

无锡市新发集团有限公司

(住所：无锡市新吴区汇融广场2-402、502、602、702、801、901)



2019年公开发行公司债券（第二期） 募集说明书摘要 (面向合格投资者)

牵头主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：苏州工业园区星阳街 5 号)

签署日：2019 年 4 月 1 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括本次债券募集说明书全文的各部分内容。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读本次债券募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与本次债券募集说明书相同。

重大事项提示

重大事项提示

一、截至 2018 年 9 月末，发行人合并报表中所有者权益为 1,574,982.42 万元；发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的可分配利润分别为 15,517.78 万元、24,683.88 万元和 28,622.45 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），发行人申请面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元公司债券，本期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），预计发行人最近三年平均可分配利润不少于首期债券一年利息的 1.5 倍。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

三、由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在证券交易所上市流通，且由于本次债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，发行人亦无法保证本次债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

四、本次债券无担保。在本次债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持

有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利和义务的相关约定。

六、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人应收账款分别为 925,448.77 万元、1,045,773.60 万元、499,921.03 万元和 535,125.78 万元。2017 年末应收账款余额较 2016 年末减少 52.20%，主要系回笼部分新区管委会所欠结算款项所致。发行人主要业务板块之一是工程代建，发行人在工程项目完工并确认收入时，形成较多的应收账款。截至 2018 年 9 月末，发行人应收无锡国家高新技术产业开发区（无锡市新吴区）财政局的应收账款占全部应收账款的 96.20%。

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 1,224,929.82 万元、1,404,049.30 万元、1,133,776.24 万元和 940,488.46 万元。发行人应收账款和其他应收款余额较大，回收的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。同时，发行人按照会计政策对应收账款及其他应收款计提坏账准备过程中，对属于关联方往来的新区管委会的应收账款及其他应收款，发行人认为没有证据表明有回收风险，未予计提坏账准备。发行人应收款项存在大幅增加、余额较大及能否及时回收的风险。

七、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人有息债务分别为 2,690,338.05 万元、2,731,559.21 万元、2,011,483.76 万元和 2,024,961.28 万元，总体呈下降趋势。截至 2018 年 9 月末，发行人一年以内需要偿还的有息债务合计 511,732.24 万元。为了充分有效地维护本次债券持有人的利益，发行人为本本次债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金

和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次债券安全兑付的保障措施。

八、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人资产减值损失分别为 9,492.83 万元、15,023.64 万元、58,394.05 万元和-42.88 万元。2016 年度，发行人资产减值损失较 2015 年度增加 5,530.81 万元，增幅 58.26%，主要是由于无锡星洲工业园开发股份有限公司投资性房地产项目 P4 计提了资产减值准备 14,912.00 万元。2017 年度发行人资产减值损失较 2016 年度上升 43,370.41 万元，增幅 288.68%，主要系主要是由于无锡德鑫太阳能电力有限公司进入破产重组程序，因此对其的其他应收账款和所持股权均全额计提减值所致。如果发行人资产减值损失继续增加，将影响发行人的盈利能力。

九、截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 70.57%、69.91%、60.34%和 60.48%，总体呈下降趋势，但仍处于较高水平。发行人未来的偿债压力较大。

十、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人实现净利润分别为 10,713.78 万元、16,056.31 万元、24,720.53 万元和 2,206.90 万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为 15,517.78 万元、24,683.88 万元、28,622.45 万元和 2,131.65 万元。发行人净利润 2016 年较 2015 年增加 5,342.53 万元，增幅 49.87%，主要系营业收入增加、营业外收入增加等因素共同导致。发行人 2017 年度净利润较 2016 年度上升 8,664.22 万元，增幅 53.96%，主要系 2017 年度投资收益较去年大幅提高所致。

十一、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 54,130.46 万元、62,447.73 万元、1,022.05 万元和 376.68 万元，营业外收入占净利润的比重分别为 505.24%、388.93%、4.13%和 17.07%。2017 年度及 2018 年 1-9 月发行人营业外收入占净利润比例大幅下降主要系与公司经营活动相关的政府补助计入其他收益，不再计入营业外收入所致。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人获得的政府补助分别为 48,251.08 万元、60,752.72 万元、26,242.50 万元和 12,989.25 万元。发行人主要从事园区开发经营和代建工程业务，主营业务盈利能力较弱，净利润主要来源于政府补助，主要包括公交运营

公司的营运补贴、油价补贴，从事物业租赁相关公司的房租补贴、利息补贴以及从事代建业务获得的万顷良田项目补贴、营运补贴等。如果未来发行人获得政府补助规模下降，发行人的盈利能力将受到不利影响。

十二、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 114,033.18 万元、143,979.86 万元、523,524.01 万元和 84,121.97 万元。发行人虽然经营性现金流量较充足，但由于各项业务尚处运营初期或边建设边经营阶段，项目周期相对较长、回款较慢，导致存货投入较多，应收账款、其他应收款和预付账款增长较快，使得现金流的当期流入、流出不匹配，从而面临经营现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

十三、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 303,455.44 万元、382,462.17 万元、280,287.45 万元和 175,096.80 万元，其中建设工程业务收入分别为 117,808.35 万、95,193.57 万元、84,545.08 万元和 46,562.06 万元，园区经营业务收入分别为 146,459.31 万元、143,400.81 万元、146,884.59 万元和 109,339.62 万元。近三年及一期上述两项业务收入总额占营业收入总额的比例分别为 87.09%、62.38%、82.57%和 89.05%。

报告期内，发行人营业收入主要来源于无锡地区，发行人主营业务中代建工程业务主要是以“委托代建”的形式接受新区管委会的委托，根据新区管委会下达的委托代建项目任务书，对高新区范围内的市政、道路、污水管网、房产及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设。发行人园区开发经营业务主要包括两类业务，一是为入驻园区的企业提供经营性物业出租（包括厂房、办公楼、商铺、公寓、职工宿舍）及相关配套服务；二是为园区内企业及人员提供污水处理、变电、公交、酒店及物流等服务。发行人上述两项业务均集中在无锡高新区，区域集中度较高。如无锡高新区市场环境发生重大不利变化，将可能会对公司的经营管理造成不利影响。

十四、2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 19.04%、13.76%、14.71%和 15.11%，其中建设工程板块毛利率分别为 10.99%、7.72%、7.34%和 6.84%；园区经营板块毛利率分别为 24.84%、18.09%、14.69%和 16.32%；房地产板块毛利率分别为 24.56%、13.27%、27.07%和 30.38%。发行人 2016 年度园区经营业务毛利率较 2015 年度下滑较大，主要系在园区经营

板块收入略有下滑的同时，人员费用、资产折旧、出租房屋大修及维护费用增加所致。发行人自 2015 年以来房地产业务毛利率下滑幅度较大，主要系房地产调控政策趋严，房地产板块收入下降较大，而人员费用、原材料成本等较为刚性，导致房地产板块成本下降相对较小所致。如果未来发行人毛利率持续下降，发行人的盈利能力将受到不利影响。

十五、发行人对外担保金额较大。截至 2018 年 9 月末，发行人对合并报表范围外企业提供担保合计 959,578.04 万元，占净资产的比重为 60.93%。主要包括：发行人对无锡市新区硕放城市投资有限公司的担保余额共计 114,400.00 万元，对无锡太湖国际科技园投资开发有限公司的担保余额共计 121,480.00 万元，对无锡锦鸿城镇建设有限公司的担保余额共计 112,070.40 万元，发行人为上述三家公司提供的担保余额占总余额的 36.26%。根据截至 2018 年 9 月末被担保人的企业信用报告，被担保公司资信状况良好，不存在违约或者迟延履行本息、且仍处于继续状态的情形。如未来被担保对象的资信状况发生变化，将会对发行人的正常经营产生影响。

十六、截至 2018 年 9 月末，发行人受限资产账面价值 785,549.05 万元，占资产总额的 19.71%。发行人受限资产主要用于银行借款及融资租赁抵质押，一旦发生银行借款或融资租赁款无法按时偿付的情况，将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，这将对本次公司债券的按时兑付带来不利影响。

十七、发行人作为无锡高新区最主要的开发主体，承担着无锡高新区一系列的开发建设任务，截至 2018 年 9 月末，公司仍有较大规模的在建及拟建项目，未来公司将面临一定的资本支出压力。

十八、经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评价展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。公司无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果资信评级机构调低公司主体信用评级或本期债券信用评级，

则可能对债券持有人的利益造成不利影响。自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。跟踪评级期限内，中诚信证评将于无锡市新发集团有限公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与无锡市新发集团有限公司以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十九、发行人于 2017 年 9 月 21 日经中国证券监督管理委员会“证监许可(2017)1713 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。本次债券自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起 24 个月内完成。本期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

二十、因本次债券分期发行，发行人已将原申报材料《无锡市新发集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）募集说明书》中的债券名称由“无锡市新发集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）”变更为“无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）”，其他涉及的相关申报文件未作此更改。本期债券各公告类文件全称更名后与原相应申请文件效力相同，原申请文件继续有效。

二十一、经无锡市新发集团有限公司 2017 年度职工代表大会决议，公司免去“刘子林”董事职务，委派原职工董事“吴世平”为公司董事，选举“莫欣”担任公司职工董事，免去“吴世平”职工董事职务。此次董事变动系公司根据公司经营情况与发展战略做出的正常决策，不会对日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。上述人事变动对公司董事会决议有效性亦无影响。

目录

声明	1
重大事项提示	2
第一节发行概况	11
一、 本次债券发行的批准情况	11
二、 本次债券的主要条款	11
三、 本次债券发行的有关机构	14
四、 发行人与有关机构及人员的利害关系	18
第二节发行人及本次债券资信状况	20
一、 本期债券的信用评级情况	20
二、 信用评级报告的主要事项	20
三、 发行人资信情况	22
第三节发行人基本情况	26
一、 发行人基本情况	26
二、 发行人设立及报告期内历史沿革	27
三、 发行人股权结构	28
四、 独立经营情况	29
五、 发行人重要权益投资情况	29
六、 发行人组织结构及公司治理	31
七、 发行人董事、监事和高级管理人员	33
八、 发行人主营业务情况	33
第四节财务会计信息	36
第五节募集资金运用	38
一、 募集资金使用计划	38
二、 募集资金运用对发行人财务状况的影响	38
三、 募集资金专项账户管理	39
四、 关于本次债券募集资金的承诺	39
第六节备查文件	40
一、 备查文件	40

二、备查地点.....40

第一节 发行概况

一、本次债券发行的批准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2016 年 12 月 9 日召开董事会会议，审议通过了如下决议：1、关于本次公司债券发行方案的议案；2、提请股东授权事项。

（二）股东批复

发行人股东无锡市人民政府授权无锡高新区（新吴区）金融国资办于 2017 年 1 月 20 日批复同意发行人公开发行本次债券，出具《关于同意对无锡市新发集团有限公司公开发行公司债券（面向合格投资者）的批复》（锡新国资办发〔2017〕3 号）。

二、本次债券的主要条款

（一）发行主体：无锡市新发集团有限公司。

（二）本期债券名称：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

（四）票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（六）债券利率及其确定方式、定价流程：固定利率，按年付息，到期一次还本。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，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订单，簿记管理人负责记录申购订单，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。

其中本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期最后 2 年固定不变。

本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期最后 3 年固定不变。

（七）发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本品种债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本品种债券后 3 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本品种债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本品种债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

对于本期债券品种二，发行人发出关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本品种债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本品种债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九）回售登记期：对于本期债券品种一和品种二，自发行人发出关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售

选择权，继续持有本品种债券并接受上述关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的决定。

（十）发行方式、发行对象与配售规则：本次债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。本次债券发行对象为《公司债办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等文件规定的机构合格投资者。本次债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

（十一）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

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

（十三）发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2019 年 4 月 12 日，本期债券起息日为 2019 年 4 月 15 日。

（十四）利息登记日：本次公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

（十五）付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 15 日，如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

（十六）兑付日：若投资者进行回售，则品种一的到期日为 2022 年 4 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日），品种二的到期日为 2024 年 4 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）；若投资者不进行回售，则品种一的到期日均为 2024 年 4 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日），品种二的到期日均为 2027 年 4 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）。

（十七）支付金额、支付方式：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

（十八）担保方式：本次债券无担保。

（十九）募集资金专项账户：发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十）信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为 AA+，发行人的主体信用等级为 AA+。本期债券资信评级机构为中诚信证券评估有限公司。

（二十一）债券受托管理人：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）受托管理人为东吴证券股份有限公司。

（二十二）簿记管理人：无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）簿记管理人为东吴证券股份有限公司。

（二十三）承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

（二十四）上市安排：本次债券发行后，发行人和主承销商将向上海证券交易所申请本次债券上市交易。

（二十五）募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司债务、调整公司债务结构。

（二十六）税务提示：根据国家有关税收法律、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承担。

三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：无锡市新发集团有限公司

住所：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

法定代表人：黄际洲

联系人：徐婕晶

联系地址：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

联系电话：0510-85214170

传真：0510-85220793

邮政编码：214028

（二）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、闫星星、沈沁

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85156356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

（三）联席主承销商、受托管理人、簿记管理人：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：姜瑞源、朱嘉玺、魏欣辰、王海彬

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938092

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（四）律师事务所：江苏庆源律师事务所

住所：江苏省无锡市北塘区湘江路 2-3 号金源大厦 A-810

负责人：叶荣庆

联系人：叶荣庆

联系地址：江苏省无锡市北塘区湘江路 2-3 号金源大厦 A-810

联系电话：0510-81191238

传真：0510-81190801

邮政编码：214028

（五）会计师事务所：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

执行事务合伙人：詹从才

联系人：龚召平

联系地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22 层

联系电话：025-83235002

传真：025-83235046

邮政编码：210009

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

联系人：翟贾筠

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：200011

（七）债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：姜瑞源、朱嘉玺、魏欣辰、王海彬

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938092

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（八）监管银行：

1、中信银行新区支行

营业场所：江苏省汇融商务广场 7 号-101、201

负责人：蔡映霞

联系人：朱敏

联系地址：无锡市汇融商务广场 7 号-101、201

联系电话：0510-81192721

传真：0510-81191227

邮政编码：214028

2、宁波银行新区支行

营业场所：无锡市新区旺庄东路 102 号、104 号、106 号、108 号、110 号、112 号、114 号

负责人：葛军

联系人：蔺亚林

联系地址：江苏省无锡市新吴区旺庄东路 102 号

联系电话：0510-81009890

传真：0510-81009821

邮政编码：214028

（九）拟上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：汤毅

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

（十）登记结算机构：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 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、发行人与有关机构及人员的利害关系

发行人与本次债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券资信状况

一、 本期债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。中诚信证评出具了《无锡市新发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）信用评级报告》。

二、 信用评级报告的主要事项

（一） 评级结论和标识含义

中诚信证评评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别标识涵义为：受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信证评评定本期债券信用等级为 AA+，该级别标识涵义为：此次发行的债券信用质量很高，信用风险很低。

（二） 评级报告的主要内容

1、 正面

（1）无锡高新区经济发展良好。2017 年，无锡高新区（新吴区）实现地区生产总值 1,618.81 亿元，增长 8.1%，无锡高新区较强的区域经济实力为公司的发展提供了良好的外部环境。同时，无锡高新区（新吴区）产业集聚效益显著，也为公司业务发展提供了较好支撑。。

（2）行业地位突出。公司作为无锡高新区（新吴区）主要的园区经营开发及建设主体，行业地位突出，公司各业务板块稳步发展。2015~2017 年，公司获得政府补助分别为 4.83 亿元、6.08 亿元和 2.62 亿元。

（3）经营获现能力良好。2015~2017 年，公司经营活动净现金流分别为 11.40 亿元、14.40 亿元和 52.35 亿元，持续保持净流入状态，近年主营业务现金回流情况较好。

2、关注

（1）应收类款项规模较大。截至 2018 年 9 月末，公司应收账款 53.51 亿元，其他应收款 94.05 亿元，合计占总资产的 37.03%。上述应收类款项规模相对较大，对公司资金流动性造成一定影响，关注后续回款情况。

（2）公司经营业务亏损。公司从事的工程建设及房地产业务均具有一定的周期性，造成收入呈现波动，且近年毛利空间收窄，经营业务持续亏损，利润对政府补助的依赖度较高。

（3）面临一定或有风险。截至 2018 年 9 月末，公司对外担保余额 95.96 亿元，占净资产的比重达 60.93%，被担保对象主要为无锡市国有企业，由于担保金额较大，对被担保单位的经营状况及公司可能面临的代偿风险应保持关注。

（4）受限资产规模相对较大。截至 2018 年 9 月末，公司受限资产账面价值共计 78.55 亿元，占总资产的比例为 19.71%，规模相对较大，对整体资产的流动性产生一定影响。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时

间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年 9 月末，发行人获得银行授信总额 2,560,205.62 万元，未使用授信额度为 535,244.34 万元。

表2-1:截至2018年9月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	结余额度
1	常熟农商行	88,400.00	11,000.00	77,400.00
2	工商银行	202,036.36	162,036.36	40,000.00
3	光大银行	538,158.65	538,158.65	0.00
4	广发银行无锡支行	4,250.00	4,250.00	0.00
5	恒丰银行新吴支行	11,560.00	11,560.00	0.00
6	华夏银行梅村支行	108,000.00	40,000.00	68,000.00
7	江苏银行	107,800.00	92,800.00	15,000.00
8	交通银行	11,700.00	11,700.00	0.00
9	民生银行	100,000.00	92,500.00	7,500.00
10	南京银行	150,000.00	150,000.00	0.00
11	宁波银行	143,000.00	143,000.00	0.00
12	农村商业银行	41,200.00	40,406.18	793.82
13	农业银行	140,950.00	140,950.00	0.00
14	平安银行	8,879.00	8,879.00	0.00
15	新韩银行无锡分行	4,000.00	1,449.48	2,550.52
16	兴业银行	180,684.61	106,684.61	74,000.00
17	招商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
18	浙商银行	100,000.00	100,000.00	0.00
19	中国银行	5,000.00	5,000.00	0.00
20	中信银行	564,587.00	314,587.00	250,000.00
合计		2,560,205.62	2,024,961.28	535,244.34

发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）发行人与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）发行人已发行融资工具情况

截至 2018 年 9 月末，发行人母公司已发行公司债券、企业债券、中期票据、定向工具等债券、债务融资工具总额合计 151.00 亿元，未偿还余额合计 77.00 亿元。发行人下属子公司无锡吴文化博览园建设发展有限公司发行中小企业私募债券 5.00 亿元，私募公司债券 5.00 亿元，未偿还余额合计 0.00 亿元。具体明细如下：

表2-2:截至2018年9月末发行人已发行债券、债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
09 锡经发债	8.00	0.00	5.90	6	2009/5/25	2015/5/25	已偿付
12 锡新区 MTN1	5.00	0.00	5.42	5	2012/6/28	2017/6/28	已偿付
12 锡新区 MTN2	11.00	0.00	6.10	5	2012/10/24	2017/10/24	已偿付
13 无锡经发小微债 01	10.00	0.00	5.40	3	2013/3/8	2016/3/8	已偿付
14 锡新区 PPN001	5.00	0.00	7.50	3	2014/3/14	2017/3/14	已偿付
14 锡新区 PPN002	10.00	0.00	7.50	3	2014/3/21	2017/3/21	已偿付
14 锡新区 PPN003	5.00	0.00	7.50	3	2014/4/18	2017/4/18	已偿付
14 锡新区 PPN004	5.00	0.00	7.30	3	2014/5/29	2017/5/29	已偿付
14 锡新区 PPN005	5.00	0.00	6.80	3	2014/7/17	2017/7/17	已偿付
14 锡新区 PPN009	5.00	0.00	6.50	3	2014/12/11	2017/12/11	已偿付
14 锡新区 PPN007	5.00	0.00	6.60	3	2014/10/24	2017/10/24	已偿付
14 锡新区 PPN006	5.00	5.00	7.20	5	2014/8/28	2019/8/28	存续期
14 锡新区 PPN008	5.00	5.00	6.50	5	2014/11/7	2019/11/7	存续期
15 无锡 01	10.00	10.00	5.45	3+2	2015/8/10	2020/8/10	存续期
15 锡新区 MTN001	8.00	8.00	4.90	7+3	2015/12/3	2025/12/3	存续期
16 无锡 01	5.00	5.00	4.68	5	2016/2/26	2021/2/26	存续期
16 无锡 02	10.00	10.00	4.20	3+2	2016/2/26	2021/2/26	存续期
16 无锡新发 MTN001	2.00	2.00	4.80	5+N	2016/4/14	2021/4/14	存续期
16 无锡 04	5.00	5.00	4.20	3+2	2016/7/4	2021/7/4	存续期
17 新发集团 MTN001	7.00	7.00	5.50	5+5	2017/8/29	2027/8/29	存续期

债券简称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
17 新发集团 MTN002	15.00	15.00	5.78	3+N	2017/9/11	2020/9/11	存续期
18 新发 01	5.00	5.00	6.30	3+2	2018/2/1	2023/2/1	存续期
合计	151.00	77.00					

表2-3:截至2018年9月末发行人下属子公司已发行中小企业私募债券、公司债券情况

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	起息日	到期日	备注
14 吴博园	5.00	0.00	6.00	3	2014/09/04	2017/09/04	已偿付
16 吴园债	5.00	0.00	5.50	2+1	2016/03/29	2018/03/28	已偿付
合计	10.00	0.00					

截至 2018 年 9 月末，发行人及其子公司已发行的公司债券、企业债券、中期票据、定向工具等债务融资工具，没有出现违约或延迟支付本息的情形。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司已公开发行的未兑付公司债券余额为 15 亿元。公司本期拟申请发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券，本期债券发行后，公司公开发行的未兑付公司债券余额为 25 亿元，占截至 2018 年 9 月末合并报表所有者权益的 15.87%，未超过净资产的 40%。

（五）影响债务偿还的发行人主要财务指标情况

表2-4:发行人近三年及一期主要财务指标

单位：%、万元

项目	2018 年 9 月末/1-9 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率	2.93	3.31	2.07	2.81
速动比率	2.53	2.85	1.87	2.45
资产负债率	60.48	60.34	69.91	70.57
EBITDA 利息保障倍数	0.58	0.62	0.60	0.50
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00
经营活动现金净流量	84,121.97	523,524.01	143,979.86	114,033.18

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
- 4、EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿还率=实际利息偿还额/应付利息
摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿还率=实际利息偿还额/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：无锡市新发集团有限公司

英文名称：Wuxi New District Economic Development Group Co., Ltd

法定代表人：黄际洲

注册资本：1,166,069.9518633 万元人民币

实缴资本：1,166,069.9518633 万元人民币

成立日期：1992 年 7 月 21 日

统一社会信用代码：9132021325045518X3

住所：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

办公地址：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

邮政编码：214028

信息披露事务负责人：徐婕晶

联系方式：0510-85214170

传真：0510-85220793

电子信箱：jiejingxu@126.com

互联网址：[http:// group.wnd.gov.cn](http://group.wnd.gov.cn)

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

所属行业：S 综合

二、发行人设立及报告期内历史沿革

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

2013 年 12 月，根据无锡高新区（新吴区）金融国资办“锡新国资办发[2013]79 号”批复，发行人增加注册资金 13,200.00 万元人民币，变更后发行人注册资金增至 789,000.00 万元。根据无锡嘉誉会计师事务所《验资报告》（锡嘉会内验字[2013]02087 号）：发行人已收到无锡市无锡高新区（新吴区）金融国资办缴纳的新增注册资金 13,200.00 万元，出资方式为货币。

2014 年 12 月，根据无锡市人民政府《市政府关于同意无锡市新区经济发展集团总公司改制的批复》（锡政复[2014]42 号），发行人整体改制为国有独资有限责任公司。无锡市人民政府授权新区管委会代表无锡市人民政府对发行人履行出资人职责，并同意授权无锡高新区（新吴区）金融国资办作为履行出资人职责的机构，代表新区管委会对公司履行出资人职责。

2014 年 12 月，根据无锡高新区（新吴区）金融国资办“锡新国资办发[2014]60 号”批复，发行人名称变更为无锡市新区发展集团有限公司，发行人以经备案的评估报告所示的净资产评估值 1,066,687.59 万元作为改制后的注册资本。根据无锡宝光会计师事务所有限公司《验资报告》（锡宝会验（2015）第 006 号）：发行人已收到无锡高新区（新吴区）金融国资办缴纳的注册资本合计 1,066,687.59 万元。

2015 年 6 月，根据无锡高新区（新吴区）金融国资办“锡新国资办发（2015）4 号”文件批复，公司增加注册资本 16,380.00 万元，变更后注册资本增至人民币 1,083,067.59 万元。根据无锡嘉誉会计师事务所《验资报告》（锡嘉会内验字[2015]005 号）：发行人已收到无锡市无锡高新区（新吴区）金融国资办缴纳的新增注册资金 16,380.00 万元，出资方式为货币。

根据无锡市人民政府新区管理委员会国有资产管理办公室“锡新国资办发（2016）1 号”、无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新

国资办发〔2017〕2号”文件批复，2016年度公司先后两次增加注册资本共计4.14亿元，现注册资本为人民币1,166,069.9518633万元。

2016年12月，发行人名称变更为无锡市新发集团有限公司，注册地址变更为无锡市新吴区汇融广场2-402、502、602、702、801、901，法定代表人变更为黄际洲。

根据无锡高新区（新吴区）金融工作和国有资产监督管理办公室“锡新国资办发[2017]57号”、“锡新国资办发[2017]71号”文件批复，2017年度发行公司先后两次增加注册资本共计4.16亿元，现注册资本为人民币1,166,069.95万元。

截至2018年9月末，发行人未发生重大资产重组事项。

三、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

无锡市新发集团有限公司是无锡市人民政府批准成立的有限责任公司。无锡市人民政府授权新区管委会代表无锡市人民政府对国家出资企业无锡新区发展履行出资人职责，并同意授权无锡高新区（新吴区）金融国资办作为履行出资人职责的机构，代表新区管委会对无锡新区发展履行出资人职责。

截至2018年9月末，发行人股权结构未有变更，发行人注册资本总额为人民币1,166,069.951863万元，实收资本为人民币1,166,069.951863万元，全部为国有资本，由无锡市人民政府出资，出资比例100%。

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

发行人的控股股东及实际控制人为无锡市人民政府。截至2018年9月末，发行人实际控制人未发生变化。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至2018年9月末，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、独立经营情况

发行人在控股股东授权的范围内，进行经营和管理，发行人与控股股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并范围的企业基本情况

截至 2018 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司 18 家，二级子公司 10 家，三级子公司 1 家，详见下表：

表3-1:发行人纳入合并报表的子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	合并持股比例	业务性质	层级
1	无锡市高新技术创业服务中心	3,000.00	100.00	高新技术开发、咨询等	一级
2	无锡高新物流中心有限公司	54,570.00	100.00	物流、仓储、货运代理等	一级
3	无锡新城物流有限公司	1,760.00	100.00	物流、仓储、货运代理等	二级
4	无锡新诚物业管理有限公司	808.00	94.43	物业管理等	一级
5	无锡新区新洲生态园	300.00	100.00	游园服务等	一级
6	无锡新区公共交通有限公司	26,205.00	99.17	公共交通服务	一级
7	无锡吴文化博览园建设发展有限公司	340,501.00	39.12	园区开发与经营	一级
8	无锡梁鸿湿地丽笙度假酒店有限公司	9,500.00	39.12	餐饮、住宿、酒店管理等	二级
9	无锡高新技术产业发展股份有限公司	33,780.49	86.90	房地产开发、太阳能销售等	一级
10	无锡众信置业有限公司	3,500.00	44.32	房地产开发	二级
11	无锡创源置业有限公司	8,000.00	87.58	房地产开发	二级
12	江苏美孚太阳能有限公司	5,000.00	86.90	太阳能产品研发、生产、销售	二级
13	无锡中正建业绿化工程有限公司	4,000.00	86.90	房地产开发	二级

序号	企业名称	注册资本	合并持股比例	业务性质	层级
14	无锡新联发物业管理有限公司	300.00	86.90	物业管理等	三级
15	江苏锡沂工业园投资开发有限公司	38,570.00	67.75	园区开发与经营	一级
16	无锡市新区环净工程有限公司	50.00	60.00	网络及信息服务、绿化施工养护等	一级
17	无锡星洲工业园区开发股份有限公司	40,000.00	51.00	工业园区开发与经营	一级
18	无锡星洲物业管理有限公司	500.00	51.00	物业管理等	二级
19	无锡星尚酒店管理有限公司	6,000.00	51.00	酒店管理、客房、餐饮	二级
20	无锡星洲能源发展有限公司	10,000.00	51.00	公用设施开发与经营等	一级
21	无锡市新发企业管理有限公司	35,000.00	51.00	企业管理服务	一级
22	无锡市高新水务有限公司	50,950.00	68.92	污水收集和处理等	一级
23	无锡市新城雅尚酒店管理有限公司	5,000.00	100.00	餐饮、住宿、酒店管理等	一级
24	无锡市新发汇融置业有限公司	800.00	100.00	房地产开发与经营	一级
25	无锡新发鸿景置业有限公司	800.00	100.00	房地产开发与经营	一级
26	无锡新区新瑞医院管理有限公司	60,000.00	75.92	医院管理	一级
27	无锡苏华国际集装箱码头有限公司	2,765.00	100.00	码头和其他港口设施经营	二级
28	无锡云间测绘有限公司	50.00	50.99	房产测绘、地籍测绘	二级
29	无锡鸿山新城镇绿化环保建设有限公司	37,220.44	90.06	城市绿化建设、管理，市政公共设施建设、管理等	一级

注：

1、发行人原持有无锡吴文化博览园建设发展有限公司53.33%股权，2014年度建信资本管理有限责任公司对其出资人民币100,000.00万元，2015年度无锡经发吴博股权投资基金企业（有限合伙）对其出资人民币122,001.00万元，发行人对该公司的持股比例降至33.25%。截至2018年9月末，发行人对无锡吴文化博览园建设发展有限公司总投资额135,418.08万元，持股比例为39.12%。《无锡吴文化博览园建设发展有限公司章程》第十四条明确规定：“股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。建信资本管理有限责任公司、无锡经发吴博股权投资基金企业（有限合伙）的表决权委托无锡市新发集团有限公司行使。”因此，可以判断发行人对无

锡吴文化博览园建设发展有限公司构成实际控制，因此继续将其纳入合并范围。无锡梁鸿湿地丽笙度假酒店有限公司为无锡吴文化博览园建设发展有限公司的全资子公司，也继续将其纳入合并范围。

2、发行人对子公司无锡高新技术产业发展股份有限公司持股86.90%，无锡高新技术产业发展股份有限公司对无锡众信置业有限公司的持股51.00%，发行人对无锡众信置业有限公司的经营决策有实际控制权，因此纳入合并报表的范围。

（二）主要参股公司基本情况

截至 2018 年 9 月末，发行人主要参股公司如下：

表3-2:截至2018年9月末发行人主要参股公司明细

单位：万元、%

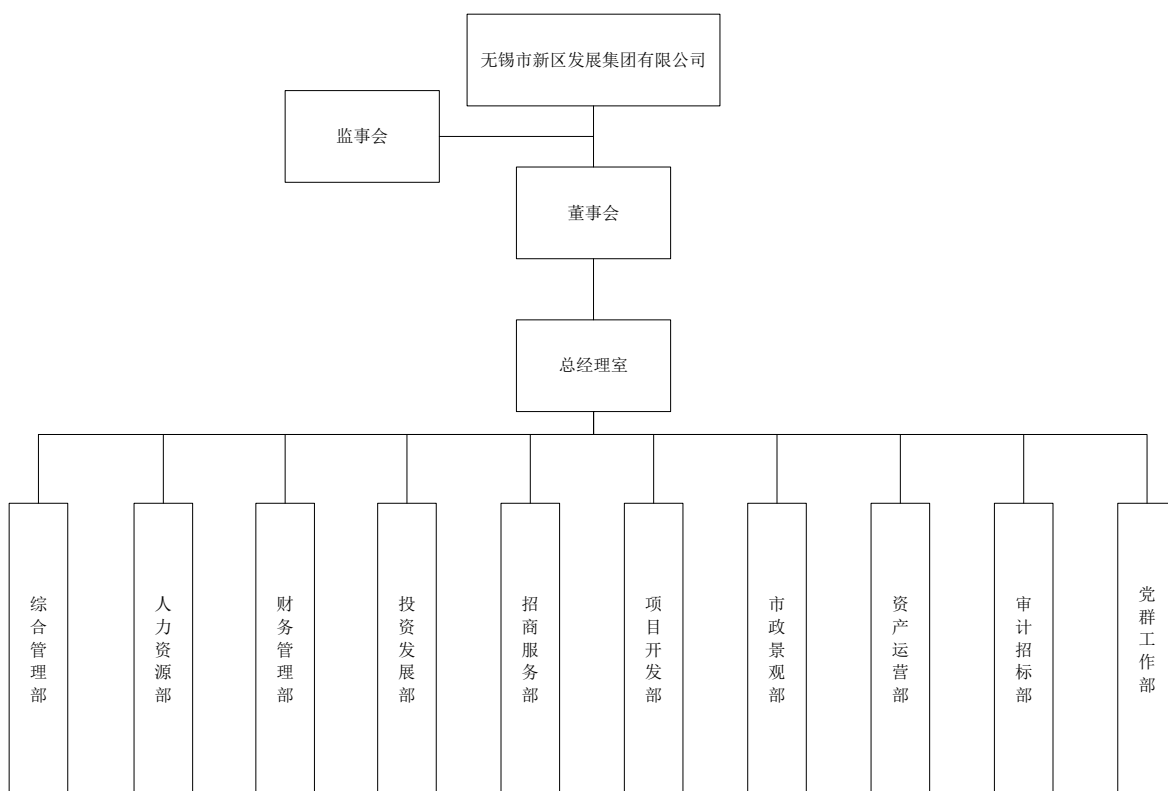
序号	参股公司名称	核算方法	注册资本	股权比例
1	无锡市绿林园艺有限公司	权益法	231.00	39.83
2	无锡新区城际铁路站前商务区投资开发有限公司	权益法	56,000.00	49.11
3	无锡市工业博览园投资发展有限公司	权益法	20,000.00	30.00
4	无锡中核凯利企业管理服务有限公司	权益法	10,000.00	20.00
5	新沂市国信置业有限公司	权益法	10,000.00	30.00
6	无锡江山置业发展有限公司	权益法	2,000.00 万美元	30.00
7	无锡市众诚砵业有限公司	权益法	1,500.00	28.00
8	无锡苏华船务有限公司	权益法	360.00	20.00
9	无锡德鑫太阳能电力有限公司	权益法	65,883.09	49.91
10	无锡鸿山新城镇开发有限公司	权益法	110,547.09	28.94
11	无锡空港园区发展有限公司	权益法	148,000.00	46.92

注：发行人对主要参股公司的表决权比例与其持股比例相同。

六、发行人组织结构及公司治理

（一）发行人组织机构

图3-1:发行人组织结构图



（二）发行人公司治理结构

发行人为按照《公司法》成立的国有独资公司，根据《公司法》制定了《公司章程》，建立了由出资人、董事会、监事会和高级管理层构成的公司治理结构。

发行人不设股东会，由无锡市人民政府授权新区管委会履行出资人职责，并同意授权无锡高新区（新吴区）金融国资办作为履行出资人职责的机构，代表新区管委会对发行人履行出资人职责。

公司设董事会：成员为 3 人，其中公司职工董事 1 人，职工董事由公司职工代表大会选举产生，其余人选由董事长推荐，报国有资产监督管理部门审议后任命，董事任期三年，任期届满，经委派和选举可连任。董事会设董事长 1 人，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。

公司设监事会，成员为 5 人，监事会由国有资产监督管理机构委派和选举适当比例的公司职工代表组成。董事，经理及财务负责人不得兼任监事。监事的任期每届三年，任期届满，经委派和选举可连任。监事会主席由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。

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。

（三）发行人内部控制制度

发行人重视公司制度体系的建立，建立了全面的财务管理制度、国有资本管理制度、预算管理制度、投资项目财务管理办法、担保管理制度、资金运营管理制度、项目管理制度、薪酬管理制度、安全生产管理制度、关联交易制度、环保管理制度、子公司管理制度、投融资管理制度和信息披露制度等相关制度。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表3-3:发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年份	兼职取薪情况	是否公务员	政府任职情况	任职期间
黄际洲	董事长、总经理	男	1972	无	否	无	2016/7/27至今
吴世平	董事	男	1974	无	否	无	2014/10/27至今
莫欣	职工董事	男	1971	无	否	无	2017/11/8至今
朱文婷	监事会主席	女	1982	无	否	有	2016/11/21至今
常乐	职工监事	男	1980	无	否	无	2014/10/27至今
徐婕晶	职工监事	女	1976	无	否	无	2016/11/21至今
朱静娜	职工监事	女	1986	无	否	无	2014/10/27至今
李凌	职工监事	女	1977	无	否	无	2016/11/21至今
任俊	副总经理	男	1978	无	否	无	2016/7/27至今
王爱梅	副总经理	女	1969	无	否	无	2016/7/27至今
娄伟	副总经理	男	1976	无	否	无	2016/7/27至今

（二）董事、监事和高管人员持有发行人股份和债券情况

截至 2018 年 9 月末，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

八、发行人主营业务情况

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

开展经营活动)

发行人主营业务主要包括园区经营、代建工程、房地产、太阳能产品销售等，其他业务主要包括污水站代管、餐饮会务、房屋出租、无形资产转让、投资性房产出售等。

发行人近三年及一期主营业务各板块的收入、毛利润和毛利率情况如下：

表3-4:发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	数据	占比
园区经营	109,339.62	64.10	146,884.59	58.80	143,400.81	54.63	146,459.31	51.12
建设工程	46,562.06	27.30	84,545.08	33.84	95,193.57	36.26	117,808.35	41.12
房地产	14,642.84	8.58	18,067.19	7.23	23,630.51	9.00	21,229.82	7.41
销售	20.95	0.01	324.91	0.13	278.91	0.11	1,013.74	0.35
合计	170,565.47	100	249,821.77	100	262,503.80	100	286,511.22	100

表3-5:发行人近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区经营	91,208.52	62.99	121,359.63	56.96	117,462.78	51.88	110,072.29	47.75
建设工程	43,376.10	29.96	78,311.81	36.75	87,846.39	38.80	104,856.76	45.21
房地产	10,194.36	7.04	13,172.69	6.18	20,493.75	9.05	16,015.51	6.90
销售	18.84	0.01	223.84	0.11	589.62	0.26	1,012.67	0.44
合计	144,797.83	100.00	213,067.96	100.00	226,392.54	100.00	231,957.23	100.00

表3-6:发行人近三年及一期主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区经营	17,669.01	68.57	25,524.96	69.54	25,938.03	71.83	36,387.02	66.70
建设工程	3,185.96	12.36	6,233.27	16.96	7,347.18	20.35	12,951.59	23.74
房地产	4,448.48	17.26	4,894.50	13.32	3,136.76	8.69	5,214.31	9.56
销售	464.20	1.80	101.07	0.27	-310.71	-0.86	1.07	0.00
合计	25,767.64	100.00	36,753.81	100.00	36,111.26	100.00	54,553.99	100.00

表3-7:发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
园区经营	16.32	17.38	18.09	24.84
建设工程	6.84	7.37	7.72	10.99
房地产	30.38	27.09	13.27	24.56
销售	41.49	31.11	-111.40	0.11
主营业务毛利率	15.11	14.71	13.76	19.04

第四节 财务会计信息

发行人审计机构江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2015 年末、2016 年末和 2017 年末的合并资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表，并分别出具了苏亚审[2016]724 号、苏亚审[2017]766 号、苏亚审[2018]818 号标准无保留意见审计报告。发行人 2018 年三季度财务报告未经审计。

表4-1:发行人近三年及一期合并口径主要财务数据

单位：万元

主要财务数据	2018 年 9 月末/2018 年 1-9 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总额	3,984,873.74	4,050,412.87	5,031,445.06	4,891,560.25
货币资金	539,959.53	627,118.72	482,075.29	484,220.42
负债总额	2,409,891.32	2,444,079.97	3,517,725.73	3,452,126.94
所有者权益	1,574,982.42	1,606,332.90	1,513,719.33	1,439,433.30
营业收入	175,096.80	280,287.45	382,462.17	303,455.44
净利润	2,206.90	24,720.53	16,056.31	10,713.78
经营活动产生的现金流量净额	84,121.97	523,524.01	143,979.86	114,033.18
投资活动产生的现金流量净额	-74,107.06	-144,348.59	-66,369.06	-125,807.33
筹资活动产生的现金流量净额	-81,372.52	-273,913.03	-15,183.15	136,439.09

表4-2:发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

主要财务数据	2018 年 9 月末 /2018 年 1-9 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率	2.93	3.31	2.07	2.81
速动比率	2.53	2.85	1.87	2.45
资产负债率(%)	60.48	60.34	69.91	70.57
应收账款周转率	0.23	0.36	0.39	0.3
存货周转率	0.42	0.7	0.88	0.53
EBITDA(亿元)	5.22	10.65	10.21	9.49
EBITDA 利息保障倍数	0.58	0.62	0.6	0.5
净资产收益率(%)	0.14	1.58	1.09	0.77
总资产收益率(%)	0.05	0.54	0.32	0.22

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=(负债总额/资产总额)×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均净额
- (6) EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- (7) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
- (8) 净资产收益率=(净利润/平均净资产额)×100%
- (9) 总资产收益率=(净利润/平均总资产额)×100%

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人流动比率分别为 2.81、2.07、3.31 和 2.93，速动比率分别为 2.45、1.87、2.85 和 2.53，处于行业较高水平，表明发行人具有较强的短期偿债能力。

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 70.57%、69.91%、60.34%和 60.34%，发行人资产负债率在报告期内持续下降，偿债能力提升。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.50 倍、0.60 倍、0.62 倍和 0.58 倍，显示了发行人利息保障能力有待提高。基于发行人经营业绩的支撑、发行人与银行的良好信用关系以及控股股东、实际控制人的支持，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.53、0.88、0.70 和 0.42，存货周转率较低，主要由于发行人的建设工程项目计入存货导致存货余额较大所致。

第五节 募集资金运用

一、募集资金使用计划

本次债券预计总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行，本期发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求情况，扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务、调整公司债务结构。本次债券募集资金运用计划经发行人于 2016 年 12 月 9 日召开的董事会审议通过，并经无锡高新区（新吴区）金融国资办于 2017 年 1 月 20 日批复同意。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

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

（二）对发行人财务成本的影响

本期债券信用等级为 AA+，参照目前公司债券市场的发行情况，预计本期债券发行利率将低于公司存量有息负债的成本，因此公司每年可减少一定的财务费用，有利于公司提高盈利能力；同时，公司通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定较低的财务成本，避免贷款利率波动风险。

利用多种渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措，也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。作为直接融资工具，债券直接面向合格投资者发行，其融资成本相对较低。近年来，我国债券市场发展迅速，公司将发行本次公司债券为契机，募集较低成本中长期资金，进一步优化债务结构，拓展直接债务融资渠道。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完后，将使得发行人的营运资金得到充实，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，大大增强公司短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

三、募集资金专项账户管理

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

发行人与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定其监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

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

四、关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本次债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

发行人承诺，本次发行公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于购置土地，不用于非生产性支出，不用于地方政府融资平台，不用于房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

第六节 备查文件

一、备查文件

- （一）中国证监会对本次债券核准文件；
- （二）本期债券募集说明书；
- （三）本期债券募集说明书摘要；
- （四）主承销商对本次公司债券出具的核查意见；
- （五）发行人最近三年（2015 年、2016 年和 2017 年）经审计的财务报告和 2018 年三季度未经审计的财务报表；
- （六）江苏庆源律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）中诚信证券评估有限公司为本期债券出具的评级报告；
- （八）本次债券受托管理协议；
- （九）本次债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站查阅本期债券募集说明书及相关文件。

（一）无锡市新发集团有限公司

联系地址：无锡市新吴区汇融广场 2-402、502、602、702、801、901

联系人：徐婕晶

联系电话：0510-85214170

传真：0510-85220793

（二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号

联系人：陈翔、闫星星、沈沁

联系电话：010-85156356

传真：010-65608440

（三）东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：姜瑞源、朱嘉玺、魏欣辰、王海彬

联系电话：0512-62938092

传真：0512-62938665