

---

**温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司**

**公司债券中期报告**

**(2022 年)**

二〇二二年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	9
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触发和执行情况.....	11
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	12
一、 财务报告审计情况.....	12
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	12
三、 合并报表范围调整.....	12
四、 资产情况.....	13
五、 负债情况.....	13
六、 利润及其他损益来源情况.....	14
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	15
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	15
九、 对外担保情况.....	16
十、 关于重大未决诉讼情况.....	17
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
十二、 向普通投资者披露的信息.....	17
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、 发行人为可续期公司债券发行人.....	17
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	18
五、 其他特定品种债券事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

## 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
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
信用评级报告	指	温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司主体及“19 瓯海经投债、PR 瓯经投”2022 年度跟踪评级报告
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

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	瓯海经开
外文名称（如有）	Wenzhou Ou Hai Economic Development Zone Construction Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李仁爱
注册资本（万元）	88,430.00
实缴资本（万元）	88,430.00
注册地址	浙江省温州市 瓯海区经济开发区东方南路 50 号温州市国家大学科技园 1 号楼 9 楼 905 室
办公地址	浙江省温州市 瓯海区经济开发区东方南路 50 号温州市国家大学科技园 1 号楼 9 楼 905 室
办公地址的邮政编码	325014
公司网址（如有）	无
电子信箱	ohjkjt@126.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	李仁爱
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	浙江省温州市瓯海区经济开发区东方南路 50 号温州市国家大学科技园 1 号楼 9 楼 905 室
电话	0577-55571581
传真	0577-86362207
电子信箱	ohjkjt@126.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

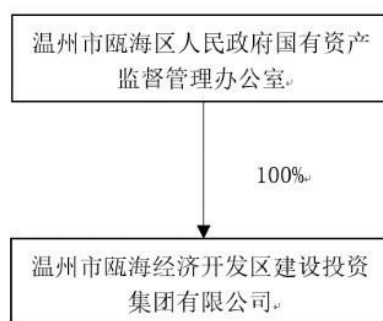
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：温州市瓯海区国有资产管理办公室

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人的

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0.00%。

### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：李仁爱

发行人的其他董事：季赣权、戴武义、叶芳佐、张招慧、陈璐瑶、吴旭芳

发行人的监事：黄祥敏、王亮、林松静、郑温如、戴显春

发行人的总经理：李仁爱

发行人的财务负责人：诸迎春

发行人的其他高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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。

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

公司所处行业主要为城市土地整理行业，随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，我国进入了一个城市化的加速发展的时期，城市用地规模和增速也更为迅猛。发行人作为温州市瓯海区土地整理业务的实施和投融资主体，担负了区域内土地整理的重任，未来发展前景较好。

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

未发生重大变化

### （二） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司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，公司的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

#### 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

未来投资金额较大的风险。发行人目前在建及拟建项目较多，部分项目建设周期长，资金需求量大，给发行人带来较大的资金缺口和筹资压力。发行人积极筹措资金应对未来投资规模持续较大的风险。

## 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 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

决策权限和决策程序：发行人制定了《往来款项管理制度》，根据该制度管理发行人与关联公司的往来款，确保公司自身的资金、资产安全。

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。

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

☐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

## 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，发行人口径有息债务余额 66.63 亿元，其中公司信用类债券余额 38.72 亿元，占有息债务余额的 58.11%；银行贷款余额 21.86 亿元，占有息债务余额的 32.80%；非银行金融机构贷款 6.05 亿元，占有息债务余额的 9.09%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行借款	0	1.56	4.31	15.99	21.86
应付债券	0	0	0	38.72	38.72
长期应付款	0	1.85	0.65	3.55	6.05
合计	0	3.41	4.96	58.26	66.63

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 25.00 亿元，企业债券余额 15.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

## （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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 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、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 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	上交所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	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	簿记建档
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	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	上交所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	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	簿记建档

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 3 月 11 日
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	上交所+银行间
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	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）	面向合格机构投资者
15、适用的交易机制	簿记建档
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：162389.SH

债券简称：19 瓯经 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

未触发条款

债券代码：166083.SH

债券简称：20 瓯经 01

债券包括的条款类型：

☒ 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

选择权条款的触发和执行情况：

未触发条款

**三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况**

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

**四、公司债券报告期内募集资金使用情况**

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☐ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

**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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

**（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：1980067.IB/152121.SH

债券简称	19 瓯海经投债
担保、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。
担保、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
报告期内担保、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、财务报告审计情况**

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

☐ 适用 ☒ 不适用

**三、合并报表范围调整**

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

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上  
☐适用 ☒不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目  
☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
货币资金	3.12	1.99	1.80	73.31
应收账款	16.15	10.30	11.81	36.77

发生变动的原因：

- 1、货币资金  
系项目回款所致及银行借款增加所致
- 2、应收账款  
系经营业务增长所致

##### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	0.09	0.09		2.89
投资性房地产	2.00	2.00		17.44
在建工程	0.87	0.87		11.04
合计	2.96	2.96	—	—

##### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

##### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

#### 五、负债情况

##### （一）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目  
☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应交税费	0.71	0.77	0.47	51.86
其他应付款	18.85	20.36	8.07	133.53

发生变动的的原因：

1、 应交税费

经营业务收入增加导致应交税费增加

2、 其他应付款

应付往来款增加所致

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：73.97 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 66.63 亿元，有息债务同比变动-9.92%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 38.72 亿元，占有息债务余额的 58.11%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 15.00 亿元；银行贷款余额 21.86 亿元，占有息债务余额的 32.80%；非银行金融机构贷款 6.05 亿元，占有息债务余额的 9.09%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
银行借款	0	1.56	4.31	15.99	21.86
应付债券	0	0	0	38.72	38.72
长期应付款	0	1.85	0.65	3.55	6.05
合计	0	3.41	4.96	58.26	66.63

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.28 亿元

报告期非经常性损益总额：0.07 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐适用 ☒不适用

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：51.77 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.69 亿元，收回：2.74 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：49.72 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：77.51%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☒是 ☐否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：  
发行人与瓯海区财政局等形成的往来款项

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	3.26	6.55%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	9.28	18.67%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	37.18	74.78%
合计	49.72	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
浙江瓯海	-2.34	36.29	正常	财政局转	按照协议约定	3-5 年

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
城市建设投资集团有限公司				入部分债务	陆续安排回款	
温州市瓯海区财政局	0.55	9.21	正常	转入部分债务至瓯海城投	按照财政安排回款	3-5 年
温州市瓯海区交通工程建设办公室	0.14	1.74	正常	往来款	按照协议约定陆续安排回款	2-3 年
温州市瓯海区现代商贸业开发建设办公室	0.00	1.04	正常	往来款	按照协议约定陆续安排回款	2-3 年
温州市茶山新农村建设投资有限公司	-1.10	1.04	正常	往来款	按照协议约定陆续安排回款	2-3 年

### （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：42.56 亿元

报告期末对外担保的余额：52.29 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：9.73 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
温州市瓯海建设集团有限公司	无关联关系	5.58	保障房建设；房地产开发；城市建设和基	—	保证	33.64	2027 年 9 月 21 日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			基础设施建设开发、土地综合开发					
温州市瓯海新城建设集团有限公司	无关联关系	2.82	基础设施建设、开发；房地产开发	AA	保证	9.24	2025 年 7 月 5 日	无
合计	—	—	—	—	—	42.88	—	—

#### 十、关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 三、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

**四、发行人为其他特殊品种债券发行人**

☐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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，其他文件可由发行人办公地址查询。

（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 2022 年公司债券中期报告盖章页）

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

2022 年 8 月 26 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022 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	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	311,623,272.17	179,802,222.81
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	1,615,067,191.79	1,180,893,358.32
应收款项融资		
预付款项	1,806,438.96	5,328,797.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,099,762,381.92	5,341,255,872.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,235,591,868.33	6,222,059,900.09
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	13,263,851,153.17	12,929,340,151.44
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	31,038,490.14	28,938,490.14
其他权益工具投资	100,000,000.00	100,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,146,658,652.31	1,150,453,693.38
固定资产	343,014,389.97	362,106,103.54
在建工程	788,226,048.66	707,258,202.06
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	1,999,112.95	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,410,936,694.03	2,348,756,489.12
资产总计	15,674,787,847.20	15,278,096,640.56
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	45,849,773.62	46,781,493.13
预收款项	570,127,080.35	571,087,111.48
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	70,996,826.63	46,752,058.84
其他应付款	1,885,426,789.51	807,346,090.08
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,128,584,154.10	1,389,864,953.07
其他流动负债		
流动负债合计	3,700,990,022.06	2,861,837,104.45

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	1,607,242,078.00	1,718,105,244.89
应付债券	3,572,176,956.96	3,841,551,951.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	355,102,012.23	447,936,653.56
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	5,558,755,947.19	6,031,828,750.07
负债合计	9,259,745,969.25	8,893,665,854.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	884,308,605.00	884,308,605.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,420,868,099.87	4,417,868,099.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	98,924,212.81	98,924,212.81
一般风险准备		
未分配利润	1,010,940,960.27	983,329,868.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,415,041,877.95	6,384,430,786.04
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,415,041,877.95	6,384,430,786.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,674,787,847.20	15,278,096,640.56

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

#### 母公司资产负债表

2022 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	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	223,099,584.43	91,636,862.49
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	3,295,064,702.26	2,860,890,868.79
应收款项融资		
预付款项	31,798,438.96	35,188,910.56
其他应收款	4,663,753,164.74	4,979,351,279.66
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,250,385,304.85	3,540,612,563.25
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		
流动资产合计	11,464,101,195.24	11,507,680,484.75
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,177,291,549.34	1,167,991,549.34
其他权益工具投资	100,000,000.00	100,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,146,658,652.31	1,150,453,693.38
固定资产	342,964,368.41	362,056,081.98
在建工程	622,538,803.33	579,390,831.34
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	3,389,453,373.39	3,359,892,156.04
资产总计	14,853,554,568.63	14,867,572,640.79
<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	20,698,038.05	21,883,506.13
预收款项	15,565,061.97	17,731,497.95
合同负债		
应付职工薪酬	1,170.44	1,170.44
应交税费	116,253,076.98	105,290,258.20
其他应付款	1,632,471,111.27	881,304,122.36
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	1,128,584,154.10	1,389,864,953.07
其他流动负债		
流动负债合计	2,913,572,612.81	2,416,075,508.15
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,386,442,078.00	1,582,205,244.89
应付债券	3,572,176,956.96	3,841,551,951.62
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	355,102,012.23	447,936,653.56
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	5,337,955,947.19	5,895,928,750.07
负债合计	8,251,528,560.00	8,312,004,258.22
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	884,308,605.00	884,308,605.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,673,575,290.65	4,670,575,290.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	98,924,212.81	98,924,212.81

未分配利润	945,217,900.17	901,760,274.11
所有者权益（或股东权益）合计	6,602,026,008.63	6,555,568,382.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,853,554,568.63	14,867,572,640.79

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

**合并利润表**  
2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	537,997,489.99	498,693,532.60
其中：营业收入	537,997,489.99	498,693,532.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	513,717,056.57	447,379,784.18
其中：营业成本	499,516,875.83	438,805,811.86
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	4,114,308.58	1,364,426.32
销售费用		2,475.25
管理费用	10,614,385.14	7,153,572.73
研发费用		
财务费用	-528,512.98	53,498.02
其中：利息费用		
利息收入		4,107.09
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）		

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)	-3,646,115.95	
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)	20,634,317.47	50,905,726.17
加: 营业外收入	7,620,682.53	932,045.27
减: 营业外支出	643,908.09	155,575.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	27,611,091.91	51,682,196.44
减: 所得税费用		
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	27,611,091.91	51,682,196.44
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	27,611,091.91	51,682,196.44
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)	27,611,091.91	51,682,196.44
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	27,611,091.91	51,682,196.44
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		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	27,611,091.91	51,682,196.44
(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：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

### 母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	531,787,630.20	498,040,391.44
减：营业成本	481,263,366.54	437,375,348.20
税金及附加	2,547,382.43	1,357,201.12
销售费用		
管理费用	9,599,390.38	6,975,551.35
研发费用		
财务费用	-522,957.17	57,581.11
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）	-2,419,596.20	
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）	36,480,851.82	51,863,247.32
加：营业外收入	7,620,682.32	932,045.27
减：营业外支出	643,908.08	155,375.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,457,626.06	52,639,917.59
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	43,457,626.06	52,639,917.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	43,457,626.06	52,639,917.59
（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	43,457,626.06	52,639,917.59
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：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

### 合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	43,253,801.19	58,070,402.31
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	1,519,775,748.68	1,541,346,148.20
经营活动现金流入小计	1,563,029,549.87	1,599,416,550.51
购买商品、接受劳务支付的现金	11,246,313.21	36,466,824.34
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	3,519,403.92	1,586,589.34

支付的各项税费	50,806,868.80	16,352,947.43
支付其他与经营活动有关的现金	495,851,538.81	1,323,185,072.15
经营活动现金流出小计	561,424,124.74	1,377,591,433.26
经营活动产生的现金流量净额	1,001,605,425.13	221,825,117.25
<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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,120,633.47	128,291,971.12
投资支付的现金	2,100,000.00	7,523,000.00
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	93,220,633.47	135,814,971.12
投资活动产生的现金流量净额	-93,220,633.47	-72,588,373.12
<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	239,024,872.00	538,146,859.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	239,024,872.00	538,146,859.00
偿还债务支付的现金	1,016,373,972.18	626,126,479.32
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	1,016,373,972.18	626,126,479.32
筹资活动产生的现金流量净额	-777,349,100.18	-87,979,620.32
<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>	131,035,691.48	61,257,123.81

加：期初现金及现金等价物余额	171,587,580.69	816,401,105.23
六、期末现金及现金等价物余额	302,623,272.17	877,658,229.04

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

### 母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	25,637,804.02	56,820,586.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,060,448,094.13	1,289,234,615.55
经营活动现金流入小计	2,086,085,898.15	1,346,055,201.96
购买商品、接受劳务支付的现金		31,751,343.34
支付给职工及为职工支付的现金	2,907,090.72	1,433,171.55
支付的各项税费	40,283,182.02	14,756,250.85
支付其他与经营活动有关的现金	997,471,189.18	1,157,951,568.97
经营活动现金流出小计	1,040,661,461.92	1,205,892,334.71
经营活动产生的现金流量净额	1,045,424,436.23	140,162,867.25
<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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,147,971.99	61,235,693.28
投资支付的现金	9,300,000.00	7,523,000.00
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	52,447,971.99	68,758,693.28
投资活动产生的现金流量净额	-52,447,971.99	-45,272,095.28
<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	154,024,872.00	410,146,859.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	154,024,872.00	410,146,859.00

偿还债务支付的现金	1,016,323,972.18	626,126,479.32
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	1,016,323,972.18	626,126,479.32
筹资活动产生的现金流量净额	-862,299,100.18	-215,979,620.32
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	130,677,364.06	-121,088,848.35
加：期初现金及现金等价物余额	83,422,220.37	773,808,258.00
六、期末现金及现金等价物余额	214,099,584.43	652,719,409.65

公司负责人：李仁爱 主管会计工作负责人：李仁爱 会计机构负责人：诸迎春

