收款中非经营性往来款项合计 160,088.74 万元，经营性往来款项合计 1,780.00 万元，均为保证金。

截至 2017 年末，发行人其他应收款中对政府及其部门的应收款合计 51,633.18 万元，明细如下：

对方单位名称	款项性质	金额
江苏无锡经济开发区管理委员会	往来款	26,020.10
无锡市胡埭镇财政所	往来款	14,673.28

对方单位名称	款项性质	金额
无锡市滨湖区胡埭镇农业服务中心	往来款	8,880.00
无锡胡埭村镇办公室	往来款	949.50
无锡市滨湖区土管所	往来款	600.00
无锡市滨湖区建设局	往来款	400.00
无锡市胡埭镇村建办	往来款	57.45
无锡市国土局滨湖分局	往来款	33.10
无锡市九龙湾农副产品合作社	往来款	19.74
合计	-	51,633.18

2015-2017年，发行人其他应收款回款金额分别为173,644.98万元、233,146.95万元和319,580.14万元，回款情况良好。发行人其他应收款主要对手方为无锡市滨湖区人民政府派出机构及相关国有企业，信用较好，偿还能力较强，相关欠款将在三至四年内偿还完毕。

2015-2017年发行人大额其他应收款回款情况

单位：万元

序号	欠款单位	2015年	2016年	2017年
1	无锡胡埭污水处理有限公司	59,983.18	105,410.00	10,400.00
2	江苏无锡经济开发区管理委员会	14,000.00	-	23,337.49
3	无锡市金盛绿化有限公司	28,817.00	55,462.00	17,124.00
4	无锡市九龙湾建设发展有限公司	30,629.80	41,668.00	257,676.95
5	无锡市胡埭镇财政所	29,500.00	28,600.00	8,937.07
6	无锡市金盛绿化有限公司	-	1,795.06	1,000.00
-	合计	162,929.98	232,935.06	318,475.52

发行人大额其他应收款回款计划

单位：万元

序号	欠款单位	2018年	2019年	2020年	2021年	合计
1	无锡胡埭污水处理有限公司	8,250.00	8,200.00	5,345.00	5,205.00	27,000.00
2	江苏无锡经济开发区管理委员会	9,735.47	9,331.17	6,953.47	-	26,020.10
3	无锡市金盛绿化有限公司	9,400.00	8,300.00	8,300.00	8,330.55	34,330.55
4	无锡市九龙湾建设发展有限公司	4,320.55	4,200.00	4,300.00	4,210.32	17,030.88
5	无锡市胡埭镇财政所	4,350.00	4,250.00	6,073.28	-	14,673.28
-	合计	36,056.02	34,281.17	30,971.75	17,745.87	119,054.81

3) 决策权限和程序

发行人对往来占款及资金拆借采取如下决策程序：

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

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

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

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

4) 定价机制

发行人对往来款项均不收取利息。

发行人资金拆借将按借款合同收取利息。截至2018年末，发行人其他应收款中均为往来款项及保证金，未发生资金拆借事项。

(3) 存货

2015-2017年及2018年9月末，发行人存货账面价值分别为857,609.86万元、935,887.13万元、970,158.68万元和991,668.14万元，占资产总额的比重分别为55.07%、56.62%、59.72%和57.09%。发行人存货主要由原材料、开发产品和开发成本组成，且以开发成本为主。2015-2017年末，发行人存货构成明细情况如下所示：

2015-2017年末发行人存货明细构成情况

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
原材料	6.06	4.38	4.96
开发产品	-	-	1,572.83
开发成本	970,152.61	935,882.75	856,032.07
合计	970,158.68	935,887.13	857,609.86

截至2017年末发行人开发成本明细情况表

单位：万元

项目	账面价值
----	------

工程成本	959,048.45
土地开发成本	11,104.16
合计	970,152.61

截至 2017 年末工程成本明细情况表

单位：万元

项目	账面价值	项目类型	是否为政府代建
芙蓉小区	8,779.66	安置房	代建
富安二期	73,863.53	安置房	代建
富安三期 BC 地块	152,179.00	安置房	代建
富安三期 EF 地块	137,064.81	安置房	代建
滨湖区经济开发区拆迁支出	271,594.33	土地整理	代建
小湖山地块	8,249.63	土地整理	代建
2000 亩供地	20,999.97	土地整理	代建
东扩地块	27,664.40	土地整理	代建
万顷良田建设	16,509.79	土地整理	代建
胡埭拆迁	25,512.25	土地整理	代建
西拓区基础设施项目	15,115.59	基础设施	代建
农业示范园项目	3,956.64	基础设施	代建
614 外围道路	267.97	基础设施	代建
安置房道路	1,980.33	基础设施	代建
安置房配套	5,671.88	基础设施	代建
北区道路	4,412.51	基础设施	代建
党员服务中心装修	86.40	基础设施	代建
镇区道路	13,317.61	基础设施	代建
电信迁移、移位	619.26	基础设施	代建
飞鸽路	307.35	基础设施	代建
高速公路匝道工程	105.75	基础设施	代建
河道改造、整治工程	713.60	基础设施	代建
横三路	14.28	基础设施	代建
鸿雁路、环园路	1,417.34	基础设施	代建
胡埭环城路	2,864.58	基础设施	代建
胡埭路	2,226.41	基础设施	代建
胡阳路	70.00	基础设施	代建
护栏工程	61.40	基础设施	代建

项目	账面价值	项目类型	是否为政府代建
花汇幼儿园	367.62	基础设施	代建
环城路	24.62	基础设施	代建
环镇西路	946.21	基础设施	代建
环镇北路、芙蓉路	2,965.41	基础设施	代建
胡埭镇交通设施	545.40	基础设施	代建
金桂路	76.00	基础设施	代建
九龙变工程	363.19	基础设施	代建
九龙湾农业生态工程	46.92	基础设施	代建
九龙湾污水处理设备	8.50	基础设施	代建
科创三路、新科一路	1,387.44	基础设施	代建
科创四路、新科三路	734.10	基础设施	代建
垃圾中转站	103.90	基础设施	代建
联合路	1,728.14	基础设施	代建
刘闰路工程	717.33	基础设施	代建
龙腾路	157.63	基础设施	代建
龙延鸿路	182.68	基础设施	代建
陆藕路、胡陆路	3,956.34	基础设施	代建
陆藕路工程	317.33	基础设施	代建
开发区路灯工程	1,810.82	基础设施	代建
开发区绿化工程	4,813.86	基础设施	代建
马巷浜整治	471.32	基础设施	代建
南区路灯	110.46	基础设施	代建
南区绿化	50.00	基础设施	代建
南区围墙	430.56	基础设施	代建
南新街	89.65	基础设施	代建
配套房建设	3,874.39	基础设施	代建
钱胡路	1,173.03	基础设施	代建
桥梁工程	863.75	基础设施	代建
三湾蓝澡池	269.47	基础设施	代建
停车场	386.12	基础设施	代建
汪家路、农科路	797.13	基础设施	代建
围墙工程	224.06	基础设施	代建
纬四路	118.49	基础设施	代建

项目	账面价值	项目类型	是否为政府代建
污水厂工程	1,415.90	基础设施	代建
污水管网	16,230.94	基础设施	代建
西园路、环园路	3,792.43	基础设施	代建
锡通土地	2,646.74	基础设施	代建
锡宜高速	68.79	基础设施	代建
夏渎路	60.25	基础设施	代建
园区现场奠基、土方清理	514.37	基础设施	代建
箱变租赁、线路迁移	5,610.18	基础设施	代建
翔鸽路、北飞路	766.17	基础设施	代建
消防站	1,443.84	基础设施	代建
新科四路、环册路等	1,535.21	基础设施	代建
新科五路	1,328.62	基础设施	代建
园区办公楼改造	489.21	基础设施	代建
园区零星工程	210.79	基础设施	代建
园中路	2,758.56	基础设施	代建
张舍农贸市场	4.00	基础设施	代建
直湖港污水工程	38.58	基础设施	代建
智能化工程	746.87	基础设施	代建
姚胡路	17,969.49	基础设施	代建
342省道工程支出	2,466.70	基础设施	代建
花汇苑三期B公建配套（医院）	3,917.30	基础设施	代建
立人高中	11,976.79	基础设施	代建
胡埭第二中心幼儿园	5,720.50	基础设施	代建
胡埭第二中心小学	13,477.07	基础设施	代建
西部工业区	15,195.92	基础设施	代建
胡埭镇社区卫生服务中心	504.15	基础设施	代建
立人中学	15,262.54	基础设施	代建
十八湾水利工程	1,381.24	基础设施	代建
水环境综合整治工程	4,178.98	基础设施	代建
其他零星工程	1,598.19	基础设施	代建
合计	959,048.45	-	-

截至2017年末土地开发成本明细情况表

单位：万元，m²

序号	取得方式	权证号	坐落	土地性质	土地用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳出让金
1	招拍挂	锡滨国用(2009)第050号	胡埭路与小胡山南路交叉口东北侧(A块)	出让	商业用地	18,529.90	11,104.16	成本法	否	是
2	招拍挂	锡滨国用(2009)第052号	胡埭路与小胡山南路交叉口东北侧(B块)	出让	商业用地	27,500.10			否	是
3	招拍挂	锡滨国用(2009)第051号	胡埭路与小胡山南路交叉口东北侧(C块)	出让	商业用地	16,479.00			否	是
-	-	-	合计	-	-	62,509.00	11,104.16	-	-	-

(4) 投资性房地产

2015-2017年及2018年9月末，发行人投资性房地产分别为197,046.79万元、201,691.71万元、205,262.77万元和205,262.77万元，占总资产的比重分别为12.65%、12.20%、12.64%和11.82%。2017年末投资性房地产明细情况如下：

截至2017年末投资性房地产明细情况表

单位：万元，m²

序号	权证编号	取得方式	土地用途	坐落	建筑面积	土地证编号	土地面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
1	苏(2017)无锡市不动产权第0009488号	出让	商业、金融、信息	姚胡路1号	11,591.64	房地合一证	35,897.00	14,254.92	评估法	否	是
2	苏(2017)无锡市不动产权第0153256号	出让	批发零售用地	钱胡路1025号	50,179.16	房地合一证	43,924.40	43,793.49	评估法	否	是
3	苏(2017)无锡市不动产权第0032952号	出让	商务金融用地	归山路8号	15,514.21	锡滨国用(2013)第025647号	28,511.30	17,537.02	评估法	否	是
4	锡房权证字第WX1000542946号	出让	商业	富安商业广场A区17	42,770.49	锡滨国用(2010)第028号	37,481.80	49,115.53	评估法	是	是
5	锡房权证字第WX1000542951号	出让	商业	富安商业广场A区18	16,525.03			10,781.46	评估法	是	是
6	苏(2017)无锡市不动产权第0080241号	出让	批发零售用地/商业、金融、信息	安泰路19号	36,510.66	房地合一证	15,090.20	46,026.64	评估法	是	是
7	苏(2017)无锡市不动产权第0007855号	出让	工业用地/其他	钱胡路1100号	18,010.16	房地合一证	12,716.20	2,874.83	评估法	否	是
8	苏(2017)无锡市不动产权第0045502号	出让	工业用地/工业、交通、仓储	鸿翔路26号	73,340.79	房地合一证	87,747.70	14,799.85	评估法	否	是
9	苏(2016)无锡市不动产权第0011979号	出让	工业用地	龙柏路1号	31,475.92	房地合一证	21,749.20	6,079.03	评估法	是	是
合计						-	283,117.80	205,262.77	-	-	-

(5) 在建工程

2015-2017年及2018年9月末,发行人在建工程分别为1,992.00万元、65.00万元、251.00万元和1,021.86万元,占总资产的比重分别为0.13%、0.00%、0.02%和0.06%。

2017年末发行人在建工程明细表

单位:万元

项目	账面价值
物业监控系统	251.00
合计	251.00

(6) 无形资产

2015-2017年及2018年9月末,发行人无形资产分别为10,683.21万元、10,148.39万元、9,613.57万元和9,213.93万元,占总资产的比重分别为0.69%、0.61%、0.59%和0.53%。

2017年末发行人无形资产明细表

单位:万元

项目	账面价值
土地使用权	9,611.93
商标	1.64
合计	9,613.57

2017年末无形资产中土地使用权明细情况如下:

单位:平方米、万元

取得方式	权证编号	座落地	土地性质	土地用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳出让金
招拍挂	锡滨国用(2014)第017785号	滨湖区胡埭工业园西拓一期	出让	仓储用地	188,030.10	9,611.93	成本法	否	是

2、负债结构分析

2015-2017年及2018年9月末发行人负债构成明细表

单位:万元、%

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总额	900,682.06	100.00	791,401.70	100.00	829,069.99	100.00	751,445.07	100.00
流动负债合计	239,128.39	26.55	211,209.65	26.69	372,832.59	44.97	628,503.89	83.64
其中:短期借款	81,100.00	9.00	53,401.00	6.75	59,400.00	7.16	162,085.05	21.57

应付票据	45,800.00	5.09	23,500.00	2.97	72,105.00	8.70	110,300.00	14.68
应付账款	30,447.31	3.38	33,464.92	4.23	88,436.78	10.67	139,567.79	18.57
预收款项	4.78	0.00	4.78	0.00	13.06	0.00	221.01	0.03
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	0.16	0.00
应交税费	6,228.55	0.69	4,456.95	0.56	3,242.15	0.39	1,642.51	0.22
应付利息	-	-	601.89	0.08	510.99	0.06	317.09	0.04
其他应付款	49,570.20	5.50	44,299.42	5.60	36,434.28	4.39	160,570.28	21.37
一年内到期的非流动负债	25,977.56	2.88	51,480.70	6.51	112,690.34	13.59	53,800.00	7.16
非流动负债合计	661,553.67	73.45	580,192.04	73.31	456,237.40	55.03	122,941.18	16.36
其中：长期借款	498,581.00	55.36	463,641.00	58.58	330,001.00	39.80	102,600.00	13.65
长期应付款	145,960.75	16.21	99,442.45	12.57	109,242.14	13.18	3,484.32	0.46
专项应付款	-	-	96.68	0.01	163.68	0.02	205.37	0.03
递延所得税负债	17,011.92	1.89	17,011.92	2.15	16,830.57	2.03	16,651.49	2.22

截至 2017 年末，发行人流动负债合计 211,209.65 万元，非流动负债合计 580,192.04 万元，负债总额合计 791,401.70 万元；截至 2018 年 9 月末，发行人流动负债合计 239,128.39 万元，非流动负债合计 661,553.67 万元，负债总额合计 900,682.06 万元。发行人负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款。

(1) 短期借款

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人短期借款分别为 162,085.05 万元、59,400.00 万元、53,401.00 万元和 81,100.00 万元，占负债比重分别为 21.57%、7.16%、6.75%和 9.00%。2016 年末短期借款较 2015 年末下降 102,685.05 万元，降幅为 63.35%，主要系调整债务结构所致。2017 年末短期借款较 2016 年末保持稳定。

2015-2017 年末发行人短期借款明细表

单位：万元

性质	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	1.00	-	5,890.05
保证借款	24,400.00	31,900.00	112,900.00
抵押借款	500.00	13,000.00	20,000.00
质押借款	28,500.00	14,500.00	23,295.00

性质	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合计	53,401.00	59,400.00	162,085.05

(2) 应付票据

2015-2017年及2018年9月末,发行人应付票据分别为110,300.00万元、72,105.00万元、23,500.00万元和45,800.00万元,占负债的比重分别为14.68%、8.70%、2.97%和5.09%。2015年末,发行人应付票据余额较多,主要系发行人业务规模扩大、供应商应付款项增多且发行人较多采用票据结算方式所致。2016-2017年末应付票据余额快速下降,主要系偿还部分应付票据所致。2018年9月末,发行人应付票据余额增加较多,主要系发行人业务规模扩大、供应商应付款项增多且发行人较多采用票据结算方式所致。

2015-2017年末发行人应付票据明细表

单位:万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	-	72,105.00	98,300.00
商业承兑汇票	13,500.00	-	12,000.00
信用证	10,000.00	-	-
合计	23,500.00	72,105.00	110,300.00

(3) 应付账款

2015-2017年及2018年9月末,发行人应付账款分别为139,567.79万元、88,436.78万元、33,464.92万元和30,447.31万元,占负债的比重分别为18.57%、10.67%、4.23%和3.38%。发行人近三年应付账款逐年下降主要系发行人与供应商逐步结清工程款所致。

2015-2017年末发行人应付账款账龄分析表

单位:万元、%

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	9,039.32	27.01	58,283.12	65.90	42,178.14	30.22
1-2年	15,853.32	47.37	19,696.82	22.27	20,675.77	14.81
2-3年	1,014.91	3.03	2,871.77	3.25	11,875.92	8.51
3年以上	7,557.38	22.58	7,585.07	8.58	64,837.96	46.46

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	33,464.92	100.00	88,436.78	100.00	139,567.79	100.00

2017年末发行人应付账款前五名明细情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	欠款金额	备注
无锡市久安砷业有限公司	非关联方	2,990.00	工程款
江苏武进建工集团有限公司	非关联方	2,525.88	工程款
江苏龙海建工集团有限公司	非关联方	1,900.00	工程款
江苏锦汇建筑安装工程有限公司	非关联方	1,542.78	工程款
无锡市永鑫电力安装有限公司	非关联方	1,150.00	工程款
合计	-	10,108.66	

(4) 其他应付款

2015-2017年及2018年9月末，发行人其他应付款分别为160,570.28万元、36,434.28万元、44,299.42万元和49,570.20万元，占负债比重分别为21.37%、4.39%、5.60%和5.50%。发行人2016-2017年末的其他应付款较2015年末大幅下降，主要系发行人偿还较多往来单位拆借款所致。

2015-2017年末发行人其他应付款性质

单位：万元、%

款项性质	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
押金、保证金	1,823.28	1,825.23	1,941.80
代收款	124.16	249.64	163.14
往来款	42,351.99	34,359.41	158,465.35
合计	44,299.42	36,434.28	160,570.28

2017年末发行人前五大其他应付款明细表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	性质
无锡市富润高效农业科技有限公司	非关联方	10,087.00	往来款
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	非关联方	10,000.00	往来款
江苏富安投资集团有限公司	非关联方	8,450.85	往来款
无锡市滨湖区商旅文化公司	非关联方	2,020.00	往来款
无锡埃迪房地产开发有限公司	非关联方	1,750.61	往来款
合计	-	32,331.08	-

(5) 一年内到期的非流动负债

2015-2017年及2018年9月末,发行人一年内到期的非流动负债分别为53,800.00万元、112,690.34万元、51,480.70万元和25,977.56万元,占负债比重分别为7.16%、13.59%、6.51%和2.88%。近三年及一期末,发行人一年内到期的非流动负债波动较大。

2015-2017年末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位:万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	41,681.00	103,115.00	53,800.00
一年内到期的长期应付款	9,799.70	9,575.34	-
合计	51,480.70	112,690.34	53,800.00

(6) 长期借款

2015-2017年及2018年9月末,发行人长期借款分别为102,600.00万元、330,001.00万元、463,641.00万元和498,581.00万元,占负债的比重分别为13.65%、39.80%、58.58%和55.36%。近三年末,发行人长期借款逐渐增加,主要系近年来发行人投资项目所需资金增多,筹资需求增加以及调整债务结构所致。

2015-2017年末发行人长期借款明细表

单位:万元

类别	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证借款	213,190.00	153,400.00	50,000.00
抵押借款	30,000.00	40,650.00	52,600.00
质押借款	195,951.00	135,951.00	-
保证+抵押借款	24,500.00	-	-
合计	463,641.00	330,001.00	102,600.00

(7) 长期应付款

2015-2017年及2018年9月末,发行人长期应付款分别为3,484.32万元、109,242.14万元、99,442.45万元和145,960.75万元,占负债的比重分别为0.46%、13.18%、12.57%和16.21%。2016-2017年及2018年9月末发行人长期应付款较2015年末上升幅度较大,主要系通过融资租赁、信托和资管计划融资所致。

2015-2017 年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
永赢资产管理有限公司	45,000.00	64,242.14	3,484.32
贵阳贵银金融租赁有限责任公司	40,000.00	45,000.00	0.00
中信金融租赁有限公司	14,442.45	0.00	0.00
合计	99,442.45	109,242.14	3,484.32

(三) 营运能力分析

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月发行人主要营运能力指标

项目	2018 年 1-9 月/末	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
应收账款	161,710.85	131,877.63	133,100.74	115,836.89
存货	991,668.14	970,158.68	935,887.13	857,609.86
总资产	1,736,947.99	1,624,487.86	1,652,989.28	1,557,202.39
营业收入	68,865.82	85,392.37	102,930.52	100,218.17
营业成本	61,259.74	76,516.97	92,455.93	90,008.57
应收账款周转率(次)	0.47	0.64	0.83	0.87
存货周转率(次)	0.07	0.08	0.10	0.10
总资产周转率(次)	0.04	0.05	0.06	0.06

注：发行人 2018 年 1-9 月财务数据未经年化

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

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额，2015 年以当年年末数据为准

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2015 年以当年年末数据为准

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 0.87、0.83、0.64 和 0.47，存货周转率分别为 0.10、0.10、0.08 和 0.07，总资产周转率分别为 0.06、0.06、0.05 和 0.04。发行人资产周转率较低且较为稳定，这与发行人所属的城市基础设施建设、一级土地开发整理和安置房建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。

近年来，发行人因代建工程增加使其运营效率有所下降，但总体仍保持在合理水平。

(四) 盈利能力分析

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月/末	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
----	----------------	-----------	-----------	-----------

营业收入	68,865.82	85,392.37	102,930.52	100,218.17
净利润	3,179.77	11,193.86	20,331.97	11,916.99
净利润率	4.62	13.11	19.75	11.89
净资产收益率	0.38	1.35	2.50	1.48
总资产收益率	0.19	0.68	1.27	0.77

注：发行人2018年1-9月财务数据未经年化

1、净利润率=净利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2015年以当年年末数据为准

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额，2015年以当年年末数据为准

发行人承担无锡经开区区域范围内的基础设施建设、一级土地开发整理及安置房建设。2015-2017年及2018年1-9月，发行人营业收入分别为100,218.17万元、102,930.52万元、85,392.37万元和68,865.82万元。2017年，发行人营业收入较2016年下降17,538.15万元，降幅为17.04%，主要系发行人2017年工程结算量减少导致工程建设业务收入减少所致。2015-2017年及2018年1-9月，发行人净利润分别为11,916.99万元、20,331.97万元、11,193.86万元和3,179.77万元。2017年，发行人净利润较2016年减少9,138.11万元，降幅为44.94%，主要系发行人2017年补贴收入较2016年减少所致。

2015-2017年及2018年1-9月，发行人净利润率分别为11.89%、19.75%、13.11%和4.62%；净资产收益率分别为1.48%、2.50%、1.35%和0.38%；总资产收益率分别为0.77%、1.27%、0.68%和0.19%。近三年，发行人盈利能力存在一定的波动，总体盈利能力较强。

2015-2017年，发行人补贴收入分别为7,572.00万元、18,010.80万元和12,000.00万元。最近三年，发行人总补贴收入/（总营业收入+总补贴收入）为12.69%，低于30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881号）文件的要求。

（五）偿债能力分析

2015-2017年末发行人主要偿债能力指标

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
流动比率（倍）	6.28	6.57	3.80	2.11
速动比率（倍）	2.13	1.98	1.29	0.74
资产负债率（%）	51.85	48.72	50.16	48.26

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产

2015-2017年及2018年9月末，发行人流动比率分别为2.11、3.80、6.57和6.28，速动比率分别为0.74、1.29、1.98和2.13。发行人流动比率和速动比率较高，发行人短期偿债能力较好。

2015-2017年及2018年9月末，发行人资产负债率分别为48.26%、50.16%、48.72%和51.85%，在行业内处于较低水平。发行人资本结构合理，长期偿债能力有较好的保障。综合来看，发行人偿债能力较强。

（六）现金流量分析

2015-2017年及2018年1-9月发行人现金流量主要指标

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动现金流入小计	106,172.58	566,640.62	352,122.08	338,889.51
经营活动现金流出小计	120,213.05	638,377.67	552,005.69	334,519.48
经营活动产生的现金流量净额	-14,040.47	-71,737.05	-199,883.62	4,370.04
投资活动现金流入小计	0.04	0.02	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	258.06	2,860.68	9,335.67	7,332.66
投资活动产生的现金流量净额	-258.02	-2,860.66	-9,335.67	-7,332.66
筹资活动现金流入小计	134,675.00	322,321.65	618,564.73	293,790.42
筹资活动现金流出小计	120,141.56	288,163.37	406,001.55	271,599.05
筹资活动产生的现金流量净额	14,533.44	34,158.28	212,563.18	22,191.37
现金及现金等价物净增加额	234.95	-40,439.43	3,343.89	19,228.75

经营活动方面，2015-2017年及2018年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为4,370.04万元、-199,883.62万元、-71,737.05万元和-14,040.47万元。2016-2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2015年呈大幅下降，主要系近年来发行人业务发展迅速，承建政府工程较多，投资金额较大所致。此外，2016-2017

年公司支付较多往来款，导致支付其他与经营活动有关的现金增多，因此 2016-2017 年经营活动产生的现金流出额较 2015 年有所增加。

投资活动方面，2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-7,332.66 万元、-9,335.67 万元、-2,860.66 万元和 -258.02 万元，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。其中，2015 年和 2016 年投资活动现金流出主要为物流园建设支出，2017 年投资活动现金流出为收购久安房地产股权支出。

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 22,191.37 万元、212,563.18 万元、34,158.28 万元和 14,533.44 万元。发行人于 2016 年取得了兴业国际信托有限公司、建设银行、光大兴陇信托有限责任公司和云南国际信托有限公司等多个金融机构的融资，融资规模大幅增加。因此发行人 2016 年筹资活动现金流量净额较 2015 年大幅上升。

近年来，外部融资成为平衡公司资金需求的主要来源。近三年，发行人筹资活动现金流量净额保持较高水平，显示出公司良好的融资能力。

三、发行人有息债务情况

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末发行人有息负债明细情况表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期借款	81,100.00	53,401.00	59,400.00	162,085.05
一年内到期的非流动负债	25,977.56	51,480.70	112,690.34	53,800.00
长期借款	498,581.00	463,641.00	330,001.00	102,600.00
长期应付款	145,960.75	99,442.45	109,242.14	3,484.32
合计	751,619.31	667,965.15	611,333.48	321,969.37

注：有息负债=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+长期应付款

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人有息负债分别为 321,969.37 万元、611,333.48 万元、667,965.15 万元和 751,619.31 万元，呈逐年上升的趋势，主要系近年来业务规模增大导致筹资需求增加所致。

截至 2018 年末，发行人无超过同期、同期限银行贷款基准利率 2 倍的高利融资。

（一）有息负债前十大明细情况

2017 年末发行人有息负债前十大明细情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	永赢资管	资管计划	45,000.00	6.21%	2016/01/27-2021/01/27	保证+抵押
2	贵阳贵银金融租赁	融资租赁	45,000.00	4.75%	2016/11/10-2021/11/10	质押
3	兴业国际信托	信托	32,200.00	4.70%	2016/11/25-2019/11/24	质押
4	国开行江苏省分行	贷款	32,100.00	4.90%	2013/10/28-2023/10/27	保证+抵押
5	云南国际信托	信托	30,000.00	5.20%	2016/09/29-2022/09/29	质押
6	云南国际信托	信托	30,000.00	5.13%	2017/03/02-2023/09/29	质押
7	云南国际信托	信托	30,000.00	5.13%	2017/03/02-2024/09/29	质押
8	江苏国际信托	信托	28,000.00	4.45%	2017/02/27-2022/09/29	保证
9	江苏银行锡西支行	贷款	27,000.00	4.99%	2017/01/03-2020/01/02	保证
10	浦发银行无锡分行	贷款	26,000.00	4.99%	2017/02/10-2021/12/10	保证
-	合计	-	325,300.00	-	-	-

（二）债务偿还压力测算

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	73,231.70	270,850.00	66,590.00	157,751.00	28,000.00	32,100.00	25,000.00	-
其中：银行借款偿还规模	63,432.00	88,650.00	66,590.00	35,000.00	-	32,100.00	25,000.00	-
信托借款偿还规模	-	182,200.00	-	37,751.00	28,000.00	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	9,799.70	-	-	99,442.45	-	-	-	-
本次债券偿付规模	-	-	-	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00
合计	73,231.70	270,850.00	66,590.00	195,193.45	51,000.00	55,100.00	48,000.00	23,000.00

四、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、公司的控股股东和实际控制人

详见第八条中的“三、公司控股股东及实际控制人情况”。

2、公司的子公司、合营企业及联营企业

详见第八条中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、本公司的其他关联方情况

除上述披露的关联方之外，公司不存在其他关联方。

（二）关联方交易

报告期内，公司不存在关联交易情况。

（三）关联方往来

截至2017年末，发行人无关联方往来。

（四）关联方担保

截至2017年12月31日关联方担保明细情况表

单位：万元

担保人	担保类型	被担保方	担保金额	开始日	结束日
无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	贷款	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	6,100.00	2017-12-16	2026-12-15
合计	-	-	6,100.00	-	-

五、发行人或有事项

（一）担保事项

1、集团内担保

截至2017年12月31日，发行人共存在6笔集团内担保，合计147,550.00万元，明细情况如下：

截至2017年12月31日集团内担保明细情况表

单位：万元

序号	担保人	担保类型	被担保方	担保金额	起始日	结束日
1	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	贷款	无锡环湖建设开发有限公司	49,850.00	2016-07-01	2019-07-05
2	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	贷款	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	6,100.00	2017-12-16	2027-12-15
3	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	贷款	江苏无锡经济开发区发展有限公司	18,000.00	2016-09-28	2019-09-19
4	无锡市胡埭物流园有限公司	贷款	无锡环湖建设开发有限公司	9,400.00	2017-08-09	2018-08-08
5	江苏无锡经济开发区发展有限公司	贷款	无锡胡埭工业园有限公司	45,000.00	2017-01-03	2020-01-02
6	江苏无锡经济开发区发展有限公司	融资租赁	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	19,200.00	2016-07-28	2021-07-28
-	合计	-	-	147,550.00	-	-

2、对外担保

截至2017年12月31日，发行人共存在11笔对外担保，合计

484,500.00 万元，明细情况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日对外担保明细情况表

单位：万元

序号	担保人	担保类型	被担保方	担保金额	起始日	结束日
1	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	贷款	无锡市九龙湾建设发展有限公司	120,000.00	2017-03-21	2027-03-28
2	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	贷款	无锡山水产业投资发展有限公司	100,000.00	2016-01-15	2028-01-14
3	江苏无锡经济开发区发展有限公司	贷款	无锡市滨湖商旅文化发展有限公司	54,000.00	2017-02-06	2019-02-05
4	江苏无锡经济开发区发展有限公司	贷款	无锡金源源力建设工程有限公司	50,000.00	2016-06-29	2025-06-27
5	江苏无锡经济开发区发展有限公司	贷款	无锡金源产业投资发展集团有限公司	50,000.00	2016-09-28	2023-09-27
6	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	融资租赁	无锡胡埭污水处理有限公司	30,000.00	2015-12-03	2020-10-10
7	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	贷款	无锡荣巷历史街区投资管理有限公司	29,000.00	2015-12-23	2020-12-23
8	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	融资租赁	无锡胡埭污水处理有限公司	19,000.00	2014-01-09	2021-01-09
9	江苏无锡经济开发区发展有限公司	融资租赁	无锡胡埭污水处理有限公司	15,000.00	2015-05-22	2020-05-22
10	江苏无锡经济开发区发展有限公司	贷款	无锡胡埭污水处理有限公司	12,000.00	2016-11-24	2018-11-24
11	江苏无锡经济开发区发展有限公司	融资租赁	无锡金源产业投资发展集团有限公司	5,500.00	2015-07-28	2018-07-20
-	合计	-	-	484,500.00	-	-

发行人与被担保企业均不存在关联关系，其中，前五大被担保客户担保金额合计 374,000.00 万元，占对外担保总额比例为 77.19%。

前五大被担保企业基本情况如下：

(1) 无锡市九龙湾建设发展有限公司

无锡市九龙湾建设发展有限公司成立于 2006 年 01 月 17 日，注册资本 80,000.00 万元，控股股东和实际控制人均为无锡市滨湖区胡埭镇村镇建设管理服务所，经营范围：新农村的改造、建设、管理；水污染治理；防洪除涝设施管理；利用自有资金对外投资；土地平整；市政公共设施管理；苗木种植；良种技术开发服务；园林绿化服务；工艺美术品、农产品的开发及销售。（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2017年末,无锡市九龙湾建设发展有限公司总资产为42.72亿元,总负债为30.19亿元,所有者权益为12.53亿元。2017年,该公司营业收入为5.85亿元,净利润为0.47亿元。

无锡市九龙湾建设发展有限公司主要实施水环境整治及部分基础设施建设业务。2017年,该公司营业利润率为8.03%,净资产收益率为3.75%,盈利能力较强,发行人对该公司的代偿风险较小。

(2) 无锡山水产业投资发展有限公司

无锡山水产业投资发展有限公司成立于2000年12月27日,注册资本400,000.00万元,主体评级AA+,控股股东及实际控制人均为无锡市滨湖区人民政府,经营范围:利用自有资金对外投资;土地整理;水利工程的建设、施工;基础建设和配套设施建设施工;建筑材料、专用设备、五金、交电、化工产品及其原料的销售;资产管理(不含国有资产)。(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2017年末,无锡山水产业投资发展有限公司总资产为263.37亿元,总负债为165.99亿元,所有者权益为97.38亿元。2017年,该公司营业收入为21.42亿元,净利润为2.81亿元。

无锡山水产业投资发展有限公司主要实施工程代建业务、房屋租赁业务、房屋销售业务、物业管理业务及影视文化业务等。2017年,该公司营业利润率为13.12%,净资产收益率为2.89%,公司业务较为多元化,盈利能力较强,发行人对该公司的代偿风险较小。

(3) 无锡市滨湖商旅文化发展有限公司

无锡市滨湖商旅文化发展有限公司成立于2009年01月08日,注册资本40,000.00万元,控股股东为无锡市城开实业发展集团有限

公司，实际控制人为无锡市滨湖区财政局，经营范围：文化交流活动的组织策划；旅游线路策划；旅游景点建设；企业营销策划；利用自有资产对外投资；市政公共设施管理；工程项目管理；公用基础设施项目的设计、施工、管理；农村基础设施投资管理与建设；河道环境治理工程的施工；绿化服务；土地平整；贸易咨询服务；酒店管理；物业管理；旅游工艺品的设计、开发、销售；家庭用品、针纺织品、金属材料、建材、建筑专用设备的销售；室内外装饰服务。（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 2017 年末，无锡市滨湖商旅文化发展有限公司总资产为 24.75 亿元，总负债为 14.70 亿元，所有者权益为 10.05 亿元。2017 年，该公司营业收入为 6.12 亿元，净利润为 0.86 亿元。

该公司主要实施水环境治理业务，2017 年，该公司营业利润率为 14.05%，净资产收益率为 8.56%，盈利能力较强，发行人对该公司的代偿风险较小。

（4）无锡金源源力建设工程有限公司

无锡金源源力建设工程有限公司成立于 2008 年 11 月 10 日，注册资本 40,000.00 万元，控股股东为无锡金铃集团有限公司，实际控制人为无锡市滨湖区经济发展总公司管理委员会，经营范围：市政工程、土石方工程、绿化工程、水利工程、环保工程、建筑装饰工程、房屋建筑工程的施工；工程管理服务；贸易咨询服务；市政公共设施管理；环境科学技术研究、技术开发、技术服务、技术咨询；环境工程的技术咨询；建筑材料、金属材料、五金产品、金属制品、电气机械及器材、通用机械及配件、专用设备及配件、仪器仪表、家庭用品的销售。（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2017年末，无锡金源源力建设工程有限公司总资产为15.50亿元，总负债为11.37亿元，所有者权益为4.13亿元。2017年，该公司营业收入为2.14亿元，净利润为0.12亿元。

该公司主要实施工程代建业务，2017年，该公司营业利润率为5.61%，净资产收益率为2.91%，盈利能力较强，发行人对该公司的代偿风险较小。

(5) 无锡金源产业投资发展集团有限公司

无锡金源产业投资发展集团有限公司成立于2008年12月25日，注册资本200,000.00万元，控股股东与实际控制人均为无锡市经济发展总公司管理委员会，经营范围：利用自有资产对外投资；物业管理；绿化工程、水利工程、市政工程、环保工程的施工；房地产中介服务；工程管理服务；规划管理；市政公共设施管理；城市绿化管理；科技中介服务；技术推广服务；社会经济咨询服务（不含投资咨询）；金属材料及制品、建筑材料、五金产品的销售。（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2017年末，无锡金源产业投资发展集团有限公司总资产为44.27亿元，总负债为19.43亿元，所有者权益为24.84亿元。2017年，该公司营业收入为4.12亿元，净利润为0.31亿元。

该公司主要实施工程代建业务，2017年，该公司营业利润率为7.52%，净资产收益率为1.25%，盈利能力较强，发行人对该公司的代偿风险较小。

除上述大额的对外担保以外，发行人其他对外担保主要为对融资租赁借款的保证担保，由于融资租赁借款均有同等价值的租赁资产，当该类借款出现偿付风险时，融资租赁公司将优先处置租赁资产，因此发行人的代偿风险较小。

（二）受限资产情况

截至2017年末，公司受限资产为抵押的存货、投资性房地产和使用受限的货币资金，受限资产账面价值合计182,179.48万元。其中，抵押的存货账面价值合计8,176.82万元，抵押的投资性房地产账面价值合计112,002.66万元；受限的货币资金账面价值为62,000.00万元。

受限的存货、投资性房地产具体情况如下：

截至2017年末受限存货明细情况表

单位：万元

序号	取得方式	权证编号	座落	使用权类型	土地用途	面积(平方米)	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳出让金
1	招拍挂	锡滨国用(2009)第050号	胡埭路与小胡山南路交叉口东北侧(A块)	出让	商业用地	18,529.90	8,176.82	成本法	是	是
2	招拍挂	锡滨国用(2009)第052号	胡埭路与小胡山南路交叉口东北侧(B块)	出让	商业用地	27,500.10			是	是
合计				-	-	46,030.00	8,176.82	-	-	-

截至2017年末受限投资性房地产明细情况表

单位：万元

权证编号	土地用途	建筑面积(m ²)	土地证编号	土地面积(m ²)	账面价值	入账方式	抵押情况	是否出租
锡房权证字第WX1000542946号	商业	42,770.49	锡滨国用(2010)第028号	37,481.80	49,115.53	评估法	是	是
锡房权证字第WX1000542951号	商业	16,525.03			10,781.46	评估法	是	是
苏(2017)无锡市不动产权第0080241号	批发零售用地/商业、金融、信息	36,510.66	房地合一证	15,090.20	46,026.64	评估法	是	是
苏(2016)无锡市不动产权第0011979号	工业用地	31,475.92	房地合一证	21,749.20	6,079.03	评估法	是	是
合计				-	74,321.20	112,002.66	-	-

（三）未决诉讼及仲裁事项

截至2017年末，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（四）重大承诺事项

截至2017年末，发行人无重大承诺事项。

（五）其他或有事项

截至2017年末，发行人无其他或有事项。

六、发行人**2015-2017**年经审计及**2018**年**1-9**月未经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人**2015-2017**年经审计及**2018**年**1-9**月未经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人**2015-2017**年经审计及**2018**年**1-9**月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年末，本公司通过信托、融资租赁、资管计划等方式融资 405,433.74 万元，具体情况如下：

截至 2017 年末发行人信托、融资租赁、资管计划等方式融资明细表

单位：万元

序号	借款银行	债务类型	借款金额	借款日	贷款利率	担保方式
1	永赢资管	资管计划	45,000.00	2016/01/27-2021/01/27	6.21%	保证+抵押
2	贵阳贵银租赁	融资租赁	40,000.00	2016/11/10-2021/11/10	4.75%	质押
3	兴业国际信托	信托	32,200.00	2016/11/25-2019/11/24	4.70%	质押
4	云南国际信托	信托	30,000.00	2017/03/02-2024/09/29	5.13%	质押
5	云南国际信托	信托	30,000.00	2017/03/02-2023/09/29	5.13%	质押
6	云南国际信托	信托	30,000.00	2016/09/29-2022/09/29	5.20%	质押
7	江苏国际信托	信托	28,000.00	2017/02/27-2022/02/26	5.23%	保证
8	光大兴陇信托	信托	19,000.00	2016/01/28-2021/01/28	5.40%	保证
9	云南国际信托	信托	22,500.00	2016/09/29-2021/09/29	5.20%	质押
10	云南国际信托	信托	22,500.00	2016/09/29-2020/09/29	5.20%	质押
11	中信金融租赁	融资租赁	14,442.45	2017/07/29-2022/07/28	4.75%	保证
12	云南国际信托	信托	15,000.00	2016/09/29-2019/09/29	5.20%	质押
13	光大兴陇信托	信托	13,751.00	2016/02/03-2021/02/03	4.75%	质押
14	苏银金融租赁	融资租赁	12,969.43	2018/03/02-2023/03/02	5.45%	保证
15	永赢金融租赁	融资租赁	12,042.60	2018/01/25-2022/08/25	5.43%	保证
16	永赢金融租赁	融资租赁	8,028.27	2018/02/07-2022/09/07	5.43%	保证
17	五矿国际信托	信托	30,000.00	2018/05/08-2021/05/08	6.40%	保证
-	合计	-	405,433.74	-	-	-

截至 2018 年末，除前述融资事项外，发行人无其他已发行未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金 95,000.00 万元人民币，其中 25,400.00 万元用于有机生态高新农业产业项目，24,200.00 万元用于有机生态（茶）产业提升项目，其余 45,400.00 万元用于补充营运资金。具体投资总额及拟用募集资金如下：

募集资金投资情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟用募集资金	占总投资比例	占募集资金总额比例
1	有机生态高新农业产业项目	43,970.79	25,400.00	57.77% ¹	26.74%
2	有机生态（茶）产业提升项目	41,948.76	24,200.00	57.69%	25.47%
3	补充营运资金	-	45,400.00	-	47.79%
-	合计	85,919.55	95,000.00	-	100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目

（一）有机生态高新农业产业项目

1、项目规模和内容

该项目对有机果蔬园、苗木基地实施场地平整、土壤改良，建设智能化标准钢架大棚和大棚配套的数控式灌溉、遮阳、覆盖、水暖、降温系统、培育养育床架等配套设施，以及农田水利工程、农用道路工程等基础设施配套工程。

该项目总建设用地面积为 1,242 亩，包括 1,100 亩有机果蔬园和 142 亩苗木基地。其中，有机果蔬园中智能化标准钢架大棚用地面积为 1,045 亩，配套设施用地面积为 55 亩；苗木基地种植面积为 110 亩，配套设施用地面积为 32 亩。

该项目种植内容主要为果菜类、叶菜类、菌类三大类 19 个品种

¹ 有机生态高新农业产业项目实施主体为无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司，发行人持有其 99.96% 的股权。计算该项目拟用募集资金占总投资比例时，以项目实际总投资的 99.96% 来测算。

和苗木 8 个品种。

2、项目审批情况

该项目实施主体：无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司。

发行人持有该子公司 99.96% 的股权。

该项目已获批复文件如下表：

批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
无锡市社会稳定风险评估审批表	-	无锡市滨湖区胡埭镇综合治理科	2017年9月5日	项目风险低
情况说明	-	无锡市规划局滨湖分局	2017年10月31日	项目不涉及新增建设用地，无需办理规划手续
关于有机生态高新农业产业项目的用地审核意见	-	无锡市国土资源局滨湖分局	2017年11月6日	项目不涉及新增建设用地
固定资产投资项目节能承诺表	-	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	2017年11月8日	承诺项目严格按照国家相关节能法律法规政策实施
建设项目环境影响登记表	备案号：201732021100000298	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	2017年11月13日	项目环境影响登记表完成备案
关于无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司实施有机生态高新农业产业项目可行性研究报告的批复	锡滨发改许[2017]187号	无锡市滨湖区发展和改革委员会	2017年11月16日	原则同意项目可行性研究报告

3、项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 43,970.79 万元，其中工程费用 36,081.00 万元，工程建设其他费用 2,790.03 万元，预备费 2,332.26 万元，建设期利息 2,767.50 万元。

项目所需建设资金中 25,400.00 万元由本次债券融资解决，其余由发行人自筹。该项目无政府补贴。

该项目于 2018 年 3 月动工，计划 2020 年 3 月完工，建设期 2 年。截至 2018 年末，项目累计已投资 2,300 万元，占总投资的 5.23%，在项目实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

4、项目土地情况

项目位于无锡市滨湖区胡埭镇刘闰路以东、胡埭边界线（生态农

业示范园)以南,共占地1,242亩,项目所涉用地为项目实施主体以租赁方式取得,原土地用途即为农用地。本次债券募投项目不涉及新增建设用地。

5、运营模式

该项目主要种植果蔬、苗木、花卉、盆景,均由项目实施主体购置种苗并种植、培育。项目种植果蔬,并用自种果蔬生产农副产品。项目生产的果蔬和农副产品均批发给超市,而苗木、花卉、盆景均采用零售和批发结合的方式进行销售。

6、经济效益

该项目建设期2年,运营期18年。项目具有良好的经济效益,项目收入主要由果蔬、苗木、花卉、盆景的销售收入、农副产品销售收入以及乡村体验收入构成,各产品销量均与产量一致,销售单价均按市场价保守预计,项目收入具体明细如下:

(1) 果蔬

根据现有区域内土地情况以及计划所采用的种植技术,由于现代化大棚培育方式可以有效延长农作物的生命期,抵御一定的自然灾害,增加农作物亩产量,但有机种植方式培育周期较长且不施化肥农药,大棚培育方式不足以明显增加亩产量。因此该项目中有机果蔬产量普遍低于普通果蔬产量。

该项目中果蔬均以有机方式培育,但培育成功前需经历一定的轮作期。因此,在该项目运营期内,第一年以普通果蔬价格销售,第二年以无公害果蔬价格销售,第三年以有机转换果蔬销售,第四年及以后以有机果蔬价格销售。

该项目中果蔬和菌类的预计销量如下:

序号	名称	生产农副产品对果蔬的消耗量(kg/年)	预计年销量(万kg)			
			普通果蔬	无公害果蔬	有机转换果蔬	有机果蔬

1	甘蓝	28,333.125	9.183	9.667	9.667	9.667
2	水果黄瓜	42,349.125	17.352	18.265	18.265	18.265
3	丝瓜	-	21.375	22.500	22.500	22.500
4	水果番茄	39,912.750	45.608	48.009	48.009	48.009
5	土豆	42,048.000	1.705	1.795	1.795	1.795
6	日本南瓜	42,048.000	1.705	1.795	1.795	1.795
7	秋葵	21,024.000	3.703	3.898	3.898	3.898
8	小青菜	28,333.125	10.608	11.167	11.167	11.167
9	芥蓝	18,888.750	8.893	9.361	9.361	9.361
10	球生菜	103,888.125	5.331	5.611	5.611	5.611
11	芹菜	28,333.125	23.908	25.167	25.167	25.167
12	芝麻菜	37,777.500	2.111	2.222	2.222	2.222
13	菠菜	28,333.125	14.408	15.167	15.167	15.167
14	菜苔	28,333.125	20.108	21.167	21.167	21.167
15	油麦菜	28,333.125	8.708	9.167	9.167	9.167
16	舞茸	34,492.500	3.373	3.551	3.551	3.551
17	榛蘑	68,985.000	5.986	6.302	6.302	6.302
18	口蘑	45,990.000	12.256	12.901	12.901	12.901
19	银耳	80,482.500	2.329	2.452	2.452	2.452
-	合计	747,885.000	218.653	230.162	230.162	230.162

该项目中果蔬和菌类的预计销售单价及达产年销售收入如下：

序号	名称	预计销售单价（元/kg）				达产年销售收入
		普通果蔬	无公害果蔬	有机转换果蔬	有机果蔬	
1	甘蓝	9.80	12.25	24.50	35.00	338.33
2	水果黄瓜	8.40	10.50	21.00	30.00	547.95
3	丝瓜	7.00	8.75	17.50	25.00	562.50
4	水果番茄	7.00	8.75	17.50	25.00	1,200.22
5	土豆	5.60	7.00	14.00	20.00	35.90
6	日本南瓜	8.40	10.50	21.00	30.00	53.86
7	秋葵	7.00	8.75	17.50	25.00	97.44
8	小青菜	4.20	5.25	10.50	15.00	167.50
9	芥蓝	5.60	7.00	14.00	20.00	187.22
10	球生菜	5.60	7.00	14.00	20.00	112.22
11	芹菜	5.60	7.00	14.00	20.00	503.33
12	芝麻菜	4.20	5.25	10.50	15.00	33.33
13	菠菜	5.60	7.00	14.00	20.00	303.33
14	菜苔	5.60	7.00	14.00	20.00	423.33
15	油麦菜	5.60	7.00	14.00	20.00	183.33

16	舞茸	58.32	64.80	72.00	80.00	284.06
17	榛蘑	43.74	48.60	54.00	60.00	378.09
18	口蘑	36.45	40.50	45.00	50.00	645.05
19	银耳	58.32	64.80	72.00	80.00	196.14
-	合计	-	-	-	-	6,259.16

债券存续期内，该项目中果蔬及菌类销售收入合计为 22,393.93 万元，包括果菜销售收入 9,404.86 万元，叶菜销售收入 6,345.55 万元，菌类销售收入 6,618.53 万元；运营期内，该项目中果蔬及菌类销售收入合计为 103,660.01 万元，包括果菜销售收入 46,275.52 万元，叶菜销售收入 31,222.55 万元，菌类销售收入 26,161.95 万元。

(2) 苗木、花卉、盆景

根据无锡市花卉市场的销售情况，全年销量较好的主要为花类、盆栽等，因此该项目根据地区气候特征、土壤特质及销售情况选择蝴蝶兰、大花蕙兰、杜鹃、澳洲松、玫瑰作为重点种植品种。

假设该项目产量即为项目预计销量。该项目在运营期第 2 年至第 18 年的预计销量保持不变，其中，花木在运营期第 1 年预计销量为第 2 年及以后预计销量的 75%²，其余品种在运营期第 1 年预计销量均为第 2 年及以后预计销量的 95%。该项目所种植的苗木、花卉、盆景运营期内预计销量、单价及达产年销售收入明细如下：

序号	名称	第 1 年销量 (万株/盆/支)	第 2-18 年销量 (万株/盆/支)	单价	达产年销售收入
1	绿化苗木	0.380	0.400	300 元/株	120.00
2	花木	0.675	0.900	200 元/株	180.00
3	盆栽绿植	76.000	80.000	30 元/盆	2,400.00
4	蝴蝶兰	28.500	30.000	20 元/株	600.00
5	大花蕙兰	11.875	12.500	140 元/株	1,750.00
6	杜鹃	19.000	20.000	30 元/株	600.00
7	澳洲松	0.713	0.750	60 元/株	45.00
8	各色玫瑰 ³	70.983	74.719	1.2 元/支	89.66

² 花木对光照、肥料和湿度要求较高，人员配合不足、栽种经验不足等均会导致花木栽种失败。因此该项目中花木在运营期第 1 年预计销量为运营期第 2 年及以后的 75%。

³ 该项目每年生产花茶 1.825 万袋，每袋 50g，则年消耗鲜玫瑰 4,562.50kg（预计干鲜比为 1:5）。预计损耗

-	合计	-	-	-	5,784.66
---	----	---	---	---	----------

债券存续期内，该项目中苗木、花卉、盆景销售收入合计为 28,598.08 万元；运营期内，该项目中苗木、花卉、盆景销售收入合计为 103,798.69 万元。

(3) 农副产品

农副产品主要用于抵御部分农产品鲜品销售风险并拓展市场。该项目在运营期第 2 年至第 18 年的预计销量保持不变，运营期第 1 年预计销量为第 2 年及以后预计销量的 95%。该项目在运营期内单价保持不变。该项目在运营期内预计销量、单价及达产年销售收入明细如下：

序号	名称	包装规格 (g)	运营期年销量 (万袋)		单价 (元/袋)	达产年销售收入
			第 1 年	第 2-18 年		
1	袋装沙拉	300	52.013	54.750	15	821.25
2	冻干果蔬干	50	27.740	29.200	20	584.00
3	净菜	300	52.013	54.750	10	547.50
4	菌类干货	150	27.740	29.200	55	1,606.00
5	花茶	50	1.734	1.825	15	27.38
-	合计	-	-	-	-	3,586.13

债券存续期内，该项目销售收入合计为 17,751.34 万元；运营期内，该项目销售收入合计为 64,370.94 万元。

(4) 乡村体验

该项目乡村体验收入主要来自于果蔬采摘体验和亲子农业。其中，有机果蔬园中 20 亩果蔬可供市民采栽体验，40 亩⁴果蔬作为亲子农业教育用地，以此促进城市家庭互动，成为有利孩子成长的大自然课堂。

亲子农业项目预计人均消费 30 元。根据现有区域人流量测算，预计运营期第 2 年至第 18 年参与亲子农业项目的人数为 1.6 万人，预计运营期第 1 年参与亲子农业项目的人数较少，为运营期第 2 年及

率为 10%，每 kg 鲜玫瑰含有 150 支，则每年生产花茶将消耗 752,812.50 支玫瑰。

⁴ 用于亲子农业的 40 亩地仍属于果蔬销售用地，棚内放置各个蔬果名牌及性能说明，用于农业知识传播。

以后参与人数的95%，即1.52万人。运营期第2年及以后，该项目年收入为48.00万元。

果蔬采摘体验预计人均消费40元。果蔬采摘体验进入感强，人数较亲子农业项目将有所增加，预计运营期第2年至第18年参与果蔬采摘体验项目的人数为3万人，预计运营期第1年参与果蔬采摘体验项目的人数较少，为运营期第2年及以后参与人数的95%，即2.85万人。运营期第2年及以后，该项目年收入为120.00万元。

债券存续期内，该项目中乡村体验收入合计为831.60万元；运营期内，该项目中乡村体验收入合计为3,015.60万元。

综上，在本次债券存续期内，有机生态高新农业产业项目预计经营性收入合计69,549.96万元，经营成本（不含折旧摊销）合计33,273.77万元，税金及附加合计0.00⁵万元，项目经营性净收益合计36,276.19万元。

该项目拟使用募集资金25,400.00万元，假设发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为8,890.00万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

在本次债券运营期内，该项目净收益为142,025.74万元，可覆盖项目总投资。

该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期				运营期合计	债券存续期合计
	第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4-18年		
果菜销售收入	-	-	754.43	992.67	1,985.34	2,836.20	46,275.52	9,404.86
叶菜销售收入	-	-	509.02	669.77	1,339.53	1,913.62	31,222.55	6,345.55
菌类销售收入	-	-	1,041.14	1,217.71	1,353.01	1,503.34	26,161.95	6,618.53

⁵根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，农业生产者销售的自产农产品免征增值税。该项目中仅乡村体验收入需缴纳增值税。由于项目进项税较多，经抵扣后，项目在债券存续期内无需缴纳增值税，因此该项目的税金及附加为0。

苗木、花卉、盆景销售收入	-	-	5,459.43	5,784.66	5,784.66	5,784.66	103,798.69	28,598.08
农副产品销售收入	-	-	3,406.82	3,586.13	3,586.13	3,586.13	64,370.94	17,751.34
乡村体验收入	-	-	159.60	168.00	168.00	168.00	3,015.60	831.60
项目收入	-	-	11,330.44	12,418.94	14,216.67	15,791.95	274,845.25	69,549.96
运营成本及费用	-	-	5,313.56	5,836.48	6,809.00	7,657.36	132,819.51	33,273.77
经营税金及附加(含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	6,016.88	6,582.46	7,407.67	8,134.59	142,025.74	36,276.19

7、压力测试

(1) 加压 30%

假设果蔬、菌类、苗木、花卉、盆景、农副产品销量均下降 30%，各产品销售单价下降 30%，乡村体验人数及单价均下降 30%，则该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期				运营期合计	债券存续期合计
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-18 年		
果菜销售收入	-	-	369.67	486.41	972.82	1,389.74	22,675.00	4,608.38
叶菜销售收入	-	-	249.42	328.19	656.37	937.67	15,299.05	3,109.32
菌类销售收入	-	-	510.16	596.68	662.97	736.64	12,819.36	3,243.08
苗木、花卉、盆景销售收入	-	-	2,675.12	2,834.48	2,834.48	2,834.48	50,861.36	14,013.06
农副产品销售收入	-	-	1,669.34	1,757.20	1,757.20	1,757.20	31,541.76	8,698.15
乡村体验收入	-	-	78.20	82.32	82.32	82.32	1,477.64	407.48
项目收入	-	-	5,551.91	6,085.28	6,966.17	7,738.05	134,674.17	34,079.47
运营成本及费用	-	-	2,554.96	2,811.19	3,287.72	3,703.42	64,205.21	16,060.71
经营税金及附加(含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	2,996.96	3,274.09	3,678.44	4,034.63	70,468.97	18,018.75

在本次债券存续期内，有机生态高新农业产业项目预计经营性收入合计 34,079.47 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 16,060.71 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 18,018.75 万元。

该项目拟使用募集资金 25,400.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,890.00 万元。因此，该项目债券存续期经

营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内净收益为 70,468.97 万元，可覆盖项目总投资。

(2) 加压 40%

假设果蔬、菌类、苗木、花卉、盆景、农副产品销量均下降 40%，各产品销售单价下降 40%，乡村体验人数及单价均下降 40%，则该项目在债券存续期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期				运营期合计	债券存续期合计
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-18 年		
果菜销售收入	-	-	271.59	357.36	714.72	1,021.03	16,659.19	3,385.75
叶菜销售收入	-	-	183.25	241.12	482.23	688.90	11,240.12	2,284.40
菌类销售收入	-	-	374.81	438.37	487.08	541.20	9,418.30	2,382.67
苗木、花卉、盆景销售收入	-	-	1,965.39	2,082.48	2,082.48	2,082.48	37,367.53	10,295.31
农副产品销售收入	-	-	1,226.45	1,291.01	1,291.01	1,291.01	23,173.54	6,390.47
乡村体验收入	-	-	57.46	60.48	60.48	60.48	1,085.62	299.38
项目收入	-	-	4,078.96	4,470.81	5,118.00	5,685.10	98,944.29	25,037.98
运营成本及费用	-	-	1,877.11	2,065.36	2,415.47	2,720.88	47,171.17	11,799.71
经营税金及附加(含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	-
净收益	-	-	2,201.85	2,405.45	2,702.53	2,964.22	51,773.12	13,238.27

在本次债券存续期内，有机生态高新农业产业项目预计经营性收入合计 25,037.98 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 11,799.71 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 13,238.27 万元。

该项目拟使用募集资金 25,400.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,890.00 万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内净收益为 51,773.12 万元，可覆盖项目总投资。

(二) 有机生态（茶）产业提升项目

1、建设规模和内容

有机生态（茶）产业提升项目对原有种植区域内的老茶树进行挖除并对土地进行整理、修复，经过修整坡台后进行新茶树种植，同时修建整体浇灌设施、育苗基地以及田间的品茶休憩场所。

项目总建设用地面积为 1,015 亩，包括种植用地 801.53 亩、水域 46.69 亩、育苗基地用地 126.71 亩和公共服务配套用地 40.07 亩。

2、项目审批情况

该项目实施主体：无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司。

发行人持有该子公司 100.00% 的股权。

该项目已获批复文件如下表：

批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
无锡市社会稳定风险评估审批表	-	无锡市滨湖区胡埭镇综合治理科	2017年9月5日	项目风险低
情况说明	-	无锡市规划局滨湖分局	2017年10月31日	项目不涉及新增建设用地，无需办理规划手续
关于有机生态（茶）产业提升项目的用地审核意见	-	无锡市国土资源局滨湖分局	2017年11月6日	项目不涉及新增建设用地
固定资产投资节能承诺表	-	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	2017年11月8日	承诺项目严格按照国家相关节能法律法规政策实施
建设项目环境影响登记表	备案号：20173202110000299	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	2017年11月13日	项目环境影响登记表完成备案
关于无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司实施有机生态（茶）产业提升项目可行性研究报告的批复	锡滨发改许[2017]189号	无锡市滨湖区发展和改革委员会	2017年11月16日	原则同意项目可行性研究报告

3、项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 41,948.76 万元，其中建设工程费 22,928.40 万元，工程建设其他费用 12,844.23 万元，不可预见费 1,788.63 万元，建设期利息 4,387.50 万元。

项目所需建设资金中 24,200.00 万元由本次债券融资解决，其余由发行人自筹。该项目无政府补贴。

该项目于 2018 年 3 月动工，计划 2021 年 3 月完工，建设期 3

年。截至2018年末，项目累计已投资1,900万元，占总投资的4.53%，在项目实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

4、项目土地情况

项目东临太湖、西接胡埭镇新城、北临环山路，共占地1,015亩，项目所涉用地为项目实施主体以租赁方式取得，原土地用途即为农用地。本次债券募投项目不涉及新增建设用地。

5、运营模式

该项目主要由项目实施主体购买茶苗并培育。项目生产的茶叶采用批发或零售的方式进行销售，项目培育的茶苗将出售给项目周边茶厂。

6、经济效益

该项目建设期3年，运营期17年。项目具有良好的经济效益，项目收入主要由干茶销售收入、茶苗销售收入以及茶文化体验收入构成，产品销量与产量一致，销售单价均按市场价保守预计，项目收入具体明细如下：

(1) 干茶销售收入

该项目茶叶种植用地为801.53亩，其中包括耕种用地785.50亩和田间道路用地16.03亩。

该项目区域为无锡太湖湖滨地区，无锡区域产地以太湖翠竹、阳羡雪芽、惠山银毫、碧螺春等品种为主，该项目拟栽种的茶叶品种为翠竹、白茶、碧螺春等，根据采摘时间长短与采摘方式难易程度对茶叶分级。该项目茶园拟产出一级、二级、三级茶叶。

该项目茶叶预计产量、单价及达产年销售收入明细如下：

序号	名称	占地比例	亩产量(kg)	产量(kg)	单价(元/500g)	达产年销售收入
1	一级茶叶	20%	15	2,356.49	900	424.17
2	二级茶叶	50%	125	49,093.56	400	3,927.48

3	三级茶叶	30%	200	47,129.82	200	1,885.19
-	合计	100%	-	98,579.86	-	6,236.85

茶树种植产量高峰期一般处于种植中期，因此预计运营期第1年至第3年茶叶产量分别为达产年产量的85%、90%和95%，运营期第4年达产。假设该项目产量与销量保持一致。

债券存续期内，该项目中干茶销售收入合计为23,076.33万元；运营期内，该项目中干茶销售收入合计为104,155.32万元。

(2) 茶苗销售收入

该项目建有育苗区126.71亩，其中育苗耕种用地101.37亩，田间道路用地25.34亩。

育苗区域内预计栽种密度为75株/平方米，进区苗龄为1年左右，出区苗龄为3.5年左右，进苗价格平均约为1元/株，出苗价格约为10.75元/株。育苗区每年的出苗率约为33%。

假设该项目产量与销量保持一致。该项目在运营期第1年按正常年份茶苗销售收入⁶的60%计算，运营期第2年按正常年份茶苗销售收入的80%计算，第3年至第17年按正常年份茶苗销售收入计算。该项目正常年份茶苗销售收入为1,630.76万元。

债券存续期内，该项目中茶苗销售收入合计为5,544.57万元；运营期内，该项目中茶苗销售收入合计为26,744.45万元。

(3) 茶文化体验收入

该项目设有田间品茶休憩场所，占地共计16.03亩，品茶休憩场所建有木质体验馆，可供茶艺展示、茶文化传播、品茶、鉴茶等。

根据无锡经开区区域内人流量以及周边景点日均人流量数据，该项目运营期内每天的参观人数保守预计为40人，其中每年开放时间定为250天。因此，该项目运营期内每年参观人数预计为1万人，且

⁶ 茶苗销售收入=育苗面积×栽种密度×出苗率×(出苗价格-进苗价格)

在运营期内保持不变。

预计运营期第1年人均消费为34元，运营期第2年人均消费为36元，运营期第3年人均消费为38元，运营期第4年及以后人均消费为40元。该项目在运营期第4年及以后年销售收入为40.00万元。

债券存续期内，该项目中茶文化体验收入合计为148.00万元；运营期内，该项目中茶文化体验收入合计为668.00万元。

综上，在本次债券存续期内，有机生态（茶）产业提升项目预计经营性收入合计28,768.90万元，经营成本（不含折旧摊销）合计10,965.51万元，税金及附加合计0.00⁷万元，项目经营性净收益合计17,803.39万元。

该项目拟使用募集资金24,200.00万元，假设发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为8,470.00万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内经营性净收益为78,285.12万元，可覆盖项目总投资。

该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期			运营期				运营期合计	债券存续期合计
	第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4-17年		
干茶销售收入	-	-	-	5,301.32	5,613.16	5,925.00	6,236.85	104,155.32	23,076.33
茶苗销售收入	-	-	-	978.45	1,304.60	1,630.76	1,630.76	26,744.45	5,544.57
茶文化体验收入	-	-	-	34.00	36.00	38.00	40.00	668.00	148.00
项目收入	-	-	-	6,313.77	6,953.77	7,593.76	7,907.60	131,567.77	28,768.90
运营成本及费用	-	-	-	2,446.29	2,658.24	2,870.18	2,990.80	49,845.89	10,965.51
经营税金及附加 (含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	3,436.76	-
净收益	-	-	-	3,867.48	4,295.53	4,723.58	4,916.80	78,285.12	17,803.39

⁷ 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，农业生产者销售的自产农产品免征增值税。该项目中茶苗为初级农产品，无需缴纳增值税。由于该项目进项税较多，经抵扣后，在债券存续期内无需缴纳增值税，税金及附加为0。

7、压力测试

(1) 加压 20%

假设各产品销量及单价均下降 20%，茶文化体验人数及单价均下降 20%，则该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期			运营期				运营期合计	债券存续期合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-17 年		
干茶销售收入	-	-	-	3,392.84	3,592.42	3,792.00	3,991.58	66,659.41	14,768.85
茶苗销售收入	-	-	-	782.76	1,043.68	1,304.61	1,304.61	21,395.56	4,435.66
茶文化体验收入	-	-	-	21.76	23.04	24.32	25.60	427.52	94.72
项目收入	-	-	-	4,197.36	4,659.14	5,120.93	5,321.79	88,482.49	19,299.23
运营成本及费用	-	-	-	1,531.51	1,681.76	1,832.02	1,909.22	33,844.93	6,954.51
经营税金及附加 (含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	1,194.16	-
净收益	-	-	-	2,665.85	2,977.38	3,288.91	3,412.57	53,443.39	12,344.71

本次债券存续期内，有机生态（茶）产业提升项目预计经营性收入合计 19,299.23 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 6,954.51 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 12,344.71 万元。

该项目拟使用募集资金 24,200.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,470.00 万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内经营性净收益为 53,443.39 万元，可覆盖项目总投资。

(2) 加压 25%

假设各产品销量及单价均下降 25%，茶文化体验人数及单价均下降 25%，则该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期	运营期	运营期
----	-----	-----	-----

	第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4-17年	合计	债券存续期合计
干茶销售收入	-	-	-	2,981.99	3,157.40	3,332.81	3,508.23	58,587.37	12,980.44
茶苗销售收入	-	-	-	733.84	978.45	1,223.07	1,223.07	20,058.34	4,158.43
茶文化体验收入	-	-	-	19.13	20.25	21.38	22.50	375.75	83.25
项目收入	-	-	-	3,734.95	4,156.10	4,577.26	4,753.80	79,021.46	17,222.11
运营成本及费用	-	-	-	1,358.90	1,495.24	1,631.58	1,699.43	30,348.28	6,185.14
经营税金及附加 (含增值税)	-	-	-	-	-	-	-	711.38	-
净收益	-	-	-	2,376.06	2,660.87	2,945.68	3,054.37	47,961.80	11,036.98

本次债券存续期内，有机生态（茶）产业提升项目预计经营性收入合计 17,222.11 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 6,185.14 万元，税金及附加合计 0.00 万元，项目经营性净收益合计 11,036.98 万元。

该项目拟使用募集资金 24,200.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,470.00 万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。

该项目运营期内经营性净收益为 47,961.80 万元，可覆盖项目总投资。

（三）项目建设背景

2016 年，国务院办公厅发布《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》，指出必须以新型城镇化为依托，推进农业供给侧结构性改革，着力构建农业与二三产业交叉融合的现代产业体系。据此，江苏省、无锡市先后在“十三五”规划中强调必须大力发展现代农业，构建现代农业产业体系，包括发展设施园艺业，培育壮大设施蔬菜、应时鲜果、花卉苗木等高效农业产业，推进“菜篮子”工程蔬菜基地和园艺作物标准园建设，以形成生物育种、优质水稻、精细蔬菜、花卉苗木等一批现代农业主导产业。为实现“十三五”规划提出的走出一条新型农业现代化道路，无锡市于 2017 年发布《无锡市“十三五”（2016-

2020年)现代农业发展专项规划》，提出将结合无锡经济社会现状，着力构建“5+2”式的现代农业产业布局，包括优质粮食、精细蔬菜、精品园艺、特色渔业和健康牧业等五大传统优势产业和生物农业、休闲农业等两大新兴产业。

同时，根据《中国茶叶产业“十三五”发展规划》，“十三五”期间，茶叶产业发展重点之一为强化基础建设，提升产业优势，并持续推进生态有机茶园建设，打造绿色生态茶产业，推动以茶叶为代表的中国传统特色农业产业和茶区经济支柱产业，实现茶叶产业经济长期平稳较快发展。

(四) 项目建设的必要性和意义

1、促进区域一二三产业融合发展

该项目通过对区域内现有耕地的有效整合，对区域内农业项目采用产业联动、要素集聚、技术渗透、体制创新等方式，将资本、技术和资源要素进行跨界集约化配置，促进农业生产和销售并将农业种植与休闲以及其他类型服务业有机整合，实现区域内一二三产业的紧密相连和协同发展。

募投项目用地均为租赁用地，其中有机生态高新农业产业项目用地 1,242 亩，由无锡市滨湖区胡埭镇富安村民委员会代表当地农民与该项目实施主体无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司以 800 元/亩的年租赁单价签署 10 年期租赁协议，每年租金为 99.36 万元；有机生态(茶)产业提升项目用地为 1,015 亩，由无锡市滨湖区胡埭镇刘塘村民委员会和马鞍村民委员会代表当地农民与该项目实施主体无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司以 1,200 元/亩的年租赁单价签署 10 年期租赁协议，每年租金为 121.80 万元。

同时，有机生态高新农业产业项目和有机生态(茶)产业提升项

目在建设及运营过程中，将聘用当地农民种植和培育果蔬苗木及茶叶茶苗等农产品，并由当地农民宣传茶文化，引导游客完成果蔬采摘、种植等亲子农业项目。因此，本次债券募投项目通过租赁农民土地并返聘农民，在项目运营期内增加约 600 个就业岗位，为当地农民创造多种就业机会。项目每年促进当地农民增收约 1,500 万元，从而实现与当地农民利益的紧密连结，促进当地经济发展。

2、实现当地乡村振兴

无锡经开区处于吴文化发源地，濒临太湖，背靠马山太湖国际旅游度假区，拥有丰富的文化底蕴和优美的自然景观。无锡经开区坚持以科学规划为先导，以现代农业为支撑，以历史文化为底蕴，以乡村旅游为重点，积极推动美丽乡村建设，促进产融结合，加速推进富美发展，全面助力乡村振兴。本项目通过租赁农民土地，种植多种高品质蔬果、观赏树种花卉及茶叶等，集中经营，快速发展现代农业。项目通过高端运作，匠心打造农业生态园，为无锡及其周边城市输送大量优质果蔬、苗木花卉及优质茶叶，提升周边群众生活质量，并通过推出亲子参农活动，普及农耕及茶叶知识，为当地群众提供可览、可学、可栖的生态度假空间，从而最终实现乡村振兴的宏伟蓝图。

3、促进当地特色产业多样化发展

该项目所在的无锡经开区濒临太湖，水系丰富、土壤肥沃、气候宜人，是无锡市传统的农业经济发达地区及湖山农林观光名胜地。无锡经开区依托当地特色经济和产业优势，大力发展现代化高新科技农业产业经济，并延伸发展湖滨农林观光业，以取得更高及更持久稳定的经济效益。该项目的实施可促进项目当地民宿、餐饮、农业亲子教育、农事体验、农副产品及特色商品销售等旅游经济的发展。项目规范有序地发展休闲观光、乡村体验等农业新业态，通过农旅结合、农

教结合、农文结合，将农业功能向经济、社会、教育、文化、生态等方面拓展，从而实现农业生产与二三产业的融合发展。

4、加强土地节约集约利用

该项目的实施，通过场地平整、土壤改良等工程，将实现有限土地资源的“再生”利用，实现土地节约集约利用的目的，有利于未来的城市规划发展，为项目所在的无锡经开区、滨湖区乃至无锡市未来城市发展提供“土地节约、集约、高效利用”的示范模式。

5、实现当地生态平衡

随着化肥、农药等现代技术的应用与推广，农业生产得到了极大发展，但也冲击了生态系统，造成生态环境污染，产品质量下降。随着人们生活水平的提高和健康意识的增强，人们对农产品数量和质量的需求也逐渐增加与提高，对农产品的多样性、优质和安全提出了更高要求。该项目通过增加套种植被，采用生物方法实现病虫害防治，以大力发展环保型、健康型、生态型的有机农产品，推进生态有机农产品建设，打造绿色生态农业产业，满足人们对高质量生活的需求。该项目以有机方式生产果蔬菌菇及茶叶，项目的实施具有资源的可持续利用及优化配置特征，有利于优化当地生态环境，促进人与自然和谐发展。

（五）募投项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》

本次债券募投项目为有机生态高新农业产业项目和有机生态（茶）产业提升项目，有利于培育壮大有机茶叶、有机蔬果及花卉苗木等高效农业产业，通过推动农业循环发展、茶文化传播、农业教育以及发展农事体验等，来促进农业与二三产业深度交叉融合，是对“十三五”规划提出的构建农村现代产业体系的重要尝试。因此，本次债券募投项目均符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第（六）

项“多业态复合型农村产业融合发展项目”的规定。

发行人总资产为 162.45 亿元，有机生态高新农业产业项目总投资约为 4.40 亿元，有机生态（茶）产业提升项目总投资约为 4.19 亿元，满足申请发行农村产业融合发展专项债券的条件。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

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

（二）募集资金管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行及主承销商签订的《募集和偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

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

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金

使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

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

第十三条 偿债保障措施

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

一、本次债券担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保机构基本情况

成立日期：2009年12月18日

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：人民币630,763.1万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，机械设备租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于2009年12月18日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏再担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，再担保和直保业务发展较快，但代偿率较低，体现出较高的风险管理水平。

（二）担保机构资信状况

江苏再担保资信状况优良，经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级。

根据鹏元资信评估有限公司 2018 年 7 月 10 日出具的评级报告（鹏信评[2018]跟踪第[1297]号 01），鹏元资信评估有限公司确定江苏再担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据联合资信评估有限公司 2018 年 6 月 29 日出具的评级报告（联合[2018]1451 号），联合资信评估有限公司确定江苏再担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2017 年 11 月 3 日出具的评级报告（信评委函字[2017]1918M 号），中诚信国际信用评级有限责任公司确定江苏再担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

江苏再担保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，为本次债券本息的偿付提供了较强的保障。

（三）担保机构累计担保余额

截至 2017 年 12 月 31 日，江苏再担保所有者权益为 71.73 亿元，融资性担保责任余额为 616.40⁸亿元，为本次债券担保后的融资性担保责任余额未超过其 2017 年末净资产的 10 倍。

（四）担保机构财务状况

投资者在阅读江苏再担保的相关财务信息时，应同时查阅江苏再担保经审计的财务报告附注。

⁸ 融资担保责任余额包括直保责任余额和再担保责任余额。《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度《融资担保责任余额计量办法》相关规定于 2018 年 4 月 2 日发布，2017 年末融资担保责任余额执行原有监管制度相关规定。

江苏再担保 2018 年主要财务数据情况表

单位：万元

项目	2018 年末/度
资产总额	1,439,296.61
负债总额	686,627.62
所有者权益	752,668.99
营业收入	133,070.87
利润总额	50,390.34
净利润	37,842.72
经营活动产生的现金流量净额	50,669.07
投资活动产生的现金流量净额	-35,220.83
筹资活动产生的现金流量净额	122,932.01

截至 2018 年末，江苏再担保资产总额为 1,439,296.61 万元，所有者权益为 752,668.99 万元，资产负债率 47.71%。2018 年度担保机构实现营业收入 133,070.87 万元，净利润 37,842.72 万元。

江苏再担保 2018 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）担保机构发行债券情况

江苏再担保于 2017 年 10 月 20 日发行了 5 亿元公司债券，发行利率为 4.95%，期限为 5（3+2）年。

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

（六）担保函主要内容

江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容为：

1、被担保的债券种类、数额：本次债券为七年期的农村产业融合发展专项债券，发行面额不超过人民币玖亿伍仟万元（含玖亿伍仟万元）。担保人同意为发行人履行其在 2018 年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券项下不超过玖亿伍仟万元（小写：950,000,000.00 元）本息兑付义务而向债券持有人（以下简称“债权人”）提供不可撤销的连带责任保证（债券名称、

金额等以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准)。

2、被担保的债券还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

3、债券的到期日：本担保函项下的本期债券到期日为本期债券正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

4、保证方式：担保人承担保证的方式为在2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司农村产业融合发展专项债券项下不超过玖亿伍仟万元（小写：950,000,000.00元）本息兑付义务而向债券持有人（以下简称“债权人”）提供不可撤销的连带责任保证。

5、保证责任的承担：在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如本担保函所规定的担保期间内，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债权相抵销。

6、保证范围：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任

的，担保人免除保证责任。

8、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第六条、第七条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

10、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下继续承担本担保函下的保证责任。

11、加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

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

（九）担保函的合法合规性

江苏再担保为依法设立且合法存续的公司法人，具备为本次债券

发行提供担保的主体资格，《担保函》内容合法有效，并可依条款执行。本次债券发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

二、偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

本次债券发行规模为 9.50 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于本次债券的第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还发行总额的 20%。

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

（二）设立偿债资金专项账户

按照发行人与宁波银行股份有限公司无锡分行及天风证券签订的《募集和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还本次债券的本金和利息，除本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本次债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立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、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

二、偿债保障措施

（一）本次债券募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

1、有机生态高新农业产业项目

该项目收入来源于果蔬和苗木销售、农副产品销售及乡村体验收入。该项目在债券存续期内预计可实现收入 69,549.96 万元，扣除运营成本及相关税费 33,273.77 万元后，该项目净收益为 36,276.19 万元。该项目拟使用募集资金 25,400.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,890.00 万元，项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。该项目在运营期内净收益为 142,025.74 万元，可覆盖项目总投资。良好的募集资金投向为本次债券本息到期偿付提供了有力支撑。

2、有机生态（茶）产业提升项目

该项目收入来源于干茶销售、茶苗销售和茶文化体验收入。该项目在债券存续期内预计可实现收入 28,768.90 万元，扣除运营成本及相关税费 10,965.51 万元后，该项目净收益为 17,803.39 万元。该项目拟使用募集资金 24,200.00 万元，假设发行利率 7.0%，则债券存续期内预计利息为 8,470.00 万元，项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息。该项目在运营期内净收益为 78,285.12 万元，可覆盖项目总投资。良好的募集资金投向为本次债券本息到期偿付提供了有力支撑。

综上,本次债券募投项目在债券存续期内项目净收益为 54,079.58 万元。本次债券募投项目拟使用募集资金 60,000.00 万元,假设发行利率 7.0%,则债券存续期内预计利息为 21,000.00 万元,用于募投项目建设的债券本息合计为 81,000.00 万元。则用于募投项目建设的债券本息与债券存续期内项目净收益之间的资金缺口为 26,920.42 万元。发行人对上述资金缺口安排如下:

(1) 截至 2017 年末,发行人授信余额为 13.13 亿元,外部融资能力较强;

(2) 截至 2017 年末,发行人流动资产为 1,388,389.13 万元,占总资产比例为 85.47%,其中包括应收账款为 131,877.63 万元,其他应收款为 155,700.86 万元,存货为 970,158.68 万元;截至 2018 年 9 月末,发行人流动资产为 1,502,037.93 万元,占总资产比例为 86.48%,其中包括应收账款为 161,710.85 万元,其他应收款为 247,568.39 万元,存货为 991,668.14 万元。发行人流动资产较多,可变现能力较强;

(3) 截至 2017 年末,发行人应收政府及其相关部门的款项合计 18.34 亿元,江苏无锡经济开发区管理委员会将在未来数年内偿付完毕;

(4) 截至 2017 年末,公司货币资金为 10.38 亿元;截至 2018 年 9 月末,公司货币资金为 7.87 亿元。

发行人上述应急保障安排足以弥补 26,920.42 万元的资金缺口。

(二) 发行人良好的盈利状况是本次债券按期偿付的坚实基础

公司的日常经营收入主要来源于工程建设收入、土地整理开发收入和安置房建设收入等。2015-2017 年度及 2018 年 1-9 月,发行人实现营业收入分别为 100,218.17 万元、102,930.52 万元、85,392.37 万元和 68,865.82 万元,实现净利润分别为 11,916.99 万元、20,331.97 万

元、11,193.86万元和3,179.77万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本次债券按期偿付提供坚实的基础。

（三）担保机构提供担保为本次债券按时偿付提供有力保证

为保障本次债券的按时偿付，确保债券持有人的合法权益不受损害，本次债券由江苏再担保提供无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，担保机构将主动承担担保责任，将本次债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

（四）良好的外部融资渠道为本次债券按期偿还提供进一步支持

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

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

1、债权代理协议

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

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

转情况。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2、债券持有人会议规则

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

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

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

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

3、募集和偿债资金专项账户监管协议

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

第十四条 投资者保护

详见本募集说明书第十三条“二、偿债保障措施”之“（五）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及《募集和偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性”关于“投资者保护”的表述。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券有关的风险及对策

(一) 利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

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

(二) 兑付风险及对策

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

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

(三) 流动性风险及对策

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

按照预期上市交易，亦不能保证本次债券上市后一定会有活跃的交易。

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

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设业务、一级土地开发整理业务和安置房建设业务，而前述业务的规模及运营效益与经济周期的相关性较强。近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，但未来宏观经济的周期性波动有可能对我国经济形势造成较大影响。本次债券存续期限较长，如果未来经济增长放缓、政府对基础设施、土地整理、安置房等投资力度下降，将可能造成发行人业务规模缩减，经营效益下降，从而影响本次债券按时足额兑付。

对策：发行人在工程建设及土地整理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。公司将依托其综合实力有效抵御外部环境变化带来的不利影响，实现长期的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：现阶段城市基础设施建设业务属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人将对可能产生的政策风

险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）运营风险与对策

风险：发行人作为无锡经开区的地方国有企业，在无锡经开区土地整理及城市基础设施建设中具有重要的地位。如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。此外，土地整理及基础设施建设作为发行人收入来源的重要组成部分，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控的影响，进而影响本次债券按时偿付。

对策：发行人将不断提高管理效率，增强公司整体运营实力，争取持续获得稳定的营业收入。未来随着无锡经开区城镇化进程的加快，基础设施建设及土地整理等需求将进一步增加，发行人也将进一步拓展营业范围，扩大营业收入规模。同时，发行人将不断优化产业结构，积极应对经济周期波动及政策环境变动可能带来的不利影响。

（二）投融资风险与对策

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

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

（三）项目建设风险与对策

风险：本次债券募集资金投向为有机生态高新农业产业项目和有机生态（茶）产业提升项目，项目总投资规模大、投资回收期长。在项目建设和运营期间，若出现意外事故、自然灾害或其他不可预见的情况，将有可能导致项目无法正常完工、总成本上升等不利情况出现，从而影响发行人盈利水平。

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

（四）对外担保风险与对策

风险：发行人对外担保金额较大，或有风险较高。

对策：发行人的担保对象主要为经营状况良好的国有企业，且均为对贷款及融资租赁的融资担保，被担保人均存在实际经营业务，盈利能力较强，到期偿付风险较低。同时，发行人制定了担保管理办法，对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对担保风险。另外，根据发行人承诺未来将不新增对外担保规模，不对民营企业提供担保，同时采取有效措施大幅压缩对外担保规模。

（五）应收款项余额较大风险

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

对策：公司应收账款及其他应收款的对象主要为政府部门及国有投资主体，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高，公司也将在未来制定合理的应收款催收制度，加强应收款

项管理。

（六）募投项目收益实现的不确定性风险

风险：本次债券募投项目均为农业项目，农产品受季节因素、气候因素等影响，在产量和定价方面存在一定的波动性，因此募投项目收益的实现存在不确定性。

对策：本次债券募投项目中农产品产量均按保守估计，且考虑了季节因素、气候因素等影响。农产品培育人员具有丰富的农业种植技术，将有效提高农产品产出效率，尽量降低外在因素对农产品产量带来的不确定性影响。本次债券募投项目的农产品定价均按当地超市的市场价保守估计，并在运营期前三年分别按照普通蔬菜、无公害蔬菜和有机转换蔬菜的较低售价来销售，尽量降低市场价格波动对本次债券募投项目收益产生的影响。

第十六条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本次债券的信用等级为AAA；评定企业主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

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

二、基本观点

（一）优势

1、良好的外部环境。无锡经开区是承接太湖新城和蠡湖新城产业转移的重要载体，近年来规模效益显现，产业集聚能力增强，为发行人的业务发展提供了良好的外部环境。

2、主业地位突出。发行人作为滨湖区主要的建设主体之一，主要负责无锡经开区开发建设，具备一定区域专营优势，主业地位突出。

3、第三方担保。本次债券由江苏再担保提供无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于提升本次债券到期偿付的安全性。

（二）关注

1、区域土地市场波动风险。土地整理业务是发行人收入和利润的重要来源。近年来滨湖区及无锡经开区土地市场波动较大，公司业绩易受区域土地市场行情影响。

2、债务偿付压力大。近三年发行人刚性债务规模增长快速，且期限结构较为集中，债务偿付压力加大。

3、资产流动性一般。以基础设施建设、土地整理和安置房项目成本为主的存货在发行人资产中的占比高，资产流动性受项目结算和资金回笼进度影响大。

4、担保代偿风险。发行人对外担保规模大，存在担保代偿风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和新世纪资信的评级业务管理制度，新世纪资信在主体信用等级有效期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在新世纪资信认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，新世纪资信将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，新世纪资信将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

新世纪资信出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

四、发行人银行授信情况

截至2017年12月31日，发行人授信总额68.56亿元，已提款55.43亿元，剩余授信13.13亿元。

五、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，截至2018年3月22日，发行人有2笔欠息事项。根据中国建设银行股份有限公司无锡滨湖支行出具的说明，此两笔欠息是由于银行员工未核对企业账户余额，且欠息后未及时通知企业所致，此两笔欠息已于欠息当月全部结清。最近三年

公司不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师江苏漫修律师事务所已出具法律意见书，认为：

一、发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、行政法规及公司章程规定需要予以终止的情形，具备发行本次债券的主体资格。

二、发行人已取得了关于本次债券发行现阶段所需的批准和授权。

三、发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行农村产业融合发展专项债券的实质条件。

四、发行人本次债券发行资金的使用符合国家产业政策及有关行业发展方向，并经相关政府部门核准。

五、发行人已聘请信用评级机构对本次债券发行进行信用评级。

六、发行人已聘请主承销商并由主承销商组织承销团承销本次债券。

七、发行人《募集说明书》详细说明了债券当事人的权利和义务，在重大事实方面包含了相关法律法规要求披露的主要事项，且不存在因引用法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。发行人《募集说明书》引用的法律意见书内容适当。

八、发行人与相关机构共同签署或制定的有关本次发行的债权代理协议、募集和偿债资金专项账户监管协议、债券持有人会议规则符合法律、法规及国家发改委有关规定的要求，内容合法有效，对本次发行债券持有人的合法权益提供了有效的保障。

九、本次债券的担保人具备为本次债券担保的资质，担保函、担保协议的内容符合相关法律法规和规范性文件规定，担保人的担保集中度和担保责任余额等指标符合《融资担保公司监督管理条例》及四

项配套制度的相关规定。

十、截至法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁和行政处罚。

十一、为本次债券发行提供服务的中介机构均合法设立并有效存续，具备相关业务资质。

江苏漫修律师事务所律师认为，发行人发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《农村产业融合发展专项债券发行指引》等法律、法规及规范性文件规定的主体资格和实质条件，发行人的行为不存在重大违法违规的情形，担保人担保本次债券符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度等相关法律法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用法律意见书的内容恰当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。本次债券发行尚须取得国家发展和改革委员会核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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

二、上市安排

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《募集说明书》；
- (三) 发行人2015-2017年度经审计的财务报告；
- (四) 发行人2018年1-9月未经审计的财务报表；
- (五) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告；
- (六) 江苏漫修律师事务所出具的法律意见书；
- (七) 《债权代理协议》；
- (八) 《持有人会议规则》；
- (九) 《募集和偿债资金专项账户监管协议》；
- (十) 江苏省信用再担保集团有限公司出具的《担保函》；

二、查询地址

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

1、无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

联系人：杨潇锦

联系地址：无锡市滨湖区胡埭镇张舍新街47号

联系电话：0510-85585196

传真：0510-85581692

邮政编码：214161

2、天风证券股份有限公司

联系人：俞子耀、张江峰、俞敏鑫

联系地址：上海浦东新区兰花路333号333世纪大厦20楼

联系电话：021-68812687

传真：021-68812989

邮编：201204

互联网地址：www.tfzq.com

(二)投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

(三)如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2018年江苏省无锡市锡西新城产业发展集团有限公司
农村产业融合发展专项债券发行网点表**

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59833042
2	开源证券股份有限公司	固定收益部	北京西城区西外大街18号金贸大厦C2座9层	毕佳明	010-58549991
3	广州证券股份有限公司	债券融资事业部	广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心10楼	刘莹	020-23385005

附表二：

发行人2015-2017年及2018年9月末的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年9月末	2017年末	2016年末	2015年末
流动资产：				
货币资金	78,707.87	103,772.92	187,172.35	175,328.46
应收票据	1,688.00	6,820.00	4,571.00	6,857.68
应收账款	161,710.85	131,877.63	133,100.74	115,836.89
预付款项	20,675.01	20,039.20	16,192.76	14,421.66
其他应收款	247,568.39	155,700.86	140,952.06	154,185.43
存货	991,668.14	970,158.68	935,887.13	857,609.86
其他流动资产	19.67	19.83	17.88	0.00
流动资产合计	1,502,037.93	1,388,389.13	1,417,893.92	1,324,239.99
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,160.00	1,160.00	1,160.00	960.00
投资性房地产	205,262.77	205,262.77	201,691.71	197,046.79
固定资产	18,064.33	19,622.18	21,903.22	22,128.20
在建工程	1,021.86	251.00	65.00	1,992.00
无形资产	9,213.93	9,613.57	10,148.39	10,683.21
长期待摊费用	0.33	2.36	10.77	17.01
递延所得税资产	186.85	186.85	116.27	135.19
非流动资产合计	234,910.06	236,098.74	235,095.36	232,962.40
资产总计	1,736,948.00	1,624,487.86	1,652,989.28	1,557,202.39
流动负债：				
短期借款	81,100.00	53,401.00	59,400.00	162,085.05
应付票据	45,800.00	23,500.00	72,105.00	110,300.00
应付账款	30,447.31	33,464.92	88,436.78	139,567.79
预收款项	4.78	4.78	13.06	221.01
应付职工薪酬	-	0.00	0.00	0.16
应交税费	6,228.55	4,456.95	3,242.15	1,642.51
应付利息	-	601.89	510.99	317.09
其他应付款	49,570.20	44,299.42	36,434.28	160,570.28
一年内到期的非流动负债	25,977.56	51,480.70	112,690.34	53,800.00
流动负债合计	239,128.39	211,209.65	372,832.59	628,503.89
非流动负债：				
长期借款	498,581.00	463,641.00	330,001.00	102,600.00

长期应付款	145,960.75	99,442.45	109,242.14	3,484.32
专项应付款	-	96.68	163.68	205.37
递延所得税负债	17,011.92	17,011.92	16,830.57	16,651.49
非流动负债合计	661,553.67	580,192.04	456,237.40	122,941.18
负债合计	900,682.06	791,401.70	829,069.99	751,445.07
所有者权益：				
实收资本	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
资本公积	687,125.63	687,125.63	642,511.03	642,511.03
其他综合收益	45,400.45	45,400.45	43,408.98	43,408.98
未分配利润	55,131.93	52,057.11	41,152.25	26,726.53
归属于母公司所有者权益合计	827,658.01	824,583.19	767,072.26	752,646.54
少数股东权益	8,607.92	8,502.98	56,847.04	53,110.78
所有者权益合计	836,265.94	833,086.16	823,919.29	805,757.32
负债和所有者权益总计	1,736,948.00	1,624,487.86	1,652,989.28	1,557,202.39

附表三：

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-9 月的合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	68,865.82	85,392.37	102,930.52	100,218.17
减：营业成本	61,259.74	76,516.97	92,455.93	90,008.57
税金及附加	153.35	393.78	491.27	549.53
管理费用	3,813.01	5,415.85	5,804.03	2,916.73
财务费用	13.80	2,902.90	3,390.00	3,147.50
资产减值损失	-	-93.86	-2,609.73	2,783.68
加：公允价值变动收益	-	571.02	716.34	5,991.81
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-0.41	0.00	0.00
其他收益	1,000.00	12,000.00	0.00	0.00
二、营业利润	4,625.92	12,827.35	4,115.34	6,803.96
加：营业外收入	33.57	0.00	18,073.09	7,572.00
减：营业外支出	0.48	750.19	30.93	0.09
三、利润总额	4,659.01	12,077.16	22,157.50	14,375.87
减：所得税费用	1,479.23	883.30	1,825.52	2,458.88
四、净利润	3,179.77	11,193.86	20,331.97	11,916.99
归属于母公司所有者的净利润	3,074.83	10,904.86	14,425.71	11,080.79
少数股东损益	104.95	289.00	5,906.26	836.20
五、其他综合收益的税后净额	-			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00	0.00
其中 1.投资性房地产公允价值变动损益		1,991.47	0.00	0.00
六、综合收益总额	3,179.77	13,184.72	20,331.97	11,916.99
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,074.83	12,896.33	14,425.71	11,080.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额	104.95	288.39	5,906.26	836.20

附表四：

发行人2015-2017年及2018年1-9月的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015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	39,032.61	86,815.48	85,666.67	21,346.53
收到其他与经营活动有关的现金	67,139.97	479,825.14	266,455.40	317,542.98
经营活动现金流入小计	106,172.58	566,640.62	352,122.08	338,889.51
购买商品、接受劳务支付的现金	21,603.06	147,612.92	119,816.13	107,888.63
支付给职工以及为职工支付的现金	930.57	1,131.51	824.40	694.93
支付的各项税费	341.80	516.72	838.71	871.52
支付其他与经营活动有关的现金	97,337.61	489,116.51	430,526.46	225,064.40
经营活动现金流出小计	120,213.05	638,377.67	552,005.69	334,519.48
经营活动产生的现金流量净额	-14,040.47	-71,737.05	-199,883.62	4,370.04
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.04	0.02	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.04	0.02	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	258.06	860.68	9,335.67	7,332.66
投资支付的现金		2,000.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	258.06	2,860.68	9,335.67	7,332.66
投资活动产生的现金流量净额	-258.02	-2,860.66	-9,335.67	-7,332.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	110,800.00	244,201.00	452,515.00	231,485.05
收到其他与筹资活动有关的现金	23,875.00	78,120.65	166,049.73	62,305.37
筹资活动现金流入小计	134,675.00	322,321.65	618,564.73	293,790.42
偿还债务支付的现金	51,086.00	191,944.00	281,089.00	137,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,046.97	50,811.60	62,445.71	36,604.28
其中：子公司支付给少数股东的股利		0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	44,008.59	45,407.76	62,466.84	97,594.77
筹资活动现金流出小计	120,141.56	288,163.37	406,001.55	271,599.05
筹资活动产生的现金流量净额	14,533.44	34,158.28	212,563.18	22,191.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	234.95	-40,439.43	3,343.89	19,228.75
加：期初现金及现金等价物余额	41,772.92	82,212.35	78,868.46	59,639.71
六、期末现金及现金等价物余额	42,007.87	41,772.92	82,212.35	78,868.46

附表五

江苏再担保 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
流动资产：		
货币资金	376,603.01	237,731.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,000.00	2,000.00
应收票据	9.66	135.15
应收账款	619.89	35.15
应收代位追偿款	38,045.45	41,061.39
预付款项	1,170.01	1,047.87
应收利息	-	1,204.56
应收股利	-	-
其他应收款	3,104.07	1,402.46
存货	307.85	183.38
抵债资产	582.00	582.00
发放贷款及垫款	105,582.43	14,606.93
短期贷款	-	84,509.83
应计投保联动资产	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	88,800.00	35,500.00
其他流动资产	136,201.71	180,569.70
流动资产合计	753,026.08	600,534.44
非流动资产：		
可供出售金融资产	178,292.38	142,954.67
应收款项类投资	70,200.00	67,700.00
长期应收款	340,601.76	322,187.07
长期股权投资	4,278.89	3,525.89
固定资产	1,140.86	1,073.21
在建工程	7,614.37	187.04
无形资产	437.23	164.77
商誉	3,882.72	3,882.72

项目	2018年末	2017年末
长期待摊费用	132.08	195.56
递延所得税资产	3,194.11	2,526.70
其他非流动资产	76,496.13	77,510.78
非流动资产合计	686,270.54	621,908.40
资产总计	1,439,296.61	1,222,442.84
流动负债：		
短期借款	31,790.00	49,286.50
应付账款	20.24	31.91
预收款项	15,861.58	7,238.35
应付职工薪酬	10,816.37	7,595.32
应交税费	3,526.03	2,857.32
应付利息	-	480.18
应付股利	-	684.14
其他应付款	133,262.18	27,943.98
担保赔偿准备金	136,564.37	118,810.28
未到期责任准备金	34,429.05	28,732.52
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	45,416.67	39,202.00
存入保证金	5,250.00	3,550.00
预计投保联动收益	-	-
其他流动负债	6,000.00	-
流动负债合计	422,936.48	286,412.49
非流动负债：		
长期借款	160,595.92	125,592.27
应付债券	50,000.00	50,000.00
长期应付款	50,112.62	39,958.44
递延所得税负债	2,982.60	3,156.02
非流动负债合计	263,691.14	218,706.73
负债合计	686,627.62	505,119.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	630,763.10	573,421.00

项目	2018年末	2017年末
资本公积	261.69	22,968.69
其他综合收益	10,674.84	9,940.30
盈余公积	15,495.04	11,391.38
未分配利润	43,218.43	48,039.38
归属于母公司的股东权益	700,413.10	665,760.75
少数股东权益	52,255.89	51,562.86
所有者权益合计	752,668.99	717,323.61
负债和所有者权益总计	1,439,296.61	1,222,442.84

附表六

江苏再担保 2018 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	133,070.87	112,564.11
其中：担保业务收入	55,802.55	50,813.02
再担保业务收入	9,878.41	4,417.44
减：营业成本	20,010.02	16,387.34
其中：担保赔偿支出	7,073.22	4,100.90
提取担保赔偿准备金净额	25,183.34,	25,390.00
提取未到期责任准备金净额	5,696.53	5,008.24
营业税金及附加	693.61	651.87
销售费用	17,522.86	14,697.90
管理费用	10,726.30	9,483.03
财务费用	1,449.73	-817.47
资产减值损失	8,153.75	6,407.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益	5,571.97	7,470.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	753.00	-546.39
资产处置收益	44.18	-48.14
其他收益	508.14	169.23
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	49,759.02	42,947.46
加：营业外收入	767.14	1,268.30
减：营业外支出	135.82	105.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,390.34	44,109.77
减：所得税费用	12,547.62	12,184.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,842.72	31,925.75
归属于母公司所有者的净利润	33,917.81	29,189.55
少数股东损益	3,924.91	2,736.20
五、其他综合收益的税后净额	1,541.69	4,135.29
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	734.54	4,090.87

项目	2018 年度	2017 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	807.14	44.42
六、综合收益总额	39,384.40	36,061.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	34,652.35	33,280.43
归属于少数股东的综合收益总额	4,732.05	2,780.62

附表七

江苏再担保 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	121,237.57	96,500.03
收到的税费返还		49.97
收到的其他与经营活动有关的现金	116,658.81	103,197.20
经营活动现金流入小计	237,896.38	199,747.19
购买商品、接受劳务支付的现金	22,566.94	16,899.27
客户贷款及垫款净增加额	23,475.00	89,304.98
支付给职工以及为职工支付的现金	18,335.65	18,543.52
支付的各项税费	19,988.49	21,476.45
支付的其他与经营活动有关的现金	102,861.24	119,820.79
经营活动现金流出小计	187,227.31	266,045.01
经营活动产生的现金流量净额	50,669.07	-66,297.82
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	29,114.10	14,298.00
取得投资收益所收到的现金	4,771.97	8,271.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	52.81	113.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计	33,938.88	22,682.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9,927.95	361.50
投资所支付的现金	59,231.76	65,874.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计	69,159.71	66,235.82
投资活动产生的现金流量净额	-35,220.83	-43,553.63
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	98,500.00	500.00

项目	2018 年度	2017 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	500.00
取得借款所收到的现金	152,061.00	175,829.17
发行债券收到的现金		49,583.30
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计	250,561.00	225,912.47
偿还债务所支付的现金	120,545.38	145,485.35
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	7,083.62	17,282.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,039.03	1,899.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计	127,628.99	162,767.59
筹资活动产生的现金流量净额	122,932.01	63,144.88
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	138,380.24	-46,706.58
加：期初现金及现金等价物的余额	237,910.47	284,617.05
六、期末现金及现金等价物的余额	376,290.72	237,910.47