
无锡锡东新城建设发展有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价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 2024 年 6 月 30 日,公司面临的风险因素与募集说明书中“本次发行债券风险因素”章节及上一期报告的“重大风险提示”章节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、 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.....	10
七、 环境信息披露义务情况.....	11
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
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.....	12
四、 公司债券募集资金情况.....	13
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.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 资产情况.....	14
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	16
六、 负债情况.....	16
七、 利润及其他损益来源情况.....	18
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.....	18
九、 对外担保情况.....	18
十、 重大诉讼情况.....	18
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
十二、 向普通投资者披露的信息.....	19
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	19
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	19
第六节 备查文件目录.....	20
财务报表.....	22
附件一： 发行人财务报表.....	22

释义

本公司/发行人	指	无锡锡东新城建设发展有限公司
《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》
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
报告期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日
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	无锡锡东新城建设发展有限公司
中文简称	锡东新城
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	陆相林
注册资本（万元）	340,000.00
实缴资本（万元）	340,000.00
注册地址	江苏省无锡市 锡山区安镇镇东兴路 198 号
办公地址	江苏省无锡市 锡山区安镇街道先锋东路 201 号金控大厦
办公地址的邮政编码	214105
公司网址（如有）	—
电子信箱	—

二、信息披露事务负责人

姓名	陆相林
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	董事长、总经理
联系地址	无锡市锡山区安镇街道先锋东路 201 号金控大厦
电话	0510-88202171
传真	—
电子信箱	—

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：无锡锡东新城城市发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：无锡锡东新城商务区管理委员会

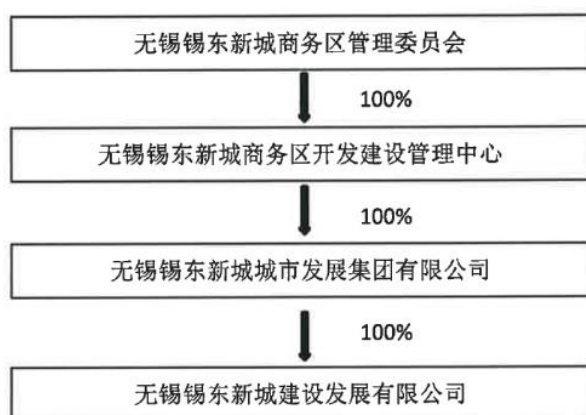
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

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

☐是 ☒否

（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：陆相林

发行人的董事长或执行董事：陆相林

发行人的其他董事：邹伟国，李茹英

发行人的监事：单佳卫，华志雷，蒋志涵

发行人的总经理：陆相林

发行人的财务负责人：邹伟国

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

发行人主要负责锡东新城商务区内的基础设施建设和运营管理，是锡东新城主要的基础设施建设主体，具有较强的区域垄断性。自 2009 年成立以来，公司按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，通过建设城市基础设施和安居房项目，待项目建成后收回投资并获取利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是“自筹资金、自行建设、自主经营、自求平衡”的市场主体。经过多年的规范运营，发行人已发展成为集融资、投资、开发、建设于一体的大型企业。

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

发行人所处的行业是城市基础设施建设行业，我国城市基础设施行业将有着较大的发展空间。进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。随着政府支持城市基础设施建设的政策不断落地，城市基础设施建设行业将有更广阔的发展空间。根据《无锡市锡山区安镇街道总体规划（2015-2030）》，锡东新城商务区将形成“一核双心映高铁、三水六翠显青颜、一轴四廊相联动、三片两翼展新城”的空间结构，并不断完善城市功能，提升新城辐射效应。遵循“更加美好、更加便捷”的城市建设思路，着力夯实新城发展基础，完善城市服务功能，优化城市空间结构，提升城市环境形象，全力打造空间合理、功能完备的品质新城、魅力新城，不断提高锡东新城的辐射力和影响力。因此，锡东新城商务区范围内工程建设及市政附属设施建设项目前景较为广阔。

发行人主要负责锡东新城商务区范围内的城市基础设施建设和安置房建设等业务，区域垄断优势明显。随着锡东新城商务区发展步伐加快，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。

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、经营情况及行业所在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

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设项目	1.06	1.01	4.72	14.40	7.03	6.84	2.70	87.22
市政附属设施项目	6.14	5.94	3.26	83.42	0.91	0.88	3.30	11.29
安居房建设项目	0.03	0.03	0.00	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00
其他建设项目	-	-	-	-	-	-	-	-
租金	0.12	0.15	-25.00	1.63	0.09	0.15	-66.67	1.06
水电费	0.02	0.02	0.00	0.27	0.03	0.03	0.00	0.39
合计	7.36	7.15	2.85	100.00	8.06	7.90	1.99	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1、工程建设项目收入下降 84.99%，成本下降 85.27%，主要受项目验收交付结算影响；
- 2、市政附属设施项目收入增长 576.50%，成本增长 573.22%，主要受项目验收交付结算影响；
- 3、安居房建设项目收入增长 1034.79%，成本增长 1034.79%，主要受项目验收交付结算影响；
- 4、租金收入增长 43.13%，毛利率增长 62.50%，主要系新投入物业收取租金所致。

（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

发行人将以锡东新城为发展依托和核心发展区域，充分利用锡东新城的自然资源和社会资源，进一步提升发行人经营和运作水平，做大经济总量，增强盈利能力，优化企业经营和资本运营效率。具体业务规划如下：

（1）立足基础设施建设业务。

发行人将根据无锡市和无锡锡东新城的总体规划，在加强自身城市基础设施建设职能，完善区域内基础设施配套，优化锡东新城城市布局和城市空间结构的基础上，利用自身已有的成功经验，努力争取跨地区合作开展基础设施建设业务，通过基础设施建设业务获取综合回报，实现资产总量和业务收入的不断增长。

（2）完善企业管理、创新融资方式、优化融资结构。

发行人将进一步完善法人治理结构，健全现代企业管理制度，通过市场渠道积极引进人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，在业务拓展的同时，打造公司核心竞争力，提高公司可持续发展的能力。

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）经济周期风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设和安置房建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府对基础设施投资力度下降，安置房建设需求以及城市公用设施的建设需求可能同时减少，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响债券本息的兑付。

对策：发行人将根据锡东新城商务区发展规划，合理布局，形成具有战略意义的业务开展计划，持续增加优质项目储备，立足为锡东新城商务区服务职能，伴随商务区的发展而发展，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

（2）产业政策风险与对策

风险：现阶段城市基础设施建设业务和安置房建设业务属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人将对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在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、业务经营等方面保持了相互独立。

（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

与关联方发生交易由财务部门审核后提交到董事长最终审批确认，公司向关联方出借款项遵循关联交易相关规定，并遵循表决时关联方回避原则。对外发生非经营性资金拆借的，原则上以银行同期贷款基准利率上浮一定比例为定价基准，具体利率根据借款方情况、借款期限、增信方式和业务联系情况综合确定。公司与关联企业之间的资金往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间的关联交易，遵

照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方发生非经营性资金往来的价格，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，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

公司将遵循内部信息披露管理制度的要求，及时进行信息披露。

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

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、公司信用类债券情况

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	2021 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	21 锡新城债、21 锡新城
3、债券代码	2180319. IB、152999. SH
4、发行日	2021 年 8 月 24 日
5、起息日	2021 年 8 月 26 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 8 月 26 日
7、到期日	2028 年 8 月 26 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次性还本
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	面向专业机构投资者交易的债券
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	否

施	
---	--

1、债券名称	2020 年江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	20 锡新城债、20 锡新城
3、债券代码	2080027. IB、152404. SH
4、发行日	2020 年 3 月 10 日
5、起息日	2020 年 3 月 12 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 12 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.47
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度末每年分别偿还本次债券发行总额的 20%
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, 中信证券华南股份有限公司
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	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	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	2180319. IB、152999. SH
债券简称	21 锡新城债、21 锡新城
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	2080027. IB、152404. SH
债券简称	20 锡新城债、20 锡新城
债券约定的投资者保护条款名称	本期债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供不可撤销连带责任担保

债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按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
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	2180319.IB、152999.SH
债券简称	21 锡新城债、21 锡新城
债券约定的投资者保护条款名称	本期债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供不可撤销连带责任担保、交叉违约保护条款
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
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

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：2180319.IB、152999.SH

债券简称	21 锡新城债、21 锡新城
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。 偿债计划：每年付息一次，到期一次还本。 其他偿债保障措施内容：聘请债权代理人、设置债券持有人会议规则、签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行
-----------------------------	-------

债券代码：2080027.IB、152404.SH

债券简称	20 锡新城债、20 锡新城
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由无锡锡东科技投资控股有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。 偿债计划：每年付息一次，第 3 年至第 7 年末分别偿还本金的 20%。 其他偿债保障措施内容：聘请债权代理人、设置债券持有人会议规则、签订《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

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
------	------

其他应收款	往来款
存货	土地、安置房项目、基础设施建设项目

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的， 说明原因
货币资金	10.34	11.17	-7.43	-
应收票据	0.16	0.14	18.48	-
应收账款	15.05	7.32	105.52	项目建设确认收入暂未回款
预付款项	0.87	0.70	24.07	-
其他应收款	63.92	74.37	-14.05	-
存货	225.35	219.73	2.56	-
其他流动资产	1.09	0.63	73.11	留抵进项税增加
投资性房地产	5.69	5.84	-2.58	-
固定资产	0.01	0.01	-17.16	-
无形资产	0.54	0.54	-1.76	-
递延所得税资产	0.00	0.03	-99.73	金额较小，不存在重大影响

（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 （包含该类别资产 非受限部分价值）	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-定期存单	10.34	2.17	-	20.99
存货-土地使用 权	225.35	7.29	-	3.09
合计	235.69	9.46	—	—

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：9.53 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.55 亿元，收回：0.55 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.53 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：0.00 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：6.23%，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 101.08 亿元和 95.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.21%。

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 个月以上		
公司信用类债券	-	-	13.50	13.50	14.09%
银行贷款	-	12.61	69.70	82.31	85.91%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	12.61	83.20	95.81	—

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 0 亿元，企业债券余额 8.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 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 102.09 亿元和 97.31 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		债务的占比
公司信用类 债券	-	-	13.50	13.50	13.87%
银行贷款		12.61	71.20	83.81	86.13%
非银行金融 机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债 务	-	-	-	-	-
合计		12.61	84.70	97.31	—

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 0 亿元，企业债券余额 8.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 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 2024 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：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	4.59	4.29	6.88	-
应付票据	0.17	1.16	-85.37	票据到期支付
应付账款	7.90	4.71	67.74	应付项目工程款增加
预收款项	0.04	0.02	125.55	金额较小，不构成重大影响
应交税费	1.06	1.93	-45.43	上半年汇算缴纳税费
其他应付款	31.53	26.33	19.73	-
一年内到期的非 流动负债	11.84	15.44	-23.30	-
长期借款	68.88	73.85	-6.73	-
应付债券	12.00	8.50	41.18	新发行 24 锡东新城 MTN001 所致

（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：1.67 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 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

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：65.36 亿元

报告期末对外担保的余额：76.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.86 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：30.65 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发行人合并口径报告期末净资产 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
无锡恒廷实业有限公司	关联方	50.00	融资租赁、房产租赁	良好	保证	27.55	2039 年 1 月 19 日	无重大不利影响
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	非关联方	31.00	工程技术与设计服务	良好	保证	26.19	2028 年 12 月 31 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	53.74	—	—

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

☐适用 ☒不适用

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 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

20 锡新城债/20 锡新城为企业债，报告期内上述债券不涉及募集资金的使用。截至报告期末，上述债券对应募投项目已完工且运营情况正常，报告期内未发生重大变化，募投项目未进行抵押或质押。

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，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）

（以下无正文，为《无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券中期报告（2024年）》之盖章页）

无锡锡东新城建设发展有限公司

2024年8月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位： 无锡锡东新城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,034,053,118.65	1,117,346,434.79
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	16,350,000.00	13,800,000.00
应收账款	1,504,534,109.24	732,047,522.39
应收款项融资		
预付款项	87,320,970.57	70,378,653.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,392,363,509.99	7,437,055,423.33
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,534,580,295.16	21,972,746,373.63
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	108,639,546.65	62,756,752.62
流动资产合计	31,677,841,550.26	31,406,131,160.02
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		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	568,816,387.21	583,859,227.00
固定资产	702,794.80	848,365.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	53,519,215.71	54,475,698.63
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,662.17	3,258,608.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	623,047,059.89	642,441,899.49
资产总计	32,300,888,610.15	32,048,573,059.51
流动负债：		
短期借款	459,000,000.00	429,471,276.26
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	17,000,000.00	116,167,360.00
应付账款	790,054,158.89	470,995,665.43
预收款项	3,695,223.73	1,638,333.01
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	105,590,963.08	193,497,415.06
其他应付款	3,152,821,502.71	2,633,334,689.22
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	1,184,409,044.09	1,544,228,953.79
其他流动负债		
流动负债合计	5,712,570,892.50	5,389,333,692.77
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,887,965,000.00	7,384,805,000.00
应付债券	1,200,000,000.00	850,000,000.00
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,087,965,000.00	8,234,805,000.00
负债合计	13,800,535,892.50	13,624,138,692.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,802,365,400.00	10,802,365,400.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	451,092,876.42	451,092,876.42
一般风险准备		
未分配利润	3,846,894,441.23	3,770,976,090.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,500,352,717.65	18,424,434,366.74
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	18,500,352,717.65	18,424,434,366.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,300,888,610.15	32,048,573,059.51

公司负责人：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	976,589,675.42	1,023,294,128.16
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	16,350,000.00	13,800,000.00
应收账款	1,458,134,259.24	694,927,642.39
应收款项融资		
预付款项	87,320,970.57	70,378,653.26
其他应收款	7,055,428,765.04	7,925,019,809.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	22,534,580,295.16	21,972,746,373.63
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	108,639,546.65	62,756,752.62
流动资产合计	32,237,043,512.08	31,762,923,359.79
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	120,000,000.00	120,000,000.00
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	702,534.01	848,104.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	53,519,215.71	54,475,698.63
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	8,662.17	3,258,608.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	174,230,411.89	178,582,411.70
资产总计	32,411,273,923.97	31,941,505,771.49
流动负债：		
短期借款	309,000,000.00	329,367,109.59
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	116,167,360.00
应付账款	729,335,641.77	407,729,973.80
预收款项	3,695,223.73	1,638,333.01
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	104,360,845.60	192,274,069.38
其他应付款	3,421,015,435.56	2,646,927,753.42
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	1,184,409,044.09	1,544,228,953.79
其他流动负债		
流动负债合计	5,768,816,190.75	5,238,333,552.99
非流动负债：		
长期借款	6,887,965,000.00	7,384,805,000.00
应付债券	1,200,000,000.00	850,000,000.00
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,087,965,000.00	8,234,805,000.00
负债合计	13,856,781,190.75	13,473,138,552.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	10,802,365,400.00	10,802,365,400.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	451,092,876.42	451,092,876.42
未分配利润	3,901,034,456.80	3,814,908,942.08
所有者权益（或股东权益）合计	18,554,492,733.22	18,468,367,218.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,411,273,923.97	31,941,505,771.49

公司负责人：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

合并利润表
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	736,264,063.65	805,804,354.74
其中：营业收入	736,264,063.65	805,804,354.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	728,324,455.12	788,573,703.93
其中：营业成本	714,831,333.16	790,076,367.81
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	4,806,648.22	7,021,523.84
销售费用		
管理费用	6,699,245.01	8,204,907.68
研发费用		
财务费用	1,987,228.73	-16,729,095.40
其中：利息费用	2,231,250.00	8,835,121.13
利息收入	257,820.39	25,659,961.01
加：其他收益	145,985,500.00	133,056,234.09
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		
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）	12,999,786.70	
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）	166,924,895.23	150,286,884.90
加：营业外收入		
减：营业外支出	56,597.64	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	166,868,297.59	150,286,884.90
减：所得税费用	3,249,946.68	6,166,209.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	163,618,350.91	144,120,675.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	163,618,350.91	144,120,675.15
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）	163,618,350.91	144,120,675.15
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	163,618,350.91	144,120,675.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	163,618,350.91	144,120,675.15
（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：/ 元,上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	727,348,096.43	796,211,905.27
减：营业成本	699,385,708.24	774,242,322.73
税金及附加	3,111,494.29	5,325,244.31
销售费用		
管理费用	6,690,754.44	8,195,173.72
研发费用		
财务费用	13,367.12	-16,405,936.02
其中：利息费用		8,835,121.13
利息收入		25,336,576.63

加：其他收益	145,985,500.00	133,056,234.09
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）	12,999,786.70	
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）	177,132,059.04	157,911,334.62
加：营业外收入		
减：营业外支出	56,597.64	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	177,075,461.40	157,911,334.62
减：所得税费用	3,249,946.68	6,166,209.75
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	173,825,514.72	151,745,124.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	173,825,514.72	151,745,124.87
（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	173,825,514.72	151,745,124.87
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：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	5,744,091.50	744,162,923.79
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		50,830,053.25
收到其他与经营活动有关的现金	1,860,771,833.92	1,432,243,871.25
经营活动现金流入小计	1,866,515,925.42	2,227,236,848.29
购买商品、接受劳务支付的现金	821,688,862.89	1,006,771,395.72
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	5,122,450.12	6,801,107.78
支付的各项税费	113,044,055.30	54,173,229.09
支付其他与经营活动有关的现金	511,696.04	404,745.85
经营活动现金流出小计	940,367,064.35	1,068,150,478.44
经营活动产生的现金流量净额	926,148,861.07	1,159,086,369.85
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		
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	2,760,952.47	5,563,246.90
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	2,760,952.47	5,563,246.90
投资活动产生的现金流量净额	-2,760,952.47	-5,563,246.90
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	2,280,000,000.00	760,000,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,280,000,000.00	760,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,713,700,000.00	840,385,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	333,913,864.74	280,017,339.15
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		
筹资活动现金流出小计	3,047,613,864.74	1,120,402,339.15
筹资活动产生的现金流量净额	-767,613,864.74	-360,402,339.15
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	155,774,043.86	793,120,783.80
加：期初现金及现金等价物余额	661,279,074.79	747,970,120.56
六、期末现金及现金等价物余额	817,053,118.65	1,541,090,904.36

公司负责人：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	5,289,946.81	742,944,708.48
收到的税费返还		50,830,053.25
收到其他与经营活动有关的现金	1,940,014,013.53	1,430,320,486.87
经营活动现金流入小计	1,945,303,960.34	2,224,095,248.60
购买商品、接受劳务支付的现金	821,286,077.76	1,005,691,612.50
支付给职工及为职工支付的现金	5,122,450.12	6,801,107.78
支付的各项税费	110,717,861.18	52,473,504.61
支付其他与经营活动有关的现金	502,773.47	394,786.89
经营活动现金流出小计	937,629,162.53	1,065,361,011.78
经营活动产生的现金流量净额	1,007,674,797.81	1,158,734,236.82
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		
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	33,442.48	555,128.32
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		
投资活动现金流出小计	33,442.48	555,128.32
投资活动产生的现金流量净额	-33,442.48	-555,128.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,130,000,000.00	760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	2,130,000,000.00	760,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,613,700,000.00	840,385,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	331,578,448.07	280,017,339.15
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,945,278,448.07	1,120,402,339.15
筹资活动产生的现金流量净额	-815,278,448.07	-360,402,339.15
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	192,362,907.26	797,776,769.35
加：期初现金及现金等价物余额	567,226,768.16	636,279,398.25
六、期末现金及现金等价物余额	759,589,675.42	1,434,056,167.60

公司负责人：陆相林 主管会计工作负责人：丁建明 会计机构负责人：邹伟国

