

海宁市城市发展投资集团有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年八月

重要提示

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

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，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2019年6月30日，本公司所面临的风险因素所面临的风险因素与2018年年度报告及债券募集说明书中“第二节 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	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	12
三、 报告期内资信评级情况	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	14
五、 偿债计划	16
六、 专项偿债账户设置情况	17
七、 报告期内持有人会议召开情况	18
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	18
第三节 业务经营和公司治理情况	19
一、 公司业务和经营情况	19
二、 投资状况	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	25
四、 公司治理情况	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借	26
第四节 财务情况	27
一、 财务报告审计情况	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	27
三、 合并报表范围调整	27
四、 主要会计数据和财务指标	27
五、 资产情况	29
六、 负债情况	30
七、 利润及其他损益来源情况	31
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	31
九、 对外担保情况	32
第五节 重大事项	32
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	32
二、 关于破产相关事项	32
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	32
四、 其他重大事项的信息披露情况	33
第六节 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、 发行人为创新创业公司债券发行人	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人	33
五、 其他特定品种债券事项	33
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	33
第八节 备查文件目录	34
财务报表	36

附件一： 发行人财务报表	36
担保人财务报表	49
附件二：	担保人财务报表

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
控股股东、出资人、资产经营公司	指	海宁市资产经营公司
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
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构、登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司律师、律师、发行人律师	指	浙江浙经律师事务所
会计师、发行人会计师、审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
联合资信、评级机构	指	联合资信评估有限公司
联合信用、评级机构	指	联合信用评级有限公司
公司章程	指	《海宁市城市发展投资集团有限公司章程》
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》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第113号）
报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	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）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	倪生其
注册地址	浙江省嘉兴市 海宁市海州路 89 号
办公地址	浙江省嘉兴市 海宁市海州路 89 号
办公地址的邮政编码	314400
公司网址	http://ctjt.haining.gov.cn/
电子信箱	nishengqi@haining.gov.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	苏钧辉
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理
联系地址	海宁市海州路 89 号
电话	0573-87251022
传真	0573-87251009
电子信箱	Sujunhui@haining.gov.cn

三、信息披露网址及置备地

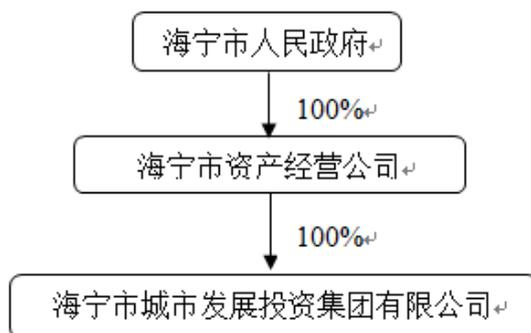
登载半年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	海宁市海州路 89 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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

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



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127010.SH
债券简称	PR 海城投
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

债券代码	152006.SH
债券简称	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座二层
联系人	王崇赫
联系电话	010-85156322

债券代码	135610.SH、145445.SH
债券简称	16海宁01、17海宁01
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座二层
联系人	王崇赫
联系电话	010-85156322

（三）资信评级机构

债券代码	127010.SH
债券简称	PR海城投
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

债券代码	152006.SH
债券简称	18海宁债
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号8楼

注：16海宁01、17海宁01无评级。

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127010.SH
2、债券简称	PR海城投
3、债券名称	2014年海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2014年10月22日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2021年10月22日

7、到期日	2021年10月22日
8、债券余额	7.80
9、截至报告期末的利率(%)	5.58
10、还本付息方式	每年付息
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所及银行间
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未发生付息及本金兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

1、债券代码	135610.SH
2、债券简称	16海宁01
3、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年7月5日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年7月5日
7、到期日	2021年7月5日
8、债券余额	0.8
9、截至报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	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。本期债券的付息日为2017年至2021年每年的7月5日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的7月5日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未发生付息及本金兑付，发行人于2019年7月5日，兑付9.2亿元。
14、报告期内调整票面利率	发行人调整票面利率至4.7%

选择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者选择回售 9.2 亿元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

1、债券代码	145445.SH
2、债券简称	17 海宁 01
3、债券名称	海宁市城市发展投资集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2017 年 5 月 4 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 5 月 4 日
7、到期日	2022 年 5 月 4 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	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。本期债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 5 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 5 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常完成付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

1、债券代码	152006.SH
2、债券简称	18 海宁债
3、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
4、发行日	2018 年 11 月 13 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2025 年 11 月 13 日
7、到期日	2025 年 11 月 13 日
8、债券余额	13.80
9、截至报告期末的利率(%)	5.47
10、还本付息方式	每年付息
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所及银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未发生付息及本金兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不涉及
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不涉及

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127010.SH

债券简称	PR 海城投
募集资金专项账户运作情况	募集资金均已使用完毕
募集资金总额	13.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用，本期债券募集资金使用履行了内部资金使用程序，其中 4 亿元用于海宁市群利三期安置房工程（月亮湾），9 亿元用于海宁市城南大道南侧安置房一期工程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135610.SH

债券简称	16 海宁 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金均已使用完毕
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内不涉及募集资金使用，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于补充营运资金，按照三方监管协议的程序使用资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145445.SH

债券简称	17 海宁 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金均已使用完毕
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内共使用募集资金 289 万元，本期债券募集资金使用履行了内部资金使用程序，本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务和列入省级计划的保障房项目，不用于购置土地，不用于除保障房外的普通住宅地产，按照三方监管协议的程序使用资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152006.SH

债券简称	18 海宁债
募集资金专项账户运作情况	募集资金均已使用完毕
募集资金总额	13.80
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内共使用募集资金 11.79 亿元，本期债券募集资金使用履行了内部资金使用程序，募集资金总额为人民币 13.80 亿元，其中 9.00 亿元用于伊桥二期公寓房北区项目，双凤二期公寓房（北区）项目和双凤二期公寓房（南区）项目，4.80 亿元用于补充营运资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	127010.SH
债券简称	PR 海城投
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月18日
评级结果披露地点	北京市
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	152006.SH
债券简称	18 海宁债
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019年6月25日
评级结果披露地点	上海
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制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情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145445.SH

债券简称	17 海宁 01
保证人名称	海宁市资产经营公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	182.36
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	44.01%
影响保证人资信的重要事项	保证人未发生对其资信产生重大影响的重要事项
保证人的变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	保证人旗下包含两家上市公司海宁皮城（002344.SZ）及钱江生化（600796.SH），保证人除发行人股权外的主要资产主要为存货（安置房、土地开发前期投入、商品房等）、其他应收款、在建工程（道路整修项目、城市基础设施工程等）及投资性房地产等。

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127010.SH、152006.SH

债券简称	PR 海城投、18 海宁债
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
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	无

响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	正常
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135610.SH、145445.SH

债券简称	16 海宁 01、17 海宁 01
其他偿债保障措施概述	发行人为本公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、进行严格的信息披露和在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取一系列措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	正常
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：127010.SH

债券简称	PR 海城投
偿债计划概述	本期债券发行规模 13 亿元，期限为 7 年。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第 3、4、5、6、7 年，每年除按时付息外，分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135610.SH

债券简称	16 海宁 01
偿债计划概述	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。本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 5 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为

	2017年至2019年每年的7月5日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：145445.SH

债券简称	17海宁01
偿债计划概述	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。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。本期债券的付息日为2018年至2022年每年的5月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2020年每年的5月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：152006.SH

债券简称	18海宁债
偿债计划概述	本期债券发行规模13.8亿元，期限为7年。每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第3年末起，逐年分别兑付债券本金的20%，最后5年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：127010.SH

债券简称	PR海城投
账户资金的提取情况	账户资金依据募集说明书约定按时、足额提取。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：135610.SH

债券简称	16 海宁 01
账户资金的提取情况	账户资金依据募集说明书约定按时、足额提取。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：145445.SH

债券简称	17 海宁 01
账户资金的提取情况	账户资金依据募集说明书约定按时、足额提取。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：152006.SH

债券简称	18 海宁债
账户资金的提取情况	账户资金依据募集说明书约定按时、足额提取。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127010.SH
债券简称	PR 海城投
债券债权代理人名称	国开证券股份有限公司
债权代理人履行职责情况	国开证券作为本次公司债券的主承销商和债权代理人，履行募集说明书及债权代理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，并按时披露了债权代理事务报告及临时报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务	是，披露地址为： http://www.sse.com.cn/ 。

管理/债权代理报告及披露地址	
债券代码	135610.SH、145445.SH
债券简称	16 海宁 01、17 海宁 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	中信建投证券作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，并按时披露了受托管理事务报告及临时报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址为： http://www.sse.com.cn/ 。

债券代码	152006.SH
债券简称	18 海宁债
债券债权人名称	中信建投证券股份有限公司
债权人履行职责情况	中信建投证券作为本次公司债券的主承销商和债权人，履行募集说明书及债权人代理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址为： http://www.sse.com.cn/ 。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

公司业务情况

（一）

公司从事的主要业务	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）
-----------	--

<p>主要产品及其用途</p>	<p>房地产（以安置房为主）建设及销售、土地整理、燃气销售等</p>
<p>经营模式</p>	<p>1、房地产业务 房地产业务模式方面，一般情况下公司安置房建设的流程为：首先，海宁市政府根据年度计划等情况进行安置房建设规划；其次，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，建设主体进行安置房投资概算及报批、融资等事务；第四，建设销售。由于政府用于安置房建设的土地在招投标时会注明建设用途，发行人是海宁市最主要的安置房建造主体，获取安置房建设土地没有障碍，故公司的安置房建设土地并不需要事先拥有土地储备。</p> <p>2、土地整理业务 土地整理模式方面，发行人投入资金对土地进行前期整理开发，土地开发完成后，公司将土地交给收储中心收储并进行出让。待土地正式拍卖后，海宁市财政局将土地整理费用（即土地整理收入）返还给公司，再根据海宁市人民政府文件约定的比例将土地出让净收益返还给公司（即土地出让收益分成），一般而言，土地出让后的3-6个月内可以结清。</p> <p>3、燃气销售业务 燃气销售业务模式方面，目前公司燃气业务上游供应商为浙江省天然气开发有限公司；下游客户主要为海宁新奥燃气发展有限公司。发行人与上游供应商气款结算方式为每周结清，与下游客户气款结算方式为每月底25日结清当月气款。</p>
<p>所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位</p>	<p>1、安置房建设行业 住房是重要的生活生产资料，住房问题直接关系到广大人民的切身利益，是维持社会稳定与和谐发展的关键。从2003年起，全国局部开始出现了房地产过热的现象，其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，户型面积大型化趋势明显，引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。 2014年3月17日公布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，到2020年城镇常住人口保障房覆盖率计划从2012年的12.5%、2013年的14.3%左右提成至23%。这意味着未来七年还需满足9,000万人、相当于3,000万套的保障房住房需求。2014年政府计划基本建成480万套保障房，其中大多数为棚户区改造。上述规划设定的目标意味着2014-2020年，政府每年都会推动500万套左右新建保障房建设（含棚户区改造）。未来几年我国安置房建设预计会保持稳健增长。</p> <p>2、土地整理行业 土地整理，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。土地整理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。 与其他行业不同，土地整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地整理中的各项要点。2011</p>

年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地整理行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

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力量。

在目前土地整理业务中，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整理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整理的同时在资金、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。

3、燃气销售行业

在中国经济持续增长的推动下，我国天然气的需求将不断增长。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。

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

4、租赁行业

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

5、物业管理行业

经过三十多年的发展，物业管理服务在我国全面推进并广泛覆盖。据国家统计局数据显示，2014-2016连续三年全国房屋竣工量高达10亿平方米左右，部分地区政府推动老旧住宅区引入物业管理，增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。中国指数研究院根据近3年年均复合增长率推算全国未来3年物业管理市场容量将新增35亿平方米的规模。

另一方面，居民可支配收入不断提高，物业服务消费意识也不断

	<p>增强，越来越看重物业服务。</p> <p>6、酒店业</p> <p>近年来，随着人民生活水平的不断提高，我国旅游人数和人均消费量不断攀升，酒店业发展迅速。旅游消费方面，国内消费升级和带薪休假制度的出台推动着国内游的游客人次与人均花费同步增长，现代交通工具提供的更为快捷舒适的运输服务也使交通对旅游的瓶颈约束效应越来越小，使得观光游得以继续发展，而休闲度假游也将逐步兴起。商务出行方面，伴随中国经济快速发展的步伐，我国会议市场的不断壮大，逐步形成了公司会议市场、社会会议市场、事业单位会议市场和具有中国特色的政府会议市场格局。会议场馆的选择上也趋于多样化，由于酒店所具有的地理位置、会议设施及合理价格等优势，使其承办会议所占的比例在不断的上升。承办会议规模从小向大发展。服务方式也从单一的会议场所提供转变为会议承办。</p>
未来发展展望	<p>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。</p> <p>根据《海宁市城市发展投资集团有限公司“十二五”发展规划》，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。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售	1.48	0.98	34.26	12.81	6.06	4.54	25.02	35.08
安置房销售	2.65	2.61	1.78	22.91	2.82	4.28	-51.96	16.32
商业地产销售	1.23	0.85	31.03	10.63	3.25	2.89	10.98	18.81
土地整理	1.78	1.78	0.44	15.39	2.10	1.22	42.10	12.16
燃气销售	3.12	3.10	0.71	26.96	2.20	2.19	0.42	12.73

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
租赁	0.22	0.02	91.21	1.88	0.50	0.04	92.95	2.89
物业管理	0.15	0.16	-5.57	1.33	0.05	0.12	-142.43	0.29
客房	0.02	0.00	99.64	0.21	0.03	0.00	99.44	0.17
其他	0.56	0.42	25.83	4.84	0.07	0.05	27.54	0.38
其他业务	0.35	0.03	90.80	3.04	0.20	0.00	99.12	1.17
合计	11.58	9.94	14.21	100.00	17.28	15.34	11.25	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商品房销售	1.48	0.98	34.26	-75.51	-78.53	36.96
安置房销售	2.65	2.61	1.78	-5.90	-39.18	-103.42
商业地产销售	1.23	0.85	31.03	-62.10	-70.64	182.62
土地整理	1.78	1.78	0.44	-15.11	45.96	-98.95
燃气销售	3.12	3.10	0.71	42.00	41.58	71.59
租赁	0.22	0.02	91.21	-56.52	-45.82	-1.87
物业管理	0.15	0.16	-5.57	209.01	34.56	-96.09
客房	0.02	0.00	99.64	-16.97	-46.68	0.20
其他	0.56	0.42	25.83	746.54	766.51	-6.20
其他业务	0.35	0.03	90.80	73.98	1,724.62	-8.40
合计	11.58	9.94	14.21	-32.96	-35.20	26.34

不适用的理由：无

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

2019 年度 1-6 月，公司商品房销售板块实现收入 1.48 亿元，同比下降 75.51%，主要系商品房销售面积下降所致；发生营业成本 0.98 亿元，同比下降 78.53%，主要系商

商品房销售面积下降所致；毛利率为 34.26%，同比上升 36.96%，主要系商品房销售价格上涨所致。

2019 年度 1-6 月，公司安置房销售板块发生营业成本 2.61 亿元，同比下降 39.18%，主要系弥补政策性亏损所致；毛利率为 1.78%，同比下降 103.42%，主要系安置房安置单价下降所致。

2019 年度 1-6 月，公司商业地产销售板块实现收入 1.23 亿元，同比下降 62.10%，主要系商业地产销售面积下降所致；发生营业成本 0.85 亿元，同比下降 70.64%，主要系商业地产销售面积下降所致；毛利率为 31.03%，同比上升 182.62%，主要系商业地产销售单价增加所致。

2019 年度 1-6 月，公司土地整理板块成本为 1.78 亿元，同比上升 45.96%，主要系城镇土地整理成本上升所致；毛利率为 0.44%，同比下降 98.95%，主要系城镇土地整理成本上升所致。

2019 年度 1-6 月，公司燃气销售板块实现收入 3.12 亿元，同比上升 42.00%，主要系燃气业务拓展所致；发生营业成本 3.10 亿元，同比上升 41.58%，主要系燃气销售收入增加导致确认成本增加所致；毛利率为 0.71%，同比上升 71.59%，主要系销售单价增加所致。

2019 年度 1-6 月，公司租赁板块实现收入 0.22 亿元，同比下降 56.52%，主要系租赁收入结算延迟所致；发生营业成本 0.02 亿元，同比下降 45.82%，主要系租赁收入结算延迟导致成本下降所致。

2019 年度 1-6 月，公司物业管理板块实现收入 0.15 亿元，同比上升 209.01%，主要系物业管理业务拓展所致；发生营业成本 0.16 亿元，同比上升 34.56%，主要系物业管理收入增加导致成本上升所致；毛利率为-5.57%，同比上升 96.09%，主要系物业管理业务拓展所致。

2019 年度 1-6 月，公司其他业务板块实现收入 0.56 亿元，同比上升 746.54%，主要系新增子公司收入增加所致；发生营业成本 0.42 亿元，同比上升 766.51%，主要系新增子公司成本增加所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 31,945.16 万元，占报告期内销售总额 28.41%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称
适用 不适用

向前五名供应商采购额 31,010.65 万元，占报告期内采购总额 27.60%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名

称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

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。

根据《海宁市城市发展投资集团有限公司“十二五”发展规划》，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。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

在业务方面，公司进行独立核算、自主经营、自负盈亏；在人员方面，公司建立独立

完整的劳动、人事等管理制度；在资产方面，公司资金、资产等资源由自身独立控制；在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，规范企业制度，明确各部门职责；在财务方面，公司制定独立的财务制度，独立进行财务核算。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

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

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

发行人其他应收款定义为经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项中最终用于与发行人主营业务相关的经营性活动的往来款资金；定义为非经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项并未最终用于与发行人主营业务相关的活动的情况。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

报告期内发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：187,000，占合并口径净资产的比例（%）：11.57，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
海宁市资产经营公司	公司股东	187,000	否	往来款	预计2019年末回款
合计	—	187,000	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

（1）公司将严格按照内部管控和决策程序对本期债券存续期内可能新增的关联方和非关联方资金往来进行审议和决策；

（2）公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，严格履行信息披露义务，如涉及对本期债券持有人权益有重大影响的事项，公司将严格按照《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露并召开持有人会议。

（五） 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

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,031,762.24	2,971,731.84	2.02	-
2	总负债	1,415,730.30	1,393,919.90	1.56	-
3	净资产	1,616,031.94	1,577,811.94	2.42	-
4	归属母公司股东的净资产	1,609,478.13	1,571,274.64	2.43	-
5	资产负债率 (%)	46.70%	46.91%	-0.45	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	46.76%	46.97%	-0.45	-
7	流动比率	5.10	4.30	18.46	-
8	速动比率	1.13	0.98	14.47	-
9	期末现金及现金等价物余额	212,561.61	276,167.96	-23.03	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	115,840.04	172,786.01	-32.96	主要系房地产销售收入下降

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
					所致
2	营业成本	99,375.14	153,355.56	-35.20	主要系房地产销售成本下降所致
3	利润总额	8,142.42	8,507.26	-4.29	-
4	净利润	7,991.84	8,406.12	-4.93	-
5	扣除非经常性损益后净利润	7,191.94	8,267.05	-13.00	-
6	归属母公司股东的净利润	7,975.33	8,475.67	-5.90	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	14,138.78	14,645.52	-3.46	-
8	经营活动产生的现金流净额	-44,021.31	110,159.25	-139.96	主要系经营性往来收入下降所致
9	投资活动产生的现金流净额	-29,309.18	-12,213.66	-139.97	主要系报告期内公司基础设施投资支出增加
10	筹资活动产生的现金流净额	9,724.14	62,085.59	-115.66	主要系报告期内公司筹资资金增加所致
11	应收账款周转率	19.32	87.55	-77.93	主要系房地产销售收入下降所致
12	存货周转率	0.06	0.09	-36.00	主要系营业成本下降所致
13	EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	-50.00	主要系报告期末公司全部债务增加所致
14	利息保障倍数	0.55	0.60	-8.33	-
15	现金利息保障倍数	-1.30	7.85	-116.61	主要系公司经营活动产生的现金流净额减少所致
16	EBITDA 利息倍数	0.74	0.91	-18.38	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	21.26	27.62	-23.03	-
其他应收款	25.38	20.61	23.12	-
存货	174.91	169.20	3.37	-
长期股权投资	15.55	15.10	3.04	-
固定资产	26.24	27.45	-4.42	-
在建工程	28.47	26.32	8.14	-

2.主要资产变动的的原因

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
固定资产	37,474.70	-	-	银行贷款抵押
存货	259,315.05	-	-	银行贷款抵押
无形资产	1,422.73	-	-	银行贷款抵押
在建工程	9,092.22	-	-	银行贷款抵押
合计	307,304.70	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
-	-	-	-	-	-
合计	0	-	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	11.00	0.00	-	-
预收款项	9.94	8.82	12.74	-
长期借款	10.78	8.71	23.77	-
应付债券	63.47	56.42	12.49	-
长期应付款	23.27	23.27	0.00	-

2.主要负债变动的的原因

见上表

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 115.90 亿元，上年末借款总额 108.00 亿元，借款总额总比变动 6.78%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截止报告期期末，公司受限资产总额为 30.73 亿元。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

公司 2019 年上半年已按计划发行 1 期债券，发行金额为 7 亿元，用于置换债务。今年下半年预计随着公司业务的持续发展，仍将存在对营运资金的持续需求，公司将通过自身经营及直接融资和间接融资相结合的方式获取公司日常经营及偿还债务所需的资金。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行海宁支行	9.70	4.20	5.50
中国银行海宁支行	12.00	4.82	7.18
建设银行海宁支行	0.87	0.87	0.00
交通银行海宁支行	4.18	4.18	0.00
民生银行海宁支行	2.00	2.00	0.00
杭州银行嘉兴分行	0.60	0.60	0.00
农业银行海宁支行	1.80	0.89	0.91
绍兴银行海宁支行	0.30	0.30	0.00
合计	31.45	17.86	13.59

上年末银行授信总额度：46.93 亿元，本报告期末银行授信总额度 31.45 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-15.48 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至 2019 年 6 月末，公司已获批尚未发行的中期票据额度为 8 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：0.81 亿元

报告期非经常性损益总额：0.08 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

项目	金额	性质	来源	可持续性
财政拨款	92,414.61	财政补助	海宁市财政局	可持续
经营性往来	34,140	棚改资金	海宁市旧区有机更新有限公司	可持续
安置房补差款	2,000	安置房补差款	海宁市硖石街道	可持续
保证金	1,335.02	履约保证金	浙江东博建设有限公司等	不可持续
其他	625.60	-	-	不可持续
合计	130,515.23	-	-	-

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：24.20 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.63 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：24.83 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(本页无正文,为《海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券半年度报告(2019年)》之盖章页)

海宁市城市发展投资集团有限公司
2019年8月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2019年06月30日

编制单位：海宁市城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,125,816,140.86	2,761,975,877.62
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	103,264,890.82	16,627,065.49
其中：应收票据	-	-
应收账款	103,264,890.82	16,627,065.49
预付款项	105,326,773.86	116,166,717.98
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	2,537,643,438.65	2,061,106,008.41
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	17,491,042,840.09	16,920,251,030.32
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	89,118,666.18	60,513,432.50
流动资产合计	22,452,212,750.46	21,936,640,132.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	33,524,652.00	33,524,652.00
持有至到期投资	-	-

长期应收款	80,000,000.00	80,000,000.00
长期股权投资	1,555,421,796.54	1,509,530,931.78
投资性房地产	191,024,799.42	196,044,899.48
固定资产	2,623,950,526.94	2,745,324,311.02
在建工程	2,846,571,090.47	2,632,193,276.99
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	42,712,263.02	43,249,523.84
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,703,993.20	2,766,619.09
递延所得税资产	-	1,347.81
其他非流动资产	489,500,528.20	538,042,709.57
非流动资产合计	7,865,409,649.79	7,780,678,271.58
资产总计	30,317,622,400.25	29,717,318,403.90
流动负债：		
短期借款	1,100,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据及应付账款	820,691,258.55	833,104,020.02
预收款项	994,281,485.91	881,909,943.80
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	2,369,753.49	12,778,491.27
应交税费	1,696,427.93	35,596,154.37
其他应付款	748,393,675.01	1,323,916,141.62
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付分保账款	-	-

保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	239,170,400.00	563,370,400.00
其他流动负债	499,578,082.02	1,449,242,054.79
流动负债合计	4,406,181,082.91	5,099,917,205.87
非流动负债：		
长期借款	1,077,909,539.49	870,909,539.49
应付债券	6,346,570,768.82	5,641,730,716.82
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	2,326,641,575.27	2,326,641,575.27
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	9,751,121,883.58	8,839,281,831.58
负债合计	14,157,302,966.49	13,939,199,037.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	11,882,354,893.04	11,575,126,937.88
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	24,506,335.28	24,506,335.28
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,187,920,120.20	2,113,113,104.72
归属于母公司所有者权益合计	16,094,781,348.52	15,712,746,377.88

少数股东权益	65,538,085.24	65,372,988.57
所有者权益（或股东权益）合计	16,160,319,433.76	15,778,119,366.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,317,622,400.25	29,717,318,403.90

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

母公司资产负债表

2019年06月30日

编制单位：海宁市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	640,479,669.86	1,634,345,514.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	9,103,205,519.34	8,109,591,775.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,747.83	10,431.79
流动资产合计	9,743,695,937.03	9,743,947,721.72
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	80,000,000.00	80,000,000.00
长期股权投资	8,182,603,657.62	7,544,826,159.33
投资性房地产		
固定资产	178,917,428.53	181,496,559.58

在建工程	1,045,280.00	1,045,280.00
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	105,000.00	115,500.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	54,638.16	84,440.88
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,442,726,004.31	7,807,567,939.79
资产总计	18,186,421,941.34	17,551,515,661.51
流动负债：		
短期借款	1,100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	23,517.00	23,517.00
预收款项		
应付职工薪酬	1,375,120.17	2,899,884.97
应交税费		1,552,882.25
其他应付款	121,078,725.39	243,238,711.06
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		300,000,000.00
其他流动负债	499,578,082.02	1,449,242,054.79
流动负债合计	1,722,055,444.58	1,996,957,050.07
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	6,341,730,716.82	5,641,730,716.82
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,430,974,043.08	1,430,974,043.08
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	7,772,704,759.90	7,072,704,759.90
负债合计	9,494,760,204.48	9,069,661,809.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,633,275,540.97	6,414,689,967.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,506,335.28	24,506,335.28
未分配利润	33,879,860.61	42,657,548.29
所有者权益（或股东权益）合计	8,691,661,736.86	8,481,853,851.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,186,421,941.34	17,551,515,661.51

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,158,400,427.64	1,727,860,106.16
其中：营业收入	1,158,400,427.64	1,727,860,106.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,120,630,706.13	1,644,022,116.55
其中：营业成本	993,751,416.97	1,533,555,563.51
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,881,500.09	18,556,108.13
销售费用	27,058,985.00	23,692,656.89
管理费用	65,286,137.80	64,283,680.92
研发费用		
财务费用	16,912,680.01	3,934,107.10
其中：利息费用	23,300,621.17	10,733,490.43
利息收入	6,610,389.41	-6,799,393.33
资产减值损失	6,739,986.26	
加：其他收益	252,471,592.78	
投资收益（损失以“-”号填列）	35,837,179.56	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,837,179.56	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	326,078,493.85	83,837,989.61
加：营业外收入	7,999,045.09	131,788,045.71
减：营业外支出	252,653,368.97	130,553,469.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,424,169.97	85,072,565.72
减：所得税费用	1,505,743.02	1,011,391.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	79,918,426.95	84,061,174.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	79,918,426.95	84,061,174.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”		

号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.少数股东损益	165,096.67	-695,572.58
2.归属于母公司股东的净利润	79,753,330.28	84,756,746.76
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	79,918,426.95	84,061,174.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	79,753,330.28	84,756,746.76
归属于少数股东的综合收益总额	165,096.67	-695,572.58
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

母公司利润表
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	757.68	
销售费用		
管理费用	10,247,617.34	9,945,800.91
研发费用		
财务费用	-3,190,175.00	-2,881,022.47
其中：利息费用		
利息收入	-3,414,805.45	-2,956,559.47
资产减值损失	-3,014.05	
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,722,501.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,777,687.68	-7,064,778.44
加：营业外收入		
减：营业外支出		14,900.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,777,687.68	-7,079,678.44
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,777,687.68	-7,079,678.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,777,687.68	-7,079,678.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-8,777,687.68	-7,079,678.44
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

合并现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	793,284,282.43	1,543,964,467.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	29,715.55	282,852.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,305,152,333.29	2,168,324,684.75
经营活动现金流入小计	2,098,466,331.27	3,712,572,004.45

购买商品、接受劳务支付的现金	867,313,444.63	1,124,642,130.65
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	42,533,237.92	30,593,135.04
支付的各项税费	100,041,880.80	92,324,649.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,528,790,846.28	1,363,419,599.31
经营活动现金流出小计	2,538,679,409.63	2,610,979,514.71
经营活动产生的现金流量净额	-440,213,078.36	1,101,592,489.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		916,501.64
投资活动现金流入小计		916,501.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,591,783.74	253,123.52
投资支付的现金	37,500,000.00	122,800,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	293,091,783.74	123,053,123.52
投资活动产生的现金流量净额	-293,091,783.74	-122,136,621.88
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	1,507,000,000.00	177,995,119.40
发行债券收到的现金	698,600,000.00	950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		396,464,417.56
筹资活动现金流入小计	2,205,600,000.00	1,524,459,536.96
偿还债务支付的现金	1,474,200,000.00	1,292,249,626.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	134,158,624.66	150,065,855.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	703,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,108,358,624.66	2,145,315,482.11
筹资活动产生的现金流量净额	97,241,375.34	-620,855,945.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-636,063,486.76	358,599,922.71
加：期初现金及现金等价物余额	2,761,679,627.62	2,073,898,442.51
六、期末现金及现金等价物余额	2,125,616,140.86	2,432,498,365.22

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	45,776.25	
收到的税费返还	72.74	375.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,791,643,468.13	1,741,016,725.26
经营活动现金流入小计	1,791,689,317.12	1,741,017,100.26
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,396,394.90	5,758,343.19
支付的各项税费	414,318.22	481,519.40
支付其他与经营活动有关的现金	3,177,986,445.33	557,664,564.98
经营活动现金流出小计	3,185,797,158.45	563,904,427.57
经营活动产生的现金流量净额	-1,394,107,841.33	1,177,112,672.69

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	37,500,000.00	460,000,000.00
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	37,500,000.00	460,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-37,500,000.00	-460,000,000.00
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	1,100,000,000.00	949,050,000.00
发行债券收到的现金	698,600,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,706,198,786.62
筹资活动现金流入小计	1,798,600,000.00	2,655,248,786.62
偿还债务支付的现金	1,250,000,000.00	985,630,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,858,003.49	196,120,245.43
支付其他与筹资活动有关的现金		1,992,184,000.00
筹资活动现金流出小计	1,360,858,003.49	3,173,934,245.43
筹资活动产生的现金流量净额	437,741,996.51	-518,685,458.81
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	-993,865,844.82	198,427,213.88
加：期初现金及现金等价物余额	1,634,345,514.68	401,881,365.90
六、期末现金及现金等价物余额	640,479,669.86	600,308,579.78

法定代表人：倪生其 主管会计工作负责人：苏钧辉 会计机构负责人：潘思恩

担保人财务报表

√适用 □不适用

附件二： 担保人财务报表

合并资产负债表 2019年06月30日

编制单位：海宁市资产经营公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：	-	-
货币资金	9,006,746,319.67	7,042,501,215.21
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,725,857.29	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	494,296,920.37	420,589,742.97
其中：应收票据	24,107,608.67	41,382,228.05
应收账款	470,189,311.70	379,207,514.92
预付款项	2,003,440,050.22	1,882,224,017.04
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	8,988,005,426.75	8,162,623,612.12
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	22,698,847,429.81	20,723,178,611.20
持有待售资产	35,502,799.59	35,502,799.59
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	575,235,548.06	379,697,272.55
流动资产合计	43,817,800,351.76	38,646,317,270.68
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	3,500,000.00

可供出售金融资产	4,925,598,701.72	4,596,566,701.72
持有至到期投资	-	-
长期应收款	993,831,744.84	953,831,744.84
长期股权投资	4,246,501,868.15	4,017,992,612.52
投资性房地产	7,395,266,019.17	7,458,805,161.67
固定资产	11,762,638,895.20	10,799,005,307.32
在建工程	8,055,665,782.67	6,740,893,287.28
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	2,432,236,345.38	2,410,164,158.13
开发支出	-	-
商誉	182,026,327.94	182,026,327.94
长期待摊费用	54,148,006.78	59,777,716.76
递延所得税资产	146,303,196.90	146,303,196.90
其他非流动资产	4,420,126,016.14	4,420,126,016.14
非流动资产合计	44,614,342,904.89	41,788,992,231.22
资产总计	88,432,143,256.65	80,435,309,501.90
流动负债：	-	-
短期借款	2,682,326,151.85	1,810,870,628.80
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据及应付账款	1,794,004,538.24	2,019,656,808.76
预收款项	2,253,307,581.38	2,001,615,009.29
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	29,085,005.30	80,459,021.05
应交税费	165,291,315.24	331,559,337.62
其他应付款	7,236,223,150.03	6,573,620,727.91
其中：应付利息	-	-

应付股利	-	-
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	34,623,958.21	34,001,543.30
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,557,525,582.24	3,357,525,582.24
其他流动负债	2,111,403,858.41	2,340,316,621.46
流动负债合计	19,863,791,140.90	18,549,625,280.43
非流动负债：	-	-
长期借款	7,999,955,384.08	7,235,718,268.24
应付债券	13,202,513,897.76	11,413,207,845.76
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	5,269,450,813.12	5,371,013,537.06
长期应付职工薪酬	19,123,650.30	20,695,171.17
预计负债	55,693,417.14	46,349,895.15
递延收益	565,536,527.83	572,891,040.19
递延所得税负债	22,073,752.17	39,614,920.61
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	27,134,347,442.40	24,699,490,678.18
负债合计	46,998,138,583.30	43,249,115,958.61
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	596,603,774.00	596,603,774.00
其中：优先股	-	-
永续债	596,603,774.00	596,603,774.00
资本公积	27,491,976,254.22	24,138,768,373.38
减：库存股	-	-
其他综合收益	40,086,883.96	40,086,883.96
专项储备	1,243,888.61	1,243,888.61
盈余公积	116,664,014.24	116,664,014.24
一般风险准备	-	-

未分配利润	5,117,595,563.28	4,334,862,582.75
归属于母公司所有者权益合计	35,364,170,378.31	31,228,229,516.94
少数股东权益	6,069,834,295.04	5,957,964,026.35
所有者权益（或股东权益）合计	41,434,004,673.35	37,186,193,543.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	88,432,143,256.65	80,435,309,501.90

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

母公司资产负债表
2019年06月30日

编制单位：海宁市资产经营公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：	-	-
货币资金	3,577,042,457.77	1,288,195,235.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	500,000.00	300,000.00
其中：应收票据	500,000.00	300,000.00
应收账款	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	7,840,246,724.73	7,672,378,740.66
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,783,333.33	583,333.33
流动资产合计	11,419,572,515.83	8,961,457,309.50
非流动资产：	-	-
可供出售金融资产	639,768,018.82	639,768,018.82
持有至到期投资	-	-
长期应收款	700,000,000.00	700,000,000.00
长期股权投资	10,197,671,877.59	10,032,755,613.24

投资性房地产	-	-
固定资产	127,492.21	165,190.92
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	2,923,262,839.28	2,763,262,839.28
非流动资产合计	14,460,830,227.90	14,135,951,662.26
资产总计	25,880,402,743.73	23,097,408,971.76
流动负债：	-	-
短期借款	400,000,000.00	400,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	10,859.24	407,664.22
应交税费	4,703,580.53	6,314,434.58
其他应付款	2,909,080,276.18	2,069,401,186.24
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	1,998,500,000.00	2,298,500,000.00
其他流动负债	800,000,000.00	500,000,000.00
流动负债合计	6,112,294,715.95	5,274,623,285.04
非流动负债：	-	-
长期借款	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
应付债券	7,655,943,128.94	5,771,477,128.94
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	10,155,943,128.94	8,271,477,128.94
负债合计	16,268,237,844.89	13,546,100,413.98
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	596,603,774.00	596,603,774.00
其中：优先股	-	-
永续债	596,603,774.00	596,603,774.00
资本公积	6,519,485,431.44	6,519,504,791.20
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	116,664,014.24	116,664,014.24
未分配利润	379,411,679.16	318,535,978.34
所有者权益（或股东权益）合计	9,612,164,898.84	9,551,308,557.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,880,402,743.73	23,097,408,971.76

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,048,123,231.39	3,553,424,306.71
其中：营业收入	3,041,119,492.33	3,545,214,596.09
利息收入	-	-
已赚保费	5,014,591.89	6,051,734.22
手续费及佣金收入	1,989,147.17	2,157,976.40
二、营业总成本	3,322,850,936.65	3,526,736,032.46

其中：营业成本	2,354,335,662.70	2,776,807,801.06
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	2,113,724.95	3,829,196.00
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	89,044,140.30	87,559,372.93
销售费用	95,635,608.54	120,320,252.59
管理费用	264,748,539.67	246,434,614.31
研发费用	6,596,560.49	-
财务费用	491,986,609.25	319,529,797.38
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
资产减值损失	18,390,090.75	-27,745,001.81
加：其他收益	1,399,872,481.76	616,775,318.18
投资收益（损失以“-”号填列）	111,861,784.21	125,213,156.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25,857.29	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-112,443.77	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,236,919,974.23	768,676,748.79
加：营业外收入	25,772,937.36	5,200,181.80
减：营业外支出	256,884,541.56	137,401,752.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,005,808,370.03	636,475,177.92
减：所得税费用	98,546,873.55	99,306,836.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	907,261,496.48	537,168,341.60
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	907,261,496.48	537,168,341.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-

号填列)		
(二) 按所有权归属分类	-	-
1.少数股东损益	124,528,515.95	104,535,973.61
2.归属于母公司股东的净利润	782,732,980.53	432,632,367.99
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	907,261,496.48	537,168,341.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	782,732,980.53	432,632,367.99
归属于少数股东的综合收益总额	124,528,515.95	104,535,973.61
八、每股收益：	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

母公司利润表
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	1,021,812.77	693,466.43
销售费用	-	2,675,471.69
管理费用	3,542,637.78	1,404,644.50
研发费用	-	-
财务费用	376,490,335.75	237,469,509.54
其中：利息费用	463,767,745.52	315,873,412.62
利息收入	87,430,546.16	85,007,969.34
资产减值损失	-	-
加：其他收益	349,030,000.00	260,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	92,911,596.00	154,439,764.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,886,809.70	172,196,672.73
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	11,108.88	6,214.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,875,700.82	172,190,458.39
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,875,700.82	172,190,458.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	60,875,700.82	172,190,458.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-

1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
六、综合收益总额	60,875,700.82	172,190,458.39
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

合并现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	3,317,090,422.86	3,165,828,555.61
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	5,512,429.02	7,466,147.54
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	27,271,801.50	36,554,195.26
收到其他与经营活动有关的现金	3,977,939,382.21	3,726,165,539.54
经营活动现金流入小计	7,327,814,035.59	6,936,014,437.95

购买商品、接受劳务支付的现金	1,604,355,966.90	2,206,989,274.77
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	266,042,956.19	235,038,920.59
支付的各项税费	390,493,542.16	345,546,624.96
支付其他与经营活动有关的现金	3,683,783,746.73	3,758,422,506.08
经营活动现金流出小计	5,944,676,211.98	6,545,997,326.40
经营活动产生的现金流量净额	1,383,137,823.61	390,017,111.55
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	699,194,825.62	649,597,711.64
取得投资收益收到的现金	14,907,432.96	32,670,850.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	52,265.32
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	714,102,258.58	682,320,827.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	969,055,659.47	460,152,388.57
投资支付的现金	1,545,261,764.67	916,900,000.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	2,514,317,424.14	1,377,052,388.57
投资活动产生的现金流量净额	-1,800,215,165.56	-694,731,561.29
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	634,577,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-

取得借款收到的现金	3,495,724,793.00	1,156,920,119.40
发行债券收到的现金	3,781,566,556.00	1,550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	105,597,095.05	-
筹资活动现金流入小计	8,017,465,444.05	2,706,920,119.40
偿还债务支付的现金	4,480,425,764.92	1,807,911,394.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	628,542,536.37	695,600,893.76
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	527,174,696.35	-
筹资活动现金流出小计	5,636,142,997.64	2,503,512,288.29
筹资活动产生的现金流量净额	2,381,322,446.41	203,407,831.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,964,245,104.46	-101,306,618.63
加：期初现金及现金等价物余额	6,500,791,417.70	6,086,595,653.62
六、期末现金及现金等价物余额	8,465,036,522.16	5,985,289,034.99

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,504,698,343.51	2,692,151,868.20
经营活动现金流入小计	3,504,698,343.51	2,692,151,868.20
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	883,777.98	952,351.17
支付的各项税费	6,369,651.77	9,959,708.94
支付其他与经营活动有关的现金	2,539,547,904.24	2,252,902,156.59
经营活动现金流出小计	2,546,801,333.99	2,263,814,216.70
经营活动产生的现金流量净额	957,897,009.52	428,337,651.50

二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	27,995,331.65	115,555,727.51
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	27,995,331.65	115,555,727.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	160,036,938.00	17,860.76
投资支付的现金	100,000,000.00	939,200,000.00
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	260,036,938.00	939,217,860.76
投资活动产生的现金流量净额	-232,041,606.35	-823,662,133.25
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	1,000,000,000.00	700,000,000.00
发行债券收到的现金	2,683,266,000.00	600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,683,266,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,800,000,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	320,274,180.91	365,041,278.16
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	2,120,274,180.91	665,041,278.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,562,991,819.09	634,958,721.84
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	2,288,847,222.26	239,634,240.09
加：期初现金及现金等价物余额	1,288,195,235.51	394,840,294.29
六、期末现金及现金等价物余额	3,577,042,457.77	634,474,534.38

法定代表人：蒋雪标 主管会计工作负责人：孙伟 会计机构负责人：李董华

