

---

海宁市城市发展投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 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、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 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 12 月 31 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、 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.....                   | 15 |
| 七、 环境信息披露义务情况.....               | 16 |
| 第二节 债券事项.....                    | 16 |
| 一、 公司信用类债券情况.....                | 16 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....   | 20 |
| 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..... | 21 |
| 四、 公司债券募集资金使用情况.....             | 21 |
| 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..... | 25 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 25 |
| 七、 中介机构情况.....                   | 27 |
| 第三节 报告期内重要事项.....                | 28 |
| 一、 财务报告审计情况.....                 | 28 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....     | 28 |
| 三、 合并报表范围调整.....                 | 29 |
| 四、 资产情况.....                     | 29 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借.....            | 30 |
| 六、 负债情况.....                     | 30 |
| 七、 利润及其他损益来源情况.....              | 32 |
| 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..... | 33 |
| 九、 对外担保情况.....                   | 33 |
| 十、 重大诉讼情况.....                   | 33 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....      | 33 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息.....             | 33 |
| 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....         | 33 |
| 一、 发行人为可交换债券发行人.....             | 33 |
| 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..... | 33 |
| 三、 发行人为绿色债券发行人.....              | 33 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人.....           | 33 |
| 五、 其他特定品种债券事项.....               | 33 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....          | 34 |
| 第六节 备查文件目录.....                  | 35 |
| 财务报表.....                        | 37 |
| 附件一： 发行人财务报表.....                | 37 |

## 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 1-12 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 INVESTMENT 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 海宁市海洲路 89 号  |
| 办公地址      | 浙江省嘉兴市 海宁市海洲路 89 号  |
| 办公地址的邮政编码 | 314400  |
| 公司网址（如有）  | <a href="http://ctjt.haining.gov.cn">http://ctjt.haining.gov.cn</a> |
| 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         | <input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人<br>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、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：海宁市资产经营公司

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办公室

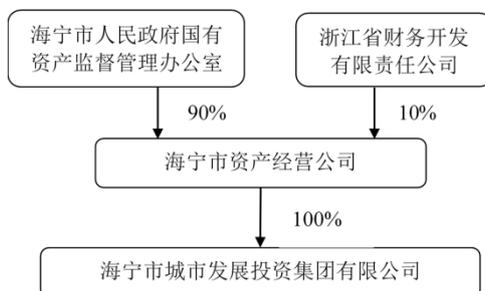
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，海宁市资产经营公司持有公司100%股权，为公司控股股东。海宁市资产经营公司报告期期间内资信情况良好，外部主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

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<sup>1</sup>受限情况：100%；不存在股权受限情况

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：90%；不存在股权受限情况

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主体或者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

### 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

| 变更人员类型 | 变更人员名称 | 变更人员职务 | 变更类型 | 决定（议）时间或辞任生效时间 | 工商登记完成时间   |
|--------|--------|--------|------|----------------|------------|
| 董事     | 裘靖荣    | 副总经理   | 离任   | 2022年5月31日     | 2022年9月16日 |
| 董事     | 许明     | 副总经理   | 就任   | 2022年5月        | 2022年9月    |

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

|  |  |  |  |     |    |
|--|--|--|--|-----|----|
|  |  |  |  | 31日 | 1日 |
|--|--|--|--|-----|----|

## （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：1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 5.88%。

## （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：杜莹池

发行人的董事长或执行董事：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、许明、杨权国

发行人的监事：许华标、周雷、王敏泉、林敏坚、蒋伟锋

发行人的总经理：徐国强

发行人的财务负责人：潘伟

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人经营范围为：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，具体内容为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海宁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。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产业协会。中国房地产业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政审批。

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，房地产行业与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。

房地产行业产业链长、波及面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其它产业。

随着我国的住房制度改革，住房商品化制度推行已有十余年，全国的商品房建设量和房地产价格均呈现增长，特别是 2008 年以来，全国大中城市的房价上涨和房地产市场开发热度持续高温。除去 2009 年因经济危机因素的影响，导致房地产投资增速减缓和商品房销售价格暂时性企稳外，房地产开发投资和价格一直维持着较快上涨的趋势。

### ②土地开发行业

#### 1) 我国城市土地开发行业的现状和前景

土地开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的

重要手段。

我国目前土地一级整理开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土地补偿模式：土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。

20世纪80年代末之后，土地市场在全国主要城市逐步建立。1992至2003年，全国土地出让金累计达到1万多亿元。2004年以来我国土地出让方式发生重大变化，努力推行土地出让方式的“招、拍、挂”。由于“招、拍、挂”的核心是价高者得，全国土地收入猛增。统计数据显示，2007年全国土地出让收入约1.3万亿元，2008年土地市场明显降温，土地出让总收入降至9,600多亿元。2009年我国土地出让收入增长迅速，达1.59万亿元；2010年土地出让收入同比猛增70.4%，高达2.7万亿元人民币。根据国土资源部发布的《2014中国国土资源公报显示》，2014年，我国出让国有建设用地27.18万公顷，出让合同价款3.34万亿元，同比分别减少27.5%和27.4%。其中，招标、拍卖、挂牌出让土地面积25.15万公顷，占出让总面积的92.5%；出让合同价款3.18万亿元，占出让合同总价款的95.3%。2014年，我国国有建设用地供应60.99万公顷，同比减少18.8%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为14.73万公顷、4.93万公顷、10.21万公顷和31.12万公顷，同比分别减少31.0%、26.4%、28.1%和5.2%。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。自2009年12月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《进一步加强土地出让收支管理的通知》《营业税减免细则》《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。随着调控政策的出台，房地产市场成交量继续下降，进而对土地一级市场的成交量和成交价格产生重大影响。

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。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2015年末我国城市化率达56.1%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

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。

土地开发行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市

场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时间内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

## 2) 海宁市土地开发行业的现状和前景

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 燃气销售的行业

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。2000 年之前，我国天然气消费以化工和工业燃料为主，占天然气消费总量的 78%。2008 年，天然气消费结构发生明显变化，城市燃气成为第一大用气领域，从 2000 年的 18% 增长至 34%，同时发电比例也由 4% 快速上升至 15%。城市气化水平提高，促使天然气需求量增加。根据国家信息中心预测，我国城市化水平将从目前的 56.10% 提高到 2020 年的 58%。天然气将逐步成为中国城市燃气市场中的主要燃料。在国家节能减排政策的鼓励下，随着西气东输二线主干网全线贯通，全国性天然气管网的逐步建成，沿海各地的液化天然气（LNG）接收站陆续投产，长期受制于气源供应约束的天然气需求得到释放。2012 年全国天然气消费继续保持快速增长，表观消费量为 1,471 亿立方米，同比增长 13%，增长率继续领跑各类常规能源。2015 年，国内天然气消费量为 2,500 亿立方米左右，2020 年估计在 3,500 亿至 4,000 亿立方米。未来天然气利用结构将发生较大变化，城市燃气、发电用气和工业燃料消费量快速增长，化工用气比重明显下降。预计 2016 年之后城市燃气和工业燃料占总用气比例，将由目前的 62% 上升到 70% 左右，化工用气由目前的 23% 下降到 16%，发电用气比重基本不变。

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 租赁的行业现状及前景

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。

受世界经济复苏疲弱、我国增长周期调整、房地产市场降温、产能过剩依然严重等多

重因素影响，中国经济增长延续趋缓态势，2017年我国GDP82.08万亿元，同比增长6.8%；2018年第三季度我国GDP60.07万亿元，同比增长6.7%。增速有所回落。未来，随着“一带一路”战略推进、一系列稳增长、促改革措施持续发力，经济下行压力或将得到一定程度的缓解。近年来我国社会消费品零售总额增速有所波动。截至2018年1-11月，社会消费品零售总额34.51万亿元，同比增长8.1%，增幅较上年同期回落2.10个百分点。居民消费的增长主要源于其收入的增长，居民收入增长与其消费性支出增长的相关性很强。截至2018年第三季度，城镇居民人均可支配收入29,599元，同比增长5.7%。

## （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）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

是 否

### （三）主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

| 业务板块   | 本期    |       |        |         | 上年同期  |       |        |         |
|--------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|
|        | 营业收入  | 营业成本  | 毛利率（%） | 收入占比（%） | 营业收入  | 营业成本  | 毛利率（%） | 收入占比（%） |
| 安置房业务  | 7.56  | 7.61  | 0.66   | 10.60   | 5.11  | 5.37  | -4.95  | 7.75    |
| 商品房业务  | 7.88  | 6.29  | 20.20  | 11.06   | 7.12  | 4.70  | 33.98  | 10.80   |
| 商业地产   | 2.88  | 2.87  | 0.20   | 4.03    | 1.04  | 0.81  | 22.10  | 1.57    |
| 土地整理   | 4.45  | 4.54  | -2.03  | 6.24    | 6.64  | 6.63  | 0.14   | 10.07   |
| 燃气销售   | 13.50 | 13.44 | 0.45   | 18.93   | 9.71  | 9.64  | 0.74   | 14.73   |
| 租赁     | 1.13  | 0.38  | 66.52  | 1.58    | 1.25  | 0.49  | 60.36  | 1.89    |
| 物业管理   | 1.52  | 1.29  | 15.33  | 2.13    | 1.02  | 0.82  | 19.67  | 1.55    |
| 客房业务   | 0.03  | 0.00  | 99.79  | 0.05    | 0.02  | 0.00  | 99.45  | 0.04    |
| 商品销售业务 | 29.25 | 28.51 | 2.53   | 41.03   | 31.69 | 31.27 | 1.33   | 48.06   |
| 其他     | 3.10  | 2.14  | 30.96  | 4.35    | 2.34  | 1.59  | 32.08  | 3.54    |
| 合计     | 71.29 | 67.07 | 6.24   | 100     | 65.94 | 61.32 | 7.01   | 100     |

##### （2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

#### 2. 收入和成本分析

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

##### （1）安置房业务

2022年度与2021年度相比，发行人安置房业务收入增加47.95%、成本增加41.71%。发行人安置房项目根据实际建设进度确认建设成本，在收到购房款达到一定比例且已经交房后确认收入。报告期内，发行人安置房销售面积增加，收入相应增加；同时，发行人本期在建安置房项目投入成本较大，安置房业务营业成本有所增加。

##### （2）商品房业务

2022年度与2021年度相比，发行人商品房业务收入增加10.67%、成本增加33.83%、毛利率减少40.55%。发行人所有商品房项目待项目批准文件齐全后，发行人组织项目正式施工，发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等凭证支付工程建设款。根据海宁市住房和城乡建设局[2016]第42号批示单的回复，发行人建设的安置房，市政府将根据发行人运作情况择时批准一定比例（不超过50%）的房屋进入市场销售，销售收入用于平衡项目建设成本及安置被拆迁住户。发行人商品房业务主要为安置房项目对外市场化销售产生的业务，同时有少量纯商品房项目。

##### （3）商业地产

2022年度与2021年度相比，发行人商业地产业务收入增加176.92%、成本增加254.32%、毛利率减少99.10%。发行人商业地产项目根据实际建设进度确认建设成本，在收到出售款达到一定比例且已经交房后确认收入。报告期内发行人销售的商业地产项目为

工人路商业中心城市有机更新项目（二期）。报告期内随销售面积增加，故相应收入、成本均有所增加。由于该项目存在安置部分原拆迁商铺的情形，部分售价低于建造成本而产生政策性亏损，因此造成毛利率下滑。项目原拆迁商铺的比例较高，超过90%，该部分商铺售价较低而造成的政策性亏损将由政府给予补贴，预计不会对发行人偿债能力造成不利影响。

#### （4）土地整理

2022年度与2021年度相比，发行人土地整理业务收入减少32.98%、成本减少31.52%、毛利率减少1550.00%。发行人目前尚有较大规模的在整理土地，未来完成整理和出售后可形成较大规模的土地整理收入。

#### （5）燃气销售

2022年度与2021年度相比，发行人燃气销售收入增加39.03%、成本增加39.42%、毛利率减少39.19%。主要系报告期内发行人天然气供气量增加所致，公司燃气销售收入主要为天然气高压管道运输和销售收入，毛利率较为稳定。

#### （6）物业管理

2022年度与2021年度相比，发行人物业管理业务收入增加49.02%、成本增加57.32%、毛利率减少22.06%。公司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，报告期内成本有所增加。该业务板块体量较小，2022年物业管理业务板块收入占比2.13%、成本占比1.92%，总体影响不大。

#### （7）商品销售业务

2022年度与2021年度相比，发行人商品销售业务收入减少7.70%、成本减少8.83%、毛利率增加90.23%，该业务规模和市场布局持续扩大，毛利率增长较快。发行人商品销售业务自2020年以来急速扩张，成为发行人第一大收入来源。商品销售业务是发行人市场化转型过程中一重要板块。

### （四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人是经海宁市人民政府批准设立的国有独资企业，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的情况：

是 否

### （二） 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，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

#### 1、业务方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务依赖关系。

#### 2、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其控股股东及实际控制人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。发行人的资产独立、完整。

#### 3、人员方面独立情况

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。发行人董事、监事及高级管理人员均具备任职资格，系由股东委派或系发行人职工大会选举产生，其中，在其他机构、企业兼职的，均已取得有关部门的同意；发行人总经理等高级管理人员均属专职，在公司领取薪酬。发行人与控股股东在人员方面已经分开，发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### 4、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混同的情形。

#### 5、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股东及实际控制人，具有面向市场自主经营的能力。

### （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

公司的关联人、关联交易的范围及披露参照企业会计准则的相关规定。

公司的关联交易应当遵循以下基本原则：平等、自愿、等价、有偿的原则；公平、公正、公开的原则。

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《海宁市城市发展投资集团有限公司关联交易公允决策制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联交易的范围及披露、关联交易的决策程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开；平等、自愿、等价

、有偿”的原则下进行，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。关联交易由有关职能部门应将有关关联交易事宜制作详细的书面报告，并草拟相应关联交易协议或合同，向公司董事长书面报告，公司董事长对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必需发生的关联交易，由董事长审查通过后实施，但董事长需要回避的应提交董事会批准。

**（四） 发行人关联交易情况**

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 关联交易类型    | 该类关联交易的金额 |
|-----------|-----------|
| 购买商品      | 0.58      |
| 出售商品/提供劳务 | 0.18      |

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 62.27 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的百分之一百以上的

适用 不适用

**（五） 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

**（六） 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 | 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、2023年4月30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                   | 中信建投证券股份有限公司                                      |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                                      |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交                            |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 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、2023年4月30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                   | 中信建投证券股份有限公司                                      |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                                      |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交                            |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否   |

|        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| 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、2023年4月30日后的最近回售日        | -                              |
| 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                   | 国泰君安证券股份有限公司                   |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                   |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交         |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否                              |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 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、2023年4月30日后的最近回售日        | -   |
| 7、到期日                      | 2025年11月13日   |
| 8、债券余额                     | 8.28  |
| 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                   | 中信建投证券股份有限公司  |
| 14、投资者适当性安排                | 面向合格投资者交易的债券  |
| 15、适用的交易机制                 | 匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交  |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否   |

|        |   |
|--------|---|
| 1、债券名称 | 海宁市城市发展投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期） |
| 2、债券简称 | 23海城01                                    |
| 3、债券代码 | 250534.SH                                 |
| 4、发行日  | 2023年3月23日                                |
| 5、起息日  | 2023年3月27日                                |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| 6、2023年4月30日后的最近回售日        | 2026年3月27日                     |
| 7、到期日                      | 2028年3月27日                     |
| 8、债券余额                     | 10.00                          |
| 9、截止报告期末的利率(%)             | 3.78                           |
| 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                    | 财通证券股份有限公司                     |
| 13、受托管理人                   | 财通证券股份有限公司                     |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                   |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交         |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否                              |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| 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、2023年4月30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                   | 国开证券股份有限公司                     |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                   |
| 15、适用的交易机制                 | 匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交   |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否                              |

|                     |   |
|---------------------|---|
| 1、债券名称              | 海宁市城市发展投资集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期） |
| 2、债券简称              | 22海城01                                    |
| 3、债券代码              | 133310.SZ                                 |
| 4、发行日               | 2022年9月13日                                |
| 5、起息日               | 2022年9月15日                                |
| 6、2023年4月30日后的最近回售日 | -   |
| 7、到期日               | 2027年9月15日                                |
| 8、债券余额              | 10.00                                     |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| 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                    | 深交所                            |
| 12、主承销商                    | 国泰君安证券股份有限公司, 东方证券承销保荐有限公司     |
| 13、受托管理人                   | 东方证券承销保荐有限公司                   |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                   |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交         |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否                              |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 1、债券名称                     | 海宁市城市发展投资集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期） |
| 2、债券简称                     | 22海城02                                    |
| 3、债券代码                     | 114100.SH                                 |
| 4、发行日                      | 2022年11月2日                                |
| 5、起息日                      | 2022年11月4日                                |
| 6、2023年4月30日后的最近回售日        | -   |
| 7、到期日                      | 2027年11月4日                                |
| 8、债券余额                     | 10.00                                     |
| 9、截止报告期末的利率(%)             | 3.55                                      |
| 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                    | 财通证券股份有限公司                                |
| 13、受托管理人                   | 财通证券股份有限公司                                |
| 14、投资者适当性安排                | 面向专业投资者交易的债券                              |
| 15、适用的交易机制                 | 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交                    |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否   |

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：250534.SH

债券简称：23海城01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

报告期内本期债券未到期行权，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：196512.SH

债券简称：21海城02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

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

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

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

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、调整票面利率选择权

2023年3月，根据公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后2年的票面利率下调176个基点，即2023年4月28日至2025年4月27日本期债券的票面利率为1.50%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

2、回售选择权

“20海城01”债券持有人于回售登记期（2023年3月10日至2023年3月16日）内对其所持有的全部或部分“20海城01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20海城01”（债券代码：166720）回售有效期登记数量为1,000,000.00手，回售金额为1,000,000,000.00元。根据《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)回售实施公告》，发行人不对回售债券进行转售。

经发行人最终确认，本期债券注销金额为1,000,000,000.00元。

对投资者权益的影响：

本次债券选择权条款的触发及执行情况均已按要求及时披露，未发现对维护投资者权益存在重大不利影响的情况。

### 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：178305.SH

债券简称：21海城01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：196512.SH

债券简称：21海城02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：166720.SH

债券简称：20 海城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：152006.SH

债券简称：18 海宁专项债

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：250534.SH

债券简称：23 海城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：184492.SH

债券简称：22 海宁专项债

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：133310.SZ

债券简称：22 海城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

债券代码：114100.SH

债券简称：22 海城 02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 资信维持承诺；2、救济措施；3、调研发行人

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114100.SH

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 债券简称                        | 22 海城 02   |
| 募集资金总额                      | 10.00  |
| 使用金额                        | 10.00  |
| 批准报出日前余额                    | 0.00   |
| 专项账户运作情况                    | 良好   |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示）          | 本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券的本金。                             |
| 是否变更募集资金用途                  | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更） | 无  |
| 报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况   | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 违规使用的具体情况（如有）               | 无  |
| 募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）  | 无  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定           | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 |
| 募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有） | 无   |
| 截至批准报出日实际的募集资金使用用途             | 全部用于偿还回售的“19海城01”公司债券的本金。   |
| 募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）   | 无   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：133310.SZ

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 债券简称                           | 22海城01  |
| 募集资金总额                         | 10.00   |
| 使用金额                           | 10.00   |
| 批准报出日前余额                       | 0.00  |
| 专项账户运作情况                       | 良好  |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示）             | 募集资金扣除发行费用后，拟偿还公司有息债务和用于补充流动资金  |
| 是否变更募集资金用途                     | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否                              |
| 变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）    | 无   |
| 报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况      | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否                              |
| 违规使用的具体情况（如有）                  | 无   |
| 募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）     | 无   |
| 募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定           | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 |
| 募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有） | 无   |
| 截至批准报出日实际的募集资金使用用途             | 偿还21海宁城投CP001及补充流动资金  |
| 募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）   | 无   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250534.SH

|                    |  |
|--------------------|--|
| 债券简称               | 23海城01   |
| 募集资金总额             | 10.00  |
| 使用金额               | 10.00  |
| 批准报出日前余额           | 0.00   |
| 专项账户运作情况           | 良好   |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示） | 本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券的本金。                             |
| 是否变更募集资金用途         | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）    | 无   |
| 报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况      | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否                              |
| 违规使用的具体情况（如有）                  | 无   |
| 募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）     | 无   |
| 募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定           | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 |
| 募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有） | 无   |
| 截至批准报出日实际的募集资金使用用途             | 全部用于偿还“20海城01”公司债券回售本金  |
| 募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）   | 无   |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184492.SH

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| 债券简称                           | 22海宁债  |
| 募集资金总额                         | 13.80  |
| 使用金额                           | 13.587   |
| 批准报出日前余额                       | 0.213  |
| 专项账户运作情况                       | 良好   |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示）             | 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。 |
| 是否变更募集资金用途                     | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否   |
| 变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）    | 无  |
| 报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况      | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否   |
| 违规使用的具体情况（如有）                  | 无  |
| 募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）     | 无  |
| 募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定           | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用                          |
| 募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有） | 无  |
| 截至批准报出日实际的募集资金使用用途             | 本期债券募集资金为13.80亿元人民币，所筹资金5.90亿元用于横头街历史文化街区开发建设项目，2.18亿元用于中丝三厂文化创意产业园项目，1.20亿元用于海宁市干河街历史文化街区开发建设项目二期，4.52亿元用于补充营运资金。     |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <p>募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）</p> | <p>横头街历史文化街区项目在项目运营期限内累计净收益 14.30 亿元，如果横头街历史文化街区项目土地使用权被强制执行，募投项目剩余价值为 10.33 亿元，可覆盖项目总投资 8.50 亿元及利息 1.78 亿元。中丝三厂文化创意产业园项目在项目运营期限内累计净收益 8.24 亿元，如果中丝三厂文化创意产业园项目土地使用权被强制执行，募投项目剩余价值为 7.04 亿元，可覆盖项目总投资 5.60 亿元及利息 0.66 亿元。干河街历史文化街区开发建设二期项目运营期限内累计净收益 4.81 亿元，如果干河街历史文化街区开发建设二期项目土地使用权被强制执行，募投项目剩余价值为 3.90 亿元，可覆盖项目总投资 1.80 亿元及利息 0.36 亿元。</p> |
|-------------------------------------|---|

**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：178305.SH

|  |   |
|--|---|
| <p>债券简称</p>                                    | <p>21 海城 01</p>   |
| <p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>                    | <p>1、增信机制：本期债券无担保；<br/>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。<br/>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</p> |
| <p>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）</p> | <p>无</p>  |
| <p>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</p>             | <p>报告期内均得到有效执行</p>  |

债券代码：196512.SH

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <p>债券简称</p>                 | <p>21 海城 02</p>   |
| <p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p> | <p>1、增信机制：本期债券无担保；<br/>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。<br/>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</p> |

|   |             |
|---|-------------|
| 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） | 无           |
| 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             | 报告期内均得到有效执行 |

债券代码：133310.SZ

|   |  |
|---|--|
| 债券简称                                    | 22 海城 01   |
| 增信机制、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；<br>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。<br>3、其他偿债保障措施内容：（1）指定专门部门负责偿付工作；（2）制定《债券持有人会议规则》；（3）聘请债券受托管理人；（4）切实做到专款专用；（5）严格按照要求进行信息披露 |
| 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） | 无  |
| 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             | 报告期内均得到有效执行  |

债券代码：114100.SH

|   |   |
|---|---|
| 债券简称                                    | 22 海城 02  |
| 增信机制、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；<br>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。<br>3、其他偿债保障措施内容：（1）切实做到专款专用；（2）设立专门的偿付工作小组；（3）制定并严格执行资金管理计划；（4）充分发挥债券受托管理人的作用；（5）制定《债券持有人会议规则》；（6）严格履行信息披露义务 |
| 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） | 无   |
| 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             | 报告期内均得到有效执行   |

债券代码：250534.SH

|                      |   |
|----------------------|---|
| 债券简称                 | 23 海城 01  |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 增信机制：无<br>偿债计划：<br>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。若投资者在本期债券行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为起息日至 |

|   |   |
|---|---|
|   | 回售兑付日。<br>3、其他偿债保障措施内容：（1）切实做到专款专用；（2）设立专门的偿付工作小组；（3）制定并严格执行资金管理计划；（4）充分发挥债券受托管理人的作用；（5）制定《债券持有人会议规则》；（6）严格履行信息披露义务 |
| 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） | 无   |
| 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             | 报告期内均得到有效执行   |

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

|         |                  |
|---------|------------------|
| 名称      | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 办公地址    | 杭州市西溪路128号新湖商务大厦 |
| 签字会计师姓名 | 陈彩琴、费君           |

### （二）受托管理人/债权代理人

|      |   |
|------|---|
| 债券代码 | 114100.SH、250534.SH                       |
| 债券简称 | 22海城02、23海城01                             |
| 名称   | 海宁市城市发展投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期） |
| 办公地址 | 浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼                 |
| 联系人  | 李中强、唐欢                                    |
| 联系电话 | 0571-87825268                             |

|      |                   |
|------|-------------------|
| 债券代码 | 133310.SZ         |
| 债券简称 | 22海城01            |
| 名称   | 东方证券承销保荐有限公司      |
| 办公地址 | 上海市黄浦区中山南路318号24层 |
| 联系人  | 袁雨昕               |
| 联系电话 | 021-23158888      |

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 债券代码 | 166720.SH                  |
| 债券简称 | 20海城01                     |
| 名称   | 国泰君安证券股份有限公司               |
| 办公地址 | 上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33楼 |
| 联系人  | 张睿、李音、林姝悦                  |
| 联系电话 | 021-38032116               |

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 债券代码 | 178305.SH、196512.SH、152006.SH |
| 债券简称 | 21海城01、21海城02、18海宁债           |

|      |                        |
|------|------------------------|
| 名称   | 中信建投证券股份有限公司           |
| 办公地址 | 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 |
| 联系人  | 王睿、张凯淇                 |
| 联系电话 | 010-86451766           |

|      |                   |
|------|-------------------|
| 债券代码 | 184492.SH         |
| 债券简称 | 22 海宁债            |
| 名称   | 国开证券股份有限公司        |
| 办公地址 | 北京市西城区阜成门外大街 29 号 |
| 联系人  | 王锐                |
| 联系电话 | 010-88300804      |

### （三） 资信评级机构

适用 不适用

|      |   |
|------|---|
| 债券代码 | 1880242.IB、178305.SH、101900425.IB、102100138.IB、101901186.IB、166720.SH、102100134.IB、196512.SH、102002157.IB、184492.SH   |
| 债券简称 | 18 海宁城投债、21 海城 01、19 海宁城投 MTN001、21 海宁城投 MTN001、19 海宁城投 MTN002、20 海城 01、21 海宁城投 MTN002、21 海城 02、20 海宁城投 MTN001、22 海宁债 |
| 名称   | 中诚信国际信用评级有限责任公司   |
| 办公地址 | 上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼  |

### （四） 报告期内中介机构变更情况

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

### 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

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政

策变更对公司财务报表无影响。

### 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   | 开发成本、开发产品等       |
| 在建工程 | 道路整修项目、城市基础建设工程等 |

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

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（%） | 上期末余额 | 变动比例（%）  |
|---------|-------|----------------|-------|----------|
| 货币资金    | 35.68 | 6.90%          | 25.40 | 40.47%   |
| 应收票据    | 2.20  | 0.43%          | 0.83  | 166.60%  |
| 其他应收款   | 42.86 | 8.29%          | 29.63 | 44.68%   |
| 合同资产    | 0.03  | 0.01%          | 0.05  | -34.67%  |
| 在建工程    | 71.36 | 13.80%         | 50.60 | 41.03%   |
| 长期待摊费用  | 0.44  | 0.09%          | 0.30  | 46.05%   |
| 递延所得税资产 | 0.06  | 0.01%          | 0.04  | 43.10%   |
| 其他非流动资产 | 0.00  | 0.00           | 4.61  | -100.00% |

发生变动的的原因：

货币资金：主要系报告期内发行人取得借款收到的现金增加，同时票据保证金增加所致。

应收票据：主要系报告期内公司业务规模扩大，使用票据结算的业务增多所致。

其他应收款：主要系报告期内单位往来款项增加所致。

合同资产：主要系报告期内已完工未结算项目减少所致。

在建工程：主要系报告期内道路整修项目和城市基础建设工程项目增加所致。

长期待摊费用：主要系报告期内装修绿化费摊销增加所致。

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所致。

其他非流动资产：主要系报告期内其他非流动资产转出至固定资产、无形资产所致

#### （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     | 35.68    | 2.37   | -            | 6.66                   |
| 存货(开发成本) | 189.57   | 46.21  | -            | 24.38                  |
| 存货(开发产品) | 73.84    | 14.05  | -            | 19.02                  |
| 应收票据     | 2.2      | 0.7    | -            | 31.84                  |
| 无形资产     | 7.6      | 0.97   | -            | 12.75                  |
| 投资性房地产   | 14.46    | 1.53   | -            | 10.62                  |
| 在建工程     | 71.36    | 1.13   | -            | 1.58                   |
| 合计       | 394.72   | 66.97  | —            | —                      |

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：9.28 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：2.22 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：7.06 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：3.13%，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 102.75 亿元和 159.80 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 55.52%。

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 |
|--------|------|-------|-------|--------|------|----------|
|        | 已逾期  | 6 个月以 | 6 个月（ | 超过 1 年 |      |          |
|        |      |       |       |        |      |          |

|           | 内（含） | 不含）至<br>1年（含<br>） | （不含）   |        | 占比     |
|-----------|------|-------------------|--------|--------|--------|
| 公司信用类债券   |      | 2.78              | 146.52 | 149.29 | 93.42% |
| 银行贷款      |      | 8.03              | 2.48   | 10.51  | 6.58%  |
| 非银行金融机构贷款 |      |                   |        |        |        |
| 其他有息债务    |      |                   |        |        |        |

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 50.00 亿元，企业债券余额 22.08 亿元，非金融企业债务融资工具余额 75.00 亿元，且共有 10.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 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 138.36 亿元和 214.25 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 54.85%。

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（不含）至 1 年（含） | 超过 1 年（不含） |        |            |
| 公司信用类债券   |      |           | 21.51            | 127.78     | 149.29 | 69.68%     |
| 银行贷款      |      | 9.19      | 5.14             | 50.60      | 64.93  | 30.30%     |
| 非银行金融机构贷款 |      |           |                  |            |        |            |
| 其他有息债务    |      |           | 0.013            | 0.014      | 0.03   | 0.01%      |

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 50.00 亿元，企业债券余额 22.08 亿元，非金融企业债务融资工具余额 75.00 亿元，且共有 10.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 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 10.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

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   | 11.77  | 4.04  | 8.46  | 39.13   |
| 应付票据   | 9.23   | 3.17  | 5.11  | 80.68   |
| 合同负债   | 3.52   | 1.21  | 8.28  | -57.56  |
| 应付职工薪酬 | 0.42   | 0.14  | 0.27  | 53.91   |
| 应交税费   | 1.10   | 0.38  | 1.57  | -30.24  |
| 其他流动负债 | 0.00   | 0.00  | 7.54  | -100.00 |
| 长期借款   | 50.61  | 17.36 | 32.31 | 56.67   |
| 应付债券   | 146.52 | 50.26 | 84.78 | 72.83   |

发生变动的原因：

短期借款：主要系报告期内信用借款和保证借款科目的增加所致。

应付票据：主要系报告期内承兑汇票的增加所致。

合同负债：主要系报告期内预收款项的减少所致。

应付职工薪酬：主要系报告期内公司员工人数及薪资增加所致。

应交税费：主要系报告期内增值税和企业所得税减少所致。

其他流动负债：主要系报告期内短期应付债券已偿还所致。

长期借款：主要系发行人业务持续发展，投资金额较大，导致发行人银行借款不断增加所致。

应付债券：主要系报告期内增加直接融资，发行债券融资增加所致。

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一）基本情况

报告期利润总额：2.56 亿元

报告期非经常性损益总额：0.97 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

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 20%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    | 主营业务经营情况 | 总资产    | 净资产   | 主营业务收入 | 主营业务利润 |
|--------------|----------|---------|----------|--------|-------|--------|--------|
| 海宁市房地产开发有限公司 | 是        | 100.00% | 房地产开发经营  | 114.98 | 34.32 | 13.09  | 1.10   |

#### （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

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为-39.02 亿元、净利润为 2.14 亿元，差异较大。主要系以下原因：

1、公司从事的安置房及商品房业务属于资金密集型业务，项目建设投入金额大，相关购买商品、接受劳务支付的现金金额较大。

2、报告期内发行人存货的增加。

以上原因结合其他因素综合导致上述差异。

#### 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

是 否

#### 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：9.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：12.66 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：3.54 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、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

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、发行人为绿色债券发行人

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

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。   |

## 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年度报告、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](http://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 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31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12月31日       | 2021年12月31日       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                   |                   |
| 货币资金                   | 3,568,290,661.95  | 2,540,258,801.15  |
| 结算备付金                  |                   |                   |
| 拆出资金                   |                   |                   |
| 交易性金融资产                | 15,700,000.00     | 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                 |                   |                   |
| 应收票据                   | 220,144,039.91    | 82,574,669.62     |
| 应收账款                   | 450,562,493.13    | 351,635,657.81    |
| 应收款项融资                 | 42,265,106.79     | 47,962,509.88     |
| 预付款项                   | 572,231,510.36    | 522,976,063.00    |
| 应收保费                   |                   |                   |
| 应收分保账款                 |                   |                   |
| 应收分保合同准备金              |                   |                   |
| 其他应收款                  | 4,286,080,644.06  | 2,962,541,688.68  |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 买入返售金融资产               |                   |                   |
| 存货                     | 26,427,278,915.68 | 22,067,208,385.85 |
| 合同资产                   | 3,281,025.45      | 5,022,147.95      |
| 持有待售资产                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |                   |                   |
| 其他流动资产                 | 159,925,990.03    | 158,046,383.30    |
| 流动资产合计                 | 35,745,760,387.36 | 28,754,726,307.24 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 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                  | 93,000,000.00     | 91,041,095.89     |
| 长期股权投资                 | 1,907,149,875.94  | 1,623,802,454.67  |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产              | 320,186,876.02    | 250,612,811.02    |
| 投资性房地产                 | 1,445,924,275.25  | 1,284,114,654.92  |
| 固定资产                   | 4,261,851,811.87  | 3,368,222,023.14  |
| 在建工程                   | 7,135,619,068.94  | 5,059,596,511.49  |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   | 759,713,347.33    | 612,670,320.39    |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     |                   |                   |
| 长期待摊费用                 | 44,373,653.12     | 30,382,214.42     |
| 递延所得税资产                | 6,178,029.44      | 4,317,269.96      |
| 其他非流动资产                |                   | 461,299,195.48    |
| 非流动资产合计                | 15,973,996,937.91 | 12,786,058,551.38 |
| 资产总计                   | 51,719,757,325.27 | 41,540,784,858.62 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   | 1,176,943,286.31  | 845,910,169.93    |
| 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                   | 923,300,021.82    | 511,014,299.55    |
| 应付账款                   | 1,548,819,319.16  | 1,304,523,934.16  |
| 预收款项                   | 67,463,995.48     | 90,350,465.01     |
| 合同负债                   | 351,557,391.47    | 828,384,080.43    |
| 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                 | 41,919,547.31     | 27,235,521.90     |
| 应交税费                   | 109,849,646.52    | 157,477,121.41    |
| 其他应付款                  | 2,018,389,961.90  | 1,992,021,834.46  |
| 其中：应付利息                |                   |                   |
| 应付股利                   |                   |                   |
| 应付手续费及佣金               |                   |                   |
| 应付分保账款                 |                   |                   |
| 持有待售负债                 |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 1,029,993,394.79  | 915,289,065.21    |
| 其他流动负债                 |                   | 754,038,698.63    |
| 流动负债合计                 | 7,268,236,564.76  | 7,426,245,190.69  |

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |
| 保险合同准备金              |                   |                   |
| 长期借款                 | 5,061,361,605.28  | 3,230,565,005.62  |
| 应付债券                 | 14,651,564,783.49 | 8,477,511,247.09  |
| 其中：优先股               |                   |                   |
| 永续债                  |                   |                   |
| 租赁负债                 |                   |                   |
| 长期应付款                | 2,162,581,001.22  | 2,056,503,753.71  |
| 长期应付职工薪酬             |                   |                   |
| 预计负债                 |                   |                   |
| 递延收益                 | 8,343,575.00      |                   |
| 递延所得税负债              |                   |                   |
| 其他非流动负债              |                   |                   |
| 非流动负债合计              | 21,883,850,964.99 | 13,764,580,006.42 |
| 负债合计                 | 29,152,087,529.75 | 21,190,825,197.11 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  |
| 其他权益工具               |                   |                   |
| 其中：优先股               |                   |                   |
| 永续债                  |                   |                   |
| 资本公积                 | 17,261,450,831.52 | 15,408,738,891.78 |
| 减：库存股                |                   |                   |
| 其他综合收益               |                   |                   |
| 专项储备                 |                   |                   |
| 盈余公积                 | 37,093,449.03     | 36,116,290.60     |
| 一般风险准备               |                   |                   |
| 未分配利润                | 2,893,673,887.74  | 2,698,157,542.13  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 22,192,218,168.29 | 20,143,012,724.51 |
| 少数股东权益               | 375,451,627.23    | 206,946,937.00    |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 22,567,669,795.52 | 20,349,959,661.51 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 51,719,757,325.27 | 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12月31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12月31日      | 2021年12月31日      |
|--------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |                  |                  |
| 货币资金         | 1,785,541,439.42 | 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                   |                   |                   |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   |                   |                   |
| 其他应收款                  | 14,918,673,088.00 | 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                 | 1,134,200.93      | 101,879.91        |
| 流动资产合计                 | 16,705,348,728.35 | 11,644,487,298.44 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 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                  | 83,000,000.00     | 81,041,095.89     |
| 长期股权投资                 | 12,164,455,557.34 | 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                   | 162,629,456.50    | 167,814,495.83    |
| 在建工程                   | 9,275,934.70      | 6,757,547.18      |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   | 31,500.00         | 52,500.00         |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     |                   |                   |
| 长期待摊费用                 | 3,192,866.08      | 3,663,296.03      |
| 递延所得税资产                |                   |                   |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 12,422,585,314.62 | 11,446,557,233.12 |
| 资产总计                   | 29,127,934,042.97 | 23,091,044,531.56 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   | 800,959,444.44    | 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                   | 19,844.75         | 2,186.30          |
| 预收款项                   |                   |                   |
| 合同负债                   |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 2,270,513.97      | 1,877,675.84      |
| 应交税费                   | 2,656,763.91      | 8,801,994.85      |
| 其他应付款                  | 2,379,753.00      | 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            | 487,191,301.29    | 432,903,545.31    |
| 其他流动负债                 |                   | 754,038,698.63    |
| 流动负债合计                 | 1,295,477,621.36  | 1,750,384,822.27  |
| <b>非流动负债：</b>          |                   |                   |
| 长期借款                   | 248,303,111.12    | 396,490,050.00    |
| 应付债券                   | 14,651,564,783.49 | 8,477,511,247.09  |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 租赁负债                   |                   |                   |
| 长期应付款                  | 1,205,388,722.58  | 1,271,864,749.97  |
| 长期应付职工薪酬               |                   |                   |
| 预计负债                   |                   |                   |
| 递延收益                   |                   |                   |
| 递延所得税负债                |                   |                   |
| 其他非流动负债                |                   |                   |
| 非流动负债合计                | 16,105,256,617.19 | 10,145,866,047.06 |
| 负债合计                   | 17,400,734,238.55 | 11,896,250,869.33 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |                   |                   |
| 实收资本（或股本）              | 2,000,000,000.00  | 2,000,000,000.00  |
| 其他权益工具                 |                   |                   |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 资本公积                   | 9,583,384,331.76  | 9,043,373,692.41  |
| 减：库存股                  |                   |                   |
| 其他综合收益                 |                   |                   |
| 专项储备                   |                   |                   |
| 盈余公积                   | 37,093,449.03     | 36,116,290.60     |
| 未分配利润                  | 106,722,023.63    | 115,303,679.22    |

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 11,727,199,804.42 | 11,194,793,662.23 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 29,127,934,042.97 | 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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 2022年年度          | 2021年年度          |
|--------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            | 7,129,288,143.99 | 6,627,256,934.33 |
| 其中：营业收入            | 7,129,288,143.99 | 6,627,256,934.33 |
| 利息收入               |                  |                  |
| 已赚保费               |                  |                  |
| 手续费及佣金收入           |                  |                  |
| 二、营业总成本            | 7,095,576,711.29 | 6,545,116,550.71 |
| 其中：营业成本            | 6,706,022,766.36 | 6,154,487,572.96 |
| 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              | 13,011,089.90    | 77,773,155.70    |
| 销售费用               | 33,980,651.02    | 39,625,601.50    |
| 管理费用               | 328,626,232.51   | 272,972,693.91   |
| 研发费用               | 6,691,113.65     | 1,081,965.28     |
| 财务费用               | 7,244,857.85     | -824,438.64      |
| 其中：利息费用            | 52,404,056.66    | 34,547,005.70    |
| 利息收入               | 46,752,574.33    | 37,295,783.52    |
| 加：其他收益             | 74,803,461.55    | 37,712,015.49    |
| 投资收益（损失以“-”号填列）    | 45,291,937.24    | 161,558,730.03   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 42,029,579.20    | 82,258,857.49    |
| 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       | 13,274,065.00    | -19,066,334.00   |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| “－”号填列)                    |                |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列)          | -22,964,178.57 | -50,740,701.70 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列)          | 45,156.37      | -72,143.29     |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列)          | 15,131,407.22  | 340,903.65     |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列)          | 159,293,281.51 | 211,872,853.80 |
| 加：营业外收入                    | 311,992,226.69 | 236,290,099.87 |
| 减：营业外支出                    | 215,423,026.77 | 122,221,091.20 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)        | 255,862,481.43 | 325,941,862.47 |
| 减：所得税费用                    | 42,153,841.30  | 57,405,432.28  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列)          | 213,708,640.13 | 268,536,430.19 |
| （一）按经营持续性分类                |                |                |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)      | 213,708,640.13 | 268,536,430.19 |
| 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) | 213,869,585.46 | 255,234,676.06 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)       | -160,945.33    | 13,301,754.13  |
| 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                    | 213,708,640.13 | 268,536,430.19 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额        | 213,869,585.46 | 255,234,676.06 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额          | -160,945.33    | 13,301,754.13  |
| 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—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                 | 2022 年年度       | 2021 年年度       |
|--------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入             | 765,477.50     | 469,893.59     |
| 减：营业成本             | 162,191.60     | 486,574.80     |
| 税金及附加              | 1,135,256.13   | 566,953.71     |
| 销售费用               |                |                |
| 管理费用               | 30,674,402.42  | 26,789,306.34  |
| 研发费用               |                |                |
| 财务费用               | -26,905,745.12 | -23,004,245.63 |
| 其中：利息费用            |                |                |
| 利息收入               | 27,423,800.03  | 23,783,063.53  |
| 加：其他收益             | 1,057,535.59   | 569,850.62     |
| 投资收益（损失以“－”号填列）    | 13,837,481.71  | 98,986,955.04  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -1,686,774.77  | 20,878,570.29  |

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| 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）      | 433,902.86    | 36,521.86     |
| 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）      | 11,028,292.63 | 95,224,631.89 |
| 加：营业外收入                | 19,696.14     | 3,000.00      |
| 减：营业外支出                | 1,252,022.50  | 100,000.00    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | 9,795,966.27  | 95,127,631.89 |
| 减：所得税费用                | 24,382.01     | 6,159,950.73  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | 9,771,584.26  | 88,967,681.16 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 9,771,584.26  | 88,967,681.16 |
| （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                  | 9,771,584.26 | 88,967,681.16 |
| 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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2022年年度           | 2021年年度           |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 6,945,053,473.77  | 6,531,022,762.65  |
| 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               | 101,089,467.77    | 16,229,946.35     |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 6,560,170,400.62  | 8,669,141,218.79  |
| 经营活动现金流入小计            | 13,606,313,342.16 | 15,216,393,927.79 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 10,837,363,912.03 | 8,315,871,327.09  |
| 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            | 182,710,703.78    | 128,317,083.48    |
| 支付的各项税费                   | 164,007,590.22    | 202,708,646.69    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 6,323,823,419.15  | 7,231,439,266.43  |
| 经营活动现金流出小计                | 17,507,905,625.18 | 15,878,336,323.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -3,901,592,283.02 | -661,942,395.90   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |                   | 23,000,000.00     |
| 取得投资收益收到的现金               | 36,832,135.86     | 35,676,801.79     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 401,078.15        | 647,603.82        |
| 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            |                   | 26,425,780.71     |
| 投资活动现金流入小计                | 37,233,214.01     | 85,750,186.32     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 2,010,838,610.99  | 943,358,179.83    |
| 投资支付的现金                   | 322,000,000.00    | 295,189,426.02    |
| 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            |                   | 5,000,000.00      |
| 投资活动现金流出小计                | 2,332,838,610.99  | 1,243,547,605.85  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -2,295,605,396.98 | -1,157,797,419.53 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 178,800,000.00    | 66,744,100.00     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 178,800,000.00    | 66,744,100.00     |
| 取得借款收到的现金                 | 15,657,095,370.10 | 8,105,200,010.36  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                   |                   |

|                     |                   |                  |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 筹资活动现金流入小计          | 15,835,895,370.10 | 8,171,944,110.36 |
| 偿还债务支付的现金           | 7,929,294,900.83  | 4,806,779,832.13 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 747,594,502.52    | 642,212,671.61   |
| 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      | 25,740,377.36     | 12,200,000.00    |
| 筹资活动现金流出小计          | 8,702,629,780.71  | 5,461,192,503.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 7,133,265,589.39  | 2,710,751,606.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | 23,668.06         | -23,016.31       |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 936,091,577.45    | 890,988,774.88   |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 2,394,707,446.11  | 1,503,718,671.23 |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 3,330,799,023.56  | 2,394,707,446.11 |

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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2022年年度           | 2021年年度           |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        |                   |                   |
| 收到的税费返还               |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 10,188,603,031.33 | 6,641,741,550.64  |
| 经营活动现金流入小计            | 10,188,603,031.33 | 6,641,741,550.64  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        |                   |                   |
| 支付给职工及为职工支付的现金        | 18,584,119.81     | 12,318,891.78     |
| 支付的各项税费               | 7,298,163.81      | 2,052,841.13      |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 13,438,635,089.18 | 7,787,399,425.78  |
| 经营活动现金流出小计            | 13,464,517,372.80 | 7,801,771,158.69  |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -3,275,914,341.47 | -1,160,029,608.05 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                   |                   |
| 收回投资收到的现金             |                   |                   |
| 取得投资收益收到的现金           | 11,200,268.08     | 10,792,024.59     |
| 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            |                   |                  |
| 投资活动现金流入小计                | 11,200,268.08     | 10,792,024.59    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 3,035,495.94      | 4,927,906.77     |
| 投资支付的现金                   | 990,114,302.00    | 419,950,000.00   |
| 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            |                   |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 993,149,797.94    | 424,877,906.77   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -981,949,529.86   | -414,085,882.18  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |                   |                  |
| 取得借款收到的现金                 | 10,480,000,000.00 | 6,219,643,500.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                   |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 10,480,000,000.00 | 6,219,643,500.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 5,006,000,000.00  | 3,841,612,200.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 476,727,598.47    | 408,120,737.06   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 25,740,377.36     | 12,200,000.00    |
| 筹资活动现金流出小计                | 5,508,467,975.83  | 4,261,932,937.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 4,971,532,024.17  | 1,957,710,562.94 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                   |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 713,668,152.84    | 383,595,072.71   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 1,071,848,414.18  | 688,253,341.47   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 1,785,516,567.02  | 1,071,848,414.18 |

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

