
无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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公司债券时，应认真考虑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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书及上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

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、 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.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金情况.....	18
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为绿色债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	29
八、 科技创新债或者双创债.....	30
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	30
十、 纾困公司债券.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

惠山城铁、公司、本公司、发行人	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
天风证券	指	天风证券股份有限公司
财通证券	指	财通证券股份有限公司
审计机构、会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
19 惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券
20 城铁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券
21 沪宁城铁债、21 惠城铁	指	2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券
22 沪宁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
22 惠城铁	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券
22 城铁债	指	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
中国证监会、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
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》、《章程》	指	《无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司章程》
投资者、专业投资者	指	具备《公司债券发行与交易管理办法》第十四条所列资质及符合上海证券交易所等证券自律组织要求的本次债券投资者，包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期、本期	指	2023 年 1-6 月
报告期末	指	2023 年 6 月 30 日
上年同期、上期	指	2022 年 1-6 月
上年末	指	2022 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司
中文简称	惠山城铁
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	匡建新
注册资本（万元）	117,500.00
实缴资本（万元）	117,500.00
注册地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道常玉路 52 号
办公地址	江苏省无锡市 惠山区前洲街道端楷桥 360 号
办公地址的邮政编码	214181
公司网址（如有）	-
电子信箱	43407840@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	匡建新/周唯艳
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	匡建新：董事长、总经理；周唯艳：财务负责人
联系地址	无锡市惠山区前洲街道端楷桥 360 号
电话	0510-83393388
传真	0510-83393388
电子信箱	43407840@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：无锡市惠山文商旅集团有限公司

报告期末实际控制人名称：无锡市惠山区国有资产管理办公室

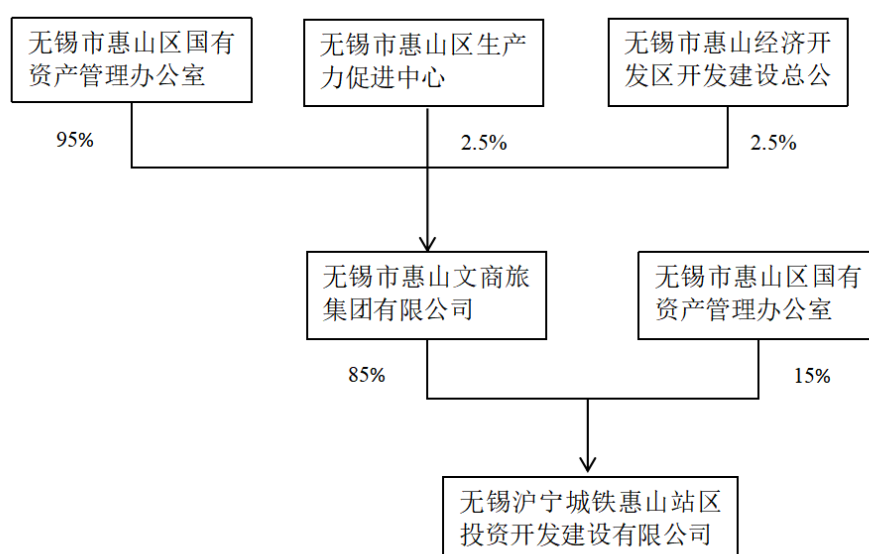
报告期末控股股东资信情况：良好

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：85%，不受限

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：95.75%，不受限

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

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、高级管理人员总人数 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：

发行人的法定代表人：匡建新

发行人的董事长或执行董事：匡建新

发行人的其他董事：袁衡、钱晓东

发行人的监事：孙喜玲、张海林、石振

发行人的总经理：匡建新

发行人的财务负责人：周唯艳

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

公司主要从事无锡市惠山区基础设施建设、保障性住房建设、土地开发平整等业务。

主要经营范围为资产经营管理，对外投资服务，市场开发，安置房建设，房屋拆迁，土地平整，农业水利基础设施建设，市政工程建设。

经营模式：发行人承担着惠山区政府授权的城铁惠山站区国有资产投资主体职能，是授权区域内区政府行使城市基础建设、土地开发整理和保障房建设等职能的主要投融资和管理平台。同时按照市场化原则，公司选择有收益权的城市基础设施项目进行建设、经营，从而获得投资回报和经营收益。

2023 年 1-6 月，公司主营业务收入为 4.43 亿元，较上年同期下降 7.49%，主营业务成本为 2.90 亿元，较上年同期增长 116.93%。

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）行业基本情况及发展阶段

基础设施建设行业：已成为中国经济社会健康可持续发展的有力支撑，但与发达国家相比，基础设施建设在诸多领域都存在着不可忽视的差距。可以预见，未来二三十年我国对城市基础设施和公共服务的需求会进一步提高，城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

保障性住房行业：保障性住房是调节收入分配的一种途径，也有利于抑制房价的过快上涨。目前，全国保障房占整个住房体系的比重已超过 10%。未来，国家将以满足和改善城市中低收入住房困难家庭基本需求为重点，加大保障性住房建设力度，逐步扩大住房保障覆盖面。建立完善覆盖不同收入层次家庭的多层次住房保障和供应体系，保障低收入住房困难家庭的基本住房需求，支持中等收入家庭改善住房条件、提升居住品质。

土地开发整理行业：随着无锡市惠山区城镇化的快速发展，目前惠山区在区政府领导下充分发挥地方国有企业在土地开发中的作用，土地开发取得了较好发展。今后几年中，随着无锡市城市轨道交通线路的逐渐投入运营，无锡市的城市空间布局将得到进一步优化，惠山区土地开发行业也将呈现稳步发展趋势。

（2）周期性特点

城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而投资回报率较低。

（3）行业地位

作为无锡市惠山区的国有资产管理 and 基础设施运营主体，公司具有良好的政府背景，在国有资产管理和基础建设方面具有独特的市场地位和显著优势。惠山区政府通过税收优惠、优质资产划拨等多种方式给予公司大力支持，增强了公司业务发展后劲，在行业内具有较强的竞争力。

（4）竞争状况

发行人作为无锡市惠山区重要的城市基础设施投资和建设主体，主要负责区域内土地开发、基础设施建设和保障房建设等业务，在区域内具有较强的竞争力，持续盈利能力较强，具有一定的区域垄断优势。

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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
代建项目	-	-	-	-	-	-	-	-
榭丽花园保障性小区住宅、商业部分销售及车位租赁	15,000.00	12,003.29	19.98	33.87	-	-	-	-
土地出让	28,000.00	16,480.53	41.14	63.22	47,500.00	12,999.24	72.63	99.22
租赁	1,290.53	541.33	58.05	2.91	374.63	380.57	-1.58	0.78

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（%）
合计	44,290.53	29,025.15	34.47	100.00	47,874.63	13,379.81	72.05	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投类企业

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。

2023 年 1-6 月，榭丽花园保障性小区住宅、商业部分销售及车位租赁板块营业收入为 15,000.00 万元，同比增加 100.00%，营业成本为 12,003.29 万元，同比增加 100.00%，系 2022 年 1-6 月榭丽花园保障性小区住宅、商业部分销售及车位租赁板块暂未确认收入所致。

2023 年 1-6 月，土地出让板块营业收入为 28,000.00 万元，同比减少 69.64%，毛利率为 41.14%，同比降低 76.55%，系对应土地成本较高所致。

2023 年 1-6 月，租赁板块营业收入为 1,290.53 万元，同比增加 70.97%，营业成本为 0.00 万元，毛利率为 58.05%，系 2023 年 1-6 月租赁板块经营活动增加所致。

（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

发行人在未来将力争将基础设施建设业务进一步发展壮大，技术创新能力全面增强，资产运行质量和效益稳步提高，企业保持稳定快速发展，在惠山区市场的主导地位继续得到保持和巩固。法人治理结构更加完善，核心竞争力全面提升，实现速度与效益、数量与质量、规模与结构、投入与产出的协调统一。

通过近五年的努力，将公司建成“五个一流”：即一流的经营理念，一流的企业文化，一流的人才队伍，一流的核心竞争力，一流的盈利能力。对于重大项目建设，按照惠山区委、区政府现有的基础设施建设业务，积极寻求优质产业投资，优化产业项目经济，推进核心产业快速发展。

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

风险及影响：截至 2023 年 6 月末，发行人的对外担保金额共计 516,397.50 万元，占期末净资产的比重为 57.84%，对外担保金额较大，或有风险较高。如果被担保企业发生违约则发行人将面临代偿风险，从而对公司的正常经营及财务状况造成不利影响。

对策：公司的担保对象主要为当地国有企业，资信情况良好。公司对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，各自独立核算、独立承担责任和风险。

1、资产独立性

发行人拥有独立的生产经营场所，发行人的土地使用权等资产均归公司独立所有。对其所有资产具有完全的控制和支配权，不存在资产、资金及其他资源被控股股东、关联企业占用的情况。

2、人员独立性

发行人拥有独立的员工队伍，建立了独立的劳动、人事和薪酬管理体系，与员工均已签订了劳动合同。公司董事、监事、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。发行人高级管理人员均在公司工作并领取薪酬。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责。

3、机构独立性

发行人已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的内部经营管理机构，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的非正当干预，独立行使经营管理权。发行人控股股东与公司及其职能部门之间不存在上下级关系。

4、财务独立性

发行人设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，并符合有关会计制度的要求，独立进行财务决策；发行人制定了完善的财务管理制度，独立运营，不与控股股东、关联企业或其他任何单位或个人共用银行账户；发行人依法独立进行纳税申报，履行缴纳义务。

5、业务独立性发行人按照有关法律、法规的规定，依法独立经营，自负盈亏。发行人具有独立完整的业务和自主经营能力，拥有一整套完全独立的业务体系，独立对外签订和执行各类业务合同，并自主做出战略规划等经营决策。

（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

1、关联交易制度

发行人根据《公司法》等法律、法规制定了《关联交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联人的范围、关联交易的原则和关联交易的决策机构及决策程序。根据《关联交易管理制度》，公司支付关联方非经营性款项，当金额低于 5,000 万元，需经公司总经理审批通过后支付，当款项超过 5,000 万元，需经公司董事会决议审批通过后支付。公司支付关联方经营性款项，当款项金额低于 8,000 万元，需经公司总经理审批通过后支付，当款项超过 8,000 万元，需经公司董事会决议审批通过后支付。

2、关联交易定价原则

发行人关联方交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的一般商业原则，并以协议方式予以规定。

3、信息披露安排

为规范发行人信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护投资者合法权益，发行人及全体董事、监事和高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的有关规定，进行重大事项信息披露。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露，并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

漏。

发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内及每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，分别披露上一年度年度报告和当年度中期报告。

（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（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	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券
2、债券简称	20 城铁债
3、债券代码	114795.SZ
4、发行日	2020 年 9 月 15 日
5、起息日	2020 年 9 月 18 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 9 月 18 日
7、到期日	2025 年 9 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
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	深交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议交易
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	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券
2、债券简称	19 惠城铁
3、债券代码	114476.SZ
4、发行日	2019 年 5 月 13 日

5、起息日	2019 年 5 月 14 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 5 月 14 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.85
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	深交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议交易
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	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	22 惠城铁
3、债券代码	194469.SH
4、发行日	2022 年 4 月 27 日
5、起息日	2022 年 4 月 29 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 4 月 29 日
7、到期日	2027 年 4 月 29 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
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	华安证券股份有限公司
13、受托管理人	华安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 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	22 沪宁债
3、债券代码	182364.SH
4、发行日	2022 年 8 月 9 日
5、起息日	2022 年 8 月 11 日

6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
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	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2022 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	22 城铁债
3、债券代码	114265.SH
4、发行日	2022 年 11 月 29 日
5、起息日	2022 年 11 月 30 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 30 日
8、债券余额	4.10
9、截止报告期末的利率(%)	4.46
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	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
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	2021 年江苏省无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
3、债券代码	2180276.IB、152968.SH
4、发行日	2021 年 7 月 23 日
5、起息日	2021 年 7 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 7 月 28 日

7、到期日	2028 年 7 月 28 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.72
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本次债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向所有投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、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

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	114795.SZ
债券简称	20 城铁债
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）	回售选择权：在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。 调整票面利率选择权：在本期债券存续期第 3 年末，发行人有权调整本期债券存续期第 4 年和第 5 年的票面利率。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。本报告期内未触发。

债券代码	114476.SZ
债券简称	19 惠城铁
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）	投资者回售选择权：发行人发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。在第 3 个计息年度付息日即回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券第 3 个计息年度末是否上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）上刊登关于是否调整债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。本报告期内未触发。

债券代码	194469.SH
债券简称	22 惠城铁
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）	投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。票面利率调整选择权：1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率；2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限；3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告；4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。本报告期内未触发。

债券代码	2180276.IB、152968.SH
债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
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）	回售选择权：在第 5 年末附投资者回售选择权。发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。调整票面利率选择权：在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本次债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。本报告期内未触发。
--	--

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	194469.SH
债券简称	22 惠城铁
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、偿债承诺条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定履行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	182364.SH
债券简称	22 沪宁债
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、偿债承诺条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定履行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	114265.SH
债券简称	22 城铁债
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、偿债承诺条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定履行
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□ 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：114476.SZ

债券简称	19 惠城铁
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
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	按募集说明书的约定执行

债券代码：114795.SZ

债券简称	20 城铁债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
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	按募集说明书的约定执行
-----------------------------	-------------

债券代码：194469.SH

债券简称	22 惠城铁
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
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	按募集说明书的约定执行

债券代码：182364.SH

债券简称	22 沪宁债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
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	按募集说明书的约定执行

债券代码：114265.SH

债券简称	22 城铁债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效地维护债券持有人的利益，项目实施主体为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。偿债资金主要来源于发行人经营收入、外部融资渠道与资产变现，公司应在兑付兑息日提前 2 个工作日进行偿债资金打款。
增信机制、偿债计划及其他	无

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）	
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	按募集说明书的约定执行

债券代码：2180276.IB、152968.SH

债券简称	21 沪宁城铁债、21 惠城铁
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。偿债计划：在存续期内每年付息一次，附设本金提前偿还条款，择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。其他偿债保障措施：当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离；5、出售公司名下资产筹集还款资金；6、公司与债权人代理人商定的其他偿债措施。
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	按募集说明书的约定执行

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	土地整理开发成本、城市基础设施工程等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	1,196,858.89	1,128,706.34	6.04	-
其他应收款	153,075.33	95,376.08	60.50	主要系与无锡惠远建设发展有限公司、无锡扬远建设投资有限公司的往来款增加所致
投资性房地产	136,360.66	132,535.85	2.89	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	32,318.05	380.00	-	1.18
存货	1,196,858.89	15,513.66	-	1.30
合计	1,229,176.94	15,893.66	—	—

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：9.49 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：1.68 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

不存在相关情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：7.81 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：0 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：8.75%，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 42.60 亿元和 41.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.22%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	3.02	-	27.82	30.84	74.73%
银行贷款	-	2.33	2.41	3.61	8.35	20.23%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	2.08	2.08	5.04%
合计	-	5.35	2.41	33.51	41.27	—

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 22.10 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 59.30 亿元和 65.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.89%。

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
	已逾期	6 个月以	6 个月（	超过 1 年		

		内（含）	不含）至 1 年（含 ）	（不含）		占比
公司信用 类债券	-	3.02	-	27.82	30.84	46.86%
银行贷款	-	8.01	5.75	19.13	32.89	49.98%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	-	-	2.08	2.08	3.16%
合计	-	11.03	5.75	49.03	65.81	—

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 22.10 亿元，企业债券余额 8 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 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）主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	107,884.64	101,884.64	5.89	-
一年内到期的非 流动负债	60,895.78	65,314.68	-6.77	-
长期借款	191,436.25	101,200.00	89.17	主要系保证借款增加所致
应付债券	299,021.00	324,640.59	-7.89	-

（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：0.88 亿元

报告期非经常性损益总额：0.04 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 20%以上

☐适用 ☒不适用

（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

☐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

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：45.75 亿元

报告期末对外担保的余额：51.64 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.89 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：0 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
无锡中凌投资有限公司	无	3	工程管理服务；市政设施管理	良好	保证	0.50	2023/8/11	无
无锡中凌投资有限公司	无	3	同上	良好	保证	0.30	2023/9/1	无
无锡中凌投资有限公司	无	3	同上	良好	保证	0.58	2023/12/28	无

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
无锡中凌投资有限公司	无	3	同上	良好	保证	0.80	2024/4/5	无
无锡中惠投资发展有限公司	无	0.5	利用自有资产对外投资	良好	保证	1.00	2023/11/17	无
无锡中惠投资发展有限公司	无	0.5	同上	良好	保证	0.40	2024/3/20	无
无锡中惠创业投资有限公司	无	0.5	同上	良好	保证	0.50	2024/2/7	无
无锡中惠创业投资有限公司	无	0.5	同上	良好	保证	0.30	2024/1/18	无
无锡中惠创业投资有限公司	无	0.5	同上	良好	保证	1.50	2024/3/14	无
无锡扬远建设投资有限公司	无	1.5	市政基础设施建设、投资管理	良好	保证	0.98	2024/4/7	无
无锡扬远建设投资有限公司	无	1.5	同上	良好	保证	0.45	2024/4/25	无
无锡扬远建设投资有限公司	无	1.5	同上	良好	保证	0.50	2023/7/12	无
无锡前一农业	无	1	蔬菜、瓜果的	良好	抵押	1.63	2028/11/19	无

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
产业有限公司			种植；水产品的养殖					
无锡惠远建设发展有限公司	无	4.39	市政基础设施建设	良好	保证	0.98	2023/11/24	无
无锡惠远建设发展有限公司	无	4.39	同上	良好	保证	0.19	2024/5/24	无
无锡惠远建设发展有限公司	无	4.39	同上	良好	保证	0.50	2023/11/16	无
无锡惠山科技城发展有限公司	无	10	各类工程建设活动；房地产开发经营	良好	保证	0.80	2023/7/4	无
无锡惠山科技城发展有限公司	无	10	同上	良好	保证	22.75	2036/12/28	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	谷物、蔬菜、食用菌、园艺作物、水果、林木的种植、销售	良好	保证	0.90	2023/11/4	无

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
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.40	2024/5/21	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.42	2026/6/26	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.30	2026/6/20	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.50	2023/11/16	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.50	2024/1/17	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	0.28	2024/2/29	无
无锡惠灵生态农业有限公司	无	5.5	同上	良好	保证	1.14	2023/8/21	无
无锡惠基产业发展有限公司	无	10	安置房的建设、管理	良好	保证	2.81	2027/1/12	无
无锡惠禾生态农业发展有限公司	无	2	谷物种植；蔬菜种植	良好	保证	0.58	2023/11/9	无
无锡惠禾生态农业发展有限公司	无	2	同上	良好	保证	1.00	2023/12/15	无

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
无锡惠禾生态农业发展有限公司	无	2	同上	良好	保证	0.72	2023/11/20	无
无锡惠丰生态农业有限公司	无	2	林木的种植、销售；水产品的养殖	良好	保证	0.96	2023/7/16	无
无锡惠丰生态农业有限公司	无	2	同上	良好	保证	1.14	2023/8/31	无
无锡惠创房地产开发有限公司	无	10	房地产开发经营	良好	保证	2.90	2030/4/30	无
无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	无	1	商业企业经营管理；房屋中介服务	良好	保证	0.58	2023/10/23	无
无锡沪宁中惠商业经营管理有限公司	无	1	同上	良好	保证	1.38	2028/12/31	无
无锡迭创建设产业发展有限公司	无	3	各类工程建设活动	良好	保证	0.50	2023/11/13	无
合计	—	—	—	—	—	51.64	—	—

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 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、发行人为绿色债券发行人

☐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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

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/>、<https://www.chinabond.com.cn/>、
<https://www.chinamoney.com.cn/>、
<https://bms.uap.sse.com.cn/bms/form/426645516102.xform?moduleId=631382>、
<https://biz.szse.cn/fic/index.html>。

（以下无正文）

（以下无正文，为无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司 2023 年公司债券中期报告
盖章页）

无锡沪宁城铁惠山站区投资开发有限公司

2023 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

2023 年 06 月 30 日

编制单位：无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	323,180,504.83	1,077,175,305.13
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	-	-
应收账款	9,646,121.16	13,531,295.00
应收款项融资	-	-
预付款项	8,042,873.88	8,001,427.80
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,530,753,338.57	953,760,819.99
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	11,968,588,868.20	11,287,063,412.38
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	48,593,224.30	35,543,783.89
流动资产合计	13,888,804,930.95	13,375,076,044.19
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	-	-
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	151,750,000.00	151,750,000.00

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	1,363,606,589.47	1,325,358,531.88
固定资产	174,848,878.92	179,686,288.28
在建工程	211,425,793.64	201,276,740.33
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	72,107,757.45	74,992,067.75
无形资产	210,884,983.45	213,855,194.48
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	148,249.29	199,370.01
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	2,184,772,252.22	2,147,118,192.73
资产总计	16,073,577,183.17	15,522,194,236.92
流动负债：		
短期借款	1,078,846,397.22	1,018,846,397.22
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	3,800,000.00	117,147,375.00
应付账款	336,106,449.34	417,649,627.68
预收款项	772,293.58	-
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	70,291,488.98	71,119,366.65
其他应付款	72,697,260.00	70,261,693.00
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	608,957,784.71	653,146,817.03
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,171,471,673.83	2,348,171,276.58

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	1,914,362,500.00	1,012,000,000.00
应付债券	2,990,210,017.13	3,246,405,915.88
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	67,295,522.06	73,670,026.63
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	1,779,752.46	1,812,796.72
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,973,647,791.64	4,333,888,739.23
负债合计	7,145,119,465.47	6,682,060,015.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	177,735,217.72	177,735,217.72
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,647,757,674.97	1,559,434,178.39
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,928,457,717.69	8,840,134,221.11
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	8,928,457,717.69	8,840,134,221.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,073,577,183.17	15,522,194,236.92

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	66,458,133.62	398,042,892.10
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	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	1,325,376,127.88	1,449,661,127.88
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	11,436,001,726.50	10,794,385,412.38
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	12,827,835,988.00	12,642,089,432.36
非流动资产：		
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	980,000,000.00	980,000,000.00
其他权益工具投资	150,000,000.00	150,000,000.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	174,224,378.92	179,061,788.28
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	210,884,983.45	213,855,194.48
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	-	-
非流动资产合计	1,515,109,362.37	1,522,916,982.76
资产总计	14,342,945,350.37	14,165,006,415.12
流动负债：		

短期借款	200,265,833.33	200,265,833.33
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	-	17,000,000.00
应付账款	11,804,134.91	11,804,134.91
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	70,119,368.04	70,119,368.04
其他应付款	1,161,719,177.29	885,138,180.32
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	579,359,829.98	617,955,980.51
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,023,268,343.55	1,802,283,497.11
非流动负债：		
长期借款	360,750,000.00	236,000,000.00
应付债券	2,990,210,017.13	3,246,405,915.88
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	3,350,960,017.13	3,482,405,915.88
负债合计	5,374,228,360.68	5,284,689,412.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,175,000,000.00	1,175,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,927,964,825.00	5,927,964,825.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	177,735,217.72	177,735,217.72

未分配利润	1,688,016,946.97	1,599,616,959.41
所有者权益（或股东权益）合计	8,968,716,989.69	8,880,317,002.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,342,945,350.37	14,165,006,415.12

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	443,146,235.88	478,871,497.66
其中：营业收入	443,146,235.88	478,871,497.66
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	359,053,989.22	206,425,842.31
其中：营业成本	290,251,473.52	133,798,079.54
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	1,942,230.58	3,845,766.85
销售费用	-	-
管理费用	12,926,191.85	9,901,424.18
研发费用	-	-
财务费用	53,934,093.27	58,880,571.74
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-18,451,843.40
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)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	204,482.83	-135,068.75
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)	84,296,729.49	253,858,743.20
加: 营业外收入	4,051,003.00	63,235.20
减: 营业外支出	6,159.45	22,726,489.11
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	88,341,573.04	231,195,489.29
减: 所得税费用	18,076.45	-66,811.44
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	88,323,496.59	231,262,300.73
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	88,323,496.59	231,262,300.73
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)	88,323,496.59	231,262,300.73
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-	-
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	88,323,496.59	231,262,300.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	88,323,496.59	231,262,300.73
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-
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：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	430,000,000.00	475,000,000.00
减：营业成本	284,838,196.60	129,992,429.27
税金及附加	-	2,500.00
销售费用	-	-
管理费用	10,876,726.48	7,473,522.59
研发费用	-	-
财务费用	49,935,717.36	46,874,094.08
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填	-	-18,451,843.40

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）	84,349,359.56	272,205,610.66
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	375.00	22,185,781.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,348,984.56	250,019,829.18
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	84,348,984.56	250,019,829.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（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	84,348,984.56	250,019,829.18
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：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	399,502,385.45	477,223,875.00
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,162,696.10	5,376,921.54
经营活动现金流入小计	402,665,081.55	482,600,796.54

购买商品、接受劳务支付的现金	900,248,195.38	380,115,307.09
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	2,947,471.60	2,147,306.94
支付的各项税费	1,942,568.44	3,893,231.41
支付其他与经营活动有关的现金	9,186,165.91	29,524,571.45
经营活动现金流出小计	914,324,401.33	415,680,416.89
经营活动产生的现金流量净额	-511,659,319.78	66,920,379.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	2,337,139.50
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	1,087,848,829.18	410,078,888.88
投资活动现金流入小计	1,087,848,829.18	412,416,028.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	217,951,504.04	164,532,073.54
投资支付的现金	-	5,290,000.00
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	1,532,850,000.00	628,126,017.10
投资活动现金流出小计	1,750,801,504.04	797,948,090.64
投资活动产生的现金流量净额	-662,952,674.86	-385,532,062.26
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		
取得借款收到的现金	1,615,000,000.00	955,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	131,124,662.91	352,311,636.65
筹资活动现金流入小计	1,746,124,662.91	1,307,311,636.65
偿还债务支付的现金	1,079,850,000.00	877,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,083,953.57	82,561,264.47
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	3,800,000.00	128,420,565.20
筹资活动现金流出小计	1,198,733,953.57	1,088,081,829.67
筹资活动产生的现金流量净额	547,390,709.34	219,229,806.98
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	-627,221,285.30	-99,381,875.63
加：期初现金及现金等价物余额	946,601,790.13	832,829,736.61
六、期末现金及现金等价物余额	319,380,504.83	733,447,860.98

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	380,000,000.00	475,000,000.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,582,388.66	4,720,650.32
经营活动现金流入小计	381,582,388.66	479,720,650.32
购买商品、接受劳务支付的现金	900,000,000.00	380,115,307.09
支付给职工及为职工支付的现金	2,947,471.60	2,081,928.74
支付的各项税费	337.86	2,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	116,272.63	22,733,291.69
经营活动现金流出小计	903,064,082.09	404,933,027.52

经营活动产生的现金流量净额	-521,481,693.43	74,787,622.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	2,337,139.50
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	1,160,263,829.18	195,399,100.00
投资活动现金流入小计	1,160,263,829.18	197,736,239.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,399.00	75,910.00
投资支付的现金	-	-
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	709,450,000.00	374,720,000.00
投资活动现金流出小计	709,455,399.00	374,795,910.00
投资活动产生的现金流量净额	450,808,430.18	-177,059,670.50
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	335,000,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,000,000.00	252,680,000.00
筹资活动现金流入小计	352,000,000.00	652,680,000.00
偿还债务支付的现金	550,250,000.00	767,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,661,495.23	69,899,350.59
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	595,911,495.23	836,899,350.59
筹资活动产生的现金流量净额	-243,911,495.23	-184,219,350.59
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	-314,584,758.48	-286,491,398.29
加：期初现金及现金等价物余额	381,042,892.10	567,908,713.38
六、期末现金及现金等价物余额	66,458,133.62	281,417,315.09

公司负责人：匡建新 主管会计工作负责人：匡建新 会计机构负责人：周唯艳

