
无锡市建设发展投资有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

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，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读公司债券募集说明书中的“重大事项提示”、“风险因素”等有关章节。

一、本次公司债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率债券，在本次债券存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益带来一定的不确定性。如基准利率和债券收益率上升，本次债券价值会因此下跌，使投资者蒙受资产减值损失。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于本次债券具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通过后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司及下属子公司资信状况良好，自成立以来未曾发生任何严重违约事件。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本次债券存续期内发生重大变化，则可能会对公司生产经营造成重大不利影响，进而使得公司资信状况恶化，使本次债券投资者承受一定的资信风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	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、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	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、 负债情况.....	21
六、 利润及其他损益来源情况.....	22
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	22
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
九、 对外担保情况.....	23
十、 关于重大未决诉讼情况.....	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 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	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、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

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、中期报告	指	无锡市建设发展投资有限公司公司债券中期报告（2022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
本次债券	指	22锡建G1、21锡建04、21锡建03、21锡建02、21锡建01、20锡建02、20锡建01，具体所指根据上下文而定
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
报告期	指	2022年1-6月
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）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

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 1,849,461.49 万元
实缴资本（万元）	人民币 1,856,442.00 万元 ¹
注册地址	江苏省无锡市 夏家边朱家 58 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	wxjfrz@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	滨湖区蠡湖大道 309 号
电话	0510-85887281
传真	0510-85120539
电子信箱	wxjfrz@126.com

¹ 实缴资本大于注册资本，为注册资本金额尚处于工商变更中所致。

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

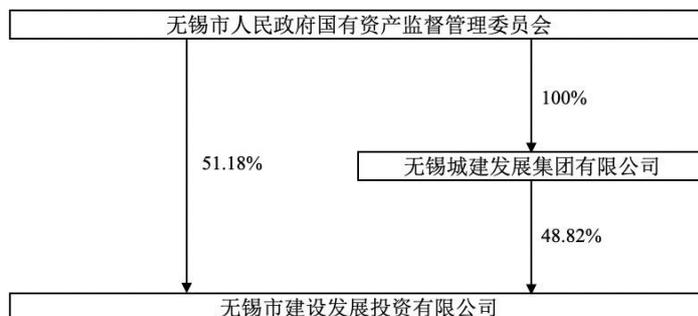
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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

公司与控股股东、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、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

实际控制人为自然人的

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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、高级管理人员人数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：

发行人董事长：唐劲松

发行人的其他董事：邹百青、邵建东、邵练荣、徐卫东

发行人的监事：汤晓超、俞永青、邓昱、乔珍珍、朱玮

发行人的总经理：邵建东

发行人的财务负责人：孟娟

发行人的其他高级管理人员：唐劲松、邵练荣、徐卫东、邓昱、万妮娅

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

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。

同时，受无锡市政府委托，公司还负责部分公共停车位资源、户外广告空间资源的市场化运作等其他业务。

2、公司主要经营模式：

（1）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）类金融业务

①融资租赁业务

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。

②商业保理业务

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。

（3）林产品业务

林产品业务由子公司康欣新材运营。

①优质、新型木质复合材料业务

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、高强度集装箱底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：（A）箱东（货运公司和集装箱租赁公司）以点单的形式选定集装箱制造用的底板和钢材的供应商范围；（B）集装箱制造商在既定的供应商范围内，选定生产该批次产品所需要的供应商，并下达订单；（C）供应商在确定订单后，在约定的时间内将产

品运送至制造商处，并完成相关的验收程序；（D）制造商验货后在商定的账期内支付相关款项。

②营林造林、优质种苗培育业务

康欣新材依据营林造林地区的土地资源、自然交通条件以及速生树种的生物学特性，在保护当地生态环境和现有森林资源的条件下，科学合理地利用宜林地。营林造林主要采用一次性买断经营权、承包土地经营等模式。

③装配式木结构房屋业务

康欣新材涉及的木结构房屋业务主要有直销模式和代理商（中间人）模式两种。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）我国城市基础设施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，为无锡市的城建设计投资超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，确保了近几年无锡主要市政项目建设的资金需求，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基础设施、环保、旅游等多个行业，业务渠道合作范围已从江苏扩展至山东、湖南、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）我国集装箱底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。底板行业的兴衰受到集装箱行业及贸易环境影响，随着疫情后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木底板行业领先企业，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） 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

（1）主要业务盈利水平较低的风险

报告期内，公司基础设施建设业务的毛利率水平较低，主要是因为公司承接的项目大部分为城市基础设施建设项目，依据公司与无锡市人民政府办公室2006年3月21日签订的《政府投资项目委托建设协议书》，公司承接的代建项目按照项目成本（不含项目融资费用）的1%收取项目管理费。因公司主要业务工程代建业务盈利水平较低可能会使企业面临一定的偿付压力。

拟采取的措施：开拓业务经营范围，改变收入结构，加强融入市场化运营格局，提高非政府性收益比重。

（2）有息债务较高的风险

最近三年及一期末，公司有息负债总额分别为264.22亿元、323.59亿元、401.24亿元和453.98亿元，占同期末总负债的比例分别为72.11%、75.87%、76.14%和79.92%。公司面临一定的债务规模上升的风险。公司资产负债率分别为58.48%、62.46%、66.70%和67.94%，公司有息负债规模较大，且报告期内流动比率和速动比率整体均呈下降趋势，若公司未来经营性现金回笼或外部筹资受阻，公司将存在一定的偿债压力。

拟采取的措施：优化债务期限结构，积极拓展融资渠道，提升盈利能力和偿债能力。

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、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 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。

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

是 否

（四） 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、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 277.9 亿元，其中公司信用类债券余额 177 亿元，占有息债务余额的 63.69%；银行贷款余额 50 亿元，占有息债务余额的 17.99%；非银行金融机构贷款 44.9 亿元，占有息债务余额的 16.16%；其他有息债务余额 6 亿元，占有息债务余额的 2.16%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)；	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
有息债务	0	56.78	16.1	205.02	277.9
合计	0	56.78	16.1	205.02	277.9

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 60 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 117 亿元，且共有 35 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 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 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、2022 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	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、光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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、2022 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（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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、2022 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（如有）	中泰证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
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（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 年非公开发行公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	21 锡建 01
3、债券代码	178366.SH
4、发行日	2021 年 4 月 16 日
5、起息日	2021 年 4 月 19 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 19 日
8、债券余额	14.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
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（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券

15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 2020 年非公开发行公司债券(第一期)品种二
2、债券简称	20 锡建 02
3、债券代码	166313.SH
4、发行日	2020 年 3 月 25 日
5、起息日	2020 年 3 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 27 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.89
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
13、受托管理人（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 2020 年非公开发行公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	20 锡建 01
3、债券代码	166312.SH
4、发行日	2020 年 3 月 25 日
5、起息日	2020 年 3 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 27 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
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
13、受托管理人（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者发行的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

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 本公司的债券有选择权条款

债券代码：166312.SH、166313.SH、178366.SH、178367.SH

债券简称：20 锡建 01、20 锡建 02、21 锡建 01、21 锡建 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

无

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 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166312.SH 、166313.SH

债券简称	20 锡建 01、20 锡建 02
募集资金总额	9.95
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务或补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	公司按照募集说明书的约定使用本期债券的募集资金。截至 2022 年 6 月 30 日，已使用募集资金 9.95 亿元，其中 1 亿元用于偿还有息债务，7.95 亿元用于子公司财通租赁补充流动资金，1 亿元用于子公司康欣新材补充流动资金。上述募集资金已于 2020 年度使用完毕，公司募集资金使用已履行相关内部审批程序。
报告期内募集资金使用情况是	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

否与募集说明书的约定一致	
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178366.SH、178367.SH

债券简称	21 锡建 01、21 锡建 02
募集资金总额	19.92
募集资金报告期内使用金额	19.48
募集资金期末余额	0.44
报告期内募集资金专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	公司按照募集说明书的约定使用本期债券的募集资金。截至 2022 年 6 月 30 日，已使用募集资金 19.48 亿元，其中 13.48 亿元用于偿还有息债务。根据公司财务管理制度，在不影响偿债计划的前提下，发行人累计使用其余闲置资金 6.00 亿元用于子公司财通租赁临时性补充流动资金，单次补充流动资金不超过 12 个月。公司募集资金使用已履行相关内部审批程序。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188328.SH、188329.SH

债券简称	21 锡建 03、21 锡建 04
募集资金总额	29.79
募集资金报告期内使用金额	29.58
募集资金期末余额	0.25

报告期内募集资金专项账户运作情况	账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	公司按照募集说明书的约定使用本期债券的募集资金。截至2022年6月30日，已使用募集资金29.58亿元，其中13.20亿元用于偿还有息债务；根据公司财务管理制度，在不影响偿债计划的前提下，发行人累计使用其余闲置资金16.38亿元用于子公司财通租赁临时性补充流动资金，单次补充流动资金不超过12个月。公司募集资金使用已履行相关内部审批程序。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：166312.SH；166313.SH

债券简称	20 锡建 01；20 锡建 02
担保、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。

担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书约定一致。

债券代码：178366.SH、178367.SH

债券简称	21 锡建 01、21 锡建 02
担保、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。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书约定一致。

债券代码：188328.SH、188329.SH

债券简称	21 锡建 03、21 锡建 04
担保、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。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	与募集说明书约定一致。

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
预付款项	0.28	0.03	0.20	43.48
其他应收款	53.19	6.36	35.06	51.71
其他流动资产	0.17	0.02	0.63	-73.70
在建工程	0.23	0.03	0.84	179.22
其他非流动资产	0.57	0.07	0.23	147.92

发生变动的的原因：

发行人预付款项较上年末增加 43.48%，主要系子公司康欣新材预付款增加所致；

发行人其他应收款较上年末增加 51.71%，主要系新增与非关联方的应收保理款所致；

发行人其他流动资产较上年末减少 73.70%，主要系待抵扣进项税的减少和增值税的留抵退税所致；

发行人在建工程较上年末增加 179.22%，主要系新增财通业务办公楼装修款及康欣公司本期升级改造及老厂技改项目支付所致；

发行人其他非流动资产较上年末增加 147.92%，主要系预付的工程设备款及投资意向款增加所致；

（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	受限资产账面价值	资产受限金额	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 (%)
其他货币资金	2.34	2.34	—	3.83
交易性金融资产	2.03	2.03	—	77.27
存货	0.00	0.00	—	0.00
固定资产	5.94	5.94	—	14.09
投资性房地产	0.12	0.12	—	6.63
无形资产	0.91	0.91	—	5.45

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	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（%）
一年内到期的非流动资产	22.48	22.48	—	19.82
长期应收款	24.50	24.50	—	46.07
合计	58.32	58.32	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	38.43	6.76	25.10	53.09
应付账款	0.98	0.17	1.65	-40.54
应交税费	0.85	0.15	1.61	-47.31

发生变动的的原因：

发行人短期借款较上年末增加 53.09%，主要系新增抵质押银行借款所致；

发行人应付账款较上年末减少 40.54%，主要系康欣公司支付前期劳务费及材料款所致；

发行人应交税费较上年末减少 47.31%，主要系本期交纳上期的税金所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：401.24 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 453.98 亿元，有息债务同比变动 13.14%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 230.58 亿元，占有息债务余额的 50.79%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 26.00 亿元；银行贷款余额 109.79 亿元，占有息债务余额的 24.18%；非银行金融机构贷款 62.40 亿元，占有息债务余额的 13.75%；其他有息债务余额 51.21 亿元，占有息债务余额的 11.28%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内	6 个月（不	超过 1 年以	

		(含)	含)至1年 (含)	上(不含)	
有息债务	0	96.82	41.47	315.69	453.98
合计	0	96.82	41.47	315.69	453.98

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 20.13 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：6.48 亿元

报告期非经常性损益总额：0.05 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

如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 10%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	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
江苏银行股份有限公司	否	4.81%	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等银行业务	28,705.87	2,058.14	351.07	172.14

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、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：3.92亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：16.33亿元，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

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：20.25亿元，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：20.19亿元。

（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：7.55%，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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：49.47亿元

报告期末对外担保的余额：55.04亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.57亿元

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：55.04亿元

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净资产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
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	8.05	2024年12月20日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	3.75	2024年6月25日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	0.15	2024年8月16日	无影响
无锡市	参股公	204.11	工程业	良好	保证	3.45	2022年9	无影响

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
太湖新城发展集团有限公司	司		务、房产销售业等				月 26 日	
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	1.95	2022 年 11 月 27 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	4.95	2024 年 12 月 10 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	2.95	2022 年 12 月 18 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	0.75	2023 年 1 月 2 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	2.45	2022 年 9 月 29 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	1.39	2025 年 9 月 29 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	0.96	2023 年 11 月 30 日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	2.47	2023 年 11 月 30 日	无影响

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
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	0.80	2035年6月10日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	1.10	2024年3月31日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	1.89	2024年4月1日	无影响
无锡市太湖新城发展集团有限公司	参股公司	204.11	工程业务、房产销售业等	良好	保证	2.99	2024年4月22日	无影响
无锡城建发展集团有限公司	股东	118.84	工程业务、房产销售业等	良好	保证	15.00	2025年5月18日	无影响
合计	—	—	—	—	—	55.04	—	—

十、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

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）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，则本期债券最后一个计息年度票面利率上调 10BP。截至本报告出具日，上述债券的募集资金已使用 4.02 亿元。

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> 和 <https://www.chinabond.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(2022年)》之盖章页)



无锡市建设发展投资有限公司

2022年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022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	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,103,829,821.41	6,352,435,443.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	262,203,867.65	320,026,528.74
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	832,500.00	
应收账款	126,287,735.99	155,369,702.85
应收款项融资		
预付款项	28,421,422.13	19,808,071.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,318,531,208.29	3,505,778,613.57
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,356,353,883.01	22,968,539,509.00
合同资产	11,432,177.84	11,792,300.83
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	11,341,031,385.08	10,565,013,789.36
其他流动资产	16,674,769.12	63,403,510.08
流动资产合计	45,565,598,770.52	43,962,167,468.98
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	1,599,000,000.00	1,599,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	17,005,264,575.69	14,010,637,100.90
长期股权投资	532,966,388.76	505,191,041.42
其他权益工具投资	11,518,365,081.22	11,463,365,081.22

其他非流动金融资产	397,600,000.00	397,778,454.45
投资性房地产	174,886,955.18	171,905,934.79
固定资产	4,214,873,673.10	4,304,956,196.29
在建工程	23,390,563.30	8,377,054.36
生产性生物资产	55,522,692.03	55,533,815.41
油气资产		
使用权资产	14,694,137.13	17,954,262.45
无形资产	1,668,142,422.26	1,696,487,364.48
开发支出		
商誉	499,673,840.26	499,673,840.26
长期待摊费用	44,401,428.84	52,988,473.60
递延所得税资产	244,807,841.81	242,601,049.48
其他非流动资产	56,724,835.87	22,880,120.48
非流动资产合计	38,050,314,435.45	35,049,329,789.59
资产总计	83,615,913,205.97	79,011,497,258.57
流动负债：		
短期借款	3,842,520,815.12	2,510,038,618.19
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	98,194,205.10	165,138,527.81
预收款项	35,564,567.83	39,557,361.22
合同负债	8,869,928,016.44	9,628,823,409.68
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	31,349,883.95	33,224,485.76
应交税费	85,053,602.74	161,423,395.68
其他应付款	1,052,692,187.31	1,407,730,377.74
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	7,428,102,527.70	7,897,614,906.73
其他流动负债	3,086,209,521.32	2,730,437,095.26
流动负债合计	24,529,615,327.51	24,573,988,178.07

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,880,350,339.42	8,643,720,206.83
应付债券	20,688,130,751.15	18,769,846,107.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,397,428.00	10,926,712.07
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	46,963,562.23	48,450,405.30
递延所得税负债	651,847,192.06	651,618,810.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,275,689,272.86	28,124,562,241.93
负债合计	56,805,304,600.37	52,698,550,420.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	18,564,420,000.00	18,494,614,929.84
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	357,081,270.96	346,886,341.12
减：库存股		
其他综合收益	1,896,195,033.83	1,896,195,033.83
专项储备		
盈余公积	130,681,005.66	130,681,005.66
一般风险准备	1,162,320.90	1,162,320.90
未分配利润	2,813,802,688.36	2,337,192,651.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,763,342,319.71	23,206,732,282.84
少数股东权益	3,047,266,285.89	3,106,214,555.73
所有者权益（或股东权益）合计	26,810,608,605.60	26,312,946,838.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	83,615,913,205.97	79,011,497,258.57

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：孟娟

母公司资产负债表

2022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	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,475,557,648.22	1,531,944,410.15

交易性金融资产	59,604,963.54	119,490,841.93
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	6,980,745.99	215,201.44
其他应收款	18,607,513,640.99	17,213,419,787.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	17,910,145,306.82	18,664,190,109.59
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	39,059,802,305.56	37,529,260,350.28
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资	700,000,000.00	700,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,457,472,542.88	5,257,472,542.88
其他权益工具投资	11,384,468,726.23	11,384,468,726.23
其他非流动金融资产		
投资性房地产	146,482,462.44	15,055,257,6.18
固定资产	2,544,848,253.53	2,548,736,705.68
在建工程	588,471.82	929,131.70
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	26,417,939.81	26,627,479.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	42,650,140.54	42,650,140.54
其他非流动资产	6,592,285.00	
非流动资产合计	20,309,520,822.25	20,111,437,302.70
资产总计	59,369,323,127.81	57,640,697,652.98
流动负债：		
短期借款	1,505,953,663.90	369,089,352.79

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	12,582,608.95	15,008,072.30
预收款项	623,690.00	
合同负债	8,868,895,401.73	9,627,602,977.12
应付职工薪酬		
应交税费	9,241,052.60	14,229,157.98
其他应付款	188,496,254.66	276,004,205.75
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	3,765,095,876.12	3,330,383,149.01
其他流动负债	2,042,598,839.43	2,202,889,147.64
流动负债合计	16,393,487,387.39	15,835,206,062.59
非流动负债：		
长期借款	6,702,384,000.00	6,461,563,000.00
应付债券	14,200,000,000.00	13,500,000,000.00
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	648,643,712.00	648,643,712.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,551,027,712.00	20,610,206,712.00
负债合计	37,944,515,099.39	36,445,412,774.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）		
其他权益工具	18,564,420,000.00	18,494,614,929.84
其中：优先股		
永续债		
资本公积	82,171,968.90	71,977,039.06
减：库存股		
其他综合收益	1,896,813,004.58	1,896,813,004.58
专项储备		
盈余公积	130,681,005.66	130,681,005.66
未分配利润	750,722,049.28	601,198,899.25

所有者权益（或股东权益）合计	21,424,808,028.42	21,195,284,878.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,369,323,127.81	57,640,697,652.98

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：孟娟

合并利润表
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	2,321,286,488.15	2,257,675,525.58
其中：营业收入	2,321,286,488.15	2,257,675,525.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,933,681,681.10	1,912,867,542.99
其中：营业成本	1,616,268,411.36	1,605,055,554.25
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	12,214,631.01	15,589,236.34
销售费用	4,042,228.74	20,559,479.25
管理费用	111,624,773.59	93,866,684.98
研发费用	16,949,864.09	20,505,986.12
财务费用	172,581,772.31	157,290,602.05
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	2,345,578.08	20,701,173.06
投资收益（损失以“-”号填列）	382,613,621.34	376,000,011.34
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	2,063,217.30	

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-127,730,737.59	-54,658,159.89
资产减值损失（损失以“－”号填列)	13,901.97	
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	646,910,388.15	686,851,007.10
加：营业外收入	2,693,597.29	9,739,181.28
减：营业外支出	1,698,871.54	1,633,958.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	647,905,113.90	694,956,229.99
减：所得税费用	146,743,346.87	122,137,525.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	501,161,767.03	572,818,704.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	501,161,767.03	572,818,704.93
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)	560,110,036.87	526,209,107.92
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-58,948,269.84	46,609,597.01
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	501,161,767.03	572,818,704.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	560,110,036.87	526,209,107.92
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-58,948,269.84	46,609,597.01
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:0.00元,上期被合并方实现的净利润为:0.00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:孟娟

母公司利润表

2022年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业收入	902,564,238.61	536,818,981.07
减:营业成本	892,646,125.61	524,278,997.82
税金及附加	7,172,203.19	7,327,417.09
销售费用		
管理费用	17,832,628.65	16,343,102.55
研发费用		
财务费用	50,423,992.83	73,186,411.09
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	106,180.97	80,573.11
投资收益(损失以“-”号填列)	298,427,503.74	248,421,221.60
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）	233,022,973.04	164,184,847.23
加：营业外收入	176.99	17,600.00
减：营业外支出		226,326.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	233,023,150.03	163,976,120.97
减：所得税费用		10,706.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	233,023,150.03	163,965,414.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	233,023,150.03	163,965,414.82
（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	233,023,150.03	163,965,414.82
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：孟娟

合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	1,555,792,673.36	3,381,750,940.43
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	8,611,070.19	19,027,810.64
收到其他与经营活动有关的现金	114,106,441.70	42,594,456.69
经营活动现金流入小计	1,678,510,185.25	3,443,373,207.76
购买商品、接受劳务支付的现金	801,720,323.15	1,864,544,786.75
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	76,745,638.15	82,434,764.20
支付的各项税费	269,143,179.18	269,200,445.14
支付其他与经营活动有关的现金	81,818,259.58	107,120,169.80
经营活动现金流出小计	1,229,427,400.06	2,323,300,165.89
经营活动产生的现金流量净额	449,082,785.19	1,120,073,041.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	887,159,247.12	1,284,342,000.00
取得投资收益收到的现金	381,904,372.36	408,267,151.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500.00	542.48
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	275,992,016.50	500,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,545,056,135.98	2,192,609,694.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,470,998,989.01	4,851,150,912.31
投资支付的现金	5,000,000.00	876,377,600.00
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	80,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	1,869,834,732.91	
投资活动现金流出小计	6,425,833,721.92	5,727,528,512.31
投资活动产生的现金流量净额	-4,880,777,585.94	-3,534,918,817.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
发行债券收到的现金	1,700,000,000.00	4,400,000,000.00
取得借款收到的现金	8,603,981,715.06	6,140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现	329,494,201.11	448,373,853.21

金		
筹资活动现金流入小计	10,633,475,916.17	10,988,373,853.21
偿还债务支付的现金	5,266,522,925.53	7,275,256,420.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	696,426,300.39	677,968,203.05
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	397,907,125.69	156,248,052.47
筹资活动现金流出小计	6,360,856,351.61	8,109,472,676.08
筹资活动产生的现金流量净额	4,272,619,564.56	2,878,901,177.13
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	-159,075,236.19	464,055,401.03
加：期初现金及现金等价物余额	6,029,270,787.11	3,071,238,272.91
六、期末现金及现金等价物余额	5,870,195,550.92	3,535,293,673.94

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：孟娟

母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	138,290,287.46	1,458,126,047.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,183,951.67	11,907,809.35
经营活动现金流入小计	149,474,239.13	1,470,033,856.59
购买商品、接受劳务支付的现金	9,914,304.66	289,199.19
支付给职工及为职工支付的现金	9,677,324.08	10,906,888.43
支付的各项税费	8,240,590.20	20,907,911.91
支付其他与经营活动有关的现金	4,097,583.37	21,728,578.85
经营活动现金流出小计	31,929,802.31	53,832,578.38
经营活动产生的现金流量净额	117,544,436.82	1,416,201,278.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	51,951,592.67	879,580,000.00
取得投资收益收到的现金	456,388,957.11	231,777,524.14

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.00
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	1,082,000,000.00	500,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,590,340,549.78	1,611,357,624.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,212,991.13	30,949,600.68
投资支付的现金	200,000,000.00	600,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		909,473,489.26
支付其他与投资活动有关的现金	2,265,000,000.00	2,950,026,146.79
投资活动现金流出小计	2,475,212,991.13	4,490,449,236.73
投资活动产生的现金流量净额	-884,872,441.35	-2,879,091,612.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
发行债券收到的现金	1,200,000,000.00	3,900,000,000.00
取得借款收到的现金	1,951,100,000.00	4,677,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,500,000.00	5,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,169,600,000.00	8,582,500,000.00
偿还债务支付的现金	854,379,000.00	5,733,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	585,779,757.40	587,057,853.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,440,158,757.40	6,320,757,853.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,729,441,242.60	2,261,742,147.00
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	962,113,238.07	798,851,812.62
加：期初现金及现金等价物余额	1,422,869,410.15	1,674,876,036.58
六、期末现金及现金等价物余额	2,384,982,648.22	2,473,727,849.20

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：孟娟

