
瑞金市城市发展投资集团有限公司

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

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、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 2024 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

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.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	12
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.....	13
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.....	13
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.....	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
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.....	15
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.....	19
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/公司/发行人/瑞金城投	指	瑞金市城市发展投资集团有限公司
保证人/担保人	指	赣州发展投资控股集团有限公司
“21 瑞金债/21 瑞金债 ” 主承销商、簿记管理人	指	申万宏源证券有限公司
“21 瑞金债” 债权代理人/受 托管理人	指	中国工商银行股份有限公司赣州分行
元/万元/亿元	指	如无特殊说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	瑞金市城市发展投资集团有限公司
中文简称	瑞金城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	邱海山
注册资本（万元）	50,000.00
实缴资本（万元）	50,000.00
注册地址	江西省赣州市 瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼
办公地址	江西省赣州市 瑞金市金恒大厦五楼
办公地址的邮政编码	342500
公司网址（如有）	-
电子信箱	919258947@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	朱坤华
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、总经理
联系地址	江西省瑞金市金恒大厦五楼
电话	0797-2328377
传真	0797-2328377
电子信箱	919258947@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：瑞金市国控建设投资有限公司

报告期末实际控制人名称：瑞金市国有资产监督管理委员会

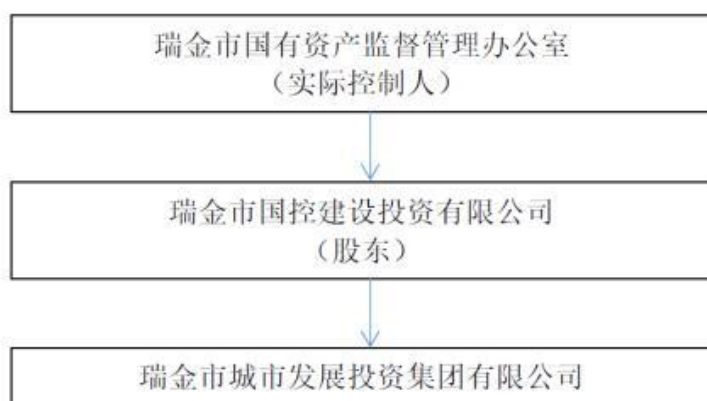
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，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：邱海山

发行人的董事长或执行董事：邱海山

发行人的其他董事：曾晓兵、张丽霞、谢上钰、朱坤华、刘立明、严萍、危春林、陈群

发行人的监事：钟珊、郭益淦、唐诗祥、杨平、刘冬梅

发行人的总经理：朱坤华

发行人的财务负责人：谢上钰

发行人的其他非董事高级管理人员：罗先军

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

发行人目前主要从事城市基础设施建设与国有资产经营，主要业务领域覆盖了城市道路、管道管网、保障性住房等城市基础设施投资和建设、中小企业融资担保等。根据审计报告，发行人近三年主营业务收入主要来自工程施工、担保费及光伏发电收入等。

发行人的主要业务模式如下：

（1）工程施工业务

发行人是瑞金市重要的基础设施建设主体，承担着市政基础设施项目的开发及建设，工程建设业务是发行人重要的收入来源，主要运营主体为发行人及其子公司瑞金市房产置业有限公司、瑞金市国有资产经营有限公司、瑞金市工业投资发展有限公司、瑞金市红井水利投资经营有限公司。

（2）销售商品业务

发行人销售商品业务板块由下属三级孙公司瑞金市工投供应链管理有限公司负责运营，目前主要集中开展建材、精对苯二甲酸、聚酯切片等领域供应链业务。建材板块从 2021 年开始正式经营，主要是依托集团在瑞金市市政工程建设中主导地位，为瑞金市政工程的承建商代采钢筋、水泥、混凝土、沙石等建材。

最后，发行人是瑞金市和经开区重要的基础设施和保障房建设主体，在重点项目取得

和资金注入方面得到瑞金市人民政府和经开区管委会大力扶持，资产规模和经营实力不断壮大自成立以来，瑞金市政府多次向发行人注资，目前发行人注册资本已达人民币 50,000.00 万元。发行人在瑞金市和经开区基础设施和保障房建设领域处于垄断地位。

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

公司作为瑞金市重要的城市基础设施建设和国有资本运营主体，主要承担瑞金市范围内的基础设施建设和棚户区改造等任务。公司主营业务收入主要来源为工程施工，具体包括基础设施建设和安置房建设收入。此外，公司商品销售和光伏发电亦能有效补充公司营业收入。主营业务毛利率方面，由于低毛利的销售商品业务收入逐年增加，公司主营业务毛利率逐年下降。分业务看，公司工程施工业务毛利率保持稳定。

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未发生重大变化，不会影响公司生产经营和偿债能力。

（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：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 (%)
工程施工	117,524.12	91,668.81	22.00	83.35	51,660.30	40,295.04	22.00	69.81
担保费	-	-	-	-	124.09	14.00	88.72	0.17
光伏发电	3,899.12	3,647.72	6.45	2.77	3,853.45	1,879.25	51.23	5.21
物业管理费	967.65	738.04	23.73	0.69	924.65	583.28	36.92	1.25
出租车运营	-	-	-	-	576.09	1,044.16	-81.25	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（%）
充电桩电费	82.54	81.46	1.31	0.06	159.71	117.87	26.20	0.22
劳务派遣	5,038.82	4,911.33	2.53	3.57	6,254.11	6,089.71	2.63	8.45
销售商品	13,022.70	12,187.06	6.42	9.24	9,190.54	8,269.94	10.02	12.42
装卸费	-	-	-	-	33.20	-	100.00	0.04
住宿餐饮	108.14	72.83	32.65	0.08	104.25	67.46	35.29	0.14
道路货物运输	356.09	330.48	7.19	0.25	-	-	-	-
零星工程	-	-	-	-	1,121.35	1,125.98	-0.41	1.52
合计	140,999.18	113,637.74	19.41	100.00	74,001.75	59,486.68	19.61	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。

项目	收入变动（%）	成本变动（%）	毛利率变动（%）
工程施工	127.49	127.49	0.00
担保费	-100.00	-100.00	-100.00
光伏发电	1.19	94.11	-87.42
物业管理费	4.65	26.53	-35.73
出租车运营	-100.00	-100.00	-100.00
充电桩电费	-48.32	-30.89	-95.03
劳务派遣	-19.43	-19.35	-3.74
销售商品	41.70	47.37	-35.94
装卸费	-100.00	-	-100.00
住宿餐饮	3.73	7.96	-7.47
道路货物运输	100.00	100.00	100.00
零星工程	-100.00	-100.00	-100.00
合计	90.53	91.03	-1.07

- 1、发行人 2024 年 1-6 月工程施工业务收入较去年同期增加 127.49%、成本较去年同期增加 127.49%，主要原因系：2024 年上半年符合确认收入的项目工程量较上年同期增加。
- 2、发行人 2024 年 1-6 月担保费业务收入较去年同期减少 100.00%、成本较去年同期减少 100.00%，毛利率较去年同期减少 100.00%，主要原因系：2023 年 7 月负责经营担保业务的瑞金市振兴融资担保有限责任公司划出集团。
- 3、发行人 2024 年 1-6 月光伏发电业务成本较去年同期增加 94.11%，毛利率较去年同期减少 87.42 %，主要原因系：今年光伏上半年支付了光伏发电用地租金，往年是在下半年支付。
- 4、发行人 2024 年 1-6 月物业管理费毛利率较去年同期减少 35.73 %，主要原因系：2023 年下半年物业公司新增了四个物业小区，故管理成本增加，但新的物业小区因入住率较低，物业收入暂时相对较低，使得毛利率减少。

- 5、发行人 2024 年 1-6 月出租车运营业务收入较去年同期减少 100.00%、成本较去年同期减少 100.00 %，毛利率较去年同期减少 100.00 %，主要原因系：2023 年 7 月负责经营出租车业务的瑞金市红都交通发展有限公司划出集团。
- 6、发行人 2024 年 1-6 月充电桩电费业务收入较去年同期减少 48.32%、成本较去年同期减少 30.89%，毛利率较去年同期减少 95.03 %，主要原因系：今年上半年电动车充电业务收入相较上年同期降低，对应的电费支出变动成本降低，但整个项目固定成本未变，使得毛利率减少。
- 7、发行人 2024 年 1-6 月销售商品业务收入较去年同期增加 41.70%、成本较去年同期增加 47.47%，毛利率较去年同期减少 35.94%，主要原因系：销售收入增加，对应的销售成本也增加，因今年上半年销售收入增加部分为毛利率低的大宗商品铜杆等，使得总体毛利率减少。
- 8、发行人 2024 年 1-6 月装卸费业务收入较去年同期减少 100.00%、毛利率较去年同期减少 100.00%，主要原因系：装卸业务为小板块业务，今年上半年未进行。
- 9、发行人 2024 年 1-6 月道路货物运输业务收入较去年同期增加 100.00%、成本较去年同期增加 100.00%，毛利率较去年同期增加 100.00%，主要原因系：道路货物运输为 2023 年下半年新增业务。
- 10 发行人 2024 年 1-6 月零星工程业务收入较去年同期减少 100.00%、成本较去年同期减少 100.00%，毛利率较去年同期减少 100.00%，主要原因系：今年上半年未结算零星工程项目收入。

（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

公司是瑞金市及瑞金经开区重要的基础设施投资建设主体，业务专营性和重要性突出。公司自成立以来受瑞金市政府指示持续对瑞金市及瑞金经开区范围内的基础设施进行开发建设。除公司外，瑞金市基础设施建设主体还包括公司股东瑞金国控建设，其基础设施建设业务主要由公司负责。

公司作为瑞金市及瑞金经开区的重要基础设施投资建设主体，在稳步推进现有项目建设的基础上，将继续承担有利于民生的基础设施建设相关工作。在城市基础设施投资建设方面，公司将围绕瑞金市城市建设目标和经开区发展规划，继续加大城市基础设施投资力度，全力推动经开区基础设施建设。同时，公司整合现有资产、资源，进行业务拓展，进行市场化转型；拓宽融资渠道，为项目建设提供资金保障。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司作为瑞金市重要的城市基础设施建设主体，存量项目丰富，业务持续性较好，但同时面临较大的资金压力。为缓解资金压力，拟采取拓宽融资渠道，加快应收账款的回收，争取股东增资等措施。

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

为正确、完整的识别关联方及关联交易，规范公司的关联交易，保证关联交易的公允性，切实保护投资者利益，发行人制定《公司关联交易管理暂行办法》（以下简称“《关联交易制度》”）。《关联交易制度》中定义了关联人与关联交易，由公司董事会对关联人之关系的实质进行判断。根据《关联交易制度》，相关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。公司董事会依照有关规定，根据相关部门的报告、协议或者合同，向董事会提供相关议案，并组织编制董事会关联交易报告。

（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

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 年瑞金市城市发展投资集团有限公司公司债券
--------	---------------------------

2、债券简称	21 瑞金债、21 瑞金债
3、债券代码	152780.SH、2180082.IB
4、发行日	2021 年 3 月 15 日
5、起息日	2021 年 3 月 18 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 3 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中国工商银股份有限公司赣州分行
14、投资者适当性安排	不适用
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
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

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	152780.SH、2180082.IB
债券简称	21 瑞金债、21 瑞金债
债券约定的投资者保护条款名称	-
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
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	良好

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：2180082.IB，152780.SH

债券简称	21 瑞金债、21 瑞金债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由赣州发展投资控股集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。
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）	未发生变化
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	未执行

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	库存商品、开发成本、合同履约成本、开发土地

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	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	68,301.20	45,934.71	48.69%	新增项目专项资金结余使得资金余额增加
应收票据	213.95	8.08	2,548.02%	产品销售的供应链公司增加票据结算业务
应收账款	246,050.82	205,838.93	19.54%	不适用
预付款项	-	9,357.33	-100.00%	年初预付账款结转为应付账款，使得预付账款减少
其他应收款	286,972.43	254,051.60	12.96%	不适用
存货	2,365,236.54	2,302,663.45	2.72%	不适用
其他流动资产	10,922.52	9,775.38	11.74%	不适用
长期股权投资	4,705.65	4,405.65	6.81%	不适用
其他权益工具投资	39,225.72	39,537.22	-0.79%	不适用
投资性房地产	14,518.37	14,756.94	-1.62%	不适用
固定资产	105,553.96	106,261.49	-0.67%	不适用
无形资产	34,804.90	35,001.98	-0.56%	不适用
递延所得税资产	4,255.34	4,149.82	2.54%	不适用
其他非流动资产	6,550.00	6,550.00	0.00%	不适用

（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	68,301.20	2,399.46	0.00	3.51
存货	2,365,236.54	422,071.81	0.00	17.84
固定资产	105,553.96	30,861.94	0.00	29.24
投资性房地产	14,518.37	7,380.23	0.00	50.83

合计	2,553,610.07	462,713.44	—	—
----	--------------	------------	---	---

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：0 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：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：0 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：0%，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 21.79 亿元和 21.69 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.46%。

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	0	0	8	8	36.89%
银行贷款	0	0.8	6.0975	6.8975	31.8%

非银行金融机构贷款	0	1.02975	5.76028	6.79003	31.31%
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	1.82975	19.85778	21.68753	—

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 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 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 124.95 亿元和 130.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.27%。

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	0	0	8	8	6.14%
银行贷款	0	2.345	103.8	106.145	81.47%
非银行金融机构贷款	0	1.807	14.335	16.142	12.39%
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计				130.287	—

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 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 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：万元 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	53,064.85	40,129.36	32.23	经营业务拓展需要，增加了流动资金贷款。
应付票据	7,000.00	-	100	增加应偿付票据。
应付账款	741.33	20,944.89	-96.46	跨年度的大宗商品销售货款结清
合同负债	59,892.34	33,540.29	78.57	收到的工程项目预

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
				收款增加
应付职工薪酬	280.45	284.13	-1.29	不适用
应交税费	49,702.36	47,829.75	3.92	不适用
其他应付款	586,958.12	520,405.26	12.79	不适用
一年内到期的非流动负债	65,216.21	139,222.18	-53.16	2024 年为降低融资成本，压缩了非银行的融资。
其他流动负债	20,690.31	25,500.63	-18.86	不适用
长期借款	967,660.28	816,996.99	18.44%	不适用
应付债券	81,358.46	105,256.39	-22.70%	不适用
其他非流动负债	116,242.58	127,632.57	-8.92%	不适用

（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：1.48 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

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：8.60 亿元

报告期末对外担保的余额：12.23 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.63 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：11.35 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

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

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，同时可在中国债券信息网进行查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为《瑞金市城市发展投资集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》
之盖章页）

瑞金市城市发展投资集团有限公司



2024 年 8 月 30 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： 瑞金市城市发展投资集团有限公司

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	683,011,992.62	459,347,095.91
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	2,139,495.00	80,796.00
应收账款	2,460,508,212.50	2,058,389,266.35
应收款项融资		
预付款项		93,573,264.99
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,869,724,340.27	2,540,516,011.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,652,365,388.96	23,026,634,525.58
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	109,225,194.53	97,753,752.41
流动资产合计	29,776,974,623.88	28,276,294,712.92
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	47,056,485.94	44,056,485.94

其他权益工具投资	392,257,226.93	395,372,226.93
其他非流动金融资产		
投资性房地产	145,183,725.30	147,569,400.47
固定资产	1,055,539,624.17	1,062,614,895.47
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	348,048,999.81	350,019,804.99
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	42,553,367.49	41,498,192.01
其他非流动资产	65,500,000.00	65,500,000.00
非流动资产合计	2,096,139,429.64	2,106,631,005.81
资产总计	31,873,114,053.52	30,382,925,718.73
流动负债：		
短期借款	530,648,510.09	401,293,616.84
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	70,000,000.00	
应付账款	7,413,341.34	209,448,897.01
预收款项		
合同负债	598,923,414.50	335,402,905.58
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	2,804,513.86	2,841,271.73
应交税费	497,023,638.03	478,297,485.26
其他应付款	5,869,581,151.54	5,204,052,569.43
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	652,162,058.31	1,392,221,777.47
其他流动负债	206,903,107.31	255,006,261.50
流动负债合计	8,435,459,734.98	8,278,564,784.82
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,676,602,831.92	8,169,969,946.89
应付债券	813,584,564.13	1,052,563,927.45
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	1,162,425,783.76	1,276,325,716.50
非流动负债合计	11,652,613,179.81	10,498,859,590.84
负债合计	20,088,072,914.79	18,777,424,375.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,414,550,879.74	9,383,050,879.74
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	154,254,366.69	154,254,366.69
一般风险准备		
未分配利润	1,684,933,618.65	1,536,811,856.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,753,738,865.08	11,574,117,103.13
少数股东权益	31,302,273.65	31,384,239.94
所有者权益（或股东权益）合计	11,785,041,138.73	11,605,501,343.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,873,114,053.52	30,382,925,718.73

公司负责人：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

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	439,268,982.54	22,595,660.17
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	1,348,164,492.33	1,348,164,492.33
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,828,794,077.53	6,120,792,382.67
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,354,296,545.70	4,354,296,545.70
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	11,970,524,098.10	11,845,849,080.87
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	1,613,136,485.94	1,409,136,485.94
其他权益工具投资	337,680,949.13	340,795,949.13
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	44,398,120.61	45,646,980.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
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	30,088,334.21	29,463,610.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,025,303,889.89	1,825,043,026.25
资产总计	13,995,827,987.99	13,670,892,107.12
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00
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		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,181,470.00	1,181,470.00
应交税费	287,481,397.56	287,559,671.80
其他应付款	3,794,992,222.38	3,381,620,974.31
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	219,900,000.00	230,980,000.00
其他流动负债	48,000,000.00	119,820,000.00
流动负债合计	4,431,555,089.94	4,101,162,116.11
非流动负债：		
长期借款	609,750,000.00	200,000,000.00
应付债券	813,584,564.13	1,052,563,927.45
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	411,102,989.00	547,872,989.00
非流动负债合计	1,834,437,553.13	1,800,436,916.45
负债合计	6,265,992,643.07	5,901,599,032.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	5,821,334,700.00	5,789,834,700.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	154,254,366.69	154,254,366.69
未分配利润	1,254,246,278.23	1,325,204,007.87
所有者权益（或股东权益）合计	7,729,835,344.92	7,769,293,074.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,995,827,987.99	13,670,892,107.12

公司负责人：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

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	1,417,842,736.82	751,547,097.85
其中：营业收入	1,417,842,736.82	751,547,097.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,265,963,909.98	676,552,196.96
其中：营业成本	1,138,305,911.68	601,968,472.59
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	15,903,450.96	7,989,302.76
销售费用		2,795,934.37
管理费用	32,040,305.00	43,425,470.14
研发费用		
财务费用	79,714,242.34	20,373,017.10
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	31,571.37	61,514,105.13
投资收益（损失以“－”号填列）	372,608.12	1,435,776.02
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）	-4,220,701.93	353,311.87
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）	148,062,304.40	138,298,093.91
加：营业外收入	319,025.43	1,056,146.18
减：营业外支出	284,172.58	4,071,330.51
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	148,097,157.25	135,282,909.58
减：所得税费用	57,361.59	23,001,647.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	148,039,795.66	112,281,261.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	148,039,795.66	112,281,261.79
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）	148,121,761.95	112,439,027.52
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-81,966.29	-157,765.73
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	148,039,795.66	112,281,261.79
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	148,121,761.95	112,439,027.52
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-81,966.29	-157,765.73
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

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		210,412,570.40
减：营业成本		164,121,804.91
税金及附加	622,410.54	1,966,190.37
销售费用		
管理费用	5,216,288.55	6,436,412.23
研发费用		

财务费用	63,662,674.65	3,428,606.51
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		60,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	372,608.12	716,554.08
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）	-2,498,895.48	
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）	-71,627,661.10	95,176,110.46
加：营业外收入	111,644.37	114,349.98
减：营业外支出	66,436.78	182,289.25
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-71,582,453.51	95,108,171.19
减：所得税费用	-624,723.87	8,777,042.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-70,957,729.64	86,331,128.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-70,957,729.64	86,331,128.39
（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	-70,957,729.64	86,331,128.39
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：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

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	603,384,389.61	759,504,092.20
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	3,755,557,345.10	1,725,404,318.04
经营活动现金流入小计	4,358,941,734.71	2,484,908,410.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,686,479,302.54	2,207,221,029.10
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	8,375,100.78	60,011,651.65
支付的各项税费	19,640,055.98	37,436,440.33
支付其他与经营活动有关的现金	2,377,063,908.43	619,017,355.49
经营活动现金流出小计	4,091,558,367.73	2,923,686,476.57
经营活动产生的现金流量净额	267,383,366.98	-438,778,066.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,115,000.00	3,272,500.00
取得投资收益收到的现金	372,608.12	1,435,776.02
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	3,487,608.12	4,708,276.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	241,768,393.49	74,011,769.00
投资支付的现金	3,000,000.00	
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		104,113,424.88
投资活动现金流出小计	244,768,393.49	178,125,193.88
投资活动产生的现金流量净额	-241,280,785.37	-173,416,917.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,500,000.00	
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	1,706,032,130.41	1,728,509,585.87
收到其他与筹资活动有关的现金		91,920,000.00
筹资活动现金流入小计	1,737,532,130.41	1,820,429,585.87
偿还债务支付的现金	863,616,116.84	774,052,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	300,045,811.28	264,888,046.61
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	346,307,887.19	276,942,090.28

筹资活动现金流出小计	1,509,969,815.31	1,315,882,636.89
筹资活动产生的现金流量净额	227,562,315.10	504,546,948.98
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	253,664,896.71	-107,648,035.21
加：期初现金及现金等价物余额	405,352,486.57	863,488,633.21
六、期末现金及现金等价物余额	659,017,383.28	755,840,598.00

公司负责人：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

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		30,593,649.72
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	703,015,985.67	2,020,376,019.22
经营活动现金流入小计	703,015,985.67	2,050,969,668.94
购买商品、接受劳务支付的现金		60,338,658.10
支付给职工及为职工支付的现金	1,998,343.73	2,618,513.72
支付的各项税费	622,410.54	451,219.86
支付其他与经营活动有关的现金	2,121,593.59	1,675,112,847.50
经营活动现金流出小计	4,742,347.86	1,738,521,239.18
经营活动产生的现金流量净额	698,273,637.81	312,448,429.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,115,000.00	3,272,500.00
取得投资收益收到的现金	372,608.12	716,554.08
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	3,487,608.12	3,989,054.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,343.00
投资支付的现金	204,000,000.00	92,566,053.00
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	204,000,000.00	92,586,396.00
投资活动产生的现金流量净	-200,512,391.88	-88,597,341.92

额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,500,000.00	
取得借款收到的现金	409,750,000.00	80,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		25,620,000.00
筹资活动现金流入小计	441,250,000.00	105,620,000.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	245,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,667,923.56	36,628,649.72
支付其他与筹资活动有关的现金	219,670,000.00	115,910,000.00
筹资活动现金流出小计	522,337,923.56	397,538,649.72
筹资活动产生的现金流量净额	-81,087,923.56	-291,918,649.72
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	416,673,322.37	-68,067,561.88
加：期初现金及现金等价物余额	22,595,660.17	81,488,984.43
六、期末现金及现金等价物余额	439,268,982.54	13,421,422.55

公司负责人：邱海山 主管会计工作负责人：朱坤华 会计机构负责人：谢上钰

