

债券简称：21 锡建 01
债券简称：21 锡建 02
债券简称：22 锡建 G1
债券简称：22 锡建 G2
债券简称：22 锡建 G3

债券代码：178366.SH
债券代码：178367.SH
债券代码：137675.SH
债券代码：137970.SH
债券代码：137969.SH

无锡市建设发展投资有限公司 公司债券受托管理事务报告（2022 年度）

无锡市建设发展投资有限公司



（住所：无锡市夏家边朱家埭58 号）

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2023 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法（2022 年修订）》（以下简称《公司债券发行与交易管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《公司债券受托管理人执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》（以下简称“上市规则”）、《无锡市建设发展投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券受托管理协议》及《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及无锡市建设发展投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于无锡市建设发展投资有限公司提供的资料或说明。本报告中的“报告期”是指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	9
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	11
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	17
第六节 公司债券本息偿付情况	19
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	20
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	21
第九节 债券持有人会议召开情况	22
第十节 公司债券的信用评级情况	23
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	24
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	25
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	26
第十四节 其他情况	27

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

无锡市建设发展投资有限公司。

二、注册文件及注册规模

2021年4月1日，经上海证券交易所上证函〔2021〕592号注册，发行人获准面向专业投资者非公开发行总额不超过20亿元公司债券。

2022年8月1日，经中国证监会《关于同意无锡市建设发展投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1692号）注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）21锡建01的基本情况

1.债券名称：无锡市建设发展投资有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）

2.债券期限：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。

3.发行规模：14亿元。

4.发行人调整票面利率选择权：附调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

5.投资者回售选择权：附投资者回售选择权，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

6.起息日：本期债券的起息日为2021年4月19日。

7.付息日：每年的4月19日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为2022年至2024年每年的4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

8.兑付日：2026年4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

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

10.担保情况及其他增信措施：本期债券无担保。

11.信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（二）21 锡建 02 的基本情况

1.债券名称：无锡市建设发展投资有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2.债券期限：7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。

3.发行规模：6亿元。

4.发行人调整票面利率选择权：附调整票面利率选择权，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

5.投资者回售选择权：附投资者回售选择权，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

6.起息日：本期债券的起息日为2021年4月19日。

7.付息日：每年的4月19日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者在第5年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为2022年至2026年每年的4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

8.兑付日：2028年4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月19日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

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

10.担保情况及其他增信措施：本期债券无担保。

11.信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（三）22 锡建 G1 的基本情况

1.债券全称：无锡市建设发展投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（可持续挂钩）。

2.发行金额：5.00亿元。

3.债券期限：10年。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5.债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。在本期债券存续期内前9年固定不变，第10个计息年度票面利率根据第三方评估机构于2028年4月30日前出具的第三方评估报告中给出的可持续发展绩效目标评估结果确定，第10个计息年度票面利率与企业预设关键绩效指标和可持续发展绩效目标完成度相挂钩。

6.票面利率调整公告日：如发行人未完成预设可持续发展绩效目标，则2031年付息日前10个交易日为第10个计息年度的票面利率调整公告日。

7.发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年8月16日。

8.起息日期：本期债券的起息日为2022年8月17日。

9.付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

10.利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记

日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

11.付息日期：本期债券付息日为2023年至2032年间每年的8月17日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

12.本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2032年8月17日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

13.到期日：本期债券的到期日为2032年8月17日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

14.计息期限：本期债券的计息期限自2022年8月17日起至2032年8月17日止。

15.偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

16.增信措施：本期债券不设定增信措施。

17.信用评级及资信评级：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债项评级为AAA，评级展望为稳定。

（四）22 锡建 G2 的基本情况

1.债券全称：无锡市建设发展投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）（品种一）。

2.发行金额：11亿元。

3.债券期限：10年。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5.债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券存续期内前9年的票面利率将根据网下询价簿记结果，在本期债券存续期内前9年固定不变，第10个计息年度票面利率根据第三方评估机构于2028年4月30日前出具的第三方评估报告中给出的可持续发展绩效目标评估结果确定，第10个计息年度票面利率与企业预设关键绩效指标和可持续发展绩效目标完成度相挂钩。

6.票面利率调整公告日：如发行人未完成预设可持续发展绩效目标，2031年付息日前10个交易日为第10个计息年度的票面利率调整公告日。

7.发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年10月20日。

8.起息日期：本期债券的二起息日为2022年10月21日。

9.付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

10.利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记

日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

11.付息日期：本期债券的付息日为2023年至2032年间每年的10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

12.本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2032年10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

13.到期日：本期债券的到期日为2032年10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

14.计息期限：本期债券的计息期限自2022年10月21日起至2032年10月21日止。

15.偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

16.增信措施：本期债券不设定增信措施。

17.信用评级及资信评级：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债项评级为AAA，评级展望为稳定。

（五）22 锡建 G3 的基本情况

1.债券全称：无锡市建设发展投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）（品种二）。

2.发行金额：4.00亿元。

3.债券期限：7年。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5.债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，存续期内前6年的票面利率将根据网下询价簿记结果，在本期债券存续期内前6年固定不变，第7个计息年度票面利率根据第三方评估机构于2028年4月30日前出具的第三方评估报告中给出的可持续发展绩效目标评估结果确定，第7个计息年度票面利率与企业预设关键绩效指标和可持续发展绩效目标完成度相挂钩。

6.票面利率调整公告日：如发行人未完成预设可持续发展绩效目标，2028年付息日前10个交易日为第7个计息年度的票面利率调整公告日。

7.发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年10月20日。

8.起息日期：本期债券的起息日为2022年10月21日。

9.付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

10.利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

11.付息日期：本期债券的付息日为2023年至2029年间每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

12.本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2029年10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）

13.到期日：本期债券的到期日为2029年10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

14.计息期限：本期债券的计息期限自2022年10月21日起至2029年10月21日止。

15.偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

16.增信措施：本期债券不设定增信措施。

17.信用评级及资信评级：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债项评级为AAA，评级展望为稳定。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

发行人由中信证券担任受托管理人的公司债券 21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。发行人各期债券募集资金实际用途与当期募集说明书或调整公告披露的用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》，于 2022 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn)就发行人股权结构发生重大变化公告了《中信证券股份有限公司关于无锡市建设发展投资有限公司股权结构发生重大变化的临时受托管理事务报告》，于2022年8月8日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)就发行人总经理发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于无锡市建设发展投资有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》，于2022年11月1日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)就发行人董事、监事发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于无锡市建设发展投资有限公司董事、监事发生变动的临时受托管理事务报告》，于2022年11月7日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)就发行人“21 锡建 01、21 锡建 02”募集资金用途变更公告了《中信证券股份有限公司关于无锡市建设发展投资有限公司“21 锡建 01、21 锡建 02”募集资金用途变更的临时受托管理事务报告》。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照相关债券《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议事项。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促21 锡建 01 和 21 锡建 02 按期足额付息(22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 不涉及兑付兑息事项)。本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2022 年度经营情况

无锡市建设发展投资有限公司业务板块可分为融资租赁业务、基础设施建设业务、商业保理业务、林产品业务四个板块，其中：（1）融资租赁业务主要由子公司财通租赁运营，财通租赁的融资租赁业务以售后回租为主。（2）城市基础设施建设板块是发行人主要的业务板块，由发行人本部负责，主要从事无锡市城市基础设施项目的建设；（3）商业保理业务由子公司财信保理运营。财信保理与客户签署保理合同后，客户将合同项下的应收账款等债权转让给财信保理并获取流动资金，财信保理在提供流动资金并管理客户应收账款风险的同时，收取保理使用费。（4）林产品收入板块主要由发行人子公司康欣新材负责，主要是集装箱底板等优质、新型木质复合材料产品的研发、生产和销售业务。发行人其他业务主要为发行人对无锡市部分户外广告和停车位资源进行管理带来的广告制作费收入、停车费收入以及房产租赁收入等。

发行人的营业收入主要来源于融资租赁业务、基础设施建设业务、商业保理业务、林产品业务四大板块。发行人 2022 年营业收入为 441,778.44 亿元，2022 年公司四大业务板块营业收入合计占发行人营业收入比例为 99.20%。发行人的其他业务主要涉及发行人对无锡市部分户外广告和停车位资源进行管理带来的广告制作费收入、停车费收入以及房产租赁收入等；2022 年其他业务占发行人营业收入比例为 0.80%。

2022 年度，发行人主要业务板块的经营情况如下：

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
融资租赁业务	219,469.44	103,733.83	52.73	49.68
基础设施建设业务	152,047.70	150,681.84	0.90	34.42
商业保理业务	43,762.07	39,381.36	10.01	9.91
林产品业务	22,954.17	11,611.66	49.41	5.20
其他	3,545.05	2,705.81	23.67	0.80
合计	441,778.44	308,114.50	30.26	100.00

一、发行人 2022 年度财务状况

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度/末的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的 2021 度/末和 2022 年度/末财务数据均摘自上述经审计的财务报告。

至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总计 879.01 亿元，负债合计 599.62 亿元，所有者权益合计 279.39 亿元。2022 年度，公司实现营业收入 44.18 亿元，同比增长 3.20%，实现净利润 5.48 亿元，同比降低 14.46%，实现归属于母公司股东净利润 6.69 亿元，同比增长 9.33%。近两年发行人主要财务数据如下所示：

单位：万元、%

项目	2022年度/末	2021年度/末	增减变动情况
流动资产合计	4,430,067.15	4,396,216.75	-0.77
非流动资产合计	4,359,988.42	3,504,932.98	-24.40
资产总计	8,790,055.57	7,901,149.73	-11.25
流动负债合计	2,940,918.56	2,457,398.82	-19.68
非流动负债合计	3,055,275.10	2,812,456.22	-8.63
负债合计	5,996,193.66	5,269,855.04	-13.78
所有者权益合计	2,793,861.91	2,631,294.68	-6.18
营业收入	441,778.44	428,083.96	-3.20
营业利润	73,551.64	74,234.32	0.92
利润总额	76,044.52	78,176.80	2.73
净利润	54,775.65	64,035.89	14.46
经营活动产生的现金流量净额	119,835.57	119,901.92	0.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,164,519.68	-563,568.06	-106.63
筹资活动产生的现金流量净额	723,635.31	739,974.92	2.21

发行人 2022 年末/度同比 2021 年末/度变动幅度超过 30%的财务报表科目分析如下：

发行人 2022 年末货币资金较上年末减少 50.38%，主要系银行存款减少所致；

发行人 2022 年末交易性金融资产较上年末减少 85.46%，主要系子公司部分结构性存款到期所致；

发行人 2022 年末应收票据较上年末增加 100.00%，主要系前期基数较小，工程承包板块新增应收票据所致；

发行人 2022 年末应收账款较上年末减少 68.91%，主要系林产品销售金额下

降所致；

发行人 2022 年末预付款项较上年末增加 102.75%，主要系子公司预付款增加所致；

发行人 2022 年末其他应收款较上年末增加 88.89%，主要系应收保理款及资金往来增加所致；

发行人 2022 年末合同资产较上年末减少 31.45%，主要系子公司收到项目工程款所致；

发行人 2022 年末其他流动资产较上年末减少 71.70%，主要系子公司待抵扣进项税减少所致；

发行人 2022 年末其他债权投资较上年末减少 52.52%，主要系部分投资项目退出所致；

发行人 2022 年末长期应收款较上年末增加 46.39%，主要系子公司财通租赁的应收融资租赁款项大幅增加所致；

发行人 2022 年末长期股权投资较上年末增加 49.85%，主要系对合营联营公司投资增加所致；

发行人 2022 年末其他非流动金融资产较上年末增加 39.43%，主要系持有的非上市股权价值增加所致；

发行人 2022 年末在建工程较上年末增加 40.21%，主要系子公司厂房改造及设备安装所致；

发行人 2022 年末长期待摊费用较上年末减少 38.76%，主要系子公司基础设施摊销所致；

发行人 2022 年末递延所得税资产较上年末增加 56.78%，主要系可抵扣暂时性差异增加所致；

发行人 2022 年末其他非流动资产较上年末增加 5,787.09%，主要系定期存款增加所致。

发行人 2022 年末应付账款较上年末减少 45.46%，主要系子公司支付应付货款等所致；

发行人 2022 年末应付职工薪酬较上年末减少 30.01%，主要系应发放的薪酬

减少所致；

发行人 2022 年末应交税费较上年末增加 42.55%，主要系应交企业所得税、增值税增加所致；

发行人 2022 年末其他应付款较上年末增加 67.68%，主要系资金往来增加所致；

发行人 2022 年末一年内到期的非流动负债较上年末增加 59.50%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；

发行人 2022 年末租赁负债较上年末增加 89.57%，主要系新增租赁等所致；

发行人 2022 年末递延所得税负债较上年末增加 30.43%，主要系公允价值调整形成应纳税暂时性差异所致；

发行人 2022 年末其他非流动负债较上年末增加 100.00%，主要系继续涉入负债增加所致；

2022 年度和 2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-563,568.06 万元和-1,164,519.68 万元；投资活动现金流入分别为 345,921.66 万元和 501,345.79 万元；投资活动现金流出分别为 909,489.72 万元和 1,665,865.46 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额大幅减少主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用情况

21 锡建 01、21 锡建 02 于 2021 年 4 月 16 日发行，发行金额分别为 14.00 和 6.00 亿元。扣除承销费用后，募集资金总额为 19.92 亿元。

根据募集说明书的约定，21 锡建 01、21 锡建 02 募集资金扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已按募集说明书约定使用 21 锡建 01、21 锡建 02 募集资金 13.86 亿元用于偿还有息债务；根据公司财务管理制度，在不影响偿债计划的前提下，发行人已使用其余闲置资金 6.06 亿元用于临时性补充流动资金；募集资金余额为 0.09 亿元。

22 锡建 G1 于 2022 年 8 月 17 日发行，发行金额为 5.00 亿元。扣除承销费用后，募集资金总额为 4.96 亿元。

根据募集说明书的约定，22 锡建 G1 募集资金扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已按募集说明书约定使用 22 锡建 G1 募集资金 4.84 亿元用于偿还有息债务；募集资金余额为 0.12 亿元。

22 锡建 G2、22 锡建 G3 于 2022 年 10 月 21 日发行，发行金额分别为 11.00 亿元和 4.00 亿元。扣除承销费用后，募集资金总额为 14.88 亿元。

根据募集说明书的约定，22 锡建 G2、22 锡建 G3 募集资金扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已按募集说明书约定使用 22 锡建 G2、22 锡建 G3 募集资金 4.80 亿元用于偿还有息债务；根据公司财务管理制度，在不影响偿债计划的前提下，发行人已使用其余闲置资金 9.99 亿元用于临时性补充流动资金；募集资金余额为 0.09 亿元。

二、募集资金专项账户运作情况

对于 21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2、22 锡建 G3，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑

付资金的归集和管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

经核查，上述债券募集资金情况、实际使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人报告期内的定期及临时信息披露

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，不存在应批未披情形。具体披露如下：

2022 年 2 月 7 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司股权结构发生重大变化或控股股东、实际控制人发生变更的公告》；

2022 年 4 月 14 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设投资发展有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）2022 年付息公告（以此为准）》；

2022 年 4 月 29 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》《无锡市建设发展投资有限公司 2021 年度审计报告》；

2022 年 8 月 5 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司总经理发生变动的公告》

2022 年 8 月 31 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司公司债券半年度报告（2022 年）》《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年半年度财务报表及附注》；

2022 年 10 月 20 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司关于“21 锡建 01、21 锡建 02”募集资金用途变更的公告》；

2022 年 10 月 26 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《无锡市建设发展投资有限公司关于董事、监事发生变动的公告》。

二、发行人其他特定品种债券信息披露事项

发行人为可持续挂钩债券发行人。发行人已发行的无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（可持续挂钩）、无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

（可持续挂钩）（品种一）、无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）（品种二）设定利率调升机制，若发行人两个可持续发展绩效目标（SPT）均未满足，即截至 2027 年 7 月末，无锡建发光伏发电领域的累计投资金额未达到不少于 10,000.00 万元的目标且无锡建发装配式建筑的累计合同金额未达到不少于 20,000.00 万元的目标，则上述债券最后一个计息年度票面利率上调 10BP。

自 2022 年 1 月初始，至 2022 年末，发行人光伏发电领域累计投资金额为 3,440.00 万元；以及自 2021 年 1 月初始，至 2022 年末，发行人装配式建筑领域累计合同金额为 10,408.56 万元。

发行人光伏发电领域的累计投资金额可持续发展绩效目标的绩效结果“自 2022 年 1 月初始，至 2022 年末为 3,440.00 万元”与基准值“自 2022 年 1 月初始，至 2022 年 7 月末为 3,440.00 万元”相比持平，其主要原因是无锡建发对光伏发电领域的项目投资集中在 2022 年度上半年度，而基准值的时间节点为 2022 年 7 月末，已将此部分投资金额纳入统计；同时由于项目投资通常发生在某一时间点，且具有“筹备时间长、投资数额大、投资次数少”的特征，属于非经常性投资，以基准值的时间节点截至到 2022 年末仅为 5 个月，统计周期较短，故在 2022 年 7 月末之后未新增对光伏发电领域的投资。

发行人装配式建筑领域的累计合同金额可持续发展绩效目标的绩效结果“自 2021 年 1 月初始，至 2022 年末为 10,408.56 万元”与基准值“自 2021 年 1 月初始，至 2022 年 7 月末为 10,000.00 万元”相比增加了 408.56 万元，增加幅度为 4.09%，虽略低于预计的平均增幅 6.67%，但也在逐步增加。其主要原因是由于装配式建筑的合同签订通常发生在某一时间点，且单个合同的金额也会有较大的差距，以基准值的时间节点截至到 2022 年末仅为 5 个月，统计周期较短，故增加幅度低于预计的平均增幅。

综上所述，截至 2022 年末，上述债券可持续发展绩效目标的绩效结果合理，预计未来（2027 年度）满足可持续发展绩效目标要求的可能性较高，且达成的可持续发展效益显著。因此，预计未来导致需对其财务特征进行调整的可能性较低。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，21 锡建 01 和 21 锡建 02 于 2022 年 4 月 19 日按时足额付息，22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 不涉及兑付兑息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2022 年 4 月 19 日按时足额支付 21 锡建 01 和 21 锡建 02 当期利息；报告期内 22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 不涉及兑付兑息。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

发行人近两年主要偿债能力指标情况如下：

指标（合并口径）	2022年度/末	2021年度/末
资产负债率（%）	68.22	66.70
流动比率	1.51	1.79
速动比率	0.76	0.85

从短期偿债指标来看，2021-2022 年末，发行人流动比率分别为 1.79 和 1.51；速动比率分别为 0.85 和 0.76。近两年发行人流动比率和速动比率保持较好水平。

从长期偿债指标来看，2021-2022 年末，发行人资产负债率分别为 66.70%和 68.22%，相对较为稳定。

综上，报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 21 锡建 01、21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 9 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年跟踪评级报告》，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 10 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排》，22 无锡建投 MTN001 的债券信用等级为 AAA，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 27 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 7 月 27 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 8 月 9 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（可持续挂钩）信用评级报告》，22 锡建 G1 的债券信用等级为 AAA，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 10 月 14 日出具了《无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）信用评级报告》，22 锡建 G2、22 锡建 G3 的债券信用等级为 AAA，发行人的主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

无。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

无。

第十四节 其他情况

不涉及。

(本页无正文，为《无锡市建设发展投资有限公司公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2023 年 6 月 28 日