

---

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及投资本公司债券时，应认真考虑各种可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”、“重大事项提示”等有关章节内容。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的重大风险与上一报告期以及募集说明书中披露的事项相比未发生重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	27
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	27
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	27
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	27
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	28
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	28
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

## 释义

发行人/公司/本公司	指	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
报告期、本期	指	2024 年 1-12 月
上年同期	指	2023 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司
中文简称	锡西新城
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	徐登峰
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	150,000
注册地址	江苏省无锡市 滨湖区胡埭镇胡埭路富安 A 区 51-1 号
办公地址	江苏省无锡市 滨湖区胡埭镇张舍新街 47 号
办公地址的邮政编码	214161
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

### 二、信息披露事务负责人

姓名	杨潇锦
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	无锡市滨湖区胡埭镇张舍新街 47 号
电话	0510-85585196
传真	0510-85581692
电子信箱	714309455@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：无锡市滨湖园区发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：无锡市滨湖区财政局

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：60%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

报告期初控股股东名称：无锡市滨湖国有资产运营（集团）有限公司

变更生效时间：2024年3月22日

变更原因：根据无锡市滨湖区财政局《关于同意无锡市锡西新城产业发展集团有限公司国有股权划转事宜的批复》（锡滨财[2024]9号），为优化国有资本布局，无锡市滨湖区财政局同意无锡市滨湖国有资产运营（集团）有限公司将所持无锡市锡西新城产业发展集团有限公司80%股权无偿划转给无锡金鑫源置业有限公司，同意无锡市滨湖区工业园区企业发展服务中心将所持无锡市锡西新城产业发展集团有限公司20%股权无偿划转给无锡金鑫源置业有限公司。无锡金鑫源置业有限公司于2024年4月更名为“无锡市滨湖园区发展集团有限公司”。

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

## 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

## （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	杨潇锦	董事长	辞任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	吴燕	董事	辞任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	贾明泽	董事	辞任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	徐登峰	董事长	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	刘栋明	董事	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	吴伟红	董事	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
监事	倪琳	监事	辞任	2024年4月24日	2024年4月24日
监事	谢丽莉	监事	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
高级管理人员	杨潇锦	经理	辞任	2024年4月24日	2024年4月24日
高级管理人员	徐登峰	经理	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
高级管理人员	杨潇锦	财务负责人	聘任	2024年4月24日	2024年4月24日
董事	徐登峰	董事长	辞任	2024年6月17日	2024年6月21日
董事	刘栋明	董事	辞任	2024年6月17日	2024年6月21日
董事	吴伟红	董事	辞任	2024年6月17日	2024年6月21日

董事	徐登峰	执行董事	聘任	2024年6月17日	2024年6月21日
----	-----	------	----	------------	------------

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的225%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：徐登峰

发行人的董事长或执行董事：徐登峰

发行人的其他董事：无

发行人的监事：谢丽莉

发行人的总经理：徐登峰

发行人的财务负责人：杨潇锦

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人营业执照载明的经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：市政设施管理；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；水污染治理；防洪除涝设施管理；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；企业管理咨询；科技中介服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；工程管理服务；树木种植经营；花卉种植；园林绿化工程施工；技术推广服务；科技推广和应用服务；国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

发行人业务主要包括工程建设、一级土地整理开发、安置房建设和物业及租赁。

##### （1）工程建设业务

工程建设业务运营模式为：发行人（含子公司）接受委托方的委托，负责区域内的道路、雨污管网、河道、绿化等基础设施的建设业务。发行人自行筹集项目资金，组织实施项目前期准备工作，并自主选择工程建设施工方。发行人按照委托方确认的项目建设成本，按成本加成模式确定工程建设业务收入。2018年度发行人主要系受无锡经开区管委会的委托，2019年度起工程建设委托方变更为无锡市九龙湾建设发展有限公司。前期无锡经济开发区管理委员会与发行人签署了《江苏无锡经济开发区管理委员会与无锡锡西新城产业发展集团有限公司关于市政工程之委托代建协议书》，无锡经济开发区管理委员会委托发行人建设市政工程项目，建设完成后，由江苏无锡经济开发区管理委员会向发行人支付资金。由于江苏无锡经济开发区管理体制调整，2019年1月4日江苏无锡经济开发区管理委员会、无锡市滨湖区人民政府和发行人签订补充协议，项目委托方变更为无锡市滨湖区人民政府，同时，无锡市滨湖区人民政府、无锡市九龙湾建设发展有限公司（含子公司）和发行人（含子公司）三方签订《代建项目委托方变更协议》，无锡市滨湖区人民政府将委托方的权利和义务转让给无锡市九龙湾建设发展有限公司（含子公司），由九龙湾建设委托发行人具体承建相关业务。

工程建设业务的项目，根据发行人与委托方签署的相关建设工程项目的协议，由委托方按照确认的项目建设成本的10%的加成比例确认委托代建费，向公司支付项目款项。工程建设款项由委托方按照委托代建协议分期支付，发行人承担代建工程的开发及建设职能。

根据签订的委托代建协议，由发行人负责具体建设管理工作。发行人在委托方的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，发行人先行支付施工单位工程款。

根据签订的委托代建协议，由发行人负责具体建设管理工作。发行人在委托方的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，发行人先行支付施工单位工程款。

### （2）一级土地整理开发业务

发行人一级土地整理开发业务主要由下属子公司无锡胡埭工业园有限公司负责运营。土地整理业务的运营模式为：胡埭工业园公司受委托方委托进行征地、整理及一级开发等项目建设，自行承担征地成本、城市化配套建设费用等。土地整理完成后，委托方按成本加成模式向胡埭工业园公司支付土地整理费用。2018年度，土地整理业务受无锡经开区管委会委托。2019年度，土地整理委托方变更为九龙湾建设公司。无锡经济开发区管理委员会与发行人签署了《土地一级整理开发协议》，无锡经济开发区管理委员会委托发行人土地整理项目，建设完成后，由江苏无锡经济开发区管理委员会向发行人支付资金。由于江苏无锡经济开发区管理体制调整，2019年1月4日江苏无锡经济开发区管理委员会、无锡市滨湖区人民政府和发行人签订补充协议，项目委托方变更为无锡市滨湖区人民政府，同时，无锡市滨湖区人民政府、无锡市九龙湾建设发展有限公司（含子公司）和发行人（含子公司）三方签订《代建项目委托方变更协议》，无锡市滨湖区人民政府将委托方的权利和义务转让给无锡市九龙湾建设发展有限公司（含子公司），由九龙湾建设委托发行人（含子公司）具体承建相关业务。为加强胡埭镇的基础设施和配套设施建设，胡埭镇人民政府将区内的项目用地拆迁补偿、清障整理等项目委托无锡市九龙湾建设发展有限公司（“九龙湾建设公司”）负责实施。九龙湾建设公司再根据相关协议，将具体项目转委托给发行人子公司无锡胡埭工业园有限公司负责具体项目实施。公司一级土地整理开发业务采用成本加成法，每年度末依据项目建设投入的成本按照一定比例加成，与结算单位结算，确认土地整理收入。

一级土地整理开发业务的项目，根据发行人与委托方签署的相关土地一级整理开发协议，由委托方按照确认的项目成本的10%的加成比例确认土地整理费，向公司支付项目款项。土地整理款项由委托方按照土地一级整理开发协议分期支付。

### （3）安置房建设业务

发行人安置房建设业务主要由下属子公司无锡胡埭工业园有限公司负责运营。安置房建设业务的运营模式为：胡埭工业园公司根据无锡市滨湖区的统一安排，确定安置房建设区域。胡埭工业园公司作为安置房的开发建设主体，受委托方的委托自筹工程建设资金用于安置房建设，待项目建成交付委托方进行安置，由委托方按照成本加成模式支付建设资金。公司安置房建设业务采用成本加成法，每年度末依据项目建设投入的成本按照10%的比例加成，与结算单位结算，确认安置房建设收入。

### （4）房产销售业务

发行人的房产销售收入主要来源于销售商品房，发行人将部分多余的安置房向无锡市人民政府部门申请转为商品房，在取得相关批复后，通过公开市场销售。发行人房产销售业务在公司收到购房款并开具发票后确认销售收入。

### （5）物业及租赁业务

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。

## 2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

### （1）行业发展阶段及周期性特点

近年来无锡市滨湖区统筹开展城乡建设，优化城市基础配套，完善区域路网结构，配合实施苏锡常南部高速、宜马快速通道、蠡湖大道快速化改造等重大交通项目，积极推进

城市地下综合管廊、海绵城市建设；完善前期手续，加紧对上衔接，推进轨道4号线、胡埭路延伸、万达文旅城南侧地块等项目征收，突出抓好建筑路改造、轨道1号线南延、万顺道西侧地块等10个项目扫尾“清点”；大力实施“棚户区”改造，新开工“棚户区”改造安置房3000套；合理消化存量房源，全面加快权证办理，有序推进农民安置房盘活流通；实施新一轮太湖污染治理和排水达标区创建，完成6个区块控源截污补缺工程，启动长广溪湿地二期建设，推进壬子港藻水分离站更新改造、新沟河综合整治等水利工程，实施横大江等15条河道清淤。

## （2）公司的行业地位及面临的主要竞争状况

### ①公司的行业地位

发行人作为无锡市滨湖区内重要的建设主体，承担滨湖区西部主要的基础设施建设任务。随着未来城市发展战略的实施，滨湖区政府将继续加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人基础设施建设的核心地位

### ②公司竞争优势

区位优势明显，拥有良好的发展契机：滨湖区经济实力雄厚，土地开发利用优势显著。特别是滨湖区胡埭片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。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，未来将有较大的建设用地需求。

专业的技术优势：发行人自成立以来一直从事滨湖区西部区域的基础设施及配套工程建设业务，积累了丰富的工程建设与项目管理经验，形成了一整套降低投资成本、保证项目质量的高效管理方式。尤其在业务开展与内部建设等方面，发行人积累了丰富的实践经验，为公司发展奠定了坚实的基础。

行业市场地位相对稳定：发行人是滨湖区内重要的基础设施及配套工程建设企业，多年来在业务开展过程中与主要客户建立了良好的业务往来关系。发行人凭借近年来在当地积累的长期业务关系，获得了稳定的基础设施及配套工程建设业务，行业市场地位相对稳定。

## 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况并未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1)分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
一级土地整理开发	37,652.80	34,229.82	9.09	37.33	42,527.77	38,661.61	9.09	38.83
安置房项目	26,097.46	23,724.96	9.09	25.87	27,919.70	25,381.54	9.09	25.49

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	28,602.74	26,002.49	9.09	28.36	31,271.05	28,428.23	9.09	28.55
物业及租赁	5,558.71	2,839.78	48.91	5.51	5,154.36	3,896.17	24.41	4.71
汽车登记站上牌收入	114.91	-	100.00	0.11	-	-	-	-
其他	2,841.92	2,018.68	28.97	2.82	2,646.30	1,988.27	24.87	2.42
合计	100,868.54	88,815.73	11.95	100.00	109,519.18	98,355.83	10.19	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## (2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
一级土地整理开发	一级土地整理开发	37,652.80	34,229.82	9.09	-11.46	-11.46	0.00
安置房项目	安置房项目	26,097.46	23,724.96	9.09	-6.53	-6.53	0.00
工程建设	工程建设	28,602.74	26,002.49	9.09	-8.53	-8.53	0.00
合计	—	92,353.00	83,957.27	—	-9.21	-9.21	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2024 年度，公司物业及租赁收入较 2023 年增长 7.84%，成本较 2023 年下降 27.11%，毛利率比上年同期增长 100.38%，主要系租金及物业收入上涨以及子公司无锡市富安建设发展有限公司更新修理支付费用大幅减少所致。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）工程建设方面，发行人将紧紧抓住无锡市滨湖区西部区域城镇化进程加快、产业提升、空间拓展的黄金发展期，进一步发挥滨湖区西部区域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。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，发行人将依托无锡市滨湖区西部区域“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市滨湖区西部区域“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。在无锡市滨湖区西部区域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，加快无锡市滨湖区西部区域现代农业发展，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。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人所从事的城市基础设施建设业务受无锡市滨湖区基建需求及调控影响较大。尽管公司目前无锡市滨湖区在建及拟建基础设施项目较多，政府基建需求较大，但是若国家宏观政策调整，滨湖区暂停或停止部分基础设施项目，发行人将面临政府基建需求下降的风险。公司将不断完善内部体系，提高经营管理效率，加快自身建设的步伐。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人在控股股东无锡市滨湖园区发展集团有限公司授权的范围内进行公司的经营和管理，公司与无锡市滨湖园区发展集团有限公司之间在人员、业务、资产、财务、机构上分开，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。

#### 1、业务独立

发行人与控股股东在业务方面保持独立，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

#### 2、资产独立

发行人与控股股东在资产方面保持独立，对生产经营中使用的房产、存货以及土地使用权等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

#### 3、人员独立

发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

#### 4、机构独立

发行人按照《公司法》、《公司章程》等规定设立了董事会、监事等机构，聘任了管理层，并根据经营需要设置了内部组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分

工，各部门依照规章制度和部门职责行使经营管理职能。

#### 5、财务独立

发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。公司设立了独立的财务审计部，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，依法进行核算和财务决策。

#### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据关联交易的具体内容，公司不同部门负责关联交易的审批及日常管理工作。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，发行人与关联方进行交易时按照同期市场价格确定交易价格，遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

公司严格依照《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，如实披露关联人、关联交易事项等相关信息。

#### （四） 发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

##### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金往来，其他应收款	174,801.84
资金往来，其他应付款	16,020.00

##### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为33.33亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

#### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

#### （六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

**七、环境信息披露义务情况**

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

**第二节 债券事项****一、公司债券情况**

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 锡西 01
3、债券代码	250284.SH
4、发行日	2023 年 3 月 13 日
5、起息日	2023 年 3 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.37
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	民生证券股份有限公司
13、受托管理人	民生证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	19 锡西专项债、PR 锡西债
3、债券代码	1980125.IB、152179.SH
4、发行日	2019 年 4 月 24 日
5、起息日	2019 年 4 月 25 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 25 日
8、债券余额	1.90
9、截止报告期末的利率(%)	5.23
10、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
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23锡西02
3、债券代码	250821.SH
4、发行日	2023年6月19日
5、起息日	2023年6月20日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年6月20日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	民生证券股份有限公司
13、受托管理人	民生证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250284.SH
债券简称	23 锡西 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书约定监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发或执行

债券代码	250821.SH
债券简称	23 锡西 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书约定监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发或执行

债券代码	1980125.IB、152179.SH
债券简称	19 锡西专项债、PR 锡西债
债券约定的投资者保护条款名称	江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供不可撤销连带责任担保。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书约定监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发或执行

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 适用  不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

## （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：250284.SH

债券简称	23 锡西 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信计划：本期债券无担保。2、偿债计划：本期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。3、其他偿债保障措施：设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户；制定债券持有人会议规则；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：250821.SH

债券简称	23 锡西 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信计划：本期债券无担保。2、偿债计划：本期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。3、其他偿债保障措施：设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户；制定债券持有人会议规则；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；严格履行信息披露义务。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：1980125.IB、152179.SH

债券简称	19 锡西专项债、PR 锡西债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供不可撤销连带责任担保。偿债计划：每年付息一次，第 3 至 7 年末每年偿还 20% 本金。其他偿债保障措施：1、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础；2、债券募投

	项目产生的收益是本期债券按期偿付的主要资金来源；3、担保机构提供担保为本次债券按时偿付提供有力保证；4、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；5、设立偿债资金账户是本期债券按期偿付的重要制度安排；6、本期债券本金的提前偿付条款设置有效降低本期债券还本付息的压力；7、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供了制度保障。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
签字会计师姓名	李璐璐、沈婷婷

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	250284.SH、250821.SH
债券简称	23锡西01、23锡西02
名称	民生证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴街道浦明路8号财富金融广场1幢
联系人	秦逸
联系电话	021-80508866

债券代码	1980125.IB、152179.SH
债券简称	19锡西专项债、PR锡西债
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海市虹口区东大名路678号
联系人	陶铭
联系电话	021-65100508

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1980125.IB、152179.SH、250284.SH、250821.SH
债券简称	19锡西专项债、PR锡西债、23锡西01、23锡西02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14层
------	----------------------

#### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### 1、重要会计政策变更

###### 1) .企业会计准则解释第17号

本公司自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的相关规定，对可比期间信息进行调整。

本公司采用本会计政策变更对财务报表无影响。

###### 2) .企业会计准则解释第18号

本公司自2024年1月1日采用《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的相关规定，对可比期间信息进行调整。

本公司采用本会计政策变更对财务报表无影响。

##### 2、会计估计变更

本公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

##### 3、会计差错更正

本公司下属子公司无锡胡埭工业园有限公司分别于2024年3月、4月，下属子公司无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司、无锡市富安商业管理有限公司分别于2024年6月补缴了2021年及以前年度的税金，合计19,346,999.80元。具体明细如下：

入账单位	税种	补缴金额
无锡胡埭工业园有限公司	增值税	2,394,249.83
无锡胡埭工业园有限公司	印花税	17,697.30
无锡胡埭工业园有限公司	城建税	167,871.59
无锡胡埭工业园有限公司	教育费附加	71,944.97
无锡胡埭工业园有限公司	地方教育费附加	47,963.31
无锡胡埭工业园有限公司	房产税	1,147,235.55
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	房产税	14,038,777.22
无锡市富安商业管理有限公司	房产税	1,461,260.03

合计		19,346,999.80
----	--	---------------

本期对报表影响科目进行了会计差错更正：

报表项目	追溯调整前金额	追溯调整后金额
	合并报表	合并报表
应交税费	192,895,281.18	212,242,280.98
未分配利润	1,091,600,768.49	1,072,341,094.74
归属于母公司所有者权益合计	9,407,261,575.80	9,388,001,902.05
少数股东权益	101,685,399.49	101,598,073.44

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	151,469.07	8.30	-
应收票据	银行承兑汇票	10,002.35	-	主要系银行承兑汇票大幅增加所致。
应收账款	应收无锡市九龙湾建设发展有限公司的工程款	462,104.27	11.41	-
预付款项	预付工程款	2,078.38	2.33	-
其他应收款	主要系应收无锡市滨湖区胡埭镇财政所、无锡市九龙湾建设发展有限公司等公司往来款	417,059.63	0.19	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
存货	主要系一级土地整理开发、富安三期等项目开发成本	1,281,221.01	10.36	-
其他流动资产	待抵扣进项税	322.70	6.98	-
其他权益工具投资	对无锡滨湖吾珈人才安居集团有限公司、无锡市九龙湾新材料制造有限公司的权益投资	3,500.00	59.09	主要系新增对无锡市九龙湾新材料制造有限公司的权益投资所致。
投资性房地产	主要系房屋及建筑物	209,238.00	-0.37	-
固定资产	主要系房屋及建筑物、办公及电子设备	6,869.48	-35.46	主要系固定资产折旧所致。
在建工程	主要系张舍家园二期职工宿舍1号楼装修工程	815.61	-46.99	主要系邻里中心大卖场装修工程完工所致。
无形资产	主要系土地使用权	3,189.77	1.56	-
长期待摊费用	主要系装修改造工程的摊销费用	2,528.52	141.83	主要系公司新增装修、改建项目所致。
递延所得税资产	递延所得税资产	1,294.45	1.41	-
其他非流动资产	主要系购置长期资产款及无偿划拨房产	2,015.93	166.84	主要系公司新增无偿划拨房产。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	151,469.07	1,600.00	-	1.06
投资性房地产	209,238.00	98,051.00	98,051.00	46.86
合计	360,707.07	99,651.00	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：8.10 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.23 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：7.87 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：4.42 亿元。

### (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.94%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### (一) 有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 52.60 亿元和 57.10 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.55%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		债务的占比
公司信用类债券	-	7.73	27.87	35.60	62.35%
银行贷款	-	2.48	4.64	7.12	12.47%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	14.38	14.38	25.18%
合计	-	10.21	46.89	57.10	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 3.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 16.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 122.24 亿元和 139.01 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.72%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	7.73	27.87	35.60	25.61
银行贷款	-	25.93	63.10	89.03	64.05
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	14.38	14.38	10.34
合计	-	33.66	105.35	139.01	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 15.00 亿元，企业债券余额 3.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 16.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 14.38 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

#### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### （三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
------	-------	-------	---------	-------------------

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	169,750.00	171,100.00	-0.79	-
应付账款	18,780.31	18,783.81	-0.02	-
预收款项	272.34	159.73	70.50	主要系预收租金及物业费增加所致。
应交税费	20,252.51	21,224.23	-4.58	-
其他应付款	34,986.26	135,120.29	-74.11	主要系往来款及代收代付款减少所致。
一年内到期的非流动负债	166,855.68	125,904.30	32.53	主要系一年内到期的长期借款增加所致。
长期借款	630,991.43	546,991.00	15.36	-
应付债券	422,488.29	378,380.32	11.66	-
长期应付款	80,600.00	-	-	主要系专项应付款增加所致。
递延所得税负债	18,005.72	18,198.22	-1.06	-

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

#### 七、利润及其他损益来源情况

##### （一）基本情况

报告期利润总额：0.65 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.33 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

##### （二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
无锡胡埭工业园有限公司	是	97.732%	工程建设	194.27	17.14	0.04	0.21

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：38.02 亿元

报告期末对外担保的余额：50.42 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：12.40 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：33.33 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	6.16	2035年1月10日	无重大不利影响
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	1.70	2030年3月14日	无重大不利影响
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	8.00	2038年12月20日	无重大不利影响
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	6.25	2036年1月10日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	22.11	—	—

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项**

**一、 发行人为可交换公司债券发行人**

适用 不适用

**二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、 发行人为绿色公司债券发行人**

适用 不适用

**四、 发行人为永续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、 发行人为扶贫公司债券发行人**

适用 不适用

**六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人**

适用 不适用

**七、 发行人为一带一路公司债券发行人**

适用 不适用

**八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人**

适用 不适用

---

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

19 锡西专项债/PR 锡西债为企业债，报告期内上述债券不涉及募集资金的使用。截至报告期末，上述债券对应募投项目已完工。

项目运营与收益情况：有机生态高新农业产业项目和有机生态（茶）产业提升项目主要通过种植销售农产品、苗木、花卉、茶叶等取得收益，报告期内未发生重大变化，募投项目未进行抵押或质押。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn/>、中国债券信息网 <https://www.chinabond.com.cn/>、中国货币网 <https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《无锡市锡西新城产业发展集团有限公司公司债券年度报告  
(2024年)》之签章页)

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司



2025年4月30日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,514,690,706.07	1,398,649,995.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	100,023,524.73	
应收账款	4,621,042,713.20	4,147,731,674.48
应收款项融资		
预付款项	20,783,755.77	20,310,065.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,170,596,335.74	4,162,528,199.92
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,812,210,142.95	11,609,891,882.41
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,227,045.17	3,016,603.66
流动资产合计	23,242,574,223.63	21,342,128,421.40
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	35,000,000.00	22,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,092,380,000.00	2,100,080,000.00
固定资产	68,694,837.53	106,441,764.83
在建工程	8,156,093.32	15,386,570.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,897,709.94	31,406,888.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	25,285,152.24	10,455,757.30
递延所得税资产	12,944,490.58	12,764,623.44
其他非流动资产	20,159,268.10	7,554,934.10
非流动资产合计	2,294,517,551.71	2,306,090,538.50
资产总计	25,537,091,775.34	23,648,218,959.90
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,697,500,000.00	1,711,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	187,803,101.94	187,838,078.99
预收款项	2,723,407.85	1,597,311.78
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	202,525,050.03	212,242,280.98
其他应付款	349,862,569.53	1,351,202,885.58
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,668,556,751.40	1,259,042,998.77
其他流动负债		
流动负债合计	4,108,970,880.75	4,722,923,556.10

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	6,309,914,282.00	5,469,910,000.00
应付债券	4,224,882,908.84	3,783,803,183.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	806,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	180,057,244.56	181,982,244.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,520,854,435.40	9,435,695,428.31
负债合计	15,629,825,316.15	14,158,618,984.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,732,161,608.86	6,861,656,316.23
减：库存股		
其他综合收益	454,004,491.08	454,004,491.08
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	1,118,155,905.68	1,072,341,094.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,804,322,005.62	9,388,001,902.05
少数股东权益	102,944,453.57	101,598,073.44
所有者权益（或股东权益）合计	9,907,266,459.19	9,489,599,975.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,537,091,775.34	23,648,218,959.90

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

### 母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	563,048,662.96	58,332,844.78
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	421,415.00	
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	6,581,692,310.06	5,507,119,753.35
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,145,162,388.02	5,565,452,598.13
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,457,802,441.52	6,427,802,441.52
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	270,407.15	
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	1,815,174.00	
非流动资产合计	6,459,888,022.67	6,427,802,441.52
资产总计	13,605,050,410.69	11,993,255,039.65
<b>流动负债：</b>		

短期借款	200,000,000.00	155,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	10,000,000.00	100,000,000.00
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	58.62	
其他应付款	920,892,973.67	163,892,973.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	820,891,033.40	894,262,998.77
其他流动负债		
流动负债合计	1,951,784,065.69	1,313,155,972.44
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	464,000,000.00	427,000,000.00
应付债券	4,224,882,908.84	3,783,803,183.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,688,882,908.84	4,210,803,183.75
负债合计	6,640,666,974.53	5,523,959,156.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,529,697,815.52	5,527,882,641.52
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-65,314,379.36	-58,586,758.06
所有者权益（或股东权益）合计	6,964,383,436.16	6,469,295,883.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,605,050,410.69	11,993,255,039.65

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

**合并利润表**  
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	1,008,685,379.98	1,095,191,849.51
其中：营业收入	1,008,685,379.98	1,095,191,849.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	971,428,761.92	1,070,385,383.50
其中：营业成本	888,157,279.15	983,558,280.23
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,888,540.60	6,686,509.92
销售费用		
管理费用	70,499,507.50	69,741,758.02
研发费用		
财务费用	5,883,434.67	10,398,835.33
其中：利息费用	17,176,159.29	20,850,919.01
利息收入	12,262,672.41	13,262,307.74
加：其他收益	60,871,601.53	59,585,453.89
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-7,700,000.00	-4,800,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-569,224.89	35,389,087.84
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	89,858,994.70	114,981,007.74
加: 营业外收入	55,449.31	41,909.49
减: 营业外支出	25,005,756.59	1,455,932.81
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	64,908,687.42	113,566,984.42
减: 所得税费用	16,746,239.84	30,162,651.02
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	48,162,447.58	83,404,333.40
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	48,162,447.58	83,404,333.40
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	45,814,810.94	80,171,185.15
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,347,636.64	3,233,148.25
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	48,162,447.58	83,404,333.40
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	45,814,810.94	80,171,185.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,347,636.64	3,233,148.25
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元,上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

**母公司利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	81,250.00	
销售费用		
管理费用	759,503.04	1,703,078.51
研发费用		
财务费用	5,886,882.33	8,578,997.72
其中：利息费用	8,052,125.00	8,243,923.61
利息收入	2,165,242.67	2,114,795.66
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填列）		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,727,635.37	-10,282,076.23
加：营业外收入	14.07	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,727,621.30	-10,282,076.23
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,727,621.30	-10,282,076.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,727,621.30	-10,282,076.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-6,727,621.30	-10,282,076.23
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

### 合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	503,695,394.63	679,902,010.15
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		38,724.04
收到其他与经营活动有关的现金	1,940,309,796.43	3,967,876,581.22
经营活动现金流入小计	2,444,005,191.06	4,647,817,315.41
购买商品、接受劳务支付的现金	1,171,820,112.73	995,894,996.17
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	17,045,519.78	17,518,542.92

支付的各项税费	34,816,392.79	7,538,984.43
支付其他与经营活动有关的现金	2,542,780,571.10	2,453,649,083.53
经营活动现金流出小计	3,766,462,596.40	3,474,601,607.05
经营活动产生的现金流量净额	-1,322,457,405.34	1,173,215,708.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,293,879.88	33,290,202.58
投资支付的现金	15,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	39,989,707.03	
投资活动现金流出小计	69,283,586.91	33,290,202.58
投资活动产生的现金流量净额	-69,283,586.91	-33,290,002.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,824,660,000.00	5,655,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	213,000,000.00	260,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,537,660,000.00	5,915,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,031,440,000.00	5,688,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	721,774,936.75	539,438,578.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	286,648,342.85	247,700,325.37
筹资活动现金流出小计	6,039,863,279.60	6,475,618,903.78
筹资活动产生的现金流量净额	1,497,796,720.40	-560,618,903.78
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-15,017.10	-2,693,312.89
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	106,040,711.05	576,613,489.11

加：期初现金及现金等价物余额	1,392,649,995.02	816,036,505.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,498,690,706.07</b>	<b>1,392,649,995.02</b>

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

### 母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,062,558,065.72	925,946,968.02
经营活动现金流入小计	1,062,558,065.72	925,946,968.02
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	414,696.80	
支付的各项税费	81,250.00	
支付其他与经营活动有关的现金	1,162,475,291.80	449,715,000.00
经营活动现金流出小计	1,162,971,238.60	449,715,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-100,413,172.88	476,231,968.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	308,713.00	
投资支付的现金	30,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	30,308,713.00	
投资活动产生的现金流量净额	-30,308,713.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	500,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,022,580,000.00	2,055,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,522,580,000.00	2,055,000,000.00

偿还债务支付的现金	2,514,000,000.00	2,354,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	361,320,753.51	192,219,983.50
支付其他与筹资活动有关的现金	21,806,525.33	36,858,452.28
筹资活动现金流出小计	2,897,127,278.84	2,583,078,435.78
筹资活动产生的现金流量净额	625,452,721.16	-528,078,435.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,693,312.89
五、现金及现金等价物净增加额	494,730,835.28	-54,539,780.65
加：期初现金及现金等价物余额	58,332,844.78	112,872,625.43
六、期末现金及现金等价物余额	553,063,680.06	58,332,844.78

公司负责人：徐登峰 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

