

---

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

(2025 年)

二〇二六年四月

## 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（如有）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 2025 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.....	8
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.....	16
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.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
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.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	26
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.....	26
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	26
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	26
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	27
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	30

## 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	2025年1-12月
上年同期	指	2024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	曹津
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 滨湖区胡埭镇胡埭路富安 A 区 51-1 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胡埭路富安 A 区 51-1 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：无锡市滨湖区人民政府

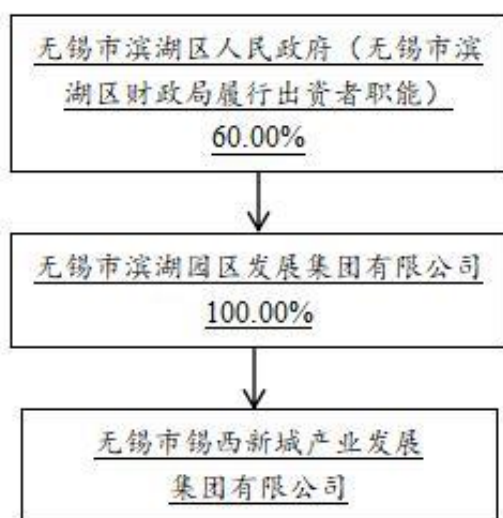
报告期末控股股东资信情况：良好

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

#### （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	变更人员姓名	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	徐登峰	董事	辞任	2025年12月26日	2025年12月26日
董事	曹津	董事	聘任	2025年12月26日	2025年12月26日
监事	谢丽莉	监事	辞任	2025年12月26日	2025年12月26日
高级管理人员	徐登峰	经理	辞任	2025年12月26日	2025年12月26日
高级管理人员	曹津	经理	聘任	2025年12月26日	2025年12月26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：3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100%。

##### （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：曹津

发行人的董事长或执行董事：曹津

发行人的其他董事：无

发行人的监事：无

发行人的总经理：曹津

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、物业及租赁等。

### （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。2019年以前，发行人主要受无锡经开区管委会的委托。自2019年起，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。发行人建设方面资金主要由自有资金和外部融资两个方面组成。发行人自有资金主要来源于自身的经营性收入，其余建设资金则主要由发行人通过融资渠道筹集。

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。

### （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。2019年以前，发行人土地整理业务受无锡经开区管委会委托。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。自2019年起，发行人一级土地整理开发业务的委托方主要为无锡市九龙湾建设发展有限公司。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，与委托单位结算，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统一工作安排，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）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源于无锡胡埭工业园物业管理有限公司与无锡市胡兴物业管理有限公司对厂房配套区提供的物业管理服务。

## 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

### （一）发行人所在行业状况

#### 1、城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。全国各城市将加快推进市政公用事业改革，加大对市政设施建设和服务的指导监督，全面提高供给能力和服务水平。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

#### 2、土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但

是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

### 3、安置房建设行业

安置房，是政府因城市规划、土地开发等原因进行拆迁，而安置给被拆迁人或承租人居住使用的房屋。继国发〔2007〕24号文出台后，国务院、国土资源部和住房和城乡建设部等多部门又相继发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》、《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》，财政部、国家税务总局等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。2017年5月24日，国务院常务会议提出实施2018年至2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1,500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持。

未来，我国安置房建设行业将随着国民经济的增长和政府的支持不断发展。

## （二）公司竞争优势分析

### 1、发行人的行业地位

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、竞争优势

#### （1）突出的区位优势

无锡市地处长江三角洲中部，沪宁杭大三角区中心，为长三角经济圈的中心城市之一，是华东地区主要的交通枢纽。2025年无锡市经济继续增长，实现地区生产总值1.68万亿元，同比增长5.10%，产业结构不断优化，主要经济指标继续位居江苏省内各地级市前列。2025年无锡市经济和财政继续保持快速增长，为发行人业务发展提供良好的外部条件。发行人为滨湖区重要开发建设主体，主要负责滨湖区西部区域的基础设施建设、土地开发整理和安置房建设等，区域垄断优势明显。伴随着滨湖区城市扩展步伐的加快，发行人的实力将不断增强，在行业中的地位也将进一步巩固。

#### （2）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。

#### （3）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） 主营业务情况****1. 分板块、分产品（或服务）情况****（1）分业务板块情况**

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（%）
一级土地整理开发	3.55	3.22	9.09	39.92	3.77	3.42	9.09	37.33
安置房项目	1.68	1.53	9.09	18.92	2.61	2.37	9.09	25.87
工程建设	2.90	2.63	9.09	32.61	2.86	2.60	9.09	28.36
物业及租赁	0.52	0.22	57.99	5.89	0.56	0.28	48.91	5.51
汽车登记站上牌收入	0.01	-	100.00	0.10	0.01	-	100.00	0.11
其他	0.23	0.22	2.23	2.55	0.28	0.20	28.97	2.82
合计	8.88	7.83	11.89	100.00	10.09	8.88	11.95	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：亿元 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	3.55	3.22	9.09	-5.83	-5.83	0.00
安置房项目	安置房项目	1.68	1.53	9.09	-35.59	-35.59	0.00
工程建设	工程建设	2.90	2.63	9.09	1.28	1.28	0.00
合计	—	8.12	7.38	—	-12.04	-12.04	—

**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。

2025 年度，公司安置房项目收入较 2024 年度下降 35.59%，成本较 2023 年下降 35.59%，主要系安置房项目周期性缩减所致。

#### （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

公司按照无锡市滨湖区的经济发展战略、产业政策的要求，坚定不移按照“强富美高”要求，持续遵循区委“三大提升”路径，围绕“两镇”深化年目标，保持定力、加压奋进，在一批重要性、关键性领域接续发力，不断加快产城新融合，全力提升滨湖区优质发展环境。未来公司重点投资的政府代建项目包括保障房建设以及公路河道整治、农业土建水利工程等市政项目。公司将进一步转变工作思路，探索发展路径，创新经济增长方式，在不断增强城市基础设施开发建设保障能力的基础上，强化对整个公司的管控能力，提高公司整体经济效益。同时，以整个公司的强大市场竞争力和综合经济实力，通过服务政府和市场运作“两条腿”走路的发展方式，实现整个公司跨越发展目标。

未来，发行人将在滨湖区委的领导和支持下，按照滨湖区的经济发展战略、产业政策的要求，强化城市重点项目投资建设这一职能，进一步增强投融资能力，提高项目管理水平，提高资金使用效率，努力推进投融资、城市基础设施建设和企业管理迈上新台阶，为促进城市基础设施建设事业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

在城建项目融资方面，发行人将在稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道；发挥资信、资本的组合优势，进一步加大项目融资力度，积极探索债券融资、间接利用外资的途径。

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、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》等规定设立了执行董事等机构，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融资部，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

发行人关联交易遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

为规范关联交易行为，保证公司与各关联方的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害公司和相关各方的合法权益，公司根据《中华人民共和国公司法》及《企业会计准则》等的相关规定，结合公司实际，制定了《无锡市锡西新城产业发展集团有限公司关联交易管理制度》。关联交易的决策权限、决策程序和定价机制按照上述制度执行。

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

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
主营业务收入	8.12
主营业务成本	7.38

### 2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金往来，应收账款	49.51
资金往来，其他应收款	15.09
资金往来，其他应付款	2.80

### 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42.76亿元人民币。

## 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、2026 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	国联民生证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	国联民生证券承销保荐有限公司
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	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司2026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	26 锡西 01
3、债券代码	281741.SH
4、发行日	2026年3月9日
5、起息日	2026年3月10日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2031年3月10日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.37
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	国联民生证券承销保荐有限公司, 东吴证券股份有限公司, 方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	国联民生证券承销保荐有限公司
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	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	281741.SH
债券简称	26 锡西 01
债券约定的投资者保护条款名称	经营维持承诺
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

#### 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

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

#### 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：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及对债券持有人利益的影响（如有）	正常执行

债券代码：281741.SH

债券简称	26 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；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及对债券持有人利益的影响（如有）	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	250821.SH、281741.SH
债券简称	23 锡西 02、26 锡西 01
名称	国联民生证券承销保荐有限公司
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

## （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	250821.SH、281741.SH
债券简称	23 锡西 02、26 锡西 01
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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
250821.SH	受托管理人	民生证券股份有限公司	国联民生证券承销保荐有限公司	2025年9月23日	根据《民生证券股份有限公司关于银行整客业务的公告》，民生证券自2025年9月23日起并入国联民生证券承销保荐有限公司。	已于2025年9月23日召开债券持有人会议，审议通过变更受托管理人事宜。	无不利影响

### 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

### 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	7.89	-47.88	主要系偿还到期借款所致。
应收票据	银行承兑汇票	0.40	-59.66	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	50.43	9.14	-
预付款项	预付工程款	0.20	-2.03	-
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	37.39	-10.36	-
存货	主要系一级土地整理开发成本	130.46	1.82	-
其他流动资产	待抵扣进项税	0.05	61.28	主要系待抵扣进项税增加所致。
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	0.35	0.00	-
投资性房地产	主要系房屋及建筑物	20.89	-0.16	-
固定资产	主要系房屋及建筑物、	0.58	-15.29	-

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
	办公及电子设备			
在建工程	主要系张舍家园二期职工宿舍1号楼装修工程等项目	0.33	301.87	主要系新能源产业园室外改造等项目金额增加所致。
无形资产	主要系土地使用权	0.35	8.44	-
长期待摊费用	主要系装修改造工程的摊销费用	0.21	-14.99	-
递延所得税资产	递延所得税资产	0.13	0.90	-
其他非流动资产	主要系购置长期资产款及无偿划拨房产	0.08	-62.52	主要系无偿划拨房产减少所致。

## （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	7.89	0.16	-	2.03
投资性房地产	20.89	8.89	8.89	42.56
合计	28.78	9.05	—	—

### 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：7.87 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：0.12 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：7.70 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：4.30 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：7.74%，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 不适用

## 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 57.10 亿元和 53.35 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.56%。

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	-	16.89	11.00	27.89	52.27%
银行贷款	-	0.82	10.59	11.41	21.38%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	14.06	14.06	26.35%
合计	-	17.71	35.64	53.35	-

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 1.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.00 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 139.01 亿元和 127.85 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.03%。

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	-	16.89	11.00	27.89	21.82
银行贷款	-	23.68	62.22	85.9	67.19
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	14.06	14.06	11.00
合计	-	40.57	87.28	127.85	-

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 1.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.00 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 14.06 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	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	17.32	16.98	2.03	-
应付账款	3.21	1.88	70.73	主要系应付工程款增加所致。
预收款项	0.02	0.03	-39.91	主要系预收租金及物业费减少所致。
应付职工薪酬	0.00	-	-	主要系短期薪酬增加所致。
应交税费	2.17	2.03	7.33	-
其他应付款	3.82	3.50	9.10	-
一年内到期的非流动负债	23.25	16.69	39.33	主要系一年内到期的应付债券增加所致。
其他流动负债	0.00	-	-	主要系其他负债增加所致。
长期借款	62.22	63.10	-1.39	-
应付债券	25.06	42.25	-40.69	主要系 23 锡西 01、23 锡西 02 结转至一年内到期的应付债券所致。
长期应付款	11.36	8.06	40.94	主要系专项应付款增加所致。

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
递延所得税负债	1.79	1.80	-0.47	-

#### （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：0.59 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.06 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	97.73	工程建设	227.52	17.36	0.06	0.23

#### 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：50.42 亿元

报告期末对外担保的余额：54.96 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.54 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：42.76 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

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	1.50	2030年3月14日	无重大不利影响
无锡市九龙湾智造科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	8.53	2038年12月20日	无重大不利影响
无锡市九龙湾智造科技发展有限公司	关联方	5.00	建设工程施工	良好	保证担保	11.23	2036年1月10日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	27.42	—	—

## 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

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

---

<sup>2</sup> 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

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

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  
(2025年)》之签章页)

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司



2026年4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 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	789,401,995.67	1,514,690,706.07
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	40,347,466.17	100,023,524.73
应收账款	5,043,200,955.99	4,621,042,713.20
应收款项融资		
预付款项	20,362,340.77	20,783,755.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,738,693,306.54	4,170,596,335.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,045,738,956.27	12,812,210,142.95
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	5,204,615.30	3,227,045.17
流动资产合计	22,682,949,636.71	23,242,574,223.63
<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	35,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,088,990,000.00	2,092,380,000.00
固定资产	58,194,785.26	68,694,837.53
在建工程	32,776,583.47	8,156,093.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	34,591,054.23	31,897,709.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	21,495,668.22	25,285,152.24
递延所得税资产	13,061,099.76	12,944,490.58
其他非流动资产	7,554,934.10	20,159,268.10
非流动资产合计	2,291,664,125.04	2,294,517,551.71
资产总计	24,974,613,761.75	25,537,091,775.34
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,732,000,000.00	1,697,500,000.00
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	320,639,891.09	187,803,101.94
预收款项	1,636,426.86	2,723,407.85
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	17,676.00	-
应交税费	217,371,122.11	202,525,050.03
其他应付款	381,701,453.79	349,862,569.53
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	2,324,779,762.83	1,668,556,751.40
其他流动负债	116,264.09	-
流动负债合计	4,978,262,596.77	4,108,970,880.75

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	6,222,111,061.00	6,309,914,282.00
应付债券	2,505,760,000.00	4,224,882,908.84
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,136,000,000.00	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	179,209,744.56	180,057,244.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,043,080,805.56	11,520,854,435.40
负债合计	15,021,343,402.33	15,629,825,316.15
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,732,161,608.86	6,732,161,608.86
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	1,162,262,346.03	1,118,155,905.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,848,428,445.97	9,804,322,005.62
少数股东权益	104,841,913.45	102,944,453.57
所有者权益（或股东权益）合计	9,953,270,359.42	9,907,266,459.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,974,613,761.75	25,537,091,775.34

公司负责人：曹津 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

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	98,414,472.99	563,048,662.96
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	6,262,855,136.31	6,581,692,310.06
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	6,361,269,609.30	7,145,162,388.02
<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	6,957,802,441.52	6,457,802,441.52
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	1,941,492.92	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	6,959,743,934.44	6,459,888,022.67
资产总计	13,321,013,543.74	13,605,050,410.69
<b>流动负债：</b>		

短期借款	-	200,000,000.00
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
应付账款	85,000.00	-
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	58.71	58.62
其他应付款	1,034,210,111.00	920,892,973.67
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	1,770,975,431.83	820,891,033.40
其他流动负债		
流动负债合计	2,805,270,601.54	1,951,784,065.69
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,058,500,000.00	464,000,000.00
应付债券	2,505,760,000.00	4,224,882,908.84
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	3,564,260,000.00	4,688,882,908.84
负债合计	6,369,530,601.54	6,640,666,974.53
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,529,697,815.52	5,529,697,815.52
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		

未分配利润	-78,214,873.32	-65,314,379.36
所有者权益（或股东权益）合计	6,951,482,942.20	6,964,383,436.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,321,013,543.74	13,605,050,410.69

公司负责人：曹津 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**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	888,275,248.97	1,008,685,379.98
其中：营业收入	888,275,248.97	1,008,685,379.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	885,885,563.71	971,428,761.92
其中：营业成本	782,654,745.05	888,157,279.15
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	7,315,353.00	6,888,540.60
销售费用		
管理费用	79,899,276.99	70,499,507.50
研发费用		
财务费用	16,016,188.67	5,883,434.67
其中：利息费用	21,469,246.46	17,176,159.29
利息收入	5,455,605.78	12,262,672.41
加：其他收益	62,197,160.36	60,871,601.53
投资收益（损失以“-”号填列）	-380,547.46	-
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-3,390,000.00	-7,700,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-697,310.11	-569,224.89
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)	60,118,988.05	89,858,994.70
加: 营业外收入	521,301.56	55,449.31
减: 营业外支出	1,649,413.51	25,005,756.59
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	58,990,876.10	64,908,687.42
减: 所得税费用	12,986,975.87	16,746,239.84
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	46,003,900.23	48,162,447.58
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	46,003,900.23	48,162,447.58
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)	44,106,440.35	45,814,810.94
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,897,459.88	2,347,636.64
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	46,003,900.23	48,162,447.58
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	44,106,440.35	45,814,810.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,897,459.88	2,347,636.64
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：曹津 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**  
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	42,857.14	-
减：营业成本		
税金及附加	31,202.42	81,250.00
销售费用		
管理费用	6,882,982.22	759,503.04
研发费用		
财务费用	6,045,717.07	5,886,882.33
其中：利息费用	6,623,333.33	8,052,125.00
利息收入	591,636.08	2,165,242.67
加：其他收益	2,147.32	-
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）	-12,914,897.25	-6,727,635.37
加：营业外收入	-	14.07
减：营业外支出	17,430.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-12,932,327.25	-6,727,621.30
减：所得税费用	-31,833.29	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,900,493.96	-6,727,621.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,900,493.96	-6,727,621.30
（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	-12,900,493.96	-6,727,621.30
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：曹津 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

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024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	449,376,903.80	503,695,394.63
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	35,434.21	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,451,381,365.88	1,940,309,796.43
经营活动现金流入小计	2,900,793,703.89	2,444,005,191.06
购买商品、接受劳务支付的现金	351,348,111.25	1,171,820,112.73
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	18,058,060.38	17,045,519.78

支付的各项税费	9,245,794.16	34,816,392.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,747,338,728.48	2,542,780,571.10
经营活动现金流出小计	2,125,990,694.27	3,766,462,596.40
经营活动产生的现金流量净额	774,803,009.62	-1,322,457,405.34
<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	26,519,250.48	14,293,879.88
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	1,348,316.19	39,989,707.03
投资活动现金流出小计	27,867,566.67	69,283,586.91
投资活动产生的现金流量净额	-27,867,566.67	-69,283,586.91
<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	3,213,640,000.00	6,824,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	336,170,100.00	213,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,549,810,100.00	7,537,660,000.00
偿还债务支付的现金	4,224,804,608.00	5,031,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	535,155,151.92	721,774,936.75
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	246,072,531.72	286,648,342.85
筹资活动现金流出小计	5,006,032,291.64	6,039,863,279.60
筹资活动产生的现金流量净额	-1,456,222,191.64	1,497,796,720.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-1,961.71	-15,017.10
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-709,288,710.40	106,040,711.05

加：期初现金及现金等价物余额	1,498,690,706.07	1,392,649,995.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>789,401,995.67</b>	<b>1,498,690,706.07</b>

公司负责人：曹津 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

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024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	31,837.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	991,565,954.12	1,062,558,065.72
经营活动现金流入小计	991,597,791.87	1,062,558,065.72
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	3,136,764.32	414,696.80
支付的各项税费	31,414.42	81,250.00
支付其他与经营活动有关的现金	374,265,566.60	1,162,475,291.80
经营活动现金流出小计	377,433,745.34	1,162,971,238.60
经营活动产生的现金流量净额	614,164,046.53	-100,413,172.88
<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	42,980.00	308,713.00
投资支付的现金	500,000,000.00	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	500,042,980.00	30,308,713.00
投资活动产生的现金流量净额	-500,042,980.00	-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	912,500,000.00	3,022,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	912,500,000.00	3,522,580,000.00

偿还债务支付的现金	1,232,000,000.00	2,514,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,844,085.55	361,320,753.51
支付其他与筹资活动有关的现金	27,409,209.24	21,806,525.33
筹资活动现金流出小计	1,481,253,294.79	2,897,127,278.84
筹资活动产生的现金流量净额	-568,753,294.79	625,452,721.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-15,017.10
五、现金及现金等价物净增加额	-454,632,228.26	494,715,818.18
加：期初现金及现金等价物余额	553,048,662.96	58,332,844.78
六、期末现金及现金等价物余额	98,416,434.70	553,048,662.96

公司负责人：曹津 主管会计工作负责人：杨潇锦 会计机构负责人：朱松涛

