
无锡市建设发展投资有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司公司债券时，应认真考虑各项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风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司面临的风险因素与本公司所发行各期债券募集说明书所提示的风险因素相比无重大变化。

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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
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.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
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.....	26
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.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	26
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.....	28
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.....	28
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.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司/公司/发行人/无锡建发	指	无锡市建设发展投资有限公司
本报告	指	无锡市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2025 年）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
董事	指	本公司董事
董事会	指	本公司董事会
监事	指	本公司监事
财通租赁	指	无锡财通融资租赁有限公司
财信保理	指	无锡财信商业保理有限公司
康欣新材	指	康欣新材料股份有限公司
太湖新城	指	无锡市太湖新城发展集团有限公司
无锡城建	指	无锡城建发展集团有限公司
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国、我国	指	中华人民共和国
报告期、本期	指	2025 年 1-6 月
报告期末	指	2025 年 6 月 30 日
上年同期、上期	指	2024 年 1-6 月
上年末	指	2024 年 12 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	无锡市建设发展投资有限公司
中文简称	无锡建发
外文名称（如有）	Wuxi Construction And Development Investment Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	唐劲松
注册资本（万元）	人民币 1,856,442.00
实缴资本（万元）	人民币 1,856,442.00
注册地址	江苏省无锡市 滨湖区蠡湖大道 309 号
办公地址	江苏省无锡市 滨湖区蠡湖大道 309 号
办公地址的邮政编码	214000
公司网址（如有）	http://www.wuxijf.com
电子信箱	wxftrz@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	邵练荣
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副董事长
联系地址	江苏省无锡市滨湖区蠡湖大道 309 号
电话	0510-85120862
传真	0510-85120539
电子信箱	wxftrz@126.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：无锡市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：无锡市人民政府国有资产监督管理委员会

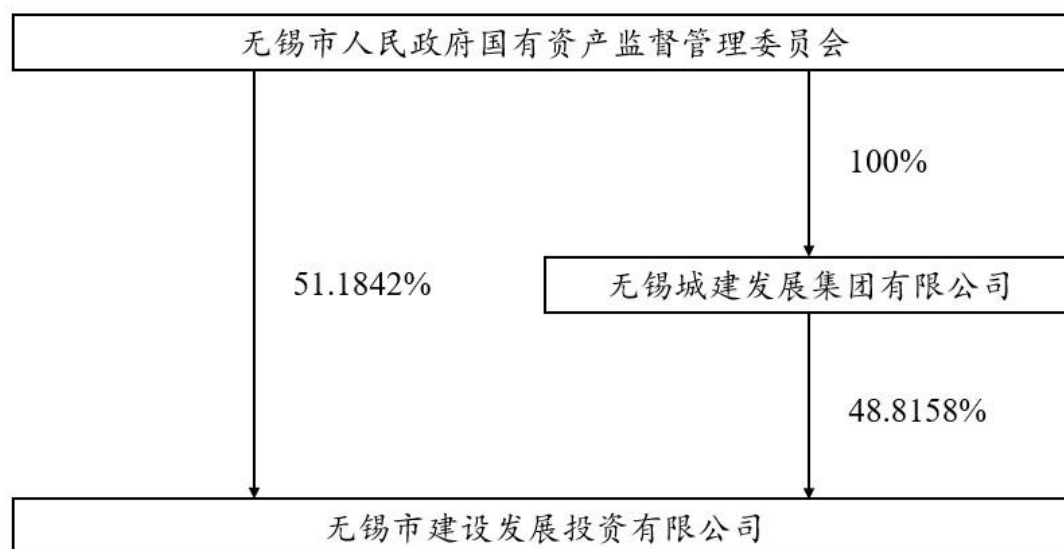
报告期末控股股东资信情况：良好

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¹受限情况：100%，无受限情况

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：100%，无受限情况

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

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

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

¹均包含股份，下同。

（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：0 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 0%。

（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：唐劲松

发行人的董事长或执行董事：唐劲松

发行人的其他董事：邹百青、邵建东、邵练荣、万妮娅、徐卫东、乔珍珍

发行人的监事：无

发行人的审计与风控委员会：万妮娅、邵练荣、乔珍珍

发行人的总经理：邵建东

发行人的财务负责人：梁红娟

发行人的其他非董事高级管理人员：孟娟、吴佳蓉、刘陶

注：公司不再设监事会、监事，在董事会设置审计与风控委员会履行相应职权，原相关人员同时免去监事职务，相关情况已进行了临时公告披露。

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

（1）公司从事的主要业务：

公司是无锡市市属国有企业，主营业务板块可分为工程业务、类金融业务、林产品业务和其他业务。公司工程业务主要是基础设施建设业务，由发行人本部负责，主要从事无锡市城市基础设施建设工程项目的建设。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。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地板等优质、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。

（2）公司主要经营模式：

1）工程业务

公司工程业务主要是基础设施建设业务，公司以“委托代建”的模式接受无锡市政府的委托，根据无锡市政府下达的年度投资项目计划，对无锡市范围内的市政、道路和绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设。公司承接项目的具体建设一般由无锡市城市重点工程建设办公室等单位管理，经公司委托后负责实施。项目前期，公司通过自有资金和外部融资筹集项目所需资金。项目竣工后，无锡市财政局根据年度资金预算，按经审计确认的应付款和公司的实际资金需求，安排支付委托建设资金。

2）租赁业务

公司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，售后回租模式如下：财通租赁先与客户针对租赁物签署《融资租赁合同》，客户将租赁物出售给财通租赁，再以分期支付租金的方式从财通租赁处租回。客户需为上述融资租赁服务提供抵押及第三方保证等。

3）林产品业务

林产品业务由子公司康欣新材运营。

①集装箱地板业务

A、采购模式：原材料主要为原木以及化工原料。原木主要购自康欣科技自有林地以及周边农户。化工原料尿素、三聚氰胺等原材料主要从市场随行就市采购。

B、生产模式：康欣新材的高性能、高强度集装箱地板与环保民用板材业务通过以销定产与通用产品适当进行安全备货相结合的方式组织生产。

C、销售模式：公司依靠稳定的质量和合适的产品价格与全球重要的箱东及船东公司建立了联系，并先后通过安全性认证，与之建立了长期稳定的合作关系。通过报价投标方式中标，在约定的时间内将产品运送至集装箱制造商处，并完成相关的验收、交付程序。

②民用板业务

通过设备技改、工艺优化以及推进绿色、低碳产品研发，提升产品竞争力，目前已与国内知名板材品牌企业签订合作协议，并持续开拓新的知名板材企业，做销售增量。同时寻找板材协同单位，增加功能性板材，丰富产品多元化，弥补市场空白，公司正通过布局定制家具、智能家居配套等高附加值业务，推动产品线多元化升级，提升产业链协同效益。

③可装配式木结构建筑业务

公司形成了可装配式木结构建筑的生产、设计、施工、交付验收、后期维护的全产业链流程。项目主要通过招投标方式取得，通过项目参与各方在虚拟的空间中协同设计、建造和运营项目的一系列技术、流程，可以缩短工期，降低施工成本。

4）保理业务

保理业务由子公司财信保理运营。在保理业务中，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。

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）我国城市工程建设行业现状和前景

我国城市发展已经进入新的发展时期，随着新型城市基础设施建设的推进，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，发展前景良好。公司的业务范围较广，涵盖了无锡市城市基础设施建设、湖泊治理等项目。自公司成立以来，积极开拓筹资渠道，为无锡市的城市基础建设累计投资超 1,000 亿元，先后承担了无锡市西南高架项目、环东蠡湖地区环境整治等项目，是无锡市重要的城市基础设施建设的投融资主体。

（2）我国融资租赁行业的现状和前景

融资租赁是与银行信贷、直接融资、信托、保险并列的五大金融形式之一，在国际上已发展成为仅次于资本市场、银行信贷的第三大融资方式。随着我国城镇化、工业化步伐加快，经济增长方式转变、传统产业升级、新兴行业崛起和基础设施建设的持续发展都需要大量的设备和固定资产的投资，我国是世界上潜在的最大租赁市场已成为国内外业内人士共识。目前，公司子公司财通租赁业务涉足租赁和商务服务业、建筑业等多个行业，业务渠道合作范围已从江苏扩展至浙江、湖北、安徽等全国多地。未来，财通租赁将依托股东优势，携手战略合作伙伴，将业务范围进一步拓展至生态治理、医疗、教育、科技等多个领域行业，同时由目前的售后回租为主调整为直接租赁及售后回租并举的多元化发展路径。

（3）我国集装箱地板行业的现状和前景

长期以来，我国是世界最大的集装箱生产国和出口国，具备全球首屈一指的集装箱制造及供应能力。地板行业的兴衰受到集装箱行业及贸易环境影响，随着全球贸易量增速回暖，市场需求复苏，集装箱行业发展前景向好。公司子公司康欣新材系全球集装箱地板行业领先企业，与全球重要的箱东以及船东公司建立起合作关系，并先后通过了中海、胜狮、长荣海运、阳明、CMA、马士基等全球重要的船东、箱东的认证。公司连续多年被中国林业产业联合会授予 AAA 企业信用等级证书并获得林业产业联合会常务理事单位、国家林业重点龙头企业、湖北省首批支柱产业细分领域隐形冠军企业等荣誉。

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） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 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（%）
租赁业务	17.28	8.88	48.62	66.21	16.21	7.78	51.98	63.12
工程业务	6.06	6.02	0.66	23.22	5.07	5.04	0.47	19.73
林产品业务	1.73	2.20	-26.78	6.64	2.90	3.06	-5.52	11.28
保理业务	0.83	0.96	-15.71	3.17	1.27	0.73	42.39	4.95
其他	0.20	0.14	29.21	0.76	0.24	0.17	28.11	0.92
合计	26.10	18.19	30.29	100.00	25.68	16.79	34.63	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

报告期内，工程业务毛利率较上年同期增幅达 40.43%，主要系子公司工程板块毛利率较上年同期有所增长；

报告期内，林产品业务营业收入、营业成本、毛利率较上年同期分别降幅 40.17%、28.12%和 385.14%，主要系受集装箱市场需求放缓影响，上半年集装箱地板订单量减少，销售价格回落，产线固定成本转入所致；

报告期内，保理业务营业收入较上年同期降幅达 34.95%，营业成本增幅达 30.65%，毛利率降幅达 137.06%，主要系投放利率及投放量较上年同期有所下滑。

（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

根据公司发展规划，在“十四五”期间，公司一是作为市属国有资本投资运营公司，做好纳入集中统一监管范围经营性国有资产的投资运营管理工作；二是继续发挥原有在城市基础设施投融资领域的工作优势，主动顺应国家政策，积极参与城市基础设施建设业务；三是将继续推进既有融资租赁、商业保理、股权投资、基金管理等业务的健康可持续发展；同时，结合实际，在严格把控风险的前提下，不断拓展和完善类金融产业链的结构和布局，进一步提升公司类金融业务运作水平；四是通过战略投资、股权并购等方式，围绕实业进行资源整合和业务布局，开展市场化经营、研发等业务。

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

公司未来可能面临宏观经济波动风险、合同履约风险、突发事件风险等可能的风险，公司已通过多元化生产经营、加强应收账款和其他应收款管理、加强内部控制并完善风险应对预案等措施应对上述风险。

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

发行人是国有控股的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面完全独立于控股股东、实际控制人无锡市国资委，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，独立核算、独立承担责任和风险。

1、业务独立情况

发行人拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

2、资产独立情况

发行人资产独立、完整、权属清晰，公司对所有资产具有完全的控制支配权，无锡市国资委未违规占用、支配公司资产，不存在将公司股权进行质押的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。发行人董事和高级管理人员的产生均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定执行。

4、机构独立情况

发行人机构设置独立、完整，具有良好的运作机制和运作效率，发行人法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，生产经营和行政管理完全独立于股东，建立了符合公司自身发展需要的组织机构。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的计划财务部，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、财务管理制度和会计政策。发行人按照《公司章程》规定独立进行财务决策，具备独立的财会账簿，不存在无锡市国资委及其控制的其他企业干预公司资金使用的情况。公司在银行单独开立账户，不存在与无锡市国资委及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与无锡市国资委及其控制的其他企业混合纳

税的现象。

（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

为加强对关联交易的管理，保证关联交易的公允、公平，公司制定了《无锡市建设发展投资有限公司“三重一大”决策制度实施办法》，公司将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。通过一系列的相关规定，公司界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。同时，公司将进一步完善关联交易制度，更有效地规范关联交易。在发生关联交易时，公司董事会、各部门严格依照《公司章程》《无锡市建设发展投资有限公司“三重一大”决策制度实施办法》等规定，在决策权限范围内，履行关联交易决策程序，并根据需要依法披露。

（四） 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

（五） 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

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、债券简称	21 锡建 02
3、债券代码	178367.SH
4、发行日	2021 年 4 月 16 日
5、起息日	2021 年 4 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 4 月 19 日
7、到期日	2028 年 4 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	无锡市建设发展投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	23 锡建 Y1
3、债券代码	115375.SH
4、发行日	2023 年 5 月 17 日
5、起息日	2023 年 5 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.36
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次；在发行人不行使续期选择权的情况下，到期一次性还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中邮证券有限责任公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	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)品种一
2、债券简称	21 锡建 03
3、债券代码	188328.SH
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.62
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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	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)品种二
2、债券简称	21 锡建 04
3、债券代码	188329.SH
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 7 月 12 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.08
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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、天风证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、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)
2、债券简称	22 锡建 G3
3、债券代码	137969.SH
4、发行日	2022 年 10 月 19 日
5、起息日	2022 年 10 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 10 月 21 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	无锡市建设发展投资有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	25 锡建 02
3、债券代码	257806.SH
4、发行日	2025 年 3 月 14 日
5、起息日	2025 年 3 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2030 年 3 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、东海证券股份有限公司、华英证券有限责任公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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	无锡市建设发展投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 锡建 02
3、债券代码	254382.SH
4、发行日	2024 年 4 月 10 日
5、起息日	2024 年 4 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2031 年 4 月 12 日
8、债券余额	14.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、华英证券有限责任公司、东海证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、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)
2、债券简称	22 锡建 G1
3、债券代码	137675.SH
4、发行日	2022 年 8 月 16 日
5、起息日	2022 年 8 月 17 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2032 年 8 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、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)
2、债券简称	22 锡建 G2
3、债券代码	137970.SH
4、发行日	2022 年 10 月 19 日
5、起息日	2022 年 10 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2032 年 10 月 21 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.82
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
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	不适用

1、债券名称	无锡市建设发展投资有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 锡建 01
3、债券代码	257684.SH
4、发行日	2025 年 3 月 14 日
5、起息日	2025 年 3 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2035 年 3 月 18 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.88
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、东海证券股份有限公司、华英证券有限责任公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
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

债券代码	115375.SH
债券简称	23 锡建 Y1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权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）	不适用

债券代码	166313.SH
债券简称	20 锡建 02

债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
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）	根据《募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。根据公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 239 个基点，即 2025 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 26 日本期债券的票面利率为 1.50%。 根据《募集说明书》中设定的回售条款，本期债券持有人于回售登记期内对其所持有的全部或部分登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，本期债券全额回售，并于 2025 年 4 月 9 日提前摘牌。

债券代码	178367.SH
债券简称	21 锡建 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权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）	不适用

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	115375.SH
债券简称	23 锡建 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反相关承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务
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）	未触发

债券代码	137969.SH、137675.SH、137970.SH
债券简称	22 锡建 G3、22 锡建 G1、22 锡建 G2
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、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反相关承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务
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）	未触发

债券代码	257806.SH
债券简称	25 锡建 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展
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）	未触发

债券代码	254382.SH
债券简称	24 锡建 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展
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）	未触发

债券代码	257684.SH、257806.SH
债券简称	25 锡建 01、25 锡建 02

债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展
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）	未触发

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

（一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257684.SH、257806.SH	25 锡建 01、25 锡建 02	否	-	6	0	0

（二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
257684.SH、257806.SH	25 锡建 01、25 锡建 02	6	0	6	0	0	0	0

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）
------	------	-------------	------------------

			的具体情况
257684.SH 257806.SH	25 锡建 01、25 锡建 02	用于偿还 20 锡建 02 本金	-

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

☐适用 ☒不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

5. 募集资金用于其他用途

☐适用 ☒不适用

6. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
257684.SH 、 257806.SH	25 锡建 01、 25 锡建 02	偿还公司债券本金	偿还公司债券本金	是	是	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☐适用 ☒不适用

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：178367.SH、115375.SH、188328.SH、188329.SH、137969.SH、137675.SH、137970.SH、254382.SH、257684.SH、257806.SH

债券简称	21 锡建 02、23 锡建 Y1、21 锡建 03、21 锡建 04、22 锡建 G3、22 锡建 G1、22 锡建 G2、24 锡建 02、25 锡建 01、25 锡建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司经营情况正常，将为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力

	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）	不适用
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	与募集说明书一致

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 ☒未经审计

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

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：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	应收林产品销售款等	0.01	-	林产品销售应收款增加
应收账款	应收林产品销售款等	1.18	45.43	林产品销售应收款增加
存货	主要由城市开发建设项目、	194.71	-2.93	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	库存商品和消耗性生物资产			
一年内到期的非流动资产	一年内到期的长期应收款	176.68	25.78	-
长期应收款	应收融资租赁款等	306.58	9.22	-
其他权益工具投资	股票、非上市股权	147.14	-0.25	-
长期待摊费用	林地道路建设、装修工程等	0.02	-55.86	长期待摊费用摊销

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 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（%）
货币资金	54.09	0.46	-	0.86
固定资产	42.49	4.15	-	9.77
一年内到期的非流动资产	176.68	11.26	-	6.37
长期应收款	306.58	22.86	-	7.46
合计	579.84	38.73	—	—

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：16.54 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.88 亿元，收回：0 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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：17.42 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：17.42 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：4.68%，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 218.71 亿元和 228.95 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.68%。

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	-	20.00	153.00	173.00	75.56
银行贷款	-	17.20	29.15	46.36	20.25
非银行金融机构贷款	-	-	9.59	9.59	4.19
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	37.20	191.74	228.95	—

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 86 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 87 亿元。

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 484.72 亿元和 533.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.97%。

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	-	37.12	258.97	296.09	55.55
银行贷款	-	94.18	86.07	180.25	33.81
非银行金融机构贷款	-	26.84	29.85	56.70	10.64
其他有息债务	-	-	-	-	
合计	-	158.14	374.90	533.03	—

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 173.80 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 124.78 亿元。

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 21.42 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 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：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
合同负债	99.04	-5.69	-
应交税费	1.11	-49.20	主要系企业所得税大幅减少所致
一年内到期的非流动负债	108.98	36.66	主要系一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	97.91	18.01	-
应付债券	253.96	2.11	-
预计负债	0.86	120.25	主要为合同远期价值变动

（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：6.87 亿元

报告期非经常性损益总额：2.81 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

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：16.44 亿元

报告期末对外担保的余额：1.09 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-15.35 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：1.09 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发行人合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

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²应当披露的其他事项

☒适用 ☐不适用

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

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、发行人为可续期公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	115375.SH
债券简称	23 锡建 Y1
债券余额	10.00
续期情况	本期债券基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。截至本报告期末，本期债券未到第一个续期选择权行权日。
利率跳升情况	重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。截至本报告期末，本期债券未到调整票面利率选择权行权日，本期债券不存在利率跳升情况。
利息递延情况	除非发生强制付息事件，本期债券每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。截至本报告期末，公司已于 2025 年 5 月 19 日支付本期债券自 2024 年 5 月 19 日至 2025 年 5 月 18 日期间的利息，本期债券未发生利息递延情况。
强制付息情况	付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。截至本报告期末，本期债券不存在强制付息情况。
是否仍计入权益及相关会计处理	根据财政部发布的《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》应用指南第五条，因更次级的新工具的发行，原计入权益的 23 锡建 Y1 重分类为金融负债。
其他事项	无

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

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

☒适用 ☐不适用

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。

截至本报告出具日，上述债券的募集资金已使用完毕。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

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中期报告、半年度财务信息。

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，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《无锡市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2025 年）》盖章页）

无锡市建设发展投资有限公司

2025 年 8 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 无锡市建设发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,409,229,490.44	5,036,698,653.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	175,870,275.79	135,944,337.63
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	632,430.39	
应收账款	118,376,130.57	81,396,145.77
应收款项融资		
预付款项	7,248,629.66	9,545,609.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,332,047,671.65	6,000,099,038.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,470,700,386.17	20,058,710,415.30
其中：数据资源		
合同资产	32,484,100.47	40,819,975.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	17,667,932,307.88	14,046,346,021.44
其他流动资产	38,112,595.26	52,921,243.32
流动资产合计	49,252,634,018.28	45,462,481,440.44
非流动资产：		
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	1,067,431,160.00	1,112,810,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	30,658,142,280.00	28,070,796,859.28
长期股权投资	1,792,834,782.82	1,767,818,964.62

其他权益工具投资	14,714,215,354.90	14,751,512,988.47
其他非流动金融资产	1,387,208,509.55	1,187,943,674.08
投资性房地产	156,713,878.62	162,215,927.49
固定资产	4,248,692,063.29	4,417,481,305.08
在建工程	6,198,380.35	4,940,172.93
生产性生物资产	55,533,106.19	55,538,499.89
油气资产		
使用权资产	12,508,063.89	14,853,299.11
无形资产	1,538,843,171.38	1,558,959,778.73
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	15,286,636.93	15,286,636.93
长期待摊费用	2,250,749.14	5,099,558.74
递延所得税资产	567,250,256.52	567,378,664.15
其他非流动资产	1,621,950,280.60	1,945,299,473.49
非流动资产合计	57,845,058,674.18	55,637,935,802.99
资产总计	107,097,692,692.46	101,100,417,243.43
流动负债：		
短期借款	5,076,639,804.69	4,808,191,321.36
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	179,089,109.17	148,671,053.88
预收款项	38,272,300.31	52,187,134.49
合同负债	9,904,028,330.61	10,501,074,119.97
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	21,246,731.17	24,538,380.86
应交税费	110,765,401.83	218,060,903.82
其他应付款	3,843,470,069.58	3,013,725,767.34
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	10,898,082,248.67	7,974,542,430.43
其他流动负债	2,539,270,528.06	3,108,185,804.28
流动负债合计	32,610,864,524.09	29,849,176,916.43
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,790,985,904.64	8,296,596,269.07
应付债券	25,395,869,641.84	24,870,520,610.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,292,430.09	10,672,084.37
长期应付款	245,684,069.26	
长期应付职工薪酬		
预计负债	85,888,933.26	38,995,647.86
递延收益	40,521,808.48	40,239,984.36
递延所得税负债	1,356,557,168.53	1,356,729,326.21
其他非流动负债	367,431,160.00	412,810,000.00
非流动负债合计	37,292,231,116.10	35,026,563,922.19
负债合计	69,903,095,640.19	64,875,740,838.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	18,564,420,000.00	18,564,420,000.00
其他权益工具	5,071,881,308.99	4,639,251,719.95
其中：优先股		
永续债	5,071,881,308.99	4,639,251,719.95
资本公积	343,084,553.82	342,677,276.40
减：库存股	10,050,043.09	1,995,513.18
其他综合收益	3,980,566,541.56	3,980,566,541.56
专项储备	714,825.47	664,037.06
盈余公积	171,031,301.56	171,031,301.56
一般风险准备	1,162,320.90	1,162,320.90
未分配利润	4,368,185,238.76	3,901,660,765.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,490,996,047.97	31,599,438,449.52
少数股东权益	4,703,601,004.30	4,625,237,955.29
所有者权益（或股东权益）合计	37,194,597,052.27	36,224,676,404.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	107,097,692,692.46	101,100,417,243.43

公司负责人：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：无锡市建设发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,291,122,146.79	863,759,586.28
交易性金融资产	55,870,275.79	55,870,275.79
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,057,415.80	1,367,732.80
其他应收款	18,849,882,144.96	17,889,215,944.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,156,420,339.79	15,749,639,306.86
其中：数据资源		
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	35,354,352,323.13	34,559,852,845.76
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资	876,760,000.00	876,760,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,913,903,522.45	6,911,502,746.81
其他权益工具投资	14,316,179,549.00	14,351,499,549.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	133,568,946.80	138,194,402.11
固定资产	2,539,882,824.85	2,541,817,934.13
在建工程	2,667,296.49	2,734,400.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	25,822,923.44	25,483,992.14
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	69,571,537.66	69,571,537.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	24,878,356,600.69	24,917,564,562.36
资产总计	60,232,708,923.82	59,477,417,408.12
流动负债：		
短期借款	1,399,583,196.04	1,049,847,776.22
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	1,976,112.13	2,414,144.33
预收款项	1,769,199.02	1,456,640.88
合同负债	9,901,943,035.74	10,498,935,471.23
应付职工薪酬		676,587.27
应交税费	16,576,586.09	20,913,937.98
其他应付款	266,083,865.26	182,343,093.24
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	2,151,006,732.87	1,487,624,303.98
其他流动负债	2,031,641,724.56	2,011,251,058.67
流动负债合计	15,770,580,451.71	15,255,463,013.80
非流动负债：		
长期借款	2,378,360,000.00	2,323,540,000.00
应付债券	15,300,000,000.00	15,300,000,000.00
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	1,328,041,929.31	1,328,041,929.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,006,401,929.31	18,951,581,929.31
负债合计	34,776,982,381.02	34,207,044,943.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	18,564,420,000.00	18,564,420,000.00
其他权益工具	2,052,765,753.43	2,020,136,164.39
其中：优先股		

永续债	2,052,765,753.43	2,020,136,164.39
资本公积	75,669,853.34	75,669,853.34
减：库存股		
其他综合收益	3,945,223,081.06	3,945,223,081.06
专项储备		
盈余公积	171,031,301.56	171,031,301.56
未分配利润	646,616,553.41	493,892,064.66
所有者权益（或股东权益）合计	25,455,726,542.80	25,270,372,465.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60,232,708,923.82	59,477,417,408.12

公司负责人：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	2,609,553,864.66	2,568,369,162.31
其中：营业收入	2,609,553,864.66	2,568,369,162.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,025,527,343.46	1,861,431,894.49
其中：营业成本	1,819,147,854.88	1,678,852,231.75
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	23,508,759.33	25,270,581.97
销售费用	4,973,985.58	4,113,282.07
管理费用	128,001,812.22	117,077,565.08
研发费用	2,501,568.49	3,481,383.28
财务费用	47,393,362.96	32,636,850.34
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,988,362.51	2,951,759.84
投资收益（损失以“－”号填列）	248,645,733.97	402,965,919.34
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）		-19,063,965.45
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-179,727,581.41	-283,789,696.22
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-14,253,003.35	-1,666,823.23
资产处置收益（损失以“－”号填列）	5,989,700.55	12,621.36
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	646,669,733.47	808,347,083.46
加：营业外收入	42,823,503.26	2,935,056.40
减：营业外支出	2,573,474.59	2,050.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	686,919,762.14	811,280,089.01
减：所得税费用	165,507,676.07	97,586,754.85
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	521,412,086.07	713,693,334.16
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	521,412,086.07	713,693,334.16
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）	547,170,244.42	707,212,019.86
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-25,758,158.35	6,481,314.30
六、其他综合收益的税后净额		345,910,688.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		345,910,688.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		345,910,688.00
（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		345,910,688.00

(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	521,412,086.07	1,059,604,022.16
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	547,170,244.42	1,053,122,707.86
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-25,758,158.35	6,481,314.30
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	616,030,069.77	523,361,164.70
减：营业成本	604,512,063.08	511,625,336.32
税金及附加	9,801,098.56	10,348,843.82
销售费用		
管理费用	20,567,576.42	19,441,304.36
研发费用		
财务费用	-27,370,827.42	-83,739,955.83

其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	9,442.74	1,236,973.59
投资收益（损失以“－”号填列）	224,399,184.55	349,305,228.26
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）		-4,943,828.21
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）	267,913.07	12,621.36
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	233,196,699.49	411,296,631.03
加：营业外收入	77,378.30	7,798.20
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	233,274,077.79	411,304,429.23
减：所得税费用		14,636,314.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	233,274,077.79	396,668,114.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	233,274,077.79	396,668,114.58
（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		338,655,467.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		338,655,467.58
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		338,655,467.58
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	233,274,077.79	735,323,582.16
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：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,964,625,467.59	2,096,925,358.23
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	4,608.00	2,880,000.00

收到其他与经营活动有关的现金	166,529,960.29	76,547,772.69
经营活动现金流入小计	2,131,160,035.88	2,176,353,130.92
购买商品、接受劳务支付的现金	1,190,428,779.02	1,846,478,949.00
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	98,792,523.50	82,089,125.55
支付的各项税费	390,877,222.98	415,222,122.88
支付其他与经营活动有关的现金	40,496,917.54	79,742,127.74
经营活动现金流出小计	1,720,595,443.04	2,423,532,325.17
经营活动产生的现金流量净额	410,564,592.84	-247,179,194.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	916,500,317.79	22,775,043.30
取得投资收益收到的现金	231,878,134.20	347,921,374.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,600,000.00	
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	75,723,051.39	571,300,000.00
投资活动现金流入小计	1,279,701,503.38	941,996,417.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,065,946,332.96	6,214,554,326.70
投资支付的现金	1,055,098,591.97	294,133,397.23
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	143,220,000.00	132,405,323.83
投资活动现金流出小计	7,264,264,924.93	6,641,093,047.76
投资活动产生的现金流量净额	-5,984,563,421.55	-5,699,096,630.32

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	505,096,008.85	99,021.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	105,096,008.85	99,021.74
取得借款收到的现金	13,424,090,003.64	16,585,542,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	983,720,000.00	2,734,000,000.00
筹资活动现金流入小计	14,912,906,012.49	19,319,641,021.74
偿还债务支付的现金	8,595,581,265.16	12,835,029,298.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,669,759.57	105,651,288.58
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	240,700,322.05	66,669,678.02
筹资活动现金流出小计	8,971,951,346.78	13,007,350,264.94
筹资活动产生的现金流量净额	5,940,954,665.71	6,312,290,756.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	366,955,837.00	366,014,932.23
加：期初现金及现金等价物余额	4,994,301,113.10	3,332,960,049.76
六、期末现金及现金等价物余额	5,361,256,950.10	3,698,974,981.99

公司负责人：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,742,086.82	22,447,444.71
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	81,521,465.65	7,113,414.95
经营活动现金流入小计	103,263,552.47	29,560,859.66
购买商品、接受劳务支付的现金	7,858,905.04	6,170,100.37
支付给职工及为职工支付的现金	14,533,283.56	12,944,673.95
支付的各项税费	40,431,651.22	41,374,409.65
支付其他与经营活动有关的现	4,962,497.76	3,570,427.67

金		
经营活动现金流出小计	67,786,337.58	64,059,611.64
经营活动产生的现金流量净额	35,477,214.89	-34,498,751.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	373,681,869.62	
取得投资收益收到的现金	667,695,108.54	789,266,813.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,000.00	
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	1,073,000,000.00	1,569,500,000.00
投资活动现金流入小计	2,114,476,978.16	2,358,766,813.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503,242.83	536,329.75
投资支付的现金	320,275,600.00	20,500,000.00
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	2,040,250,000.00	1,658,210,000.00
投资活动现金流出小计	2,361,028,842.83	1,679,246,329.75
投资活动产生的现金流量净额	-246,551,864.67	679,520,484.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,526,000,000.00	6,757,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,720,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,529,720,000.00	6,757,840,000.00
偿还债务支付的现金	1,502,193,500.00	6,430,018,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	378,083,900.80	453,241,309.00
支付其他与筹资活动有关的现金	10,995,388.91	19,739,147.60
筹资活动现金流出小计	1,891,272,789.71	6,902,998,956.60
筹资活动产生的现金流量净额	638,447,210.29	-145,158,956.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	427,372,560.51	499,862,775.61
加：期初现金及现金等价物余额	844,259,586.28	509,450,802.91
六、期末现金及现金等价物余额	1,271,632,146.79	1,009,313,578.52

公司负责人：唐劲松 主管会计工作负责人：唐劲松 会计机构负责人：梁红娟

