

---

**温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司**

**公司债券半年度报告**

**(2021 年)**

二〇二一年八月

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

本公司及全体董事、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均与 19 瓯经投/19 瓯海经投债募集说明书中“第十五条 风险与对策”、19 瓯经 01 募集说明书中“第二节 风险因素”和 20 瓯经 01 募集说明书中“第二节 风险因素”的章节描述没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节    发行人情况.....	6
一、  公司基本信息.....	6
二、  信息披露事务负责人.....	6
三、  报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、  报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、  公司经营和业务情况.....	7
六、  公司治理情况.....	8
第二节    债券事项.....	9
一、  公司信用类债券情况.....	9
二、  公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	10
三、  公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	11
四、  公司债券报告期内募集资金使用情况.....	11
五、  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.....	13
一、  会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
二、  合并报表范围调整.....	13
三、  财务报告审计情况.....	14
四、  主要会计数据和财务指标.....	14
五、  资产受限情况.....	14
六、  可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	14
七、  非经营性往来占款或资金拆借.....	14
八、  负债情况.....	15
九、  利润及其他损益来源情况.....	15
十、  报告期内合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	16
十一、  对外担保情况.....	16
十二、  关于重大未决诉讼情况.....	16
十三、  报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	16
第四节    特定品种债券应当披露的其他事项.....	17
一、  发行人为可交换债券发行人.....	17
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.....	17
三、  发行人为其他特殊品种债券发行人.....	17
四、  发行人为可续期公司债券发行人.....	17
五、  其他特定品种债券事项.....	17
第五节    发行人认为应当披露的其他事项.....	17
第六节    备查文件目录.....	18
财务报表.....	20
附件一：  发行人财务报表.....	20

## 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集团有限公司
《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集团有限公司章程》
19瓯经投、19瓯海经投债	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
19瓯经01	指	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
20瓯经01	指	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司2020年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
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
报告期	指	2021年1月1日至2021年6月30日
信用评级报告	指	2021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 发行人情况

### 一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司
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	陈建义
注册资本	8.84
实缴资本	8.84
注册地址	浙江省温州市瓯海区经济开发区月乐西街100号1601室
办公地址	浙江省温州市瓯海区经济开发区月乐西街100号1601室
办公地址的邮政编码	325014
公司网址（如有）	无
电子信箱	542622064@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈建义
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	浙江省温州市瓯海区经济开发区月乐西街100号1601室
电话	0577-55571581
传真	0577-86362207
电子信箱	542622064@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

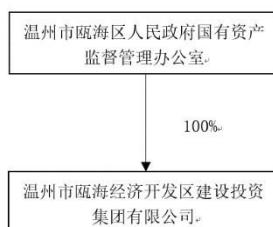
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：温州市瓯海区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：温州市瓯海区人民政府国有资产监督管理办公室

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）



### 四、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

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：陈建义

发行人的其他董事：吴旭芳、叶芳佐、陈璐瑶、季赣权、张招慧、戴武义、戴显春

发行人的监事：林松静、王亮、郑温如、黄祥敏

发行人的总经理：陈建义

发行人的其他非董事高级管理人员：无

### 五、公司经营和业务情况

#### （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。

#### （二）经营情况分析

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 (%)
代建收入	4.46	3.93	13.64	89.52	4.04	3.55	13.64	94.42
其他收入	0.52	0.46	13.75	10.48	0.24	0.36	-34.22	5.58
合计	4.99	4.39	13.65	100.00	4.28	3.91	9.20	100.00

## 六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内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

(二) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、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。

(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

决策权限与决策程序：

定价机制：1、本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其它业务往来企业同等对待。2、本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。3、本公司同关联方之间提供其它劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理利润原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加利润”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

信息披露：

在债券存续期内，若公司新增关联交易事项，公司将严格按照公司相关制度要求，执行发生关联交易的决策程序，确保公司自身的资金、资产安全，不存在公司资金被出资人、实际控制人违规侵占的情形，公司将在年度报告、半年度报告中定期披露关联交易情况。

(四) 发行人报告期内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

(五) 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

是 否

(六) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### (一) 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 75.16 亿元，其中公司信用类债券余额 40.38 亿元，占  
有息负债余额的 53.73%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 24.81 亿元，企业债券余额 15.57 亿元，  
非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在未来一年内面临  
偿付。

#### (二) 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司 2019 年非公 开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	19 瓯经 01
3、债券代码	162389.SH
4、发行日	2019 年 10 月 30 日
5、起息日	2019 年 11 月 1 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 11 月 1 日
7、到期日	2024 年 11 月 1 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.10
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还 本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	东方证券承销保荐有限公司
14、投资者适当性安排（如 适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风 险（如适用）	不适用

1、债券名称	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司 2020 年非公 开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20 瓯经 01
3、债券代码	166083.SH
4、发行日	2020 年 2 月 18 日
5、起息日	2020 年 2 月 18 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 2 月 18 日
7、到期日	2025 年 2 月 17 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.98
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还 本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	东方证券承销保荐有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、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
2、债券简称	19瓯经投/19瓯海经投债
3、债券代码	152121.SH/1980067.IB
4、发行日	2019年3月8日
5、起息日	2019年3月11日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2026年3月11日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	中国民生银行股份有限公司温州分行
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)

债券简称：19瓯经01

债券包括的条款条款类型：

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

选择权条款的执行情况：

未触发

债券名称：温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)

债券简称：20瓯经01

债券包括的条款条款类型：

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

选择权条款的执行情况：

未触发

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

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

债券简称：19瓯经投/19瓯海经投债

债券约定的投资者保护条款：

#### 一、发行人偿债计划

(一) 偿债账户管理 根据《温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司公司债券资金监管协议》的约定，发行人将在中国民生银行股份有限公司温州分行开立偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。

(二) 具体偿债计划 发行人已设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排，并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排 发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。

2、偿债计划财务安排 针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息。

(三) 偿债保证制度性安排 根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国民生银行股份有限公司温州分行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

#### 二、债券持有人会议

投资者保护条款的执行情况：

正常

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152121.SH/1980067.IB

债券简称	19瓯经投/19瓯海经投债
报告期内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	2.4
募集资金报告期内使用金额	12.6
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	项目目前有序进行，本期债券募投项目在债券存续期内合计可形成 235,556.04 万元还建住宅销售收入，151,355.00 万元配套商铺销售收入和 97,452.00 万元停

	车位销售收入，扣除销售成本和相关税费后，可实现417,063.21万元净收益。
约定的募集资金使用用途	本期债券拟募集资金150,000.00万元，其中25,000.00万元拟用于瓯海区梧田街道林村村城中村改造工程，30,000.00万元拟用于瓯海区丽岙街道王宅村城中村改造工程，15,000.00万元拟用于104国道南白象段城中村改造工程，30,000.00万元拟用于南湖路安置房建设工程一期，20,000.00万元拟用于南湖城中村安置房二期建设工程，30,000.00万元拟用于补充流动运营资金。
实际的募集资金使用用途	与约定用途一致
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
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：162389.SH

债券简称	19瓯经01
报告期内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	1.99
募集资金报告期内使用金额	13.01
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	全部用于纳入浙江省级保障性安居工程建设计划的项目建设，项目建设中，尚未完成。
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于纳入浙江省级保障性安居工程建设计划的项目建设。
实际的募集资金使用用途	与约定用途一致
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
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：166083.SH

债券简称	20瓯经01
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.07
募集资金报告期内使用金额	9.93
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	全部用于纳入浙江省级保障性安居工程建设计划的项目建设，项目建设中，尚未完成。

约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于纳入浙江省级保障性安居工程建设计划的项目建设。
实际的募集资金使用用途	与约定用途一致
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
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

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

## 六、公司债券增信机制、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）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：152121.SH/1980067.IB

债券简称	19瓯经投/19瓯海经投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	温州市城市建设投资集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。
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）	不适用
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	正常

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

### 二、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，且单独或累计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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报

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

### 三、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

### 四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存在续有面向普通投资者交易的债券

是 否

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

### 五、资产受限情况

#### （一）资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：4.00 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	1.70	16.23	-
固定资产	1.75	49.43	-
在建工程	0.54	8.60	-
合计	4.00	-	-

#### （二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分十

适用 不适用

#### （三）发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

### 六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

### 七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 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。

**(二) 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致**

是

**(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：39.30亿元，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：0.00亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：25.68，是否超过合并口径净资产的10%：√是  
□否**

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前5大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
温州市瓯海区财政局	37.74	政府部门	资金拆借	按照财政安排回款
温州市瓯海区旅游投资有限公司	1.50	资信状况正常	资金拆借	按照协议安排还款
郭溪镇财政所	0.06	政府部门	资金拆借	按照财政安排回款

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	39.24	99.85
超过回款期限1年以内（含本数）的	0	
超过回款期限1年的	0.06	0.15
合计	39.30	100%

**(四) 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

**八、负债情况****(一) 有息借款情况**

报告期内有息借款总额75.16亿元，较上年末总比变动0.03%，其中短期有息负债14.59亿元。

**(二) 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过1000万元的情形**

□适用 √不适用

**(三) 有息借款情况类别**

报告期内有息借款总额同比变动超过30%，或报告期末存在前项逾期情况的

□适用 √不适用

**九、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: 0.52 亿元

报告期非经常性损益总额: -0.00 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务: 适用 不适用

#### 十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

#### 十一、对外担保情况

单位: 亿元 币种: 人民币

报告期末对外担保的余额: 30.27 亿元

报告期对外担保的增减变动情况: 0.00 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: 0.00 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

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	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
温州市瓯海新城建设集团有限公司	无关联关系	2.82	代建项目	AA	保证	10.60	2025年7月5日	无重大影响
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	无关联关系	4.12	基础设施开发及投资	-	保证	9.70	2023年10月15日	无重大影响
合计	-	-	-	-	-	20.30	-	-

#### 十二、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

#### 十三、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

#### 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

无

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、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，无。

（以下无正文）

（本页无正文，为《温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司公司债券半年度报告》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**

2021 年 06 月 30 日

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,047,658,229.04	985,900,638.94
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	1,181,505,213.84	706,965,191.97
应收款项融资		
预付款项	26,356,715.10	11,272,976.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,325,812,326.05	4,361,695,209.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,501,716,874.41	6,700,022,469.18
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	13,083,049,358.44	12,765,856,486.52
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	29,519,029.63	29,519,029.63
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,152,195,973.48	1,165,979,075.52
固定资产	355,037,209.95	359,509,016.38
在建工程	630,859,571.34	578,130,944.46
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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	2,217,611,784.40	2,183,138,065.99
资产总计	15,300,661,142.84	14,948,994,552.51
<b>流动负债:</b>		
短期借款	161,500,000.00	161,500,000.00
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		
应付账款	31,311,953.51	35,490,469.85
预收款项	593,935,152.03	581,926,628.68
合同负债		
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	5,397.85	5,397.85
应交税费	30,865,607.27	54,889,731.32
其他应付款	764,960,827.22	410,559,813.82
其中: 应付利息	141,168,246.78	141,168,246.78
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,297,150,000.00	748,570,347.83
其他流动负债		
流动负债合计	2,879,728,937.88	1,992,942,389.35

<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,134,431,682.00	1,767,367,023.00
应付债券	4,038,113,095.69	3,973,142,813.41
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	884,373,497.47	880,367,190.07
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	24,234,900.00	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	6,081,153,175.16	6,645,111,926.48
负债合计	8,960,882,113.04	8,638,054,315.83
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	883,839,695.00	883,839,695.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	4,392,827,012.68	4,414,170,416.00
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,411,814.34	95,411,814.34
一般风险准备		
未分配利润	967,700,507.78	917,518,311.34
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计	6,339,779,029.80	6,310,940,236.68
少数股东权益		
所有者权益(或股东权益) 合计	6,339,779,029.80	6,310,940,236.68
负债和所有者权益(或 股东权益)总计	15,300,661,142.84	14,948,994,552.51

公司负责人: 李仁爱 主管会计工作负责人: 马海风 会计机构负责人: 诸迎春

**母公司资产负债表**  
2021 年 06 月 30 日

编制单位:股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产:		

货币资金	822,719,409.65	943,307,791.71
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	3,000,667,878.85	2,527,142,455.98
应收款项融资		
预付款项	56,348,715.10	40,973,976.48
其他应收款	3,879,338,115.22	4,209,679,291.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,491,287,342.58	3,756,796,348.51
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	11,250,361,461.40	11,477,899,863.84
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,173,572,088.83	1,173,572,088.83
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,152,195,973.48	1,165,979,075.52
固定资产	354,978,518.59	359,494,130.33
在建工程	530,382,940.87	492,839,661.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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	3,261,129,521.77	3,241,884,956.40
资产总计	14,511,490,983.17	14,719,784,820.24
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,413,966.51	11,454,834.85
预收款项	38,747,127.42	39,124,491.50
合同负债		
应付职工薪酬	1,170.44	1,170.44
应交税费	92,647,884.99	114,179,511.04
其他应付款	578,803,340.41	598,824,734.13
其中：应付利息	141,168,246.78	141,168,246.78
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,297,150,000.00	748,570,347.83
其他流动负债		
流动负债合计	2,013,763,489.77	1,512,155,089.79
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	998,431,682.00	1,767,367,023.00
应付债券	4,038,113,095.69	3,973,142,813.41
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	884,373,497.47	880,367,190.07
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	24,234,900.00	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	5,945,153,175.16	6,645,111,926.48
负债合计	7,958,916,664.93	8,157,267,016.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	883,839,695.00	883,839,695.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,650,534,203.46	4,711,617,606.78
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,411,814.34	95,411,814.34

未分配利润	922,788,605.44	871,648,687.85
所有者权益（或股东权益）合计	6,552,574,318.24	6,562,517,803.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,511,490,983.17	14,719,784,820.24

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：马海风 会计机构负责人：诸迎春

**合并利润表**  
2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	498,693,532.60	427,516,835.53
其中：营业收入	498,693,532.60	427,516,835.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	447,379,784.18	403,199,033.08
其中：营业成本	438,805,811.86	391,497,713.17
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	1,364,426.32	669,219.44
销售费用	2,475.25	161,054.81
管理费用	7,153,572.73	11,176,468.04
研发费用	0.00	0.00
财务费用	53,498.02	-305,422.38
其中：利息费用	57,605.11	4,206.59
利息收入	4,107.09	309,628.97
加：其他收益		
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		
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）	-408,022.25	
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	50,905,726.17	24,317,802.45
加：营业外收入	932,045.27	19,332,750.25
减：营业外支出	155,575.00	55,000.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	51,682,196.44	43,595,552.70
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	51,682,196.44	43,595,552.70
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	51,682,196.44	43,595,552.70
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）	51,682,196.44	43,595,552.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
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	51,682,196.44	43,595,552.70
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	51,682,196.44	43,595,552.70
(二) 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。

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：马海风 会计机构负责人：诸迎春

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	498,040,391.44	427,516,835.53
减：营业成本	437,375,348.20	391,497,713.17
税金及附加	1,357,201.12	669,219.44
销售费用		161,054.81
管理费用	6,975,551.35	11,176,468.04
研发费用		
财务费用	57,581.11	-305,214.88
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
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		
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）	-411,462.34	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,863,247.32	24,317,594.95
加：营业外收入	932,045.27	19,332,750.25
减：营业外支出	155,375.00	55,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,639,917.59	43,595,345.20
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,639,917.59	43,595,345.20
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	52,639,917.59	43,595,345.20
(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	52,639,917.59	43,595,345.20
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：李仁爱 主管会计工作负责人：马海风 会计机构负责人：诸迎春

### 合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,070,402.31	298,073,987.13
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	1,541,346,148.20	367,453,892.75
经营活动现金流入小计	1,599,416,550.51	665,527,879.88
购买商品、接受劳务支付的现金	36,466,824.34	148,671,888.68
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	1,586,589.34	1,026,350.00

支付的各项税费	16,352,947.43	3,877,592.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,323,185,072.15	1,494,126,872.16
经营活动现金流出小计	1,377,591,433.26	1,647,702,703.53
经营活动产生的现金流量净额	221,825,117.25	-982,174,823.65
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	63,226,598.00	
投资活动现金流入小计	63,226,598.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	128,291,971.12	173,824,928.46
投资支付的现金	7,523,000.00	30,000,000.00
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	135,814,971.12	203,824,928.46
投资活动产生的现金流量净额	-72,588,373.12	-203,824,928.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
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	538,146,859.00	1,825,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	538,146,859.00	1,825,800,000.00
偿还债务支付的现金	626,126,479.32	972,303,427.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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	626,126,479.32	972,303,427.81
筹资活动产生的现金流量净额	-87,979,620.32	853,496,572.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>61,257,123.81</b>	<b>-332,503,179.92</b>

加：期初现金及现金等价物余额	816,401,105.23	1,371,862,403.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>877,658,229.04</b>	<b>1,039,359,223.11</b>

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：马海风 会计机构负责人：诸迎春

### 母公司现金流量表

2021年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	56,820,586.41	298,073,987.13
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	1,289,234,615.55	923,203,738.37
经营活动现金流入小计	1,346,055,201.96	1,221,277,725.50
购买商品、接受劳务支付的现金	31,751,343.34	148,671,888.68
支付给职工及为职工支付的现金	1,433,171.55	1,026,350.00
支付的各项税费	14,756,250.85	3,206,000.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,157,951,568.97	2,160,422,579.66
经营活动现金流出小计	1,205,892,334.71	2,313,326,818.72
经营活动产生的现金流量净额	140,162,867.25	-1,092,049,093.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	23,486,598.00	
投资活动现金流入小计	23,486,598.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,235,693.28	44,117,865.11
投资支付的现金	7,523,000.00	30,000,000.00
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	68,758,693.28	74,117,865.11
投资活动产生的现金流量净额	-45,272,095.28	-74,117,865.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	410,146,859.00	1,825,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	410,146,859.00	1,825,800,000.00

偿还债务支付的现金	626,126,479.32	972,303,427.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	626,126,479.32	972,303,427.81
筹资活动产生的现金流量净额	-215,979,620.32	853,496,572.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-121,088,848.35</b>	<b>-312,670,386.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	773,808,258.00	1,188,802,732.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>652,719,409.65</b>	<b>876,132,345.93</b>

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：马海风 会计机构负责人：诸迎春

