信用等级公告

联合[2018] 2912 号

联合资信评估有限公司通过对无锡市太湖新城发展集团有限公司 2018 年度第二期短期融资券进行综合分析和评估，确定无锡市太湖新城发展集团有限公司 2018 年度第二期短期融资券的信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一八年十一月二日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
电话：010-85679696
传真：010-85679228
邮编：100022
http://www.lhratings.com

无锡市太湖新城发展集团有限公司
2018年度第二期短期融资券信用评级报告

评级结果：
主体长期信用等级：AA+
本期短期融资券信用等级：A-1
评级展望：稳定

本期短期融资券发行规模：10 亿元
本期短期融资券期限：365 天
偿还方式：到期一次还本付息
募集资金用途：偿还有息债务

评级时间：2018 年 11 月 2 日

财务数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 3 月
现金类资产(亿元)	58.72	89.33	66.50	107.93
资产总额(亿元)	679.09	752.04	723.65	787.46
所有者权益(亿元)	218.46	225.31	226.22	252.03
短期债务(亿元)	75.24	51.02	42.67	45.95
长期债务(亿元)	361.92	424.42	351.94	413.11
全部债务(亿元)	437.15	475.43	394.61	459.06
营业收入(亿元)	18.97	17.01	28.27	0.56
利润总额(亿元)	1.79	1.74	5.23	1.88
EBITDA(亿元)	2.10	1.90	5.49	--
经营性净现金流(亿元)	-10.12	-2.18	44.34	-14.11
应收类款项/资产总额(%)	7.70	11.46	16.74	18.91
营业利润率(%)	16.44	14.08	15.70	40.20
净资产收益率(%)	0.56	0.49	1.67	--
资产负债率(%)	67.83	70.04	68.74	67.99
全部债务资本化比率(%)	66.68	67.85	63.56	64.56
流动比率(%)	677.82	844.39	513.25	683.24
经营现金流动负债比(%)	-10.83	-2.64	33.96	--
全部债务/EBITDA(倍)	208.37	250.60	71.90	--

注：2018 年 1 季度财务数据未经审计。

评级观点

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称“公司”）拟发行的 2018 年度第二期短期融资券的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况及本期短期融资券偿还能力的综合分析，联合资信认为，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司是无锡太湖新城中心区的唯一基础设施建设主体，业务区域专营性强。
2. 公司在资产注入、财政专项资金方面获得稳定、持续的外部支持。

关注

1. 公司对外担保金额较大，存在一定或有负债风险。
2. 公司流动资产中，应收类款项和存货占比大，对公司资金形成一定占用，资产流动性弱。
3. 公司短期债务压力较大，债务负担重；公司 2019 年集中兑付压力大。

分析师

唐立倩　朱 煜

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

声 明

一、本报告引用的资料主要由无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

无锡市太湖新城发展集团有限公司
2018年度第二期短期融资券信用评级报告

一、 主体概况

无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称“公司”）原名无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，于 2007 年 3 月 8 日成立，初始注册资本 3000 万元，后经多次名称变更、出资人变更、注册资本调整。2012 年，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“无锡市国资委”）出资 20 亿元，变更后公司注册资本为 130 亿元；2013 年 6 月，无锡市国资委把 16.25 亿元股权转让给无锡城市发展集团有限公司（以下简称“无锡城发”）；2013 年 6 月，国联信托股份有限公司（以下简称“国联信托”）出资 26.26 亿元，变更后公司注册资本为 156.26 亿元；2014 年，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“国寿城发投资”）对公司增资 52.10 亿元；2015 年无锡城发对公司减资 4.70 亿元，2015 年 12 月，无锡市建设发展投资有限公司（以下简称“无锡建发”）以货币形式向公司增资 0.44 亿元。

截至 2018 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 204.11 亿元（出资及持股比例见表 1），其中国联信托出资 26.26 亿元，占注册资本的 12.87%，所持股权于 2018 年 5 月到期，无锡市国资委已安排资金进行回购，资金已到位，正在办理出资变更手续；国寿城发投资出资 52.10 亿元，占注册资本的 25.53%，所持股权将于 2024 年到期，无锡市国资委将积极推动寻找第三方替代公司作为与国寿城发投资“收购协议”中的收购方，在未寻找到合适的第三方之前，无锡市国资委将履行协议中公司的权利和义务。无锡城发、无锡建发和国联发展系无锡市国资委全资控股企业。无锡市国资委直接和间接持股比例 58.24%，公司实际控制人为无锡市国资委。

表 1　2018 年 3 月底公司股东构成

（单位：亿元、%）

股东名称	出资额	占注册资本比例
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	3.74	1.83
无锡城市发展集团有限公司	66.56	32.61
无锡市建设发展投资有限公司	34.82	17.06
无锡市国联发展（集团）有限公司	13.75	6.74
无锡市房地产开发集团有限公司	6.88	3.37
国联信托股份有限公司	26.26	12.87
国寿（无锡）城市发展产业投资企业	52.10	25.53
合计	**204.11**	**100.00**

注：各项之和与合计数不一致系四舍五入所致

资料来源：审计报告

公司经营范围：利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务。

截至 2018 年 3 月底，公司合并范围子公司 17 家。公司本部内设资产管理部、投融资发展部、计划财务部等 18 个职能部门。截至 2018 年 3 月底，公司纳入合并范围的子公司共 17 家。

截至 2017 年底，公司合并资产总额 723.65 亿元，所有者权益 226.22 亿元（其中包含少数股东权益 0.05 亿元）；2017 年实现营业收入 28.27 亿元，利润总额 5.23 亿元。

截至 2018 年 3 月底，公司合并资产总额 787.46 亿元，所有者权益 252.03 亿元；2018 年 1~3 月实现营业收入 0.56 亿元，利润总额 1.88 亿元。

公司注册地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层；法定代表人：丁旭初。

二、 本期短期融资券概况

公司于2016年注册总额度为30亿元的短期融资券，本期拟发行2018年度第二期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”），规模10.00亿元，期限为365天，到期一次还本付息。

本期短期融资券募集资金将全部用于偿还有息债务。

三、 主体长期信用状况

无锡市经济稳定发展，财政实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境。公司是无锡市重要的城市基础设施建设主体之一，系太湖新城中心区的唯一开发主体，承担太湖新城中心区范围内的城市基础建设职能，业务区域专营性强，业务范围稳定。公司在资产注入、财政专项资金等方面获得了股东的持续支持。

公司主要业务包括城市基础设施建设和房地产销售，其他业务还包括资金占用费、租金、会展、物业管理、绿化改造、酒店经营等；目前，公司在建、拟建项目规模较大，未来面临一定融资压力；随着公司业务回款逐步到位，公司收现质量有望提升。公司资产以流动资产为主，应收类款项和存货占比较大，资产质量一般；公司整体债务负担较重；受投资收益增加影响，公司盈利能力有所提升。

此外，无锡市政府及无锡市太湖新城建设指挥部（以下简称“太湖新城指挥部”）每年就公司业务应收账款和其他应收款制定回款安排，为公司的现金流和盈利能力以及未来偿付能力提供了保障，公司整体偿债能力强。未来，无锡市及太湖新城经济环境有望不断增强，将为公司发展提供有力的外部环境，有助于支撑公司信用基本面的稳定。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为 AA^{+}，评级展望为稳定。

四、 主体短期信用分析

公司提供了 2015~2017 年三年连审财务报表，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2018 年 1 季度财务数据未经审计。

2016 年公司纳入合并范围的子公司 13 家，较 2015 年底新增 1 家子公司，无锡三房巷置业有限公司（现已更名为无锡市太湖新城置业有限公司），公司持股 100.00%。2017 年，公司合并范围子公司 17 家，出资设立无锡市新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司、无锡市景佳物业管理有限公司、无锡贡湖会展传媒有限公司和无锡市秀水坊酒店管理有限公司；除无锡市景佳物业管理有限公司由公司持股 51.00%外，新增子公司由公司 100.00%持股。2018 年 1~3 月，公司合并范围较 2017 年底无变动。公司影响合并范围变动的子公司规模较小，对财务数据可比性影响较小。

1. 资产流动性分析

近三年，公司资产以流动资产为主，流动资产规模有所波动，2017 年开始下降；流动资产中存货和应收类款项占比较大，且受限资产规模大，对资金形成占用，资产流动性弱。

2015~2017 年，公司资产总额年均复合增长 3.23%。2017 年底公司资产总额 723.65 亿元。其中流动资产占 92.60%、非流动资产占 7.40%。

2015~2017 年，公司流动资产年均复合增长2.85%。2017年底，公司流动资产合计670.06亿元，以存货、货币资金和其他应收款为主。

表 2　2015~2018 年 3 月底公司主要流动资产构成情况　（单位：亿元、%）

科目名称	2015 年		2016 年		2017 年		2018 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	58.68	9.26	89.32	12.84	66.50	9.92	107.92	14.71

其他应收款	41.44	6.54	63.24	9.09	111.42	16.63	139.78	19.05
存货	520.34	82.15	518.11	74.45	480.67	71.73	475.07	64.75
应收账款	10.85	1.71	22.96	3.30	9.74	1.45	9.14	1.25
流动资产合计	**633.42**	**100.00**	**695.90**	**100.00**	**670.06**	**100.00**	**733.70**	**100.00**

资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，公司货币资金年均复合增长 6.46%。2017 年底，公司货币资金 66.50 亿元，其中质押存单 26.27 亿元，扣除受限资金后公司货币资金 40.23 亿元。

2015~2017年，公司应收账款年均复合下降5.27%。2017年底，公司应收账款余额9.74亿元，同比大幅下降57.58%，主要系收到博览中心二期工程回款所致。公司应收账款前五名占应收账款总额的89.93%，账龄以1年以内为主。2017年，公司应收账款共计提坏账准备31.25万元。公司应收账款集中度高，账龄较短。

表 3　2017 年底应收账款前五名情况

（单位：万元、%）

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	87091.28	89.38	1 年以内
江苏三角洲国际会展有限公司	181.54	0.19	1 年以内
无锡市科技进修学院	136.18	0.14	1 年以内
江苏省北国投资有限责任公司	125.46	0.13	1-2 年
无锡市科学技术情报研究所	93.18	0.1	1 年以内
合计	**87627.63**	**89.93**	--

资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，公司预付款项年均复合下降 9.33%。2017 年底，公司的预付款项为 1.60 亿元，主要是预付无锡市滨湖区太湖街道办事处的拆迁项目工程款。

2015~2017 年，公司其他应收款年均复合增长 63.97%。2017 年底公司的其他应收款 111.42 亿元，同比大幅增长 76.19%，主要系应收太湖新城指挥部代建项目款大幅增加所致。从账龄上来看，公司的其他应收款前五名的账龄主要在 3 年以内。2017 年公司的其他应收款计提坏账准备 0.52 亿元，计提比例为 0.46%。总体看，公司其他应收款规模较大，集中度高，对公司资金形成一定占用，受太湖新城指挥部的回款影响较大。

表 4　2017 年底其他应收款前五名情况 （单位：亿元、%）

债务人名称	余额	账龄	占其他应收款总额比例
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	99.29	1 年以内的占 79.49%；1-2 年的占 8.60%；2-3 年占 11.91%	88.71
无锡市财政局	6.44	1-2 年的占 14.13%；2-3 年的占 12.89%；3-4 年的占 72.98%	5.75
无锡太湖城管理委员会	3.62	1-2 年	3.24
无锡双新经济发展有限公司	1.02	2-3 年	0.91
光大金融租赁股份有限公司	0.98	1-2 年的占 20.41%；2-3 年的占 36.73%；3-4 年的占 42.86%	0.88
合计	**111.35**		**99.48**

资料来源：公司审计报告

2015~2017 年，公司存货年均复合下降 3.89%。2017 年底，公司存货为 480.67 亿元，相比去年略有下降。公司存货以开发成本为主，2017 年开发成本为 477.85 亿元，占 99.41%，主要包括土地（占 8.22%）、征地拆迁（占 35.94%）、建安工程（占 18.89%）和

资本化利息（35.01%）。其中土地为公司收储成本，建安工程为基建项目。

2017 年底，公司受限流动资产总额 66.98 亿元。其中货币资金为 26.27 亿元，主要为质押借款等；应收账款 8.38 亿元，为应收债权，系公司与国家开发银行和中国银行无锡分行等银行签订借款合同，以应收无锡市太湖新城建设指挥部办公室的债权作为质押取得贷款 13.80 亿元所致；存货 32.33 亿元，为以土地和在建开发产品作为抵押物取得借款所致，占存货中土地总额的比例为 82.34%，公司用于抵押的土地规模较大。

2018 年 3 月底，公司资产总额 787.46 亿元，较 2017 年底增长 8.82%，主要系公司货币资金和其他应收款增加所致。资产结构较 2017 年底未发生变化。2018 年 3 月底，公司货币资金为 107.92 亿元，较 2017 年底增加 41.42 亿元，主要系公司新发债券募集资金；公司其他应收账款为 139.78 亿元，较 2017 年底增长 25.45%，系与太湖新城指挥部往来款及代建项目投资款增加。

2. 现金流分析

近三年受主营业务回款影响，公司经营活动现金流入较高，收现质量有所提高；公司投资活动现金流量规模较小，主要系股权投资；借款和发债为公司主要融资渠道，但仍无法覆盖偿债支出。

公司近三年经营活动现金流体现为净流出。2015~2017 年公司销售商品、提供劳务收到的现金快速增长至 29.43 亿元，2016 年以来快速增加主要系公司收到太湖新城指挥部地块拆迁工程款 12.60 亿元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 61.32 亿元、15.53 亿元和 36.35 亿元，主要受当年收到的往来款现金流入影响。经营活动现金流出方面，2015~2017 年，公司经营活动现金流由净流出转为净流入，2017 年底为 44.34 亿元。从收现质量来看，近三年公司现金收入比分别为 18.77%、116.16%和 104.11%，2016 和 2017 年收入实现质量较好主要系主营业务回款所致。

从投资活动现金流量分析，公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金，近三年快速增长至 12.50 亿元，其中 2016 年收回投资收到的现金 8.97 亿元，主要系股东为尽快回笼资金，对无锡中海太湖新城置业和无锡中海海润置业进行减资；2017 年收回投资收到的现金 9.22 亿元，为长期股权投资收回。近三年，投资活动现金流出波动较大，2016 年受自营项目投资增加影响，投资支付的现金快速增加至 6.50 亿元；2017 年公司投资支付的现金 2.41 亿元，主要包括对合营企业和宜兴市凯越置业有限公司的投资。

从筹资活动现金流量分析，2015~2016 年公司通过取得借款和发行债券筹资规模较大，分别为 152.53 亿元和 173.63 亿元；2017 年，随着筹资进度放缓，当年筹资活动现金流入下降 63.95%，仅 62.59 亿元。近三年，公司筹资活动产生的现金流出年均复合下降 11.97%，2017 年底为 131.70 亿元，以偿还债务支付的现金为主，及部分分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2015~2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-17.43 亿元、40.19 亿元和-69.11 亿元。

2018 年 1~3 月，公司经营活动现金流以往来款和业务支出款为主，经营活动现金流量净额为-14.11 亿元。同期，公司投资活动产生的现金流入为 3.52 亿元，系取得投资收益收到的现金；投资活动产生的现金流出为 2.06 亿元，主要系购建固定资产、无形资产支付的现金；投资活动产生的现金流量净额为 1.46 亿元。2018 年 1~3 月，公司发行私募债券收到的资金 15.00 亿元、取得借款 31.20 亿元，吸收永续债投资 24.00 亿元。筹资活动产生的现金流出为 16.65 亿元，包括偿还债务支付的现金为 8.09 亿元和分配股利、利润或偿付利息支付的现金为 8.56 亿元。同期，公司筹资活动现金流量净额为 53.55 亿元。

3. 短期偿债能力分析

公司一年内到期的有息债务规模较大，现金类资产无法覆盖，短期偿债能力较弱。公司间接融资渠道通畅，对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。

从短期偿债能力指标看，2015~2017 年，公司流动比率和速动比率呈下降趋势，2017 年底分别为 513.25%和 145.07%。同期，公司现金类资产 66.50 亿元，扣除受限资金后为 40.23 亿元。2017 年底，公司一年到期的有息债务包括一年内到期的非流动负债（全部为长期借款）37.67 亿元，短期应付债券 40.00 亿元及短期借款 5.00 亿元。公司现金类资产对一年内到期的有息债务覆盖倍数为 0.49 倍。截至 2018 年 3 月底，随着流动负债的进一步下降，公司流动比率和速动比率分别为 683.24%和 240.84%，流动比率和速动比率较 2017 年底有所提升。整体看，公司短期偿债能力较弱。

截至 2018 年 3 月底，公司获得银行授信总额度为 524.24 亿元，已使用额度为 358.52 亿元，尚未使用授信额度 165.72 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2018 年 3 月底，公司对外担保总额为 79.79 亿元，担保比率 31.66%，其中对公司股东无锡建发的担保金额较大，为 54.26 亿元。对外担保中大部分被担保单位为国有企业和事业单位，但考虑到公司对外担保金额较大，存在一定或有负债风险。

表 5　截至 2018 年 3 月底公司主要对外担保情况

（单位：亿元）

被担保单位	金额	担保期限
无锡市建设发展投资有限公司	54.26	2009.6.5-2023.12.14
无锡绿洲建设投资有限公司	6.92	2009.9.28-2021.4.21
无锡市土地储备中心	3.49	2014.12.31-2019.12.31
无锡市公园景区管理中心	1.60	2012.9.21-2022.3.18
无锡马山蔬菜有限公司	1.00	2017.9.1-2018.8.31
无锡市马山水产有限公司	1.35	2017.11.28-2020.11.24
无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	0.80	2017.11.27-2018.11.26
无锡市马山生命科学	0.50	2017.8.18-2018.8.17
无锡绿岛生态农业发展有限公司	0.80	2017.11.28-2018.11.27
无锡金城湾建设投资发展有限公司	2.50	2015.6.30-2018.9.28
无锡龙世太湖科技发展有限公司	0.92	2015.12-2018.12
无锡太湖城建设发展有限公司	0.85	2016.4-2019.4
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	4.80	2017.2.10-2022.2.26
合计	**79.79**	--

资料来源：公司提供

五、 本期短期融资券偿债能力分析

本期短期融资券的发行对公司现有债务结构有一定影响。公司使用不受限的现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强。公司 2019 年集中兑付压力大。

公司本期短期融资券拟发行金额为 10.00 亿元，分别相当于 2017 年底调整后短期债务和调整后全部债务的 12.10%和 2.22%，本期短期融资券的发行对公司现有短期债务有一定影响。

2017 年底，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率分别为 68.74%、66.52%；以公司 2017 年底报表财务数据为基础，在不考虑其他因素的情况下，预计本期短期融资券发行后，公司资产负债率和调整后全部债务资本化比率将分别上升至 69.16%和 68.39%，公司债务负担进一步加重。考虑到本期短期融资券全部用于偿还有息债务，实际债务负担可能小于上述测算。

截至 2018 年 3 月底，公司现金类资产为 107.93 亿元，扣除受限资金后为 81.66 亿元，为本期短期融资券发行额度 10.00 亿元的 8.17 倍，公司现金类资产对本期短期融资券保障能力强。

2015~2017 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为 64.88 亿元、35.30 亿元和 65.79 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 6.49 倍、3.53 倍和 6.58 倍；2017 年公司经营活动现金流量净额为 44.34 亿元，为本期短期融资

券发行金额的 4.43 倍。总体看，公司经营活动产生的现金流入量对本期短期融资券覆盖能力强。

集中偿付压力方面，如果本期债券发行成功，短期来看，公司将于 2019 年集中偿付 84.00 亿元[1]。2018 年 3 月底，公司现金类资产为上述集中偿付值的 0.97 倍；2015~2017 年，公司经营活动现金流入量分别为上述集中偿付值的 0.77 倍、0.43 倍和 0.78 倍。公司集中偿付压力大。

六、 结论

无锡市区位优势较强，近年来经济快速发展，无锡市太湖新城被定位为无锡市新的城市中心和金融商务中心，是无锡市政府建设投资的重点区域，公司面临良好的外部发展环境。

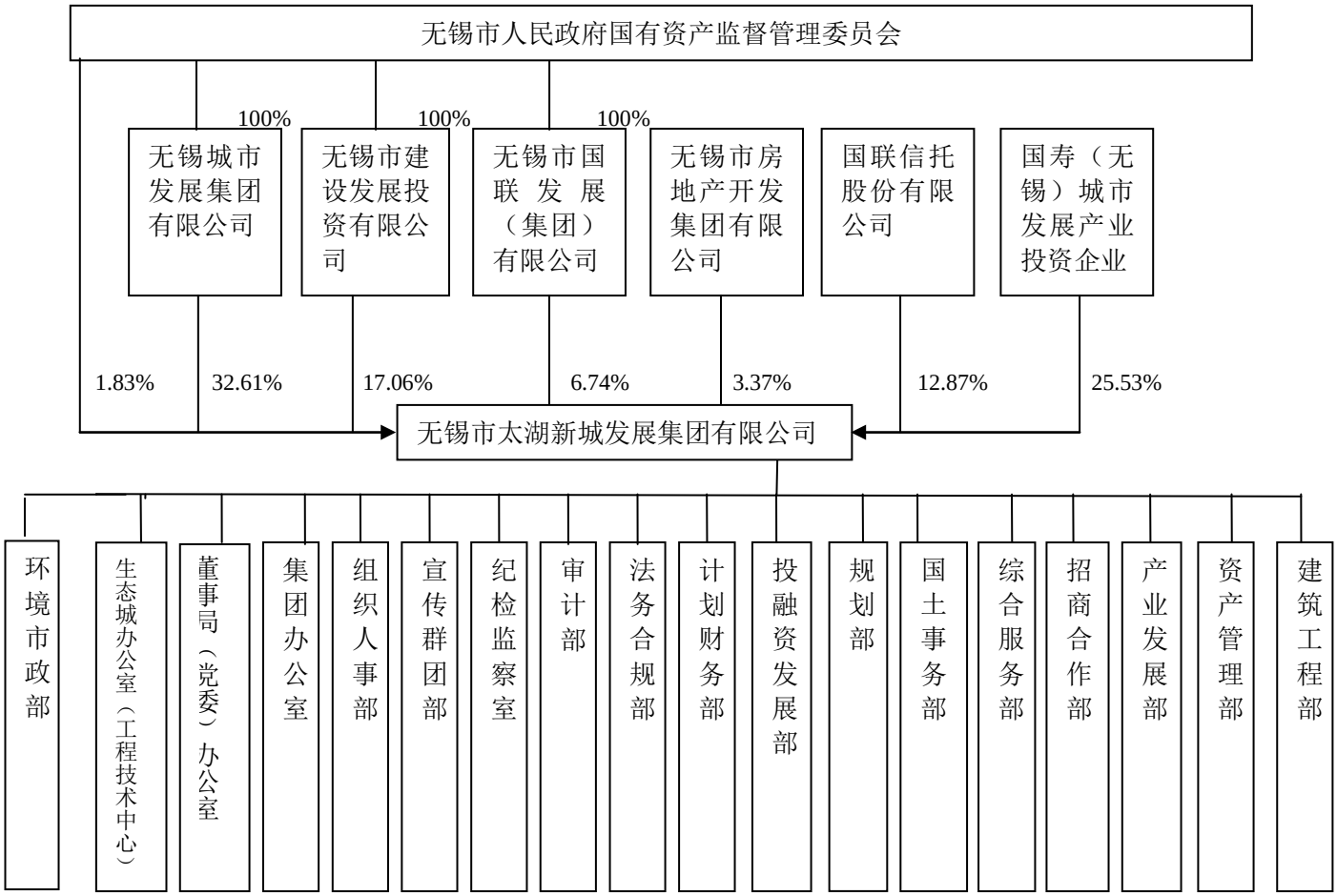
近年来，公司资产总额以流动资产为主。流动资产规模有所波动，2017 年开始下降；流动资产中存货和应收类款项占比较大，且受限资产规模大，对资金形成占用，资产流动性弱。公司整体债务规模较大，债务负担仍较重，短期偿债能力弱。受主营业务回款影响，公司经营活动现金流入较高，收现质量有所提高；同期，公司投资活动现金流量规模较小；借款和发债为公司主要融资渠道，但仍无法覆盖偿债支出。

本期短期融资券的发行对公司现有的债务结构有一定影响，公司现金类资产对本期短期融资券保障能力强，经营现金流入量对本期短期融资券保障能力强。公司 2019 年集中兑付压力大。同时考虑到无锡市政府和太湖新城指挥部对公司的支持，公司对本期短期融资券的偿还能力强。

总体看，本期短期融资券到期不能偿付的风险很低。

[1] “16 太湖发展债 02/16 太新 02”“16 太湖发展债 01/16 太新 01”分期偿还本金共 4 亿元、“16 太湖新城 PPN001”（如投资者于 2019 年行使选择回售权，当期需偿还 5 亿元）、“14 太湖新发 MTN001”20 亿元、“18 太湖新城 PPN002”5 亿元、“18 太湖新城 SCP02-03”供 20 亿元、“18 太湖新城 CP001”10 亿元、和拟发行的 2018 年度第二期、第三期短期融资券。

附件 1-1　公司股权及组织结构图



附件 1-2　公司合并范围子公司情况（截至 2018 年 3 月底）

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
无锡太湖国际会展中心有限公司	无锡	无锡	3000.00	会议及展览服务	100.00	-	设立
无锡新泽投资发展有限公司	无锡	无锡	40000.00	房地产开发经营、工程项目管理	100.00	-	设立
无锡君来世尊酒店有限公司	无锡	无锡	2000.00	酒店管理	95.00	-	设立
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	无锡	无锡	1000.00	物业管理	100.00	-	设立
秀水发展无锡有限公司(原兰桂坊发展无锡有限公司)	无锡	无锡	50000.00	房地产开发	100.00	-	设立
无锡贡湖湾旅游发展有限公司	无锡	无锡	25000.00	旅游	100.00	-	设立
无锡市丰裕商业管理有限公司	无锡	无锡	200.00	商业管理	-	100.00	设立
无锡天梦投资管理有限公司	无锡	无锡	1000.00	投资管理	-	98.00	设立
北京金和同益投资管理有限公司	北京	无锡	400.00	投资管理	100.00	-	非同一控制下合并
无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	282000.00	房地产开发、经营；对外投资	100.00	-	非同一控制下合并
无锡新都房产开发有限公司	无锡	无锡	20000.00	房地产开发	100.00	-	非同一控制下合并
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	无锡	无锡	2000.00	酒店管理	-	100.00	非同一控制下合并
无锡市太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	4080.00	房地产开发	100.00	-	非同一控制下合并
无锡新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司	无锡	无锡	20000.00	管理咨询	-	100.00	设立
无锡市景佳物业管理有限公司	无锡	无锡	300.00	房地产业	-	51.00	设立
无锡贡湖会展传媒有限公司	无锡	无锡	300.00	租赁和商务服务业	-	100.00	设立
无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡	无锡	2000.00	酒店管理	-	100.00	设立

资料来源：公司提供

附件 2　主要财务数据及指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	58.72	89.33	66.50	107.93
资产总额(亿元)	679.09	752.04	723.65	787.46
所有者权益(亿元)	218.46	225.31	226.22	252.03
短期债务(亿元)	75.24	51.02	42.67	45.95
调整后短期债务(亿元)	75.24	51.02	82.67	85.95
长期债务(亿元)	361.92	424.42	351.94	413.11
调整后长期债务(亿元)	366.92	444.28	366.83	388.00
全部债务(亿元)	437.15	475.43	394.61	459.06
调整后全部债务(亿元)	442.16	495.30	449.50	473.95
营业收入(亿元)	18.97	17.01	28.27	0.56
利润总额(亿元)	1.79	1.74	5.23	1.88
EBITDA(亿元)	2.10	1.90	5.49	--
经营性净现金流(亿元)	-10.12	-2.18	44.34	-14.11
应收类款项/资产总额(%)	7.70	11.46	16.74	18.91
财务指标				
销售债权周转次数(次)	2.08	1.00	1.73	0.24
存货周转次数(次)	0.03	0.03	0.05	0.00
总资产周转次数(次)	0.03	0.02	0.04	0.00
现金收入比(%)	18.77	116.16	104.11	235.28
营业利润率(%)	16.44	14.08	15.70	40.20
总资本收益率(%)	0.19	0.16	0.61	--
调整后总资本收益率(%)	0.19	0.15	0.56	--
净资产收益率(%)	0.56	0.49	1.67	--
长期债务资本化比率(%)	62.36	65.32	60.87	62.11
调整后长期债务资本化比率(%)	62.68	66.35	61.85	60.62
全部债务资本化比率(%)	66.68	67.85	63.56	64.56
调整后全部债务资本化比率(%)	66.93	68.73	66.52	65.28
资产负债率(%)	67.83	70.04	68.74	67.99
流动比率(%)	677.82	844.39	513.25	683.24
速动比率(%)	121.01	215.73	145.07	240.84
经营现金流动负债比(%)	-10.83	-2.64	33.96	--
全部债务/EBITDA(倍)	208.37	250.60	71.90	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	210.75	261.07	81.90	--

注：2018 年 1 季度财务数据未经审计；调整后短期债务=短期债务+其他流动负债中有息部分；调整后长期债务=长期债务+长期应付款有息部分；调整后全部债务=调整后长期债务+调整后短期债务。

2018 年 1 季度，公司将短期应付债券计入应付债券科目，已将其计入调整后短期债务。

附件 3　主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=[(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/（平均应收账款净额+平均应收票据）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
应收类款项/资产总额	（应收账款+其他应收款+长期应收款）/资产总额×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+费用化利息支出）/（所有者权益+长期债务+短期债务）×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注：　现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期（非流动）负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

附件 4-1　主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	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
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2　评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

附件 4-3　短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含　　义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于
无锡市太湖新城发展集团有限公司
2018 年度第二期短期融资券的跟踪评级安排

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

无锡市太湖新城发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期短期融资券正式发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

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

联合资信将密切关注无锡市太湖新城发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期短期融资券相关信息，如发现无锡市太湖新城发展集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

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

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