

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：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  
(2024年度)

发行人

无锡市建设发展投资有限公司



(无锡市夏家边朱家弄 58 号)

债券受托管理人



(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)

2025 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“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（以下简称“无锡建发”、“发行人”或“公司”）对外披露的《无锡市建设发展投资有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2024年1月1日至2024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做出独立判断，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。

## 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 .....	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况 .....	8
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 .....	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	13
第六节 公司债券本息偿付情况 .....	14
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	15
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	16
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	17
第十节 公司债券的信用评级情况 .....	18
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况 .....	19
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 .....	20
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 .....	21
第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项 .....	22

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：无锡市建设发展投资有限公司

英文名称：Wuxi Construction Development Investment Co.,Ltd

### 二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

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)
债券简称	21 锡建 02
债券代码	178367.SH
起息日	2021 年 4 月 19 日
到期日	2028 年 4 月 19 日
截至报告期末债券余额	6.00
截至报告期末的利率 (%)	4.20
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一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2026 年 4 月 19 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 锡建 G1
债券代码	137675.SH
起息日	2022 年 8 月 17 日
到期日	2032 年 8 月 17 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率 (%)	3.88
还本付息方式	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。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 锡建 G2
债券代码	137970.SH
起息日	2022 年 10 月 21 日
到期日	2032 年 10 月 21 日
截至报告期末债券余额	11.00
截至报告期末的利率（%）	3.82
还本付息方式	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。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 锡建 G3
债券代码	137969.SH
起息日	2022 年 10 月 21 日
到期日	2029 年 10 月 21 日
截至报告期末债券余额	4.00
截至报告期末的利率（%）	3.50
还本付息方式	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。
交易场所	上交所

主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

## 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《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》《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》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，发行人出现了审计机构变更的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

### 二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://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（2023 年度）》。此外，受托管理人于 2025 年 1 月 2 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）就发行人审计机构变更公告了《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审计机构发生变更的临时受托管理事务报告》。

### 三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约

定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

#### **四、持续关注增信措施**

21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 无增信措施。

#### **五、监督专项账户及募集资金使用情况**

报告期内，21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

#### **六、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 发行人存在触发召开持有人会议的情形，21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 不涉及召开持有人会议事项。

#### **七、督促履约**

报告期内，受托管理人已督促 21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 按期足额付息。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人 2024 年度经营情况

无锡市建设发展投资有限公司业务板块公司是无锡市市属国有企业，主营业务板块可分为城市基础设施建设、类金融业务、林产品业务和其他业务。城市基础设施建设板块是发行人最主要的业务板块，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。2016 年开始，公司逐步拓展类金融业务，由子公司财通租赁和财信保理负责，主要开展融资租赁、商业保理业务。林产品收入板块主要由发行人子公司康欣新材负责，2019 年 12 月，随着公司将康欣新材纳入合并报表范围，公司新增林产品业务板块。康欣新材主要从事集装箱底板等优质、新型木质复合材料的研发、生产和销售，木结构房屋设计、研发、生产和销售以及营林造林和优质种苗培育、销售。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城市基础设施建设业务、类金融业务、林产品业务三大板块。发行人 2024 年营业收入为 47.92 亿元，2024 年公司三大业务板块营业收入合计占发行人营业收入比例为 98.87%。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；2024 年其他业务占发行人营业收入比例为 1.13%。

2024 年度，发行人主要业务板块的经营情况如下：

单位：亿元、%

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	30.76	15.01	51.20	64.19
基础设施建设业务	9.00	8.93	0.80	18.78
林产品业务	5.43	6.08	-11.96	11.33
商业保理业务	2.19	1.81	17.38	4.57
其他	0.54	0.43	19.40	1.13
<b>合计</b>	<b>47.92</b>	<b>32.26</b>	<b>32.67</b>	<b>100.00</b>

## 二、发行人 2024 年度财务状况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 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 2023 度/末和 2024 年度/末财务数据均摘自上述经审计的财务报告。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人资产总计 1,011.00 亿元，负债合计 648.76 亿元，所有者权益合计 362.25 亿元。2024 年度，发行人实现营业收入 47.92 亿元，同比增长 5.84%，实现净利润 6.26 亿元，同比增长 10.26%，实现归属于母公司股东净利润 7.40 亿元，同比增长 7.95%。近两年发行人主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	2024年度/末	2023年度/末
流动资产合计	4,546,248.14	4,359,652.81
非流动资产合计	5,563,793.58	5,088,278.35
资产总计	10,110,041.72	9,447,931.15
流动负债合计	2,984,917.69	3,077,673.69
非流动负债合计	3,502,656.39	3,120,687.59
负债合计	6,487,574.08	6,198,361.28
所有者权益合计	3,622,467.64	3,249,569.87
营业收入	479,176.77	452,732.98
营业利润	86,780.33	80,187.80
利润总额	90,846.75	85,175.68
净利润	62,594.23	56,767.84
经营活动产生的现金流量净额	90,663.36	386,754.14
投资活动产生的现金流量净额	-250,953.68	-689,811.24
筹资活动产生的现金流量净额	325,035.83	342,147.27

发行人主要资产及负债科目的变动情况及分析如下：

资产/负债科目	本期末余额	上期末余额	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	50.37	33.69	49.52	系经营获现以及新增借款尚未使用导致货币资金增加
交易性金融资产	1.36	0.45	203.25	结构性存款增加

预付款项	0.10	0.15	-32.24	日常业务经营导致预付款减少
存货	200.59	209.71	-4.35	-
合同资产	0.41	0.16	158.93	已完工未结算资产增加
一年内到期的非流动资产	140.46	127.85	9.86	-
其他流动资产	0.53	0.27	97.65	待抵扣进项税等增加
长期应收款	280.71	265.87	5.58	-
其他权益工具投资	147.52	125.80	17.27	-
在建工程	0.05	1.17	-95.71	在建工程结转
商誉	0.15	1.40	-89.25	计提商誉减值准备
长期待摊费用	0.05	0.15	-66.39	长期待摊费用摊销
短期借款	48.08	22.95	109.50	信用借款、保证借款增加
预收款项	0.52	0.39	33.93	预收租金增加
合同负债	105.01	113.62	-7.57	-
一年内到期的非流动负债	79.75	90.80	-12.18	-
长期借款	82.97	105.05	-21.02	-
应付债券	248.71	195.06	27.50	-
预计负债	0.39	-	100.00	亏损合同预计负债增加
递延所得税负债	13.57	7.75	75.16	公允价值调整等导致的递延所得税负债增加
其他非流动负债	4.13	2.44	69.32	继续涉入负债增加

## 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、其他需要说明的事项

#### **(一)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)**

报告期内，21 锡建 02 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设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、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

#### **(二)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)**

报告期内，22 锡建 G1 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还到期债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设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、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

#### **(三)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)**

报告期内，22 锡建 G2、22 锡建 G3 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还到期债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的

相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设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、划转与本息偿付，报告期内专项账户运行正常。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年4月30日	无锡市建设发展投资有限公司公司债券2023年年度报告	上海证券交易所
2	2024年8月30日	无锡市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2024年）	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

### 二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024-12-26	无锡市建设发展投资有限公司关于审计机构发生变更的公告	审计机构发生变更

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，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

21 锡建 02 按照募集说明书约定于 2024 年 4 月 19 日足额付息，22 锡建 G1 按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 17 日足额付息，22 锡建 G2 按照募集说明书约定于 2024 年 10 月 21 日足额付息，22 锡建 G3 按照募集说明书约定于 2024 年 10 月 21 日足额付息。

## 第七节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 已按期足额付息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.52	1.42
速动比率	0.85	0.74
资产负债率（%）	64.17	65.61
EBITDA利息倍数	5.26	4.09

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.42、1.52，速动比率分别为 0.74、0.85，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 10.00%、增加 11.00%。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 65.61%、64.17%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 4.09、5.26。

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 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 无增信措施。

### 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

发行人根据约定设立专项偿债账户，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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 不涉及召开持有人会议事项。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 27 日披露了《无锡市建设发展投资有限公司公司债 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，报告期内未发生变化。22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 的债项跟踪评级为 AAA，报告期内未发生变化。

作为 21 锡建 02、22 锡建 G1、22 锡建 G2 和 22 锡建 G3 的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

## 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

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

## 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

### 一、其他义务的执行情况

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

### 二、其他事项

无。

## 第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项

发行人为可持续挂钩债券发行人。

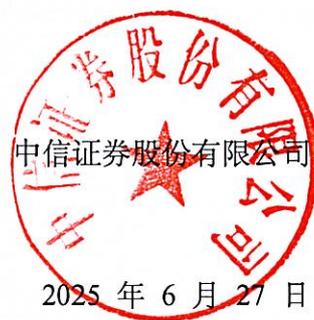
发行人已发行的无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（可持续挂钩）、无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）（品种一）、无锡市建设发展投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（可持续挂钩）（品种二）设定利率调升机制，若发行人两个可持续发展绩效目标（SPT）均未满足，即截至 2027 年 7 月末，无锡建发光伏发电领域的累计投资金额未达到不少于 10,000.00 万元的目标且无锡建发装配式建筑的累计合同金额未达到不少于 20,000.00 万元的目标，则上述债券最后一个计息年度票面利率上调 10BP。

截至报告期末，上述债券可持续发展绩效目标的绩效结果合理，且上述债券已有一个可持续发展绩效目标实现的绩效结果提前满足可持续发展绩效目标要求。

截至报告期末，上述债券的募集资金已使用完毕。

(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  
(2024 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 27 日