

无锡城市发展集团有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项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”等有关章节内容。

截止本报告批准报出日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险因素”章节描述没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 信息披露网址及置备地	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况	7
七、 中介机构变更情况	7
第二节 公司债券事项	7
一、 债券基本信息	7
二、 募集资金使用情况	8
三、 报告期内资信评级情况	9
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	9
五、 报告期内持有人会议召开情况	10
六、 债权代理人履职情况	10
第三节 业务经营和公司治理情况	10
一、 公司业务和经营情况	10
二、 公司本半年度新增重大投资状况	11
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	11
四、 公司治理情况	11
五、 非经营性往来占款或资金拆借	12
第四节 财务情况	12
一、 财务报告审计情况	12
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	12
三、 主要会计数据和财务指标	12
四、 资产情况	14
五、 负债情况	15
六、 利润及其他损益来源情况	16
七、 对外担保情况	16
第五节 重大事项	16
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	16
二、 关于破产相关事项	16
三、 关于司法机关调查事项	16
四、 其他重大事项的信息披露	16
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	16
一、 发行人为可交换债券发行人	16
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	16
三、 发行人为绿色公司债券发行人	16
四、 发行人为可续期公司债券发行人	17
五、 其他特定品种债券事项	17
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	17
第八节 备查文件目录	18
财务报表	20
附件一： 发行人财务报表	20
担保人财务报表	32

释义

本公司、公司、发行人	指	无锡城市发展集团有限公司
股东会	指	本公司股东会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
本报告、本年度报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《无锡城市发展集团有限公司公司债券半年度报告（2019年）》
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2013年无锡城市发展集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2013年无锡城市发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
评级机构、信用评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
报告期、本期	指	2019年1月1日至6月30日
上年同期	指	2018年1月1日至6月30日
期末	指	2019年6月30日
上年末	指	2018年12月31日
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

本报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	无锡城市发展集团有限公司
中文简称	无锡城发
外文名称（如有）	
外文缩写（如有）	
法定代表人	黄新
注册地址	江苏省无锡市崇宁路 55 号
办公地址	江苏省无锡市健康路 77-1 号
办公地址的邮政编码	214000
公司网址	www.wxcfjt.com/main.asp
电子信箱	

二、信息披露事务负责人

姓名	邹百青
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	总裁
联系地址	无锡市健康路 77-1 号
电话	0510-82309266
传真	0510-82806758
电子信箱	cfjtcwb@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	无锡市健康路 77-1 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：无锡市人民政府

实际控制人姓名/名称：无锡市人民政府

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

未变更

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2019年2月，根据无锡市国资委的任命，徐国伟担任本公司董事，免去赵民本公司董事职务。

六、中介机构情况

债券代码：1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）

债券简称：13 锡城发债、PR 锡城发

（一）会计师事务所

名称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市中山北路 105-6 号 22 层
签字会计师（如有）	周琼、卢灿志

（二）债权代理人

名称	华英证券有限责任公司
办公地址	无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金融中心 5 层
联系人	赵振宇
联系电话	0510-85200207

（三）资信评级机构

名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

七、中介机构变更情况

未变更

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）
2、债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
3、债券名称	2013 年无锡城市发展集团有限公司公司债券
4、发行日	2013 年 10 月 11 日
5、是否设置回售条款	否

6、报告期末后的最近回售日	2020年10月11日
7、到期日	2020年10月11日
8、债券余额	6
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.10
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，即自第3年起分五年逐年偿还债券本金的20%。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至2019年6月30日，本期债券正常兑付本息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）

债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用之后的净募集资金已于2013年10月11日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	截止本报告出具日，募集资金已全部用于下属全资子公司无锡市住房保障建设发展有限公司锡山东亭地块保障住房项目
募集资金使用履行的程序	按计划履行
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	公司依照募集说明书中承诺的用途和使用计划，将募集资金15亿元，全部用于锡山东亭地块保障住房项目
是否与约定相一致	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	无变更
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

三、报告期内资信评级情况

债券代码	1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）
债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月5日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	无

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

1、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。

2、偿债计划或其他偿债保障变更、变化及执行情况

债券代码：1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）

债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	起息日为 2013 年 10 月 11 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在 本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。本期债券每年的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 10 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。报告期内，公司已按时支付本息按计划执行。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

3、专项偿债账户设置情况

债券代码：1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）

债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
账户资金的提取情况	正常
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、报告期内持有人会议召开情况

未召开持有人会议

六、债权人履职情况

债券代码：1380299.IB（银行间市场）、124367.SH（上海）

债券简称	13 锡城发债、PR 锡城发
债权人履行职责情况	华英证券持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。华英证券持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司从事的主要业务	代建工程业务、房地产销售业务、房屋租赁业务等
主要产品及其用途	代建工程、房地产、房租租赁
经营模式	公司发行人主要业务为接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，通过委托代建、BT 等方式，对市政重点工程进行代建、运营，负责太湖新城开发建设，并通过代建工程收入、房地产销售收入、房屋租赁收入以及其他形式获取收益。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	随着新型城镇化战略的稳定发展，城市基础设施建设投资规模将保持增长，市场化融资方式将在满足城市基础设施建设资金需求等方面发挥重要作用，城市基础设施是城市正常运营和健康发展的物质基础，对于改善人居环境，增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、推进城镇化具有重要作用。改革开放以来，我国基础设施建设规模及城镇化水平不断提高。近年来我国常住人口城镇化率已接近 60%，但仍低于发到国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	-

（二）公司未来展望

巩固在无锡市城市建设领域的领先地位。作为市属重点国有集团，进一步巩固集团在无锡市城市建设领域的领先地位，接受委托承担或参与城建工程项目评估、论证、招标，承担项目预算审查，对所投资的项目进行检查和监督；坚定不移地按照政府赋予的职能，发挥好政府融资、投资的主体作用；以加快无锡城市基础设施建设步伐，促进城市建设资

金合理配置和流动增值为己任，致力于促进城市建设投资良性循环机制的建立，实现国有资本做大做强做优，真正体现政府的投资意图。

积极利用社会资本。通过参股、控股方式，引导其他投资主体重点投向无锡基础设施、基础产业和地区生产力布局项目，发挥投资导向作用。综合使用多种投融资工具。采取多样化的投融资模式，综合使用诸如ABS、公司债等投融资工具，在部分可以社会化的项目上积极引入社会资本，改变相对单一投融资模式。使得城发集团能够针对项目的特点采取最合理化的方式筹集资金、运用资金，致力于无锡市城市基础资产的投资、代建、经营，充分发挥出城发集团资本雄厚、信誉高和项目管理水平好的优势。

巩固无锡市保障性住房建设领域的垄断地位。在保障性住房的建设中，城发集团通过内部总结与挖潜，明确城发集团的核心优势，确保保障性住房的建设在成为代政府有效履行应有社会服务功能的同时，也成为一个集团的利润增长点。在进行保障性养老、文化地产、智慧小区等地产开发时，积极向绿色建筑、智能化建筑、城市综合体开发项目等业务领域拓展，实现房地产领域的差异化竞争能力，打造持续的造血功能。

进入周边市场，拓展业务空间。在城市建设和开发业务领域，城发集团应充分发挥无锡市作为长三角副中心的辐射力，进入江苏省及周边省市经济相对欠发达的城市基础设施、城区改造等城市建设领域，此外，集团所辐射的长三角区域，应重在输出管理和技术，强化工程管理和监控，持续提升集团品牌价值。

二、公司本半年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务，具备面向市场自主经营的能力。

1、业务独立情况

发行人是由无锡市国有资产监督管理委员会100%控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、人员独立情况

发行人在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。除实际控制人委派的董事、监事以外，不存在互相兼职的情况，在人员上相互独立。发行人对公司人员自主招聘、考勤、考评和激励。

3、资产独立情况

发行人拥有独立完整的服务、销售系统及配套设施，公司资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构独立情况

发行人设置了健全的组织结构体系，董事会、监事会及经营管理层等独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

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

五、非经营性往来占款或资金拆借**1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况**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、主要会计数据和财务指标**（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）**

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,074.94	1,060.29	1.38	
2	总负债	760.44	753.05	0.98	
3	净资产	314.50	307.24	2.36	
4	归属母公司股东的净资产	156.13	155.92	0.13	
5	资产负债率 (%)	70.74	71.02	-0.39	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	70.74	71.03	-0.40	
7	流动比率	3.20	3.44	-6.87	
8	速动比率	1.10	1.28	-13.84	
9	期末现金及现金等价物余额	81.01	116.01	-30.17	注 1

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	12.44	5.4	130.38	注 2
2	营业成本	10.04	3.61	178.06	注 3
3	利润总额	2.08	4.28	-51.51	注 4
4	净利润	1.36	3.08	-55.94	注 5
5	扣除非经常性损益后净利润	1.33	2.89	-53.84	注 6
6	归属母公司股东的净利润	0.63	1.63	-61.22	注 7
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2.87	4.55	-36.91	注 8
8	经营活动产生的现金流净额	8.08	0.94	759.24	注 9
9	投资活动产生的现金流净额	1.29	1.01	28.04	
10	筹资活动产生的现金流净额	-52.57	-2.37	持续下降	注 10
11	应收账款周转率	2.53	0.59	328.45	注 11
12	存货周转率	0.03	0.01	245.44	注 12
13	EBITDA 全部债务比	0.01	0.01	13.55	
14	利息保障倍数	0.08	0.39	-78.29	注 13
15	现金利息保障倍数	1.33	1.18	13.12	
16	EBITDA 利息倍数	0.10	0.41	-75.70	注 14
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: $EBITDA = \text{息税前利润 (EBIT)} + \text{折旧费用} + \text{摊销费用}$

说明 3: $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} * 2 / ((\text{期初应收账款净额} + \text{期末应收账款净额}) / 2)$

说明 4: $\text{存货周转率} = \text{营业成本} * 2 / ((\text{期初存货净额} + \text{期末存货净额}) / 2)$

说明 5: $\text{全部债务} = \text{短期借款} + \text{应付票据} + \text{应付利息} + \text{一年内到期的非流动负债} + \text{短期应付债券} + \text{应付债券} + \text{长期借款}$

说明 6: $\text{利息保障倍数} = \text{息税前利润} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$

说明 7: $\text{现金利息保障倍数} = (\text{经营活动产生的现金流量净额} + \text{现金利息支出} + \text{所得税付现}) / \text{现金利息支出}$

说明 8: $\text{EBITDA 利息保障倍数} = \text{息税折旧摊销前利润} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化的利息支出})$

说明 9：贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

- 注 1：筹资活动产生的现金流量净额大幅下降。
 注 2：子公司工程收入大幅上升。
 注 3：子公司营业成本大幅上升。
 注 4：投资收益较上年同期有所下降。
 注 5：投资收益较上年同期有所下降。
 注 6：投资收益较上年同期有所下降。
 注 7：投资收益较上年同期有所下降。
 注 8：投资收益较上年同期有所下降。
 注 9：经营活动现金流入大幅增加。
 注 10：上半年未发行债券，新增借款也有所下降。
 注 11：营业收入大幅上升。
 注 12：营业成本上升显著。
 注 13：息税前利润有所下降。
 注 14：息税折旧摊销前利润有所下降。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产	2019年6月末余额	2018年末余额	变动比例	原因
货币资金	81.01	124.22	-34.78%	注 1
应收票据及应收账款	10.07	9.61	4.82%	
预付款项	2.97	2.39	24.16%	
其他应收款	170.63	171.95	-0.77%	
存货	591.76	570.59	3.71%	
其他流动资产	45.94	29.58	55.32%	注 2
可供出售金融资产	32.80	24.92	31.63%	注 3
长期股权投资	8.61	8.77	-1.76%	
投资性房地产	30.40	18.88	61.05%	注 4
固定资产	20.48	21.05	-2.72%	
在建工程	53.56	51.75	3.51%	
递延所得税资产	0.36	0.49	-27.74%	
其他非流动资产	26.05	26.04	0.04%	

- 注 1：偿还到期债务，新增债务较少
 注 2：购买理财增多
 注 3：增加对参股企业的投资
 注 4：存货\固定资产\在建工程转入投资性房地产

（二）资产受限情况

2019年6月末，公司受限资产主要分布在存货和固定资产中，合计账面价值约 77 亿元，受限原因主要是抵质押借款。

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债	2019年6月末余额	2018年末余额	变动比例	原因
短期借款	15.17	11.21	35.32%	注1
应付票据及应付账款	8.93	8.18	9.16%	
预收款项	20.14	18.52	8.74%	
应交税费	0.51	2.50	-79.80%	注2
其他应付款	107.55	97.21	10.63%	
一年内到期的非流动负债	69.33	66.22	4.70%	
其他流动负债	60.00	60.04	-0.07%	
长期借款	221.39	236.87	-6.54%	
应付债券	190.74	193.74	-1.55%	
长期应付款	65.87	57.18	15.21%	

注1：银行借款增加

注2：上年度税费缴纳完毕

（二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

□是 √否

（三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

除本节“四、资产情况”之“（二）资产受限情况”以外，截至报告期末不存在可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（五）所获银行授信情况

参贷行	授信额度小计	已用授信额度	剩余授信额度
中国银行	25	22	3
建设银行	11	7.9	3.1
兴业银行	11	0.9	10.1
农业银行	36.656	36.656	0
农发行	0.5	0.5	0
农商行	2	2	0
宁波银行	12.8	6.293855	6.506145
交通银行	5.5	3.5	2
江苏银行	5	4.8	0.2
招商银行	12.5	0.3	12.2
国家开发银行	193.4532	148.685408	44.767792
光大银行	35.98	18.325	17.655
平安银行	5	5	0
中信银行	15	0	15
进出口银行	5.58	3.14	2.44
浦发银行	0.3	0.3	0
渤海银行	9.75	9.75	0

浙商银行	1	1	0
华夏银行	1	1	0
富邦华一	0.8	0.8	0
合计	389.8192	272.850263	116.968937

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自投资收益的下降，2019年1-6月的投资收益为2.14亿元，较上年同期下降1.86亿元。

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：报告期末公司对外担保总额较上年末增加178,160.00万元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：396,110.00万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 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、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为无锡城市发展集团有限公司 2019 年公司债券半年报盖章页)

无锡城市发展集团有限公司
2019年8月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,101,334,501.73	12,421,813,592.99
结算备付金		
拆出资金		
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		
应收票据及应收账款	1,007,446,941.14	961,150,245.85
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	296,714,994.73	238,983,238.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,063,453,403.19	17,195,385,859.24
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	59,175,571,180.9	57,059,355,506.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,593,837,261.58	2,957,751,499.64
流动资产合计	90,238,358,283.27	90,834,439,942.54
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	3,279,679,571.6	2,491,561,040.88
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	861,183,898.58	876,580,660.02
投资性房地产	3,040,430,052.05	1,887,890,380.53
固定资产	2,047,574,770.19	2,104,792,845.88
在建工程	5,356,299,262.68	5,174,572,648.15
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	3,262,254.53	3,653,478.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	26,479,245.06	2,357,505.40
递延所得税资产	35,742,216.88	49,464,054.77
其他非流动资产	2,604,914,361.16	2,603,846,219.49
非流动资产合计	17,255,565,632.73	15,194,718,833.13
资产总计	107,493,923,916.00	106,029,158,775.67
流动负债：		
短期借款	1,516,885,476.12	1,120,940,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		
应付票据及应付账款	892,716,761.58	817,832,335.10
预收款项	2,013,552,136.32	1,851,775,402.94
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,506,101.99	14,312,939.37
应交税费	50,537,276.92	250,167,100.38
其他应付款	10,754,654,333.68	9,721,379,258.05
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,933,242,616.25	6,622,312,616.25
其他流动负债	6,000,004,805.36	6,003,980,843.02
流动负债合计	28,166,099,508.22	26,402,700,495.11
非流动负债：		
长期借款	22,138,512,418.27	23,686,985,169.51
应付债券	19,074,457,505.68	19,374,457,505.68
其中：优先股		
永续债		2,400,000,000.00
长期应付款	6,587,016,427.33	5,717,596,327.48
长期应付职工薪酬		

预计负债	16,189,736.68	33,013,385.00
递延收益		2,000,698.64
递延所得税负债	28,593,409.42	37,714,458.06
其他非流动负债	32,904,020.05	50,580,593.85
非流动负债合计	47,877,673,517.43	48,902,348,138.22
负债合计	76,043,773,025.65	75,305,048,633.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,883,980,592.13	11,883,980,592.13
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,198,964,592.34	2,198,964,592.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	34,335,239.22	34,335,239.22
一般风险准备		
未分配利润	1,495,660,849.77	1,474,796,519.74
归属于母公司所有者权益合计	15,612,941,273.46	15,592,076,943.43
少数股东权益	15,837,209,616.89	15,132,033,198.91
所有者权益（或股东权益）合计	31,450,150,890.35	30,724,110,142.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	107,493,923,916.00	106,029,158,775.67

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

母公司资产负债表
2019年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	85,411,789.4	1,174,884,815.32
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	5,538,042,804.57	5,545,277,313.24
其中：应收利息		
应收股利		

存货	2,772,072,062.13	2,650,985,639.95
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,619,600,000.00	833,500,000.00
流动资产合计	10,015,126,656.10	10,204,647,768.51
非流动资产：		
可供出售金融资产	368,200,000.00	308,200,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,573,311,712.92	13,551,114,712.92
投资性房地产		
固定资产	119,647.96	121,447.91
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	83,916.75	83,916.75
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	13,941,715,277.63	13,859,520,077.58
资产总计	23,956,841,933.73	24,064,167,846.09
流动负债：		
短期借款		
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		
应付票据及应付账款	2,650,740.00	2,650,740.00
预收款项		
应付职工薪酬		900,000.00
应交税费	-44,987.27	544,160.67
其他应付款	5,584,078,612.32	5,666,524,107.34
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	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,886,684,365.05	5,970,619,008.01
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	4,300,000,000.00	4,300,000,000.00

其中：优先股		
永续债		
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	18,276,805.05	18,258,523.53
非流动负债合计	4,318,276,805.05	4,318,258,523.53
负债合计	10,204,961,170.10	10,288,877,531.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,883,980,592.13	11,883,980,592.13
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,680,339,569.32	1,674,642,569.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	34,335,239.22	34,335,239.22
未分配利润	153,225,362.96	182,331,913.88
所有者权益（或股东权益）合计	13,751,880,763.63	13,775,290,314.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,956,841,933.73	24,064,167,846.09

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,244,075,301.83	539,788,709.20
其中：营业收入	1,244,075,301.83	539,788,709.20
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,252,836,068.26	526,815,300.54
其中：营业成本	1,003,807,089.91	360,889,234.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	32,877,156.52	33,462,274.91
销售费用	34,612,041.02	23,022,861.70
管理费用	144,734,436.27	103,800,264.57
研发费用		
财务费用	36,457,996.22	21,307,159.08
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	347,348.32	-15,666,494.44
加：其他收益	2,305,517.36	
投资收益（损失以“－”号填列）	213,575,382.66	399,324,761.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	207,120,133.59	412,298,170.07
加：营业外收入	1,015,275.62	17,320,746.53
减：营业外支出	619,420.26	1,967,717.48
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	207,515,988.95	427,651,199.12
减：所得税费用	71,817,689.30	119,365,623.33
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	135,698,299.65	308,285,575.79
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
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.少数股东损益	72,488,157.86	145,429,547.51
2.归属于母公司股东的净利润	63,210,141.79	162,856,028.28
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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		
归属于母公司所有者的综合收益总额		
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。

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

母公司利润表
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,949,147.17	1,774,150.95
减：营业成本	526,415.08	1,912,264.11
税金及附加	28,255.60	11,608.44
销售费用		
管理费用	4,625,168.99	3,776,980.20
研发费用		
财务费用	-45,931.28	-83,195.02
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		2,280,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（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）	-3,184,761.22	-1,563,506.78
加：营业外收入	3,810.30	
减：营业外支出	50,600.00	51,101.81
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-3,231,550.92	-1,614,608.59
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,231,550.92	-1,614,608.59
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

合并现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,071,048,141.23	1,256,004,218.14
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	96,143.08	
收到其他与经营活动有关的现金	4,019,123,012.49	2,385,308,703.02
经营活动现金流入小计	5,090,267,296.80	3,641,312,921.16
购买商品、接受劳务支付的现金	1,633,273,964.17	1,387,325,753.07
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	73,729,068.27	72,536,980.00
支付的各项税费	232,506,979.98	152,827,898.24
支付其他与经营活动有关的现金	2,343,073,634.42	1,934,857,249.73
经营活动现金流出小计	4,282,583,646.84	3,547,547,881.04
经营活动产生的现金流量净额	807,683,649.96	93,765,040.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	330,314,216.98	
取得投资收益收到的现金	433,575,382.66	734,985,613.77
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	40,000,000.00	24,500,000.00
投资活动现金流入小计	803,889,599.64	759,485,613.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	301,846,868.21	177,799,498.61
投资支付的现金	372,721,769.28	480,350,000.00
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		
投资活动现金流出小计	674,568,637.49	658,149,498.61
投资活动产生的现金流量净额	129,320,962.15	101,336,115.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,200,000,000.00	2,400,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,377,511,606.28	5,123,200,000.00
发行债券收到的现金		3,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,577,511,606.28	10,923,200,000.00
偿还债务支付的现金	6,230,994,357.52	8,583,369,997.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,517,056,839.95	2,577,241,939.90
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	86,944,112.18	
筹资活动现金流出小计	9,834,995,309.65	11,160,611,937.65
筹资活动产生的现金流量净额	-5,257,483,703.37	-237,411,937.65
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	-4,320,479,091.26	-42,310,782.37
加：期初现金及现金等价物余额	12,421,813,592.99	9,105,889,099.31
六、期末现金及现金等价物余额	8,101,334,501.73	9,063,578,316.94

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

母公司现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还	1,020.00	
收到其他与经营活动有关的现金	466,384,891.69	73,796,589.96
经营活动现金流入小计	466,385,911.69	73,796,589.96
购买商品、接受劳务支付的现金	665,923.00	970,533.55
支付给职工以及为职工支付的现金	4,086,753.31	2,218,272.02
支付的各项税费	891,960.03	891,871.92
支付其他与经营活动有关的现金	418,153,733.71	52,828,496.98
经营活动现金流出小计	423,798,370.05	56,909,174.47
经营活动产生的现金流量净额	42,587,541.64	16,887,415.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,037,079,198.24	64,203,245.89
取得投资收益收到的现金		-12,805,885.59
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		503,997,261.94
投资活动现金流入小计	3,037,079,198.24	555,394,622.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116,389.80	50,724,695.40
投资支付的现金	3,978,440,141.00	3,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		486,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,978,556,530.80	539,724,695.40
投资活动产生的现金流量净额	-941,477,332.56	15,669,926.84
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		17,742.68
筹资活动现金流入小计		17,742.68
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,583,235.00	164,708,235.00
支付其他与筹资活动有关的现金		60.00
筹资活动现金流出小计	190,583,235.00	164,708,295.00
筹资活动产生的现金流量净额	-190,583,235.00	-164,690,552.32
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	-1,089,473,025.92	-132,133,210.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,174,884,815.32	556,243,930.11
六、期末现金及现金等价物余额	85,411,789.40	424,110,719.82

法定代表人：黄新 主管会计工作负责人：邹百青 会计机构负责人：王燕艳

担保人财务报表

适用 不适用