南通一诺城镇建设开发有限公司

公司债券中期报告

（2022 年）

二〇二二年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书的“重大风险提示”。

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、 报告期内控股股东、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.....7
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....10
第二节 债券事项.....10
一、 公司信用类债券情况.....10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....11
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.....11
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....12
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....12
第三节 报告期内重要事项.....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、 合并报表范围调整.....12
四、 资产情况.....12
五、 负债情况.....13
六、 利润及其他损益来源情况.....14
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....14
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....15
九、 对外担保情况.....15
十、 关于重大未决诉讼情况.....16
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....16
十二、 向普通投资者披露的信息.....16
第四节 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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....16
三、发行人为可续期公司债券发行人.....16
四、发行人为其他特殊品种债券发行人.....16
五、其他特定品种债券事项.....16
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....16
第六节 备查文件目录.....17
财务报表.....19
附件一： 发行人财务报表.....19

释义

本公司、公司、发行人	指	南通一诺城镇建设开发有限公司
控股股东	指	南通融通控股集团有限公司
实际控制人	指	南通市通州区人民政府
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
22 一诺 01/22 南通一诺 01	指	2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券(第一期)
天风证券	指	天风证券股份有限公司
报告期/本期	指	2022 年 1-6 月
报告期末	指	2022 年 6 月末
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	南通一诺城镇建设开发有限公司
中文简称	南通一诺
外文名称（如有）	NANTONG YINUO TOWN CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT CO., LTD.
外文缩写（如有）	NANTONG YINUO
法定代表人	陈杰
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	江苏省南通市 通州区先锋街道青年东路 189 号
办公地址	江苏省南通市 通州区先锋街道青年东路 189 号
办公地址的邮政编码	216300
公司网址（如有）	-
电子信箱	ntyinuo@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蒲冬梅
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、财务负责人
联系地址	南通市通州区先锋街道青年东路 189 号
电话	0513-68385083
传真	0513-68385083
电子信箱	1390905427@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

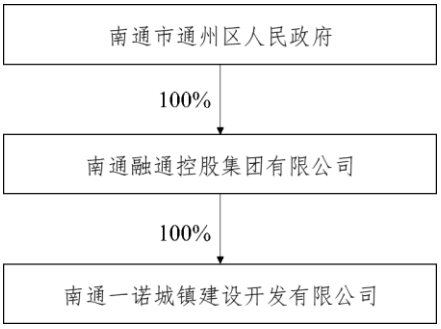
（三） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：南通融通控股集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：南通市通州区人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

□适用 √不适用

实际控制人为自然人的

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

□发生变更 √未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人董事长：陈杰
发行人的其他董事：徐剑、蒲冬梅
发行人的监事：邢小庆、顾秋晨
发行人的总经理：陈杰

发行人的财务负责人：蒲冬梅
发行人的其他高级管理人员：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

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体，营业收入主要来源于工程项目建设、安置房销售及贸易等业务。

（1）工程建设业务

工程建设业务板块由公司本部负责。根据委托方与公司签订的委托代建协议，公司负责通州区范围内的土地拆迁整理及基础设施建设业务。公司每年年末根据委托方出具的项目确认函，按成本加成模式确认当年的工程建设业务收入。

（2）安置房销售业务

安置房销售业务由公司本部负责，发行人作为承担通州区安置房建设的主体，负责区内安置房建设开发工作，根据通州区的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，进行安置房项目的建设管理，根据通州区内拆迁安置进度，安置房项目建设完成后，由通州区范围内相关单位归集安置户购房款并定期划转给发行人。

（3）贸易业务

发行人贸易业务由子公司鑫洲纺织负责，为发行人 2020 年新增业务板块，贸易对象主要为棉纱。

（4）其他业务

其他业务包括租赁业务和土地转让业务。租赁业务为发行人 2019 年新增业务板块，主要系发行人经营的先锋街道内社区综合服务中心所产生的租赁收入。土地转让业务为 2021 年新增业务板块。

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

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体，城市基础设施建设是城市发展的基石，对于强化城市功能、扩大有效投资、优化调整产业和人口结构、推动城市可持续发展具有重要支撑和引领作用。

从总体上看，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。

保障性住房是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，发挥社会保障作用的住房。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提到“有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策”。在扶持政策的有力推动下，我国的保障性住房行业仍将在未来一段时期呈快速发展态势。总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及

政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

南通市通州区政府将继续加大对发行人的支持力度，进一步巩固发行人的核心地位。

（1）区位优势

南通市是中国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，辖 3 个区、1 个县，代管 3 个县级市。

南通市通州区 2021 年全区地区生产总值（GDP）1,594.2 亿元，总量列南通市各县（市、区）第二位，按可比价计算，同比增长 9.2%。其中第一产业实现增加值 67.1 亿元，同比增长 4.5%；第二产业实现增加值 815.3 亿元，同比增长 10.4%；第三产业实现增加值 711.8 亿元，同比增长 8.5%。

发行人作为南通市通州区的城市建设经营实体，雄厚的经济基础和良好的发展潜力为发行人业务的稳步发展提供了良好的条件。

（2）区域垄断优势

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体。公司母公司南通融通控股集团有限公司是通州区进行国有企业整合之后的三大集团之一，承担着重要的基础设施建设职能，其中发行人负责先锋街道的各项基建业务和通州区的安置房业务，具备一定的区域垄断性。

随着地区经济水平的不断提高，居民公共服务需求也将进一步增强，将对发行人各项业务的发展提供良好的支持。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人将根据南通市通州区政府未来规划，不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设。发行人自成立以来立足先锋街道的综合开发，所负责业务具备区域垄断性。未来将计划做好南通市通州区西南片区的综合开发及中央创新区基础设施建设等。

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：发行人是南通市通州区重要的城市建设投资主体及国有资产经营主体，公司营业收入大部分来源于代建工程业务，其与经济周期具有较强的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策：发行人根据南通市通州区发展规划，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，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存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

□是 √否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人已制定《关联交易决策制度》，根据制度规定，关联交易应根据交易金额履行相应的审批程序，关联交易应按照市场公允定价。

发行人已指定信息披露管理负责人和联络人，负责发行人的信息披露，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。

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

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额17.68亿元，其中公司信用类债券余额0.00亿元，占有息债务余额的 0.00%；银行贷款余额 17.68 亿元，占有息债务余额的 100.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行贷款	0.00	1.51	0.61	15.56	17.68
合计	0.00	1.51	0.61	15.56	17.68

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	22 一诺 01
3、债券代码	184495.SH、2280321.IB
4、发行日	2022 年 7 月 27 日
5、起息日	2022 年 8 月 1 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 8 月 1 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3-7 年末，分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。
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（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
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、是否存在终止上市的风险（如适用）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 √本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：184495.SH、2280321.IB

债券简称：22 一诺 01

债券约定的投资者保护条款：

交叉保护：【触发情形】发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付 3 的其他公司债券，企业债券，资产支持证券，银行间债务融资工具（包括超短期融资券，短期融资券，中期票据，永续票据，资产支持票据，绿色债务融资工具，定向工具，项目收益票据，扶贫票据等），境外债券的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行，信托，财务公司，保理公司，金融租赁公司，融资租赁公司，小额贷款公司等金融机构的借款，贷款，租金，付款或支付义务等），委托贷款，承兑汇票，纸票，信用证，资产管理计划融资，银行理财融资，境外贷款或借款，债权融资计划，区域性交易场所发行的债券，债务工具，其他（如明股实债，担保义务，代偿义务，差额补偿义务，流动性支持义务等），且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产 3%，或人民币（或等值于人民币）5,000 万元（以较低者为准），发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权代理人。

投资者保护条款的触发和执行情况：

本报告期内未触发投资者保护条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

√本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
□本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

□标准无保留意见 □其他审计意见 √未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上
□适用 √不适用
报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上
□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
无形资产	0.45	0.00	0.81	-44.30
递延所得税资产	29.50	0.00	43.33	-31.92
预付款项	0.00	0.00	22.00	-100.00

发生变动的原因：
（1） 无形资产：占总资产比例极低，变动不会对公司的资产情况产生重大不利影响；
（2） 递延所得税资产：占总资产比例极低，变动不会对公司的资产情况产生重大不利影

响。

（3） 预付款项：占总资产比例极低，变动不会对公司的资产情况产生重大不利影响。

（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	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	2.52	0.50	-	19.84
应收账款	24.84	10.24	-	41.22
投资性房地产	14.75	4.74	4.74	32.14
合计	42.11	15.48	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
应收账款	24.84	-	10.24	银行借款质押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	260.81	0.07	182.62	42.81
应付职工薪酬	5.73	0.00	25.09	-77.61

发生变动的原因：

（1） 应付账款：占总负债比例较低，不会对公司产生重大影响；

（2） 应付职工薪酬：占总负债比例较低，不会对公司产生重大影响。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：22.76 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 24.85 亿元，有息债务同比变动 9.16%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 0.00 亿元；银行贷款余额 24.85 亿元，占有息债务余额的 100.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行贷款	0.00	4.08	2.66	18.11	24.85
合计	0.00	4.08	2.66	18.11	24.85

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3,484.14 万元

报告期非经常性损益总额：63.64 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

√适用 □不适用

报告期内，公司净利润为 2,629.45 万元，经营性现金净流量为-11,539.78 万元，呈现净流出，主要是由于公司报告期内其他往来款增加所致。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.25 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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：0.25 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：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：0.44%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：12.31 亿元

报告期末对外担保的余额：14.62 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.31 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：7.85 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
南通鼎通交通工程有限公司	关联方	11.52	交通基础设施建设	良好	保证	4.73	2034 年 12 月 19 日	无重大不利影响
南通鼎通交通工程有限公司	关联方	11.52	交通基础设施建设	良好	保证	0.47	2034 年 12 月 19 日	无重大不利影响
南通鼎通交通工程有限公司	关联方	11.52	交通基础设施建设	良好	保证	1.89	2034 年 12 月 19 日	无重大不利影响
南通鼎通交通	关联方	11.52	交通基础设施建设	良好	保证	0.76	2025 年 11 月 20 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
工程有限公司								
合计	—	—	—	—	—	7.85	—	—

十、关于重大未决诉讼情况

□适用 √不适用

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

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，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《南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券中期报告（2022 年）》盖章页）

南通一诺城镇建设开发有限公司

2022 年 8 月 31 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位: 南通一诺城镇建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	251,837,695.06	223,053,676.37
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	2,484,261,547.78	2,179,495,641.92
应收款项融资		
预付款项		220,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,866,355,137.35	2,769,490,922.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,269,143,187.11	2,424,920,136.94
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	286,746,732.92	285,378,146.64
流动资产合计	8,158,344,300.22	7,882,558,524.29
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		

8

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,475,343,600.00	1,475,343,600.00
固定资产	114,315.08	146,699.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,504.31	8,086.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	294,970.50	433,295.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,475,757,389.89	1,475,931,682.39
资产总计	9,634,101,690.11	9,358,490,206.68
流动负债：		
短期借款	497,692,480.56	660,453,425.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,608,069.13	1,826,246.93
预收款项		
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	57,298.90	250,862.61
应交税费	242,790,707.41	220,721,201.13
其他应付款	717,530,235.19	699,430,400.99
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	176,540,609.28	136,640,250.19
其他流动负债		
流动负债合计	1,637,219,400.47	1,719,322,386.85

8

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,810,640,000.00	1,479,220,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	350,000,000.00	350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	197,029,902.65	197,029,902.65
其他非流动负债	3,588,013.94	3,588,013.94
非流动负债合计	2,361,257,916.59	2,029,837,916.59
负债合计	3,998,477,317.06	3,749,160,303.44
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,166,117,104.35	3,166,117,104.35
减：库存股		
其他综合收益	550,904,557.95	550,904,557.95
专项储备		
盈余公积	88,000,875.75	88,000,875.75
一般风险准备		
未分配利润	830,601,835.00	804,307,365.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,635,624,373.05	5,609,329,903.24
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	5,635,624,373.05	5,609,329,903.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,634,101,690.11	9,358,490,206.68

公司负责人：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位:南通一诺城镇建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

8

货币资金	157,928,229.44	142,641,971.24
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	2,484,253,226.57	2,179,487,320.71
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	7,025,314,931.01	6,371,701,192.18
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,629,235,767.55	1,818,940,936.24
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	11,296,732,154.57	10,512,771,420.37
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	700,500,000.00	700,500,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,475,343,600.00	1,475,343,600.00
固定资产	114,315.08	146,699.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出	4,504.31	8,086.97
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	23,295.50	23,295.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,175,985,714.89	2,176,021,682.39
资产总计	13,472,717,869.46	12,688,793,102.76
流动负债：		

8

短期借款	90,129,250.00	250,358,233.33
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		
应付账款	2,608,069.13	1,826,246.93
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	52,922.01	241,262.61
应交税费	242,772,780.67	220,721,201.13
其他应付款	5,283,547,285.05	4,767,194,744.40
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	124,292,084.28	103,283,077.98
其他流动负债		
流动负债合计	5,743,402,391.14	5,343,624,766.38
非流动负债：		
长期借款	1,556,440,000.00	1,197,520,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	350,000,000.00	350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	197,029,902.65	197,029,902.65
其他非流动负债	3,588,013.94	3,588,013.94
非流动负债合计	2,107,057,916.59	1,748,137,916.59
负债合计	7,850,460,307.73	7,091,762,682.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,166,117,104.35	3,166,117,104.35
减：库存股		
其他综合收益	550,904,557.95	550,904,557.95
专项储备		
盈余公积	88,000,875.75	88,000,875.75

未分配利润	817,235,023.68	792,007,881.74
所有者权益（或股东权益）合计	5,622,257,561.73	5,597,030,419.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,472,717,869.46	12,688,793,102.76

公司负责人：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

合并利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	350,160,119.86	383,876,654.84
其中：营业收入	350,160,119.86	383,876,654.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	316,156,205.46	352,434,280.58
其中：营业成本	311,352,415.51	349,513,047.49
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	1,409,450.51	1,648,512.56
销售费用		
管理费用	3,378,486.62	3,375,860.40
研发费用		
财务费用	15,852.82	-2,103,139.87
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	201,182.19	10,000,000.00
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“-”		

8

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）	553,300.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-334,086.39
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	34,758,396.59	41,108,287.87
加：营业外收入	106,418.27	144,550.00
减：营业外支出	23,365.33	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	34,841,449.53	41,252,837.87
减：所得税费用	8,546,979.72	5,709,473.31
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	26,294,469.81	35,543,364.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	26,294,469.81	35,543,364.56
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）	26,294,469.81	35,543,364.56
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		

8

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	26,294,469.81	35,543,364.56
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	26,294,469.81	35,543,364.56
（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：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	349,507,795.43	223,623,809.45
减：营业成本	311,352,415.51	197,887,380.61
税金及附加	1,294,708.19	685,445.18
销售费用		
管理费用	3,297,723.63	3,091,204.30
研发费用		
财务费用	6,382.16	-1,067,650.28
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,177.78	10,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填		

8

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）		-334,086.39
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	33,557,743.72	32,693,343.25
加：营业外收入	101,418.27	144,550.00
减：营业外支出	23,365.33	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	33,635,796.66	32,837,893.25
减：所得税费用	8,408,654.72	5,709,473.31
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	25,227,141.94	27,128,419.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	25,227,141.94	27,128,419.94
（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	25,227,141.94	27,128,419.94
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：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,658,463.99	94,037,052.25
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	6,144,726.55	
收到其他与经营活动有关的现金	472,340,102.15	810,627,237.64
经营活动现金流入小计	490,143,292.69	904,664,289.89

8

购买商品、接受劳务支付的现金	86,035,852.46	166,359,794.99
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	2,907,430.36	2,533,615.80
支付的各项税费	324,372.52	9,329,074.59
支付其他与经营活动有关的现金	516,273,431.04	765,939,160.15
经营活动现金流出小计	605,541,086.38	944,161,645.53
经营活动产生的现金流量净额	-115,397,793.69	-39,497,355.64
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		67,525.10
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		67,525.10
投资活动产生的现金流量净额		-67,525.10
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		

8

资收到的现金		
取得借款收到的现金	517,000,000.00	954,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		162,720,819.45
筹资活动现金流入小计	517,000,000.00	1,116,720,819.45
偿还债务支付的现金	308,180,000.00	627,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,638,187.62	62,344,427.37
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		364,278,297.53
筹资活动现金流出小计	372,818,187.62	1,053,902,724.90
筹资活动产生的现金流量净额	144,181,812.38	62,818,094.55
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	28,784,018.69	23,253,213.81
加：期初现金及现金等价物余额	173,013,676.37	250,744,537.60
六、期末现金及现金等价物余额	201,797,695.06	273,997,751.41

公司负责人：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位:元　币种:人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,658,463.99	852,251.05
收到的税费返还	6,144,726.55	
收到其他与经营活动有关的现金	156,769,266.45	937,080,001.89
经营活动现金流入小计	174,572,456.99	937,932,252.94
购买商品、接受劳务支付的现金	66,663,178.87	112,509,019.73
支付给职工及为职工支付的现金	2,837,984.23	1,985,615.47
支付的各项税费	207,173.10	158,666.21
支付其他与经营活动有关的现金	261,180,695.49	1,023,437,074.58
经营活动现金流出小计	330,889,031.69	1,138,090,375.99

8

经营活动产生的现金流量净额	-156,316,574.70	-200,158,123.05
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		67,525.10
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		67,525.10
投资活动产生的现金流量净额		-67,525.10
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	420,000,000.00	520,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		90,000,000.00
筹资活动现金流入小计	420,000,000.00	610,000,000.00
偿还债务支付的现金	200,080,000.00	158,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,317,167.10	40,371,142.88
支付其他与筹资活动有关的现金		301,202,893.97
筹资活动现金流出小计	248,397,167.10	500,154,036.85
筹资活动产生的现金流量净额	171,602,832.90	109,845,963.15
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	15,286,258.20	-90,379,685.00
加：期初现金及现金等价物余额	142,641,971.24	200,906,019.63
六、期末现金及现金等价物余额	157,928,229.44	110,526,334.63

公司负责人：陈杰 主管会计工作负责人：陈杰 会计机构负责人：蒲冬梅

8