
东海县城市建设投资发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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。

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素和《2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》中披露内容没有重大变化。

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.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	11
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
四、 公司债券募集资金情况.....	12
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.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 资产情况.....	14
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	15
六、 负债情况.....	15
七、 利润及其他损益来源情况.....	17
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.....	17
九、 对外担保情况.....	18
十、 重大诉讼情况.....	19
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
十二、 向普通投资者披露的信息.....	20
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
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.....	20
三、 发行人为绿色债券发行人.....	20
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	20
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	20
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	20
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	20
八、 科技创新债或者双创债.....	20
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	20
十、 纾困公司债券.....	20
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第六节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
附件一： 发行人财务报表.....	24

释义

发行人/公司/本公司/东海城投	指	东海县城市建设投资发展集团有限公司
21 东海投/21 东海城投债	指	2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）
债权代理人/受托管理人	指	东吴证券股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司章程	指	东海县城市建设投资发展集团有限公司章程
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2023 年 1-6 月

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	东海县城市建设投资发展集团有限公司
中文简称	东海城投
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	邱强
注册资本（万元）	132,811.73
实缴资本（万元）	132,811.73
注册地址	江苏省连云港市 东海县牛山街道自清路 8 号
办公地址	江苏省连云港市 东海县牛山街道自清路 8 号
办公地址的邮政编码	222300
公司网址（如有）	http://www.jsdhct.com/
电子信箱	395970628@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李佳平
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	副总经理
联系地址	江苏省东海县牛山街道自清路 8 号
电话	0518-80301992
传真	0518-80301988
电子信箱	395970628@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：东海县人民政府

报告期末实际控制人名称：东海县人民政府

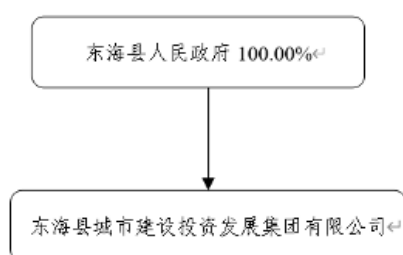
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，0%

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，0%

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	李伟	外部董事	聘任	2023 年 5 月	2023 年 8 月
董事	冒金亮	董事	聘任	2023 年 5 月	2023 年 8 月
高级管理人员	冒金亮	总经理	聘任	2023 年 1 月	2023 年 8 月
高级管理人员	邱强	总经理	离任	2023 年 1 月	2023 年 8 月

（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，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 20%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：邱强

发行人的董事长或执行董事：邱强

发行人的其他董事：仇知、宋正强、白玉洁、董锐、李伟、冒金亮

发行人的监事：卢文钰、李萍、马学雷、袁媛、朱海浪

发行人的总经理：邱强

发行人的财务负责人：李佳平

发行人的其他非董事高级管理人员：李佳平

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

发行人作为东海县最主要的基础设施建设主体，主要通过自身及其下属企业参与东海县的基础设施和安置房建设、城市棚户区拆迁改造等经济领域，在推动东海县社会和经济发展的同时壮大了企业自身实力。

发行人基础设施建设业务主要采取委托代建模式，发行人就拟建项目与东海县住房和城乡建设局签订《项目委托代建协议》，由发行人负责实施委托范围内的政府项目的前期融资、征迁及建设管理。发行人通过市场公开招标将建设项目发包给建筑公司，并负责对建设项目工程质量、进度及现场安全文明施工进行管理、验收等。在工程竣工验收合格后，住建局根据项目的实际成本加成 20%作为最终回购价结算。

发行人安置房业务板块实施主体为子公司东海县中易置业有限公司。安置房建成后用于对动迁户进行安置，交房时确认销售收入。其中若安置面积在拆迁面积 1.3 倍以内，则按照每平方米低于市场价 800 元的价格结算收入；若安置面积超过拆迁面积的 1.3 倍，则超出面积部分按照市场价格结算收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

发行人在东海县基础设施建设领域处于主导地位，是东海县最主要的城市基础设施投融资和建设主体，担负着东海县基础设施建设重要任务。发行人也是东海县棚户区拆迁改造和安置房的主要开发建设者，承担了东海县大部分的拆迁安置开发建设任务。

随着东海县未来经济水平的提高和城镇化进程的加快，发行人在基础设施、棚户区拆迁改造和安置房建设等行业中的主导地位将更加凸显。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 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 (%)
项目建设	1.85	1.69	9.43	46.84	1.68	1.54	9.43	65.19
工程施工	0.65	0.59	10.38	16.51	0.26	0.23	14.22	10.14
房产销售	1.38	1.17	18.02	34.84	0.60	0.42	30.00	23.39
其他	0.07	0.06	11.72	1.81	0.03	0.04	-33.33	1.29
合计	3.95	3.51	12.48	100.00	2.58	2.23	15.61	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司为城投类企业，收入成本主要按业务划分，无法对应至产品、服务。

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。

发行人房产销售业务 2023 年 1-6 月营业收入和营业成本同比上升较为明显，主要是为保障房项目为分标段、分地理位置进行安置交房，建设周期长，上期部分安置房完工，本期确认收入，因此营业收入和成本有所上升。

公司其他业务主要包括车辆租赁、物业租金、污水处理和餐饮等收入，整体占比较小，因此毛利率水平波动较大。

（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

发行人在东海县基础设施建设领域处于主导地位，是最要的城市投融资和建设主体，担负着东海县基础设施建设的重要任务。发行人也是棚户区拆迁改造和安置房的主要开发建设者，承担了东海县大部分的拆迁安置开发建设任务。

随着东海县未来经济水平的提高和城镇化进程加快，发行人在基础设施、棚户区拆迁改造和安置房建设等行业中的主导地位将更加凸显。

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

发行人作为东海县重要的基础设施建设主体，承担着城市建设和服务民生的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。发行人将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

发行人的安置房项目的主要收入来源为安置房销售收入。若受国家产业政策或实际需求等影响，安置房交付或销售进度与预计出现差异，将影响项目收益，亦会间接对发行人偿债能力产生影响。由于安置房销售价格相比项目周边普通商品房较低，发行人将密切关注国家相关产业政策，积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

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：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

若借款人为企业法人，发行人与借款人发生的借款金额占发行人最近经审计净资产绝对值5%以内的，应当由有关职能部门报主管领导审批，报董事会研究讨论进行集体决策后方可实施。

发行人与借款人发生的借款金额占发行人最近经审计净资产值的5%（不含）~15%（含）之间的，应当由有关职能部门报主管领导审批，报董事会研究讨论进行集体决策后方可实施，同时报备股东。

发行人与借款人发生的借款金额占发行人最近经审计净资产值的15%（不含）~30%（含）之间的，应当由有关职能部门报主管领导审批，报董事会研究讨论进行集体决策后方可实施，同时报备股东。

发行人与借款人发生的借款金额占发行人最近经审计净资产值的30%以上的，应当由有关职能部门报主管领导审批，报董事会研究讨论进行集体决策后向股东提交议案，经股东审

议批准后实施。

涉及与股东往来款项，应由股东审议通过后，方可实施。

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	21 东海城投债、21 东海投
3、债券代码	2180016. IB、152734. SH
4、发行日	2021 年 1 月 26 日
5、起息日	2021 年 2 月 1 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 2 月 1 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.29
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市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

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	2180016.IB、152734.SH
债券简称	21 东海城投债、21 东海投
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180016.IB、152734.SH

债券简称	21 东海城投债、21 东海投
债券全称	2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	不超过 50,000 万元拟用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目，不超过 30,000 万元拟用于补充公司流动资金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	无
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	无
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	无
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	0.57
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	—
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	—
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	—
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	—
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.57
3.2 项目建设或投资（包括但	用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目的工程款支付

不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	
4.1 其他用途金额	-
4.2 其他用途具体情况	-
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	-
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金账户运作正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 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）	不适用

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：2180016.IB、152734.SH

债券简称	21 东海城投债、21 东海投
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其偿债资金主要来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，

	同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。
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	报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施按募集说明书约定执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	安置房项目与建设工程的开发成本以及拟开发项目的土地成本

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	6.15	5.01	22.81	—
应收账款	4.28	4.30	-0.47	—
其他应收款	8.94	8.48	5.46	—
存货	82.01	77.33	6.05	—

（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 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限部分 账面价值占该 类别资产账面 价值的比例 (%)
货币资金	6.15	2.53		41.14
存货	82.01	4.55		5.55
合计	88.16	7.08	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

0

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 25.95 亿元和 23.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.49%。

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	-			7.97	7.97	33.35%
银行贷款	-	2.21	3.35	8.87	14.43	60.38%
非银行金融机构贷款	-	1.50			1.50	6.27%
其他有息债务	-					-
合计	-	3.71	3.35	16.84	23.90	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 7.97 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 38.73 亿元和 40.66 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.98%。

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	-		0.20	7.97	8.17	20.09%
银行贷款	-	3.81	7.96	16.25	28.02	68.92%
非银行金融机构贷款	-	1.61	0.46	2.40	4.47	10.99%
其他有息债务	-					-
合计	-	5.42	8.61	26.62	40.66	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 8.17 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	9.20	8.56	7.45	-
应付票据	2.54	1.75	45.14	新增 0.79 亿元的银行承兑汇票
其他应付款	6.67	3.65	83.07	新增 3 亿往来款
一年内到期的非流动负债	4.83	4.71	2.67	-
长期借款	18.65	17.50	6.59	-
应付债券	7.97	7.96	0.07	-
长期应付款	1.27	1.11	14.07	-

（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：3,590.09 万元

报告期非经常性损益总额：107.22 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

发行人项目建设投入较多，且暂未确认收入，导致经营性净现金流量支出较大，另外由于项目资金往来款金额较大，导致经营性现金净额的波动也较大。

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：21.27 亿元

报告期末对外担保的余额：20.66 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.61 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：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： ☒ 是 ☐ 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
江苏福如东海发展集团有限公司	非关联方	7.22	农业项目投资及旅游开发；新农村（园区）基础设施建设与投资；教育文化产业投资开发；国内贸易；房屋租赁；投融资信息咨询；水利工程施工。	良好	保证担保	2.20	2035 年 1 月 13 日	无重大不良影响
江苏福如东海发展集团有限公司	非关联方	7.22	农业项目投资及旅游开发；新农村（园区）基础设施建设与投资；教育文化产业投资开发	良好	保证担保	3.00	2025 年 3 月 1 日	无重大不良影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			；国内贸易；房屋租赁；投融资信息咨询；水利工程施工。					
江苏福如东海发展集团有限公司	非关联方	7.22	农业项目投资及旅游开发；新农村（园区）基础设施建设与投资；教育文化产业投资开发；国内贸易；房屋租赁；投融资信息咨询；水利工程施工。	良好	保证担保	3.00	2023 年 12 月 6 日	无重大不良影响
合计	—	—	—	—	—	8.20	—	—

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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资人可在发行人和债权代理人办公场所查阅上述文件原件。

（以下无正文）

(本页无正文，为《东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》盖章页)

东海县城市建设投资发展集团有限公司



2023 年 3 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：东海县城市建设投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	615,451,492.69	501,142,804.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	428,254,983.92	430,295,727.91
应收款项融资		
预付款项	9,496,550.62	3,028,860.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	894,282,085.43	847,948,606.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,201,128,431.92	7,733,191,244.77
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	46,554,733.93	36,561,767.40
流动资产合计	10,195,168,278.51	9,552,169,011.75
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,309,982.38	28,472,242.38
其他权益工具投资	3,000,000.00	3,000,000.00

其他非流动金融资产	7,274,847.88	7,630,831.65
投资性房地产		
固定资产	18,842,709.10	21,210,898.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,644,512.01	50,984.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	21,865,862.68	22,207,096.93
递延所得税资产	503,890.69	503,890.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	83,441,804.74	83,075,944.50
资产总计	10,278,610,083.25	9,635,244,956.25
流动负债：		
短期借款	919,775,907.73	855,975,907.73
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	254,000,000.00	175,000,000.00
应付账款	84,138,147.13	76,180,918.52
预收款项		
合同负债	382,846,734.14	350,364,161.73
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	148,485.06	12,585.94
应交税费	191,075,559.71	191,750,812.86
其他应付款	667,347,018.92	364,533,092.64
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	483,449,707.50	470,890,083.34
其他流动负债	19,142,336.71	17,518,208.09
流动负债合计	3,001,923,896.90	2,502,225,770.85

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,865,488,208.64	1,750,177,941.51
应付债券	796,962,045.33	796,399,235.18
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	126,920,578.88	111,266,349.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,900,800.00	2,661,120.00
非流动负债合计	2,791,271,632.85	2,660,504,645.79
负债合计	5,793,195,529.75	5,162,730,416.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,328,117,300.00	1,328,117,300.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,461,182,617.01	2,484,182,617.01
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	63,913,566.61	63,913,566.61
一般风险准备		
未分配利润	622,757,867.40	586,689,647.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,475,971,351.02	4,462,903,130.66
少数股东权益	9,443,202.48	9,611,408.95
所有者权益（或股东权益）合计	4,485,414,553.50	4,472,514,539.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,278,610,083.25	9,635,244,956.25

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：东海县城市建设投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	41,184,308.53	108,842,653.99
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	583,080,632.31	397,432,339.83
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	4,857,590,009.35	3,799,054,173.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,618,909,583.03	2,670,446,693.27
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,100,764,533.22	6,975,775,860.94
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	530,949,982.38	849,112,242.38
其他权益工具投资	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动金融资产	7,274,847.88	7,630,831.65
投资性房地产		
固定资产	15,691,433.14	17,427,551.49
在建工程	-0.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	40,174.94	45,674.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	21,753,773.76	22,057,645.05
递延所得税资产	173,786.18	173,786.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	578,883,998.28	899,447,731.71
资产总计	8,679,648,531.50	7,875,223,592.65
流动负债：		

短期借款	299,000,000.00	388,500,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	99,000,000.00	
应付账款	8,313,420.11	8,621,478.98
预收款项	62,000.00	1,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	9,785.66	8,743.74
应交税费	209,320,307.60	208,947,939.98
其他应付款	2,532,201,770.44	1,661,223,674.95
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	406,780,000.00	340,307,125.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,554,687,283.81	2,607,609,962.65
非流动负债：		
长期借款	886,880,000.00	1,031,090,000.00
应付债券	796,962,045.33	796,399,235.18
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	587,824.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,900,800.00	2,661,120.00
非流动负债合计	1,686,330,669.33	1,830,150,355.18
负债合计	5,241,017,953.14	4,437,760,317.83
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,328,117,300.00	1,328,117,300.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,449,010,124.14	1,472,010,124.14
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	63,913,566.61	63,913,566.61

未分配利润	597,589,587.61	573,422,284.07
所有者权益（或股东权益）合计	3,438,630,578.36	3,437,463,274.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,679,648,531.50	7,875,223,592.65

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	395,296,519.09	258,227,148.46
其中：营业收入	395,296,519.09	258,227,148.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	380,467,779.91	237,360,905.98
其中：营业成本	351,424,923.69	223,360,363.08
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	3,372,322.72	5,754,543.62
销售费用	1,477,364.35	671,569.87
管理费用	25,484,092.62	20,509,925.76
研发费用		
财务费用	-1,290,923.47	-12,935,496.35
其中：利息费用	3,313,099.27	
利息收入	4,701,983.58	13,018,756.77
加：其他收益	20,000,000.00	10,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	275,364.63	3,094,314.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	35,104,103.81	33,960,556.93
加: 营业外收入	1,922,996.14	1,910,088.39
减: 营业外支出	1,126,181.76	715,312.70
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	35,900,918.19	35,155,332.62
减: 所得税费用	904.30	4,390.47
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	35,900,013.89	35,150,942.15
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	35,900,013.89	35,150,942.15
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)	36,068,220.36	35,554,126.79
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-168,206.47	-403,184.64
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	35,900,013.89	35,150,942.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	36,068,220.36	35,554,126.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-168,206.47	-403,184.64
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	186,704,412.09	168,437,558.33
减：营业成本	169,217,293.30	153,833,903.00
税金及附加	51,939.93	43,509.52
销售费用		
管理费用	12,367,213.50	10,337,356.31
研发费用		
财务费用	-74,268.52	-8,831,864.80
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		10,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填		456,389.45

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,142,233.88	23,511,043.75
加：营业外收入	20,129,883.14	1,808,024.00
减：营业外支出	1,104,813.48	670,562.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,167,303.54	24,648,505.05
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,167,303.54	24,648,505.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,167,303.54	24,648,505.05
（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	24,167,303.54	24,648,505.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	432,369,502.18	344,073,741.48
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	365,126,344.16	20,414,478.94
经营活动现金流入小计	797,495,846.34	364,488,220.42

购买商品、接受劳务支付的现金	665,679,929.71	198,630,569.41
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	13,432,611.64	10,715,101.69
支付的各项税费	13,724,421.01	11,426,459.75
支付其他与经营活动有关的现金	5,119,502.41	129,101,299.94
经营活动现金流出小计	697,956,464.77	349,873,430.80
经营活动产生的现金流量净额	99,539,381.58	14,614,789.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	355,983.77	
取得投资收益收到的现金	1,119,452.00	3,094,314.45
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	1,475,435.77	3,094,314.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,123.62	-0.00
投资支付的现金	1,837,740.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,840,863.62	-0.00
投资活动产生的现金流量净额	-365,427.85	3,094,314.45
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	946,850,000.00	1,002,030,534.33
收到其他与筹资活动有关的现金		100,680,841.62
筹资活动现金流入小计	946,850,000.00	1,102,711,375.95
偿还债务支付的现金	785,538,666.19	883,567,131.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	138,576,599.14	108,327,729.85
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	35,600,000.00	7,786,097.74
筹资活动现金流出小计	959,715,265.33	999,680,959.38
筹资活动产生的现金流量净额	-12,865,265.33	103,030,416.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	86,308,688.40	120,739,520.64
加：期初现金及现金等价物余额	276,142,804.29	479,620,363.64
六、期末现金及现金等价物余额	362,451,492.69	600,359,884.28

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	1,674,936.36	102,317.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	913,117,041.52	222,400,516.21
经营活动现金流入小计	914,791,977.88	222,502,833.84
购买商品、接受劳务支付的现金	51,866,135.42	68,388,933.42
支付给职工及为职工支付的现金	4,788,557.56	3,381,865.00
支付的各项税费	237,389.06	
支付其他与经营活动有关的现金	661,410,476.21	4,500,508.33
经营活动现金流出小计	718,302,558.25	76,271,306.75

经营活动产生的现金流量净额	196,489,419.63	146,231,527.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	355,983.77	
取得投资收益收到的现金		456,389.45
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	355,983.77	456,389.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231,786.34	536,097.00
投资支付的现金	1,837,740.00	49,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,069,526.34	49,536,097.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,713,542.57	-49,079,707.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	286,000,000.00	574,094,375.00
收到其他与筹资活动有关的现金		70,000,000.00
筹资活动现金流入小计	286,000,000.00	644,094,375.00
偿还债务支付的现金	440,390,000.00	609,670,641.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,444,222.52	87,582,375.80
支付其他与筹资活动有关的现金	7,600,000.00	
筹资活动现金流出小计	548,434,222.52	697,253,016.80
筹资活动产生的现金流量净额	-262,434,222.52	-53,158,641.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-67,658,345.46	43,993,177.74
加：期初现金及现金等价物余额	108,842,653.99	325,754,268.39
六、期末现金及现金等价物余额	41,184,308.53	369,747,446.13

公司负责人：邱强 主管会计工作负责人：李佳平 会计机构负责人：杨春香

