

温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司
公司债券年度报告
(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、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。

大信会计师事务所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

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”等有关章节内容。

截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险与对策”章节描述没有重大变

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	9
三、 报告期内资信评级情况	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	10
五、 偿债计划	11
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 报告期内持有人会议召开情况	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	12
第三节 业务经营和公司治理情况	12
一、 公司业务和经营情况	12
二、 投资状况	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	14
四、 公司治理情况	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借	15
第四节 财务情况	15
一、 财务报告审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 合并报表范围调整	15
四、 主要会计数据和财务指标	15
五、 资产情况	17
六、 负债情况	18
七、 利润及其他损益来源情况	20
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	20
九、 对外担保情况	20
第五节 重大事项	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	20
二、 关于破产相关事项	21
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	21
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	21
五、 其他重大事项的信息披露情况	21
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	21
一、 发行人为可交换债券发行人	21
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	21
三、 发行人为绿色公司债券发行人	21

四、发行人为可续期公司债券发行人	21
五、其他特定品种债券事项	21
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第八节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24
附件一： 发行人财务报表	24
担保人财务报表.....	37
附件二： 担保人财务报表.....	37

释义

公司、本公司、发行人	指	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
募集资金专项账户	指	发行人在在中国民生银行股份有限公司温州分行开立的专项用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行账户
债权代理人	指	中国民生银行股份有限公司温州分行
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
信用评级报告	指	2019 年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券信用评级报告
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司
中文简称	瓯海经投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王淼
注册地址	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室
办公地址	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 708 室
办公地址的邮政编码	325014
公司网址	无
电子信箱	542622064@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王淼
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 703 室
电话	0577-55571581
传真	0577-86362207
电子信箱	542622064@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街 100 号 703 室

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：温州市瓯海区国有资产管理办公室

报告期末实际控制人名称：温州市瓯海区国有资产管理办公室

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

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（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

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
签字会计师姓名	张岭、曾祥辉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152121.SH
债券简称	19瓯经投
名称	中国民生银行股份有限公司温州分行
办公地址	温州市瓯海区三垟乡吕家岸村周子垟亨哈绿色食品开发与销售管理中心大厦1、4-5、12层
联系人	王炳和
联系电话	0577-89592330

（三）资信评级机构

债券代码	152121.SH
------	-----------

债券简称	19瓯经投
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

（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	152121.SH
2、债券简称	19瓯经投
3、债券名称	2019年温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2019年3月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年3月11日
7、到期日	2026年3月11日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.45
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本。从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的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。
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间市场
12、投资者适当性安排	仅限合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无需兑付利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无票面利率选择权
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无投资者回售选择权
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：152121.SH

债券简称	19瓯经投
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	15.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司已在监管银行开立资金监管账户，目前募集资金依据项目建设进度使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在违规使用情况
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	152121.SH
债券简称	19瓯经投
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2019年1月18日
评级结果披露地点	中国债券信息网
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）	无变化

（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：152121.SH

债券简称	19瓯经投
保证人名称	温州市城市建设投资集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东	否

东或实际控制人	
报告期末累计对外担保余额	33.06
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	12.42
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况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

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

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：152121.SH

债券简称	19瓯经投
偿债计划概述	为了充分保障本期债券投资者的利益，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，包括设立专项偿债账户、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，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
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：152121.SH

债券简称	19瓯经投
账户资金的提取情况	按募集说明书约定正常付息
专项偿债账户的变更、变化	不适用

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

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	152121.SH
债券简称	19瓯经投
债券受托管理人名称	中国民生银行股份有限公司温州分行
受托管理人履行职责情况	文件依赖：符合债权代理协议要求 违约通知：符合债权代理协议要求 违约处理：符合债权代理协议要求 募集资金使用监督：符合债权代理协议要求 信息披露监督：符合债权代理协议要求 债券持有人会议的召集：符合债权代理协议要求 破产及整顿：符合债权代理协议要求
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	未到披露时间

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司主要从事的主营业务为土地整理收入和项目代建收入两个业务板块。发行人土地整理收入主要来自相关地块整理完成后的土地出让收入返还。作为瓯海区政府指定的土地开发整理单位，发行人土地整理业务具有较强的区域专营性，并获得了区政府的有力支持，随着瓯海区城市化进程的推进，未来具有极大的发展潜力。发行人代建收入来自瓯海区基础设施代建项目。截至2018年末，发行人实现基础设施代建收入67,650.06万元，发行人承接了较多的政府代建项目，带来了大量的收入。总体来看，作为瓯海区最重要的基础设施建设投融资主体，发行人在瓯海区道路、桥梁隧道及广场建设、河道综合治理工程等基础设施建设相关业务方面具有较强的垄断性和较大的发展空间。

发行人在未来三年至五年内将继续推进全市城中村改造、城乡基础设施建设、城乡一体化建设和农村土地整理等工作，不断提高经济效益，增强盈利能力，并提出了公司发展战略的四个目标和规划。

第一、做好新农村建设、城乡一体化建设主力军，为城乡基础设施建设服务。加大经营性项目开发力度，增强公司自身实力。

第二、建立现代企业制度，促进公司健康发展。进一步加强体制和制度建设全面强化综合事务管理、人力资源管理、财务审计管理、投资经营管理、防范风险管理、法律事务管理和监事工作管理，健全内部管理职能。

第三、进一步理顺融资思路，做好融资工作。充分整合、挖掘城市可利用资源，通过银行贷款、企业债券融资等渠道，为统筹城乡发展建设积累资金，通过对国有资本的有效运营，充分发挥城乡基础设施的资产效益，按照企业发展规律实行可持续发展，努力提高自身盈利能力，降低财务风险。

第四、走向市场，扩大主营业务范围，整合和发展经营性、盈利性较好的城乡重点建设项目。依托重大土地综合整治项目、安置房建设积累的经验，整体推进城乡一体化进程。

（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 (%)
代建项目收入	6.77	5.91	12.70%	96.13%	6.92	6.15	11.13%	87.58%
土地整理收入	-	-	-	-	0.88	0.75	14.77%	11.12%
租赁收入	0.27	0.28	-3.70%	3.87%	0.10	0.16	-	60.00%
合计	7.04	6.18	12.22%	-	7.90	7.07	10.51%	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：主要为委托代建业务

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。

2018年度未确认土地整理收入，租赁业务成本管控加强，导致毛利率有所提升。受益于出租率提高，租赁业务收入大幅提升。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额68,158.30万元，占年度销售总额96.85%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额30%的

适用 不适用

披露销售金额最大的前5大客户名称

单位：万元币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
瓯海区财政局	委托代建业务	67,650.06

向前五名供应商采购额0万元，占年度采购总额0%；其中前五名供应商采购额中关联方采

购额0万元，占年度采购总额0%。向前五名客户采购额超过年度采购总额30%的
适用 不适用
其他说明

发行人业务为委托代建及房屋租赁不涉及供应商采购。

（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

发行人是瓯海区内最重要的基础设施和保障房建设主体以及国有资产运营主体，承担着瓯海区及瓯海经济开发区内主要城市基础设施建设项目和保障性住房建设项目，业务具有一定的区域垄断性，并一直受到地方政府的大力支持。随着瓯海区及瓯海经济开发区内基础设施建设项目和保障性住房建设项目的建设规模不断扩大、建设需求不断增加，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

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、财务等方面独立性的机制安排说明：

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，做到了业务独立、人员独立、资产完整、机构独立、财务独立，保证了应有的独立性，保持了自主经营的能力。

（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：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：依据是否与发行人主营业务，及工程建设有关进行区分
2. 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：
是
3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：3.90，占合并口径净资产的比例（%）：
6.30，是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

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

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	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	914,283.46	856,566.27	6.74%	
2	总负债	294,462.68	226,662.88	29.91%	
3	净资产	619,820.79	629,903.39	-1.60%	
4	归属母公司股东的净资产	619,820.79	629,903.39	-1.60%	
5	资产负债率（%）	32.21%	26.46%	21.73%	
6	扣除商誉及无形资产后	32.21%	26.46%	21.73%	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
	的资产负债率 (%)				
7	流动比率	6.5	21.07	-69.15%	流动负债增加较多
8	速动比率	1.43	7.03	-79.66%	流动负债增加较多
9	期末现金及现金等价物余额	61,799.96	10,810.72	471.65%	经营活动产生的现金流量净额大幅增加
-					
-					

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	70,375.25	79,032.26	-10.95%	
2	营业成本	61,809.30	70,683.32	-12.55%	
3	利润总额	12,321.29	16,666.74	-26.07%	
4	净利润	12,321.29	16,666.74	-26.07%	
5	扣除非经常性损益后净利润	7,950.07	6,177.71	28.69%	
6	归属母公司股东的净利润	12,321.29	16,666.74	-26.07%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	15,693.10	18,783.30	-16.45%	
8	经营活动产生的现金流净额	57,739.49	-226,519.11	-125.49%	业务回款及与经营活动相关的现金流入较多
9	投资活动产生的现金流净额	-20,098.85	17,457.81	15.13%	
10	筹资活动产生的现金流净额	13,348.62	136,060.00	-90.19%	2018 年筹资活动减少
11	应收账款周转率	2.08	2.02	2.97%	
12	存货周转率	0.11	0.17	-35.29%	2018 年存货大幅增加所致
13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.09	-24.04%	
14	利息保障倍数	1.26	1.15	9.72%	
15	现金利息保障倍数	4.64	-12.06	-138.49%	2018 年度业务回款及与经营活动相关的现金流入较多
16	EBITDA 利息倍数	1.26	1.15	9.72%	
17	贷款偿还率 (%)	100.00%	100.00%	0.00%	
18	利息偿付率 (%)	100.00%	100.00%	0.00%	
-					

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
-					

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，影响报表使用者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

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：万元币种：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	70,799.96	19,810.72	257.38%	现金及现金等价物净增加额大幅增加
应收账款	13,180.66	54,364.74	-75.76%	委托代建业务回款较多
其他应收款	83,077.46	175,146.66	-52.57%	加强催收力度，收回相关单位以前年度的往来款
存货	609,944.75	499,236.14	22.18%	不超过 30%
投资性房地产	71,220.44	70,973.83	0.35%	不超过 30%
固定资产	37,699.77	27,101.95	39.10%	新购买房屋建筑物
在建工程	23,223.34	9,214.10	152.04%	随工程进度，支出成本增加所致。

2. 主要资产变动的原因

（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）
银行存款-定期存单质押	9,000.00	9,000.00	温州市新桥新农村建设投资有限公司	无

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）
			司、质押担保、0.9亿元	
存货（开发成本）	81,600.00	81,600.00	温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司、抵押担保、2.28亿元	无
浙（2017）温州市不动产权第0116270号、浙（2017）温州市不动产权第0116175号	34,547.64	34,547.64	发行人、抵押担保、2亿元	无
浙（2017）温州市不动产权第0131668号	4,475.00	4,475.00	发行人、抵押担保、1亿元	无
合计	129,622.64	129,622.64	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

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：万元币种：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	20,000.00	-	-	不超过 30%
应交税费	9,929.05	7,851.47	26.46%	不超过 30%
其他应付款	36,177.43	14,747.77	145.31%	资金拆借增加
一年内到期的非流动负债	29,300.00	10,000.00	193.00%	长期借款转为一年内到期
长期借款	171,760.00	191,100.00	-10.12%	不超过 30%

2. 主要负债变动的原因

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 22.11 亿元，上年末借款总额 20.11 亿元，借款总额总比变动 9.93%。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：

无

（六）后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司未来将通过公司自有资金及获得的政府补助偿还金融机构借款。公司未来将通过直接融资和间接融资并行的方式有序筹集城市基础设施建设资金，保障公司主营业务运转良好。

2. 所获银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行温州瓯海支行	44,000.00	40,000.00	4,000.00
稠州商业银行温州瓯海支行	5,500.00	5,500.00	0
温州银行营业部	11,000.00	10,000.00	1,000.00
中国银行股份有限公司温州市瓯海区支行	23,000.00	14,800.00	8,200.00
华夏银行股份有限公司温州支行	44,800.00	8,000.00	36,800.00
瓯海农商行开发区支行	20,000.00	20,000.00	0
宁波银行股份有限公司温州瓯海支行	48,000.00	48,000.00	0
绍兴银行温州分行	30,000.00	30,000.00	0
恒丰银行股份有限公司温州分行	6,000.00	5,260.00	740.00
中国民生银行温州分行	10,000.00	9,500.00	500
中国光大银行温州分行	30,000.00	30,000.00	0

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
合计	272,300.00	221,060.00	51,240.00

上年末银行授信总额度：23.53亿元，本报告期末银行授信总额度27.23亿元，本报告期银行授信额度变化情况：3.7亿元

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：

15亿元

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：1.23亿元

报告期非经常性损益总额：0.4亿元

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：

发行人收到其他与经营活动有关的现金主要来源于业务委托方支付的与委托项目有关的工程款项，具有可持续。

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：3.20亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.18亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：2.02亿元

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、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、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、发行人为可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

不适用

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；
- 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。

（以下无正文）

8
(本页无正文,为《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券年度报告》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	707,999,642.89	198,107,155.06
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		
应收票据及应收账款	131,806,575.81	543,647,350.46
其中: 应收票据		
应收账款	131,806,575.81	543,647,350.46
预付款项	1,299,742.00	7,181,266.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	830,774,579.91	1,751,466,644.79
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,099,447,496.33	4,992,361,416.25
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	50,071,145.64	
流动资产合计	7,821,399,182.58	7,492,763,833.54
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	712,204,382.31	709,738,267.66
固定资产	376,997,675.55	271,019,540.57
在建工程	232,233,391.60	92,141,023.32
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		
非流动资产合计	1,321,435,449.46	1,072,898,831.55
资产总计	9,142,834,632.04	8,565,662,665.09
流动负债:		
短期借款	200,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	28,810,891.88	24,596,758.45
预收款项	219,860,223.02	4,966,162.82
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	55,893.85	73,455.92
应交税费	99,290,506.87	78,514,744.86
其他应付款	361,774,342.99	147,477,681.15
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	293,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,202,791,858.61	355,628,803.20

非流动负债:		
长期借款	1,717,600,000.00	1,911,000,000.00
应付债券		
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	24,234,900.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,741,834,900.00	1,911,000,000.00
负债合计	2,944,626,758.61	2,266,628,803.20
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	848,398,440.00	848,398,440.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	4,599,585,781.04	4,823,624,626.34
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	69,006,419.48	56,540,694.81
一般风险准备		
未分配利润	681,217,232.91	570,470,100.74
归属于母公司所有者权益合计	6,198,207,873.43	6,299,033,861.89
少数股东权益		
所有者权益(或股东权益)合计	6,198,207,873.43	6,299,033,861.89
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9,142,834,632.04	8,565,662,665.09

法定代表人: 王森主管会计工作负责人: 王森会计机构负责人: 诸迎春

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位:温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产:		
货币资金	434,594,626.16	63,657,914.16
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		
应收票据及应收账款	1,580,536,359.86	1,139,859,203.46
其中：应收票据		
应收账款	1,580,536,359.86	1,139,859,203.46
预付款项	31,139,742.00	37,099,266.98
其他应收款	522,534,718.17	1,561,873,393.22
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,638,637,176.59	2,950,711,991.84
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	6,207,442,622.78	5,753,201,769.66
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	1,139,053,059.20	1,139,053,059.20
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	712,204,382.31	709,738,267.66
固定资产	376,982,789.50	271,004,654.52
在建工程	232,233,391.60	92,141,023.32
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		
非流动资产合计	2,460,473,622.61	2,211,937,004.70
资产总计	8,667,916,245.39	7,965,138,774.36
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	
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		

应付票据及应付账款	6,056,987.88	1,715,292.45
预收款项	49,477,729.02	4,966,162.82
合同负债		
应付职工薪酬	51,666.44	69,228.51
应交税费	85,299,837.98	89,663,405.53
其他应付款	343,333,490.28	109,481,452.68
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	65,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	749,219,711.60	205,895,541.99
非流动负债：		
长期借款	1,717,600,000.00	1,483,000,000.00
应付债券		
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	24,234,900.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,741,834,900.00	1,483,000,000.00
负债合计	2,491,054,611.60	1,688,895,541.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	848,398,440.00	848,398,440.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,624,855,340.24	4,848,894,185.54
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	69,006,419.48	56,540,694.81
未分配利润	634,601,434.07	522,409,912.02
所有者权益（或股东权益）合计	6,176,861,633.79	6,276,243,232.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,667,916,245.39	7,965,138,774.36

法定代表人：王淼主管会计工作负责人：王淼会计机构负责人：诸迎春

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	703,752,524.18	790,322,589.70
其中: 营业收入	703,752,524.18	790,322,589.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	636,011,457.31	728,545,489.15
其中: 营业成本	618,093,021.31	706,833,171.62
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	978,813.08	3,197,311.37
销售费用	204,000.00	366,500.00
管理费用	21,278,976.12	12,492,007.19
研发费用		
财务费用	-521,402.25	251,691.42
其中: 利息费用		
利息收入	528,926.23	390,482.59
资产减值损失	-4,021,950.95	5,404,807.55
信用减值损失		
加: 其他收益	11,759,672.22	
投资收益 (损失以“—”号填列)		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
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)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	3,720,014.56	
汇兑收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	83,220,753.65	61,777,100.55

加：营业外收入	40,010,013.94	104,920,657.50
减：营业外支出	17,910.75	30,349.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	123,212,856.84	166,667,408.35
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	123,212,856.84	166,667,408.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	123,212,856.84	166,667,408.35
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		
2.归属于母公司股东的净利润	123,212,856.84	166,667,408.35
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		
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		
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	123,212,856.84	166,667,408.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	123,212,856.84	166,667,408.35
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：王淼主管会计工作负责人：王淼会计机构负责人：诸迎春

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入	703,752,524.18	702,414,005.89
减：营业成本	618,093,021.31	632,989,961.22
税金及附加	978,813.08	2,669,859.87
销售费用	204,000.00	366,500.00
管理费用	20,150,240.66	11,088,697.49
研发费用		
财务费用	-114,209.38	262,272.13
其中：利息费用		
利息收入	116,485.98	379,122.64
资产减值损失	-4,744,798.24	5,167,880.70
信用减值损失		
加：其他收益	11,759,672.22	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,720,014.56	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	84,665,143.53	49,868,834.48
加：营业外收入	40,010,013.94	104,920,657.50

减：营业外支出	17,910.75	30,349.70
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	124,657,246.72	154,759,142.28
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	124,657,246.72	154,759,142.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	124,657,246.72	154,759,142.28
（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	124,657,246.72	154,759,142.28
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：王淼主管会计工作负责人：王淼会计机构负责人：诸迎春

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位: 元币种: 人民币

项目	2018年度	2017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	421,213,039.07	446,835,314.12
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		
收到其他与经营活动有关的现金	2,321,432,033.51	1,135,961,390.35
经营活动现金流入小计	2,742,645,072.58	1,582,796,704.47
购买商品、接受劳务支付的现金	509,992,017.76	692,440,847.12
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	1,943,858.39	2,283,852.28
支付的各项税费	1,556,983.29	1,318,011.15
支付其他与经营活动有关的现金	1,651,757,344.64	3,151,945,099.40
经营活动现金流出小计	2,165,250,204.08	3,847,987,809.95
经营活动产生的现金流量净额	577,394,868.50	-2,265,191,105.48
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	11,782,012.00	
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	11,782,012.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	212,770,561.74	174,578,099.78
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	212,770,561.74	174,578,099.78
投资活动产生的现金流量净额	-200,988,549.74	-174,578,099.78
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	500,000,000.00	1,448,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		88,100,000.00
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	1,536,100,000.00
偿还债务支付的现金	300,400,000.00	175,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,113,830.93	
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		
筹资活动现金流出小计	366,513,830.93	175,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	133,486,169.07	1,360,600,000.00
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	509,892,487.83	-1,079,169,205.26
加：期初现金及现金等价物余额	108,107,155.06	1,187,276,360.32
六、期末现金及现金等价物余额	617,999,642.89	108,107,155.06

法定代表人：王森主管会计工作负责人：王森会计机构负责人：诸迎春

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017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	421,213,039.07	446,835,314.12
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	1,329,300,778.27	216,666,316.55
经营活动现金流入小计	1,750,513,817.34	663,501,630.67
购买商品、接受劳务支付的现金	140,753,610.28	274,703,869.08
支付给职工以及为职工支付的现金	790,850.52	1,130,844.41
支付的各项税费	1,556,983.29	1,318,011.15
支付其他与经营活动有关的现金	1,506,356,400.28	2,587,116,377.12
经营活动现金流出小计	1,649,457,844.37	2,864,269,101.76
经营活动产生的现金流量净额	101,055,972.97	-2,200,767,471.09
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	11,782,012.00	
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	11,782,012.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	212,770,561.74	174,578,099.78
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	212,770,561.74	174,578,099.78
投资活动产生的现金流量净额	-200,988,549.74	-174,578,099.78
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	500,000,000.00	1,328,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		88,100,000.00
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	1,416,100,000.00
偿还债务支付的现金	400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,730,711.23	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	29,130,711.23	
筹资活动产生的现金流量净额	470,869,288.77	1,416,100,000.00
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	370,936,712.00	-959,245,570.87

加：期初现金及现金等价物余额	63,657,914.16	1,022,903,485.03
六、期末现金及现金等价物余额	434,594,626.16	63,657,914.16

法定代表人：王淼主管会计工作负责人：王淼会计机构负责人：诸迎春

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

2018 年 12 月 31 日

编制单位:温州市城市建设投资集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	1,552,536,541.32	4,371,426,004.87
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		
应收票据及应收账款	41,623,337.35	45,121,132.59
其中: 应收票据		
应收账款	41,623,337.35	45,121,132.59
预付款项	564,940,429.43	452,069,895.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,093,813,912.12	18,732,251,860.92
其中: 应收利息	1,245,312.50	1,213,437.50
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,053,995,468.56	19,184,713,226.30
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	342,278,029.13	133,765,940.14
流动资产合计	60,649,187,717.91	42,919,348,060.40
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	832,843,676.78	812,843,676.78
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	168,787,301.50	131,558,090.48
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,681,758,068.09	2,809,658,304.54
固定资产	1,217,719,397.34	1,241,653,891.75
在建工程	9,303,830,588.98	9,213,962,466.24
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	139,517,764.51	144,821,320.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	137,653,086.92	6,750,169.92
递延所得税资产	11,545,033.14	10,565,113.86
其他非流动资产		5,106,206,423.95
非流动资产合计	15,493,654,917.26	19,478,019,458.09
资产总计	76,142,842,635.17	62,397,367,518.49
流动负债:		
短期借款	1,815,000,000.00	265,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	2,883,595,170.45	2,456,403,343.96
预收款项	2,396,048,689.82	2,277,469,992.69
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	24,566,446.86	23,964,879.51
应交税费	910,141,667.63	777,997,897.40
其他应付款	5,968,326,561.26	4,425,004,576.11
其中: 应付利息	204,183,316.32	190,500,000.00
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	4,209,400,000.00	3,414,880,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	18,207,078,536.02	13,640,720,689.67
非流动负债:		
长期借款	20,211,450,000.00	13,051,110,000.00
应付债券	3,493,883,183.12	3,986,532,736.94
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款	7,614,830,184.57	7,254,372,666.41
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	31,320,163,367.69	24,292,015,403.35
负债合计	49,527,241,903.71	37,932,736,093.02
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	15,064,560,282.10	13,424,560,282.10
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	296,799,134.32	238,981,937.16
一般风险准备		
未分配利润	3,241,936,980.21	2,801,089,206.21
归属于母公司所有者权益合计	26,603,296,396.63	24,464,631,425.47
少数股东权益	12,304,334.83	
所有者权益(或股东权益)合计	26,615,600,731.46	24,464,631,425.47
负债和所有者权益(或股东权益)总计	76,142,842,635.17	62,397,367,518.49

法定代表人: 林世南主管会计工作负责人: 傅文明会计机构负责人: 王健

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位:温州市城市建设投资集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产:		
货币资金	296,796,043.12	1,858,735,044.33

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		
应收票据及应收账款	8,494,623.91	93,407,909.59
其中：应收票据		
应收账款	8,494,623.91	93,407,909.59
预付款项	246,905.74	3,193,694.14
其他应收款	45,472,722,952.16	40,817,477,789.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,439,068,537.00	2,784,882,537.00
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	7,526,407.01	1,720,712.13
流动资产合计	48,224,855,468.94	45,559,417,686.55
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	580,000,000.00	580,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,614,857,885.17	1,524,857,885.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,812,890,870.96	1,865,759,478.08
固定资产	1,126,265,407.34	1,157,528,419.85
在建工程	1,260,862,910.51	1,256,213,619.43
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	596,775.94	1,665,587.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,326,846.42	1,769,288.35
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,396,800,696.34	6,387,794,278.65
资产总计	54,621,656,165.28	51,947,211,965.20
流动负债：		
短期借款	1,250,000,000.00	200,000,000.00
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		
应付票据及应付账款		
预收款项	242,326.80	
合同负债		
应付职工薪酬	12,028,941.24	11,336,013.88
应交税费	721,801,381.93	595,130,132.45
其他应付款	4,954,519,319.69	4,524,640,962.12
其中：应付利息	190,500,000.00	190,500,000.00
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,065,400,000.00	3,086,880,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,003,991,969.66	8,417,987,108.45
非流动负债：		
长期借款	8,188,650,000.00	10,207,110,000.00
应付债券	3,493,883,183.12	3,986,532,736.94
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,587,161,584.57	7,205,784,663.48
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	19,269,694,767.69	21,399,427,400.42
负债合计	30,273,686,737.35	29,817,414,508.87
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,304,473,250.72	11,664,473,250.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	296,799,134.32	238,981,937.16
未分配利润	2,746,697,042.89	2,226,342,268.45
所有者权益（或股东权益）合计	24,347,969,427.93	22,129,797,456.33
负债和所有者权益（或股东	54,621,656,165.28	51,947,211,965.20

权益) 总计		
--------	--	--

法定代表人: 林世南主管会计工作负责人: 傅文明会计机构负责人: 王健

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位: 元币种: 人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	2,785,372,540.42	2,626,502,059.91
其中: 营业收入	2,785,372,540.42	2,626,502,059.91
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,363,567,480.48	1,992,697,821.25
其中: 营业成本	1,994,628,130.72	1,739,461,866.04
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	34,060,190.30	30,600,766.44
销售费用	2,886,835.18	447,569.97
管理费用	230,223,458.14	232,123,337.34
研发费用		
财务费用	97,513,928.53	-6,277,982.38
其中: 利息费用	108,868,695.97	9,947,586.99
利息收入	11,508,302.40	16,491,628.38
资产减值损失	4,254,937.61	-3,657,736.16
信用减值损失		
加: 其他收益	203,361,578.62	188,749,175.00
投资收益 (损失以“—”号填列)	6,029,211.02	6,976,315.53
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
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)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-37,383.71	164,441.46
汇兑收益 (损失以“—”号填		

列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	631,158,465.87	829,694,170.65
加：营业外收入	25,478,639.58	9,736,425.24
减：营业外支出	7,535,519.12	1,977,533.52
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	649,101,586.33	837,453,062.37
减：所得税费用	150,872,280.34	226,825,285.97
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	498,229,305.99	610,627,776.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	498,229,305.99	610,627,776.40
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	-435,665.17	
2.归属于母公司股东的净利润	498,664,971.16	610,627,776.40
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		
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		
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	498,229,305.99	610,627,776.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	498,664,971.16	610,627,776.40
归属于少数股东的综合收益总额	-435,665.17	
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。

法定代表人：林世南主管会计工作负责人：傅文明会计机构负责人：王健

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,011,254,545.39	1,218,722,029.77
减：营业成本	398,682,607.12	471,668,027.40
税金及附加	3,257,093.34	9,944,162.00
销售费用		
管理费用	73,509,904.91	80,399,563.61
研发费用		
财务费用	24,047,936.08	-8,656,271.00
其中：利息费用	28,721,124.20	
利息收入	4,700,641.61	8,684,080.94
资产减值损失	-10,372.01	248,160.00
信用减值损失		
加：其他收益	196,160,883.99	184,213,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		4,606,042.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-19,832.68	3,945.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	707,908,427.26	853,941,375.69
加：营业外收入	2,000.50	48,270.00
减：营业外支出	347,780.30	872,807.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	707,562,647.46	853,116,837.89
减：所得税费用	129,390,675.86	169,533,157.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	578,171,971.60	683,583,680.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	578,171,971.60	683,583,680.62
（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	578,171,971.60	683,583,680.62
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：林世南主管会计工作负责人：傅文明会计机构负责人：王健

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,785,372,540.42	2,645,898,129.75
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		
收到其他与经营活动有关的现金	4,333,264,547.53	8,773,923,405.33
经营活动现金流入小计	7,118,637,087.95	11,419,821,535.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,994,628,130.72	1,647,457,113.42
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	191,511,117.33	148,858,904.56
支付的各项税费	186,294,166.89	186,776,912.94
支付其他与经营活动有关的现金	14,212,609,789.00	7,277,980,854.69
经营活动现金流出小计	16,585,043,203.94	9,261,073,785.61
经营活动产生的现金流量净额	-9,466,406,115.99	2,158,747,749.47
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		11,510,188.55
处置固定资产、无形资产和其他		164,441.46

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		11,674,630.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,503,247,681.63	1,605,038,999.18
投资支付的现金	51,200,000.00	46,800,000.00
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	1,554,447,681.63	1,651,838,999.18
投资活动产生的现金流量净额	-1,554,447,681.63	-1,640,164,369.17
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	12,738,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,738,000.00	
取得借款收到的现金	14,356,000,000.00	8,665,000,000.00
发行债券收到的现金	300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,668,738,000.00	8,665,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,230,140,000.00	8,453,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,151,488,285.93	1,099,448,814.65
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		
筹资活动现金流出小计	6,381,628,285.93	9,552,458,814.65
筹资活动产生的现金流量净额	8,287,109,714.07	-887,458,814.65
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	-2,733,744,083.55	-368,875,434.35
加：期初现金及现金等价物余额	4,286,280,624.87	4,655,156,059.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,552,536,541.32	4,286,280,624.87

法定代表人：林世南主管会计工作负责人：傅文明会计机构负责人：王健

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017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	1,013,752,705.39	1,219,352,311.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,649,566,247.57	7,792,556,987.53
经营活动现金流入小计	3,663,318,952.96	9,011,909,299.14
购买商品、接受劳务支付的现金	398,682,607.12	416,023,909.05
支付给职工以及为职工支付的现金	26,503,141.69	25,773,401.02
支付的各项税费	8,435,854.10	16,162,372.57
支付其他与经营活动有关的现金	4,206,521,863.78	7,862,128,383.99
经营活动现金流出小计	4,640,143,466.69	8,320,088,066.63
经营活动产生的现金流量净额	-976,824,513.73	691,821,232.51
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		4,606,042.77
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		4,606,042.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	525,196.40	3,676,309.70
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	90,000,000.00	60,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	90,525,196.40	63,676,309.70
投资活动产生的现金流量净额	-90,525,196.40	-59,070,266.93
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	3,627,000,000.00	7,182,000,000.00
发行债券收到的现金	300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,927,000,000.00	7,182,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,416,940,000.00	7,511,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,649,291.08	3,875,887.71
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,421,589,291.08	7,514,885,887.71

筹资活动产生的现金流量净额	-494,589,291.08	-332,885,887.71
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	-1,561,939,001.21	299,865,077.87
加：期初现金及现金等价物余额	1,858,735,044.33	1,558,869,966.46
六、期末现金及现金等价物余额	296,796,043.12	1,858,735,044.33

法定代表人：林世南主管会计工作负责人：傅文明会计机构负责人：王健

