
海宁市城市发展投资集团有限公司

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

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对相关债券的偿付、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 2022 年 6 月 30 日，本公司所面临的风险因素与 2021 年年度报告及债券募集说明书中“风险因素”章节相比没有重大变化。

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、 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.....	11
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.....	19
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.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	20
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 关于重大未决诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

海宁城投、本公司、公司、发行人	指	海宁市城市发展投资集团有限公司
实际控制人	指	海宁市人民政府
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程	指	《海宁市城市发展投资集团有限公司章程》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2022 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，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	海宁市城市发展投资集团有限公司
中文简称	海宁城投
外文名称（如有）	Haining City Development Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	HAINING CITY DEVELOPMENT INWESTMENT GROUP
法定代表人	杜莹池
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	浙江省嘉兴市 海宁市海州路 89 号
办公地址	浙江省嘉兴市 海宁市海州路 89 号
办公地址的邮政编码	314400
公司网址（如有）	http://ctjt.haining.gov.cn
电子信箱	353605485@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	潘伟
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	财务总监
联系地址	浙江省海宁市海洲路 89 号
电话	0573-87251022
传真	0573-87251018
电子信箱	353605485@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

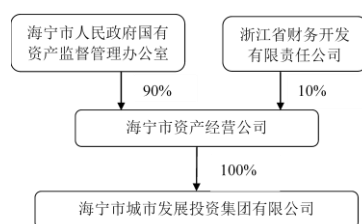
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：海宁市资产经营公司

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（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：海宁市人民政府国有资产监督管理委员会

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

控股股东的资信情况

截至报告期末，海宁市资产经营公司持有公司 100% 股权，为公司控股股东。海宁市资产经营公司报告期内资信情况良好，外部主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

控股股东的其他主要资产为存货、投资性房地产、固定资产、在建工程等，受限资产主要为存货、无形资产、在建工程等，截至 2022 年 6 月末，受限资产金额为 98.97 亿元。

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：杜莹池

发行人的其他董事：徐国强、朱根明、杨曦帆、陈亮、崔一斌、张世勇、徐铮炎、金海峰

、杨权国

发行人的监事：许华标、周雷、蒋伟锋、王敏泉、林敏坚

发行人的总经理：徐国强

发行人的财务负责人：潘伟

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

发行人经营范围为：城市基础设施的投资、开发、建设；房屋拆迁；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用；城镇有机更新（建设、开发）；商贸服务项目的投资开发；股权投资。（以上涉及资质的凭有效资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司主要业务板块可划分为：房地产业务、土地整理、燃气销售、租赁、物业管理、客房业务、商品销售业务及其他。

（1）发行人房地产业务主要包括安置房业务、商品房业务和商业地产：

①安置房业务。公司安置房项目的流程为：首先，项目规划，海宁市政府根据财政、居民等情况制定安置房项目的总体建设规划；第二，确定建设主体，海宁市政府将建设计划分配到建设主体，建设主体通过招标方式获得安置房建设土地；第三，项目前期工作，建设主体进行安置房投资概算及报批、融资等事务；第四，建设及销售，安置房项目根据实际建设进度确认建设成本，待达到现房可售状态后分批进行安置及销售，在收到购房款达到一定比例且已经交房后确认收入。

②商品房业务。经营模式为自主开发，发行人自主经营开发项目均位于海宁市。

③商业地产业务。报告期内，发行人已开发完成的商业地产项目主要为工人路商业中心商铺项目等。

（2）土地整理业务的业务模式为：海宁市土地收储中心与发行人子公司海宁市土地开发有限公司签订《海宁市市区一级土地开发项目委托协议》，委托发行人对海宁市城市规划控制区 55 平方公里（扣除经济开发区、马桥街道）进行土地一级开发，总体规划，分片实施，分片开发，具体内容是对上述范围内的土地征收、拆迁、安置、三通一平工程建设工作。发行人根据项目进度滚动分次开发，投入资金对土地进行前期整理，土地整理完成后，公司将土地交给收储中心收储并进行出让。待收储土地出让或行政划拨后，海宁市土地收储中心再与土地开发公司结算业务费用。

（3）燃气销售业务。海宁燃气经营模式为自主经营，无政府补贴，拥有海宁市天然气销售的特许经营权，主要负责对接城市供气管网与国家供气网络的城市主管网建设和运营，具体为海宁市高压管道天然气的供应，负责与浙江省能源局和浙江省天然气开发有限公司进行对接，协调海宁市的年度用气指标。

（4）租赁业务。由海宁市小商品市场开发有限公司负责，主要从事物业管理服务，市场经营管理、会务服务。

（5）物业管理业务。主要由海宁市兴房物业管理服务有限公司负责。

（6）客房业务。主要来自海宁市小商品市场开发公司下属假日国际大酒店。

（7）商品销售业务。公司商品销售业务的经营主体为融诚聚数供应链股份有限公司，主要围绕化纤丝、化工 PVC、建筑材料开展销售。

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）行业情况

①房地产行业

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业和宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。

在竞争格局方面，我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。但是随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度呈现显著提升。目前，我国房地产市场已形成了以万科、绿地、万达、保利、中海、碧桂园、恒大等多家销售收入在 1,000 亿以上规模的房地产企业。近几年，龙头企业的固化优势越来越大，这种优势不仅表现在资金成本上的优势，也表现在开发流程和品牌方面的优势。

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%，比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。从商品房销售面积同比增幅走势看，随着政策调控思路的变化，从周期性政策到长效机制，预期未来房地产行业将呈现出更加稳定的发展趋势。

②土地开发行业

由于土地开发很大程度上受房地产行业及政策影响较大，因此从行业的周期性来看，其周期与房地产行业周期基本一致，且具有明显的政策性。一般表现为：经济增速下滑→房地产调控政策放松→土地交易量增加→土地开发行业增长→房地产过热→房地产调控政策紧缩→土地交易量萎缩→土地开发行业下滑。

2019 年来全国土地成交价格上涨速度呈现上涨趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年土地开发整理市场将继续保持良好的发展态势。

从该行业的行业竞争情况来看，由于土地开发业务主要依靠地方城投企业开展，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，同时政府往往为不同的城投企业划定特定区域，因此土地开发业务具有明显的垄断性和区域性，行业竞争程度较低。

海宁市地处浙江省东北部，是江浙沪“金三角”交汇点，距上海、苏州、杭州、宁波等江浙沪经济强市车程均在 1 小时以内。随着长三角区域经济一体化的加速推进，长三角有望建设成为亚太地区重要的国际门户和世界级城市群。上海加快国际金融中心、国际航运中心建设，杭州着力推动都市经济圈发展，打造全国文化创意中心、电子商务中心，都将有利于推进与沪杭同城、拓展海宁发展的战略空间。随着海宁市未来城市建设的不断推进，土地整理需求将不断增大。

整体看，海宁市未来几年土地整理需求规模较大，对发行人而言未来几年有望形成较大的土地整理收入。

③燃气销售行业

在中国经济持续增长的推动下，我国天然气的需求将不断增长。2014 年 3 月，国家发改委发布《天然气基础设施建设与运营管理办法》。该办法鼓励、支持各类资本参与投资建设纳入统一规划的天然气基础设施，支持天然气基础设施相互连接，建立天然气基础设施服务交易平台，有利于完善全国天然气管网，提高天然气基础设施利用效率，保障天然气安全稳定供应，促进天然气行业持续有序健康发展。

④租赁行业

发行人主要涉及市场商铺租赁行业。市场经营行业在国民经济体系中处于下游产业的位置，在我国国民经济中占有重要的地位，与国民经济发展、人均收入水平等宏观因素息息相关。经过几十年的培育和发展，我国商品交易市场规模不断扩大，商品集散功能日益增强，各地商品交易市场已经成为我国商品流通的重要集散地。

（2）行业地位

①在海宁市房地产领域的地位

发行人是海宁市政府重点构建的国有企业，是按市场化规则运营的重大项目建设和运营主体，是海宁市政府拆迁安置、旧城改造项目的建设主体。

发行人子公司海宁市房地产开发有限公司和海宁市城市有机更新有限公司拥有房地产开发资质，是海宁地区商品商业房产开发的主力军之一。由子公司有机更新公司开发海宁市工人路商业中心项目是海宁市区商业综合体之一，入驻的商业客户已有永辉超市、星巴克、麦当劳、耐克、批云传奇电影院等。

②在土地整理领域的地位

发行人是海宁市土地一级开发和旧城区拆迁改造工程的主要实施主体。公司对海宁市政府授权范围内的建设土地进行开发和整理，待土地出让后，公司获得土地相关收入，保障了发行人持续进行土地运作和开发的能力。近年来，为全面增强城市基础设施功能，发行人对多个土地进行了开发和整理，海宁市的社会环境面貌和秩序得到了明显改善。

（3）公司面临的主要竞争状况

①发行人市场地位

公司作为对市政府授权范围内的国有资产实行统一管理和运营的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市土地开发、房地产建设、燃气销售、租赁等重点行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。海宁市人民政府为进一步强化公司的定位优势，在垄断业务的运营等方面给予公司较大的政策支持。随着海宁市经济的不断发展、人民生活水平地不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，公司的业务量和效益将同步增长。

②综合经营优势

近年来，随着海宁市经济的快速发展，城市基础设施建设步伐逐渐加快，发行人在海宁市市政设施、公用设施及旧城改造等基础设施业务中处于行业领先地位，并积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。

作为海宁市政府经营城市的重要载体和市级国有资产与资本经营主体，发行人承建土地一级开发、安置房等业务，综合经营能力较强，具有显著的经营协同效应。

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

否

（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

发行人是经海宁市人民政府批准设立的国有企业，实际控制人为海宁市人民政府，直接出资人为海宁市资产经营公司。发行人拟将自身建设成为国内一流的县（市）级基于城市发展、开发建设和规范运营的现代化集团公司，初步形成自主的开发和运营能力，实现资产质量的大幅提升和综合实力的增强。

发行人制定了“12345”发展计划，即：以建设现代化中等城市为核心；以建立现代化企业集团和项目建设推进为主线；重点打造综合投融资主体、重点项目建设平台和城市土地开发平台；以安置房、商住地产开发和历史文化街区为主要抓手；突出环东西山区块、鹃湖区块、城西商贸城区块、城南区块和市中心老城区块五大区块的开发建设。发行人未来将强化市场掌控能力，全面提升企业盈利能力及核心竞争力，形成房地产业务、土地整理、燃气销售、租赁、物业管理和客房等各类配套产业同步发展的产业布局，成为上下游各类产业全面发展的综合性企业。

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）有息债务规模较大的风险

发行人有息债务占负债总额的比例一直保持较高的水平。如果未来有息债务规模扩张较快，每年的利息支出将会随之大幅增加，可能导致发行人的偿付能力受到影响。

风险对策：未来随着业务量将逐渐扩大，发行人自身的盈利能力将逐渐增强，偿债能力将进一步加强，资金压力也会在一定程度上缓解。目前发行人已经建立了良好的财务控制制度，未来将有效控制负债规模，切实保障财务安全。

（2）未来资本支出压力较大的风险

发行人从事海宁市内的安置保障房建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家政策及资本市场形势等多方面因素影响。未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，做好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能做好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

风险对策：发行人将进行充足的项目前期管理，合理分配项目资本金并规划外部融资计划，避免造成短期内资金偿付较大的状况，给发行人的偿债能力造成压力。

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

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（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 121.73 亿元，其中公司信用类债券余额 108.54 亿元，占有息债务余额的 89.16%；银行贷款余额 13.19 亿元，占有息债务余额的 10.84%；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）	
公司信用类债券	-	10.26	-	98.28	108.54
银行贷款	-	5.71	3.00	4.48	13.19
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	15.97	3.00	102.76	121.73

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 40.00 亿元，企业债券余额 11.04 亿元，非金融企业债务融资工具余额 57.50 亿元，且共有 20.26 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	海宁市城市发展投资集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
2、债券简称	19 海城 01
3、债券代码	162194.SH
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、起息日	2019 年 9 月 25 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 9 月 25 日
7、到期日	2024 年 9 月 25 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.37
10、还本付息方式	每年付息 1 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	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券
2、债券简称	21 海宁城投 CP001
3、债券代码	042100451. IB
4、发行日	2021 年 10 月 13 日
5、起息日	2021 年 10 月 14 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 14 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国民生银行股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	20 海城 01
3、债券代码	166720. SH
4、发行日	2020 年 4 月 24 日
5、起息日	2020 年 4 月 28 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 4 月 28 日
7、到期日	2025 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.26
10、还本付息方式	每年付息 1 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	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 海宁城投 MTN001
3、债券代码	102002157. IB
4、发行日	2020 年 11 月 13 日
5、起息日	2020 年 11 月 17 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 17 日
7、到期日	2025 年 11 月 17 日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 海宁城投 MTN002
3、债券代码	102100134. IB
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、起息日	2021 年 1 月 22 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 22 日
7、到期日	2026 年 1 月 22 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 海宁城投 MTN001
3、债券代码	102100138. IB
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、起息日	2021 年 1 月 22 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 22 日
7、到期日	2026 年 1 月 22 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	杭州银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 海宁城投 MTN001
3、债券代码	101900425. IB
4、发行日	2019 年 3 月 26 日
5、起息日	2019 年 3 月 28 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 28 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.63
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 海城 01
3、债券代码	178305.SH
4、发行日	2021 年 4 月 16 日
5、起息日	2021 年 4 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 4 月 20 日
7、到期日	2026 年 4 月 20 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	每年付息 1 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	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 海城 02
3、债券代码	196512.SH
4、发行日	2021 年 7 月 7 日
5、起息日	2021 年 7 月 9 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 9 日
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	每年付息 1 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	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2019 年度第二期中期票据
2、债券简称	19 海宁城投 MTN002
3、债券代码	101901186. IB
4、发行日	2019 年 8 月 28 日
5、起息日	2019 年 8 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 30 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司、国家开发银行
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2022 年度第三期中期票据
2、债券简称	22 海宁城投 MTN003
3、债券代码	102280654. IB
4、发行日	2022 年 3 月 28 日
5、起息日	2022 年 3 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 30 日
7、到期日	2027 年 3 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	杭州银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2022 年度第一期中期票据
--------	--------------------------------

2、债券简称	22 海宁城投 MTN001
3、债券代码	102280683. IB
4、发行日	2022 年 3 月 29 日
5、起息日	2022 年 3 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 30 日
7、到期日	2027 年 3 月 30 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	每年付息 1 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	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司、中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2018 年海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	18 海宁债、18 海宁城投债
3、债券代码	152006. SH、1880242. IB
4、发行日	2018 年 11 月 12 日
5、起息日	2018 年 11 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 13 日
8、债券余额	11.04
9、截止报告期末的利率(%)	5.47
10、还本付息方式	本期债券的本金在 2021 年至 2025 年分期兑付,自本期债券存续期第 3 年末起,逐年分别按照发行总额的 20%,20%,20%,20%和 20%的比例兑付债券本金,每年付息 1 次。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年海宁市城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券
2、债券简称	22 海宁专项债、22 海宁债

3、债券代码	184492.SH、2280325.IB
4、发行日	2022 年 7 月 22 日
5、起息日	2022 年 7 月 26 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 26 日
7、到期日	2029 年 7 月 26 日
8、债券余额	13.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	每年付息 1 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+银行间
12、主承销商	国开证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国开证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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

债券代码：196512.SH

债券简称：21 海城 02

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内本期债券未到行权期，故发行人尚未行使调整票面利率选择权、投资者尚未行使回售选择权。

债券代码：178305.SH

债券简称：21 海城 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内本期债券未到行权期，故发行人尚未行使调整票面利率选择权、投资者尚未行使回售选择权。

债券代码：166720.SH

债券简称：20 海城 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内本期债券未到行权期，故发行人尚未行使调整票面利率选择权、投资者尚未行使回售选择权。

债券代码：162194.SH

债券简称：19 海城 01

债券包括的条款类型：

√ 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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内本期债券未到行权期，故发行人尚未行使调整票面利率选择权、投资者尚未行使回售选择权。

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

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

债券代码：162194.SH

债券简称	19 海城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：本期债券无担保； 2、偿债计划：本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、其他偿债保障措施内容：（1）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（2）制定债券持有人会议规则；（3）充分发挥债券受托管理人的作用；（4）严格信息披露
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内均得到有效执行

债券代码：166720.SH

债券简称	20 海城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：本期债券无担保； 2、偿债计划：本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、其他偿债保障措施内容：（1）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（2）制定债券持有人会议规则；（3）充分发挥债券受托管理人的作用
担保、偿债计划及其他偿债	无

保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内均得到有效执行

债券代码：178305.SH

债券简称	21 海城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：本期债券无担保； 2、偿债计划：本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、其他偿债保障措施内容：（1）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（2）制定债券持有人会议规则；（3）充分发挥债券受托管理人的作用；（4）严格信息披露
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内均得到有效执行

债券代码：196512.SH

债券简称	21 海城 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：本期债券无担保； 2、偿债计划：本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、其他偿债保障措施内容：（1）设立专项账户并严格执行资金管理计划；（2）制定债券持有人会议规则；（3）充分发挥债券受托管理人的作用；（4）严格信息披露
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内均得到有效执行

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：亿元 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（%）
货币资金	49.26	10.35	25.40	93.91
应收款项融资	0.63	0.13	0.48	32.23
预付款项	7.61	1.60	5.23	45.43
合同资产	0.07	0.01	0.05	37.80
递延所得税资产	0.06	0.01	0.04	39.68

发生变动的的原因：

货币资金：主要系报告期内发行债务融资工具，募集资金未完全使用导致货币资金增加所致。

应收款项融资：主要系应收票据增加所致。

预付款项：主要系报告期内预付土地出让金增加。

合同资产：主要系报告期内已完工未结算项目增加所致。

递延所得税资产：主要系报告期内资产减值准备中可抵扣暂时性差异增加。

（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（%）
固定资产	39.82	1.62	—	4.07
存货（开发成本）	240.35	47.04	—	19.57
货币资金（票据保证金）	49.26	1.97	—	4.00
应收账款及应收票据	5.19	1.48	—	28.52
在建工程	57.85	13.41	—	23.18
合计	392.47	65.52	—	—

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

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：亿元 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（%）
短期借款	15.78	5.93	8.46	86.56
应付职工薪酬	0.18	0.07	0.27	-33.45
应交税费	0.07	0.03	1.57	-95.74
长期借款	63.44	23.86	32.31	96.38

发生变动的的原因：

短期借款：主要系报告期内公司因资金需求，短期银行借款增加所致。

应付职工薪酬：主要系短期薪酬减少所致。

应交税费：主要系增值税减少所致。

长期借款：主要系报告期内公司项目融资增加所致。

（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：138.36 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 189.23 亿元，有息债务同比变动 36.77%。

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 108.54 亿元，占有息债务余额的 57.36%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 20.26 亿元；银行贷款余额 80.68 亿元，占有息债务余额的 42.63%；非银行金融机构贷款 0.01 亿元，占有息债务余额的 0.01%；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）	
信用类债券	-	10.26	-	98.28	108.54

银行贷款	-	8.48	8.64	63.56	80.68
非银行金融机构贷款	-	-	-	0.01	0.01
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	18.74	8.64	161.85	189.23

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：1.29 亿元

报告期非经常性损益总额：1.17 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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.38	主要系发行人收到分红款	0.04	部分可持续
公允价值变动损益	0.20	交易性金融资产的公允价值变动	0.20	不可持续
资产减值损失	0.00	固定资产处置利得	0.00	不可持续
营业外收入	0.92	主要系违约金收入	0.00	不可持续
营业外支出	0.81	赔、罚款支出	0.00	不可持续
其他收益	0.90	主要系来源于政府的补助款	0.90	不可持续
资产处置收益	0.02	-	0.02	不可持续

（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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
海宁中国皮革城股份有限公司	否	18.36%	市场开发及经营、商品流通、酒店服务、健康	134.00	83.77	6	3

司			医疗和金融 服务等				
---	--	--	--------------	--	--	--	--

（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

存在较大差异主要系房产存货大幅度增加所致。

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：9.28 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.19 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

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：9.47 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：7.06 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：4.51%，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：21.78 亿元

报告期末对外担保的余额：16.89 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.89 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：3.26 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

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

单位：亿元 币种：人民币

专项债券类型：**社会领域产业专项债券**

债券代码	2280325. IB/184492. SH
债券简称	22 海宁专项债/22 海宁债
债券余额	13.80
募集资金使用的具体领域	本期债券募集资金为 13.80 亿元人民币, 所筹资金 5.90 亿元拟用于横头街历史文化街区开发建设项目, 2.18 亿元拟用于中丝三厂文化创意产业园项目, 1.20 亿元拟用于海宁市干河街历史文化街区开发建设项目二期, 4.52 亿元拟用于补充营运资金。
项目或计划进展情况及效益	募投项目仍在建设当中, 未产生收益。

五、其他特定品种债券事项

无。

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，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为海宁市城市发展投资集团有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页）



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:海宁市城市发展投资集团有限公司

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	4,925,815,107.38	2,540,258,801.15
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	20,000,000.00	16,500,000.00
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	0.00	0.00
应收票据	83,088,055.58	82,574,669.62
应收账款	435,697,287.62	351,635,657.81
应收款项融资	63,423,201.25	47,962,509.88
预付款项	760,553,541.64	522,976,063.00
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	2,904,148,869.82	2,962,541,688.68
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	24,035,443,300.35	22,067,208,385.85
合同资产	6,920,352.46	5,022,147.95
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	145,568,839.44	158,046,383.30
流动资产合计	33,380,658,555.54	28,754,726,307.24
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	90,000,000.00	91,041,095.89
长期股权投资	1,641,066,356.35	1,623,802,454.67
其他权益工具投资	0.00	0.00

其他非流动金融资产	300,787,221.02	250,612,811.02
投资性房地产	1,272,696,123.83	1,284,114,654.92
固定资产	3,982,311,101.74	3,368,222,023.14
在建工程	5,785,046,739.10	5,059,596,511.49
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	-	-
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	623,746,836.41	612,670,320.39
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	31,406,934.42	30,382,214.42
递延所得税资产	6,030,390.47	4,317,269.96
其他非流动资产	461,299,195.48	461,299,195.48
非流动资产合计	14,194,390,898.82	12,786,058,551.38
资产总计	47,575,049,454.36	41,540,784,858.62
流动负债：	-	-
短期借款	1,578,100,000.00	845,910,169.93
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
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	0.00	0.00
应付票据	580,820,010.89	511,014,299.55
应付账款	1,316,107,918.25	1,304,523,934.16
预收款项	89,080,818.07	90,350,465.01
合同负债	1,027,823,106.26	828,384,080.43
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	18,124,610.56	27,235,521.90
应交税费	6,704,570.28	157,477,121.41
其他应付款	2,085,193,751.05	1,992,021,834.46
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,078,050,500.00	915,289,065.21
其他流动负债	750,000,000.00	754,038,698.63
流动负债合计	8,530,005,285.36	7,426,245,190.69

非流动负债：	-	-
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	6,344,036,821.00	3,230,565,005.62
应付债券	9,828,000,000.00	8,477,511,247.09
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	1,890,034,438.89	2,056,503,753.71
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	18,062,071,259.89	13,764,580,006.42
负债合计	26,592,076,545.25	21,190,825,197.11
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	15,934,156,209.62	15,408,738,891.78
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	36,116,290.60	36,116,290.60
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	2,816,040,443.21	2,698,157,542.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,786,312,943.43	20,143,012,724.51
少数股东权益	196,659,965.68	206,946,937.00
所有者权益（或股东权益）合计	20,982,972,909.11	20,349,959,661.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,575,049,454.36	41,540,784,858.62

公司负责人：杜莹池 主管会计工作负责人：潘伟 会计机构负责人：吕娟萍

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

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	1,565,239,463.00	1,071,848,414.18

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	542,039.00	
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	11,454,863,242.09	10,572,537,004.35
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
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	508,836.74	101,879.91
流动资产合计	13,021,153,580.83	11,644,487,298.44
非流动资产：	-	-
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	80,000,000.00	81,041,095.89
长期股权投资	11,822,748,223.70	11,187,228,298.19
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	164,039,433.17	167,814,495.83
在建工程	7,138,548.19	6,757,547.18
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	42,945.00	52,500.00
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	3,277,685.93	3,663,296.03
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	12,077,246,835.99	11,446,557,233.12
资产总计	25,098,400,416.82	23,091,044,531.56
流动负债：	-	-
短期借款	870,000,000.00	520,643,500.00

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	0.00	2,186.30
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	636,255.00	1,877,675.84
应交税费	18,084.49	8,801,994.85
其他应付款	2,018,680.18	32,117,221.34
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	628,720,000.00	432,903,545.31
其他流动负债	750,000,000.00	754,038,698.63
流动负债合计	2,251,393,019.67	1,750,384,822.27
非流动负债：	-	-
长期借款	449,000,000.00	396,490,050.00
应付债券	9,828,000,000.00	8,477,511,247.09
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	-	-
长期应付款	1,057,280,000.00	1,271,864,749.97
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	11,334,280,000.00	10,145,866,047.06
负债合计	13,585,673,019.67	11,896,250,869.33
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	9,362,477,382.58	9,043,373,692.41
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	36,116,290.60	36,116,290.60
未分配利润	114,133,723.97	115,303,679.22

所有者权益（或股东权益）合计	11,512,727,397.15	11,194,793,662.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,098,400,416.82	23,091,044,531.56

公司负责人：杜莹池 主管会计工作负责人：潘伟 会计机构负责人：吕娟萍

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	2,950,311,870.82	3,447,915,675.55
其中：营业收入	2,950,311,870.82	3,447,915,675.55
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	2,979,817,379.39	3,368,926,158.20
其中：营业成本	2,799,577,027.82	3,203,516,707.82
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	20,850,029.62	33,671,220.39
销售费用	18,852,288.75	16,043,633.24
管理费用	128,818,619.15	111,413,495.99
研发费用	0.00	0.00
财务费用	11,719,414.05	4,281,100.76
其中：利息费用	27,211,925.02	11,423,601.88
利息收入	15,731,247.15	7,644,186.56
加：其他收益	90,389,119.57	18,318,755.29
投资收益（损失以“－”号填列）	37,945,230.98	43,150,197.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,120,327.56	38,915,765.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	20,174,410.00	-4,747,469.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,751,455.41	-3,602,454.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-123,376.34	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,864,341.65	34,534.75
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	117,992,761.88	132,143,081.62
加：营业外收入	91,511,752.49	102,326,382.23
减：营业外支出	80,694,565.21	100,502,073.87
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	128,809,949.16	133,967,389.98
减：所得税费用	21,214,019.40	7,634,714.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	107,595,929.76	126,332,675.61
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	107,595,929.76	126,332,675.61
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）	117,882,901.08	119,275,270.63
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-10,286,971.32	7,057,404.98
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
（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	0.00	0.00
（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	107,595,929.76	126,332,675.61
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	117,882,901.08	119,275,270.63
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-10,286,971.32	7,057,404.98
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: 杜莹池 主管会计工作负责人: 潘伟 会计机构负责人: 吕娟萍

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	560,294.42	313,296.39
减: 营业成本	0.00	0.00
税金及附加	610,031.46	657,608.07
销售费用	0.00	0.00
管理费用	15,945,224.14	9,222,295.56
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-9,215,082.20	-3,910,013.73
其中: 利息费用	0.00	0.00
利息收入	9,310,757.05	4,042,685.29
加: 其他收益	10,000,000.00	10,000,000.00
投资收益(损失以“—”号填列)	1,213,127.39	462,922.27
其中: 对联营企业和合营企业	1,213,127.39	90,030.43

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	522,619.85	-7,427.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,955,868.26	4,798,901.03
加：营业外收入	58,531.73	9,543.39
减：营业外支出	22.50	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,014,377.49	4,808,444.42
减：所得税费用	6,184,332.74	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,169,955.25	4,808,444.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,169,955.25	4,808,444.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
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	0.00	0.00
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	-1,169,955.25	4,808,444.42
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：杜莹池 主管会计工作负责人：潘伟 会计机构负责人：吕娟萍

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	2,864,467,208.11	3,288,358,928.99
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,629,885,188.20	2,153,370,140.66
经营活动现金流入小计	5,494,352,396.31	5,441,729,069.65
购买商品、接受劳务支付的现金	2,355,800,743.48	2,302,689,012.25
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	76,340,623.36	53,201,689.24
支付的各项税费	102,358,125.36	235,895,120.35
支付其他与经营活动有关的现金	2,288,810,860.48	2,762,422,984.14

经营活动现金流出小计	4,823,310,352.68	5,354,208,805.98
经营活动产生的现金流量净额	671,042,043.63	87,520,263.67
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	9,790,261.88	3,861,540.00
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	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		653,959,666.35
投资活动现金流入小计	9,790,261.88	657,821,206.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,339,539,306.21	691,983,158.31
投资支付的现金	-	-
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	1,339,539,306.21	691,983,158.31
投资活动产生的现金流量净额	-1,329,749,044.33	-34,161,951.96
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	4,939,765,714.40	4,190,753,065.03
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	4,939,765,714.40	4,190,753,065.03
偿还债务支付的现金	1,653,899,200.00	1,911,333,257.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	292,838,248.55	193,799,796.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,946,737,448.55	2,105,133,053.19
筹资活动产生的现金流量净额	2,993,028,265.85	2,085,620,011.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	2,334,321,265.15	2,138,978,323.55
加：期初现金及现金等价物余额	2,394,707,446.10	1,503,718,671.23
六、期末现金及现金等价物余额	4,729,028,711.25	3,642,696,994.78

公司负责人：杜莹池 主管会计工作负责人：潘伟 会计机构负责人：吕娟萍

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	69,573.00	328,959.51
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,674,980,271.42	1,957,882,856.90
经营活动现金流入小计	1,675,049,844.42	1,958,211,816.41
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	6,937,420.95	7,888,878.44
支付的各项税费	6,896,439.50	1,905,852.86
支付其他与经营活动有关的现金	2,587,202,238.87	2,612,543,521.53
经营活动现金流出小计	2,601,036,099.32	2,622,338,252.83
经营活动产生的现金流量净额	-925,986,254.90	-664,126,436.42
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	9,790,261.88	128,827.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	453,959,666.35
投资活动现金流入小计	9,790,261.88	454,088,493.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	411,098.37	934,158.42
投资支付的现金	294,097,060.00	152,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	294,508,158.37	153,434,158.42
投资活动产生的现金流量净额	-284,717,896.49	300,654,334.97
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	2,550,000,000.00	3,145,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	950,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,550,000,000.00	4,095,000,000.00
偿还债务支付的现金	651,000,000.00	1,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	194,904,799.79	107,298,539.71

支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	600,000,000.00
筹资活动现金流出小计	845,904,799.79	1,907,298,539.71
筹资活动产生的现金流量净额	1,704,095,200.21	2,187,701,460.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	493,391,048.82	1,824,229,358.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,071,848,414.18	688,253,341.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,565,239,463.00	2,512,482,700.31

公司负责人：杜莹池 主管会计工作负责人：潘伟 会计机构负责人：吕娟萍

