
温州港城发展有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）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

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。截至报告期末，本公司的风险与《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化，与上一期报告披露的“风险因素”无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	30
三、 发行人为绿色债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
20 温港 01	指	温州港城发展有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
22 温港城/22 温港城债	指	2022 年浙江省温州港城发展有限公司公司债券
上交所	指	上海证券交易所
本公司/公司/发行人	指	温州港城发展有限公司
天风证券	指	天风证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
《公司章程》	指	《温州港城发展有限公司章程》
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	温州港城发展有限公司
中文简称	港城发展
外文名称（如有）	Wenzhou Sunshine City Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李建储
注册资本（万元）	116,000.00
实缴资本（万元）	116,000.00
注册地址	浙江省温州市 瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街 66 号 4 号楼
办公地址	浙江省温州市 瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街 66 号 4 号楼
办公地址的邮政编码	325026
公司网址（如有）	无
电子信箱	413759274@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李温蔓
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
联系地址	温州市 瓯江口产业集聚区灵昆街道灵蓉街 66 号 4 号楼
电话	0577-55878567
传真	0577-55878567
电子信箱	413759274@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：温州瓯江口产业集聚区管理委员会

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，无受限情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈楚	董事	辞任	2022-4-8	2022-4-8

¹均包含股份，下同。

董事	程剑鸣	董事	聘任	2022-4-8	2022-4-8
----	-----	----	----	----------	----------

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 12.5%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李建储

发行人的董事长或执行董事：李建储

发行人的其他董事：李苗艳、程剑鸣、陈礼游、李温蔓

发行人的监事：王婉茹、张瑜、徐明楠

发行人的总经理：李建储

发行人的财务负责人：周芳

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

（1）业务范围

公司作为温州市城市东拓区域——瓯江口产业集聚区重要的基础设施开发建设主体，主要负责区域内包括围垦造地、软基处理、市政基础设施建设、公共服务配套设施建设、保障房建设等。

（2）经营模式

公司主营业务收入主要来自工程施工收入，目前工程代建项目均已与瓯江口集聚区管委会签署相关协议，前期由公司负责筹集建设资金、支付工程款、进行工程现场的施工管理、核算工程成本，瓯江口集聚区管委会根据工程进度按照约定周期向公司支付代建工程款。

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

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。从未来的发展趋势看，城市基础设施建设由于其较大的市场需求而具有较好的发展空间和前景，未来仍将保持较快的发展速度。

本公司竞争优势：

（1）突出的区位优势：温州市地处我国东南沿海，是我国首批对外开放的14个沿海城市之一，也是浙江省四大中心城市之一，是浙南地区的经济、文化、科技、金融和交通中心，也是我国沿海20个主枢纽港和45个公路主枢纽城市之一。温州市是我国民营经济发展的先发地区。改革开放以来，温州市的民营经济已经发展成为中国最具活力的经济发展模式，为当地经济发展做出了突出的贡献。近年来，为实现经济的可持续发展做出了突出的

贡献。

（2）服务产业成长优势：瓯江口集聚区已经成为温州发展新兴产业和提升传统产业的重要新平台，对生产性服务业的需求逐步增加，而状元港区的投运和规划的灵昆综合物流基地建设，更将推动生产性服务业发展，带动区域产业升级。另一方面，瓯江口集聚区周边县（市、区）的电工电器、机械装备、汽摩产业和优势轻工等块状经济发达，为大力引进发展生产性服务业提供了更为有利的条件。

（3）地区空间开发优势：瓯江口集聚区滩涂资源丰富且高度集中分布于龙湾灵昆、洞头霓屿、大小门一带，理论深度基准面以上的滩涂资源约33万亩，主要集中在瓯江南口、大小门岛和龙湾滨海区域；区域港口岸线长达43公里，可建万吨级以上泊位深水岸线28公里，大小门岛港区、状元港具备建设10~30万吨级以上的泊位条件。发行人所在区域空间开发潜力巨大。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况无重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程施工收入	677,478,107.00	677,478,107.00	0	55.93	889,217,347.34	889,217,347.34	0	67.01
租赁收入	6,216,622.39	1,034,548.77	83.36	0.51	5,227,450.01	4,477,182.25	14.35	0.39
销售货物收入	527,588,733.66	507,508,034.23	3.81	43.56	432,497,639.41	420,882,585.39	2.69	32.59
合计	1,211,283,463.05	1,186,020,690.00	2.09	100.00	1,326,942,436.76	1,314,577,114.98	0.93	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：元 币种：人民币

产品/ 服务	所属 业务 板块	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 (%)
工程施工	工程施工	677,478,107.00	677,478,107.00	0	-23.81	-23.81	-
租赁	租赁	6,216,622.39	1,034,548.77	83.36	18.92	-76.89	480.89
销售 货物	销售 货物	527,588,733.66	507,508,034.23	3.81	21.99	20.58	41.49
合计	—	1,211,283,463.05	1,186,020,690.00	—	-8.72	-9.78	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

租赁业务运营成本同比大幅减小、毛利率大幅增加，主要是租赁业务经营情况好转所致。销售货物毛利率同比明显增长，主要是业务经营逐渐成熟，业务盈利能力上升所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

在公司未来发展中，公司将继续立足于瓯江口产业集聚区基础设施建设，继续承建区域内市政基础设施建设、公共服务配套设施建设、保障房建设等重大项目，在提升瓯江口产业集聚区综合竞争力同时不断发展壮大自身经济实力，成为温州城市主中心东拓面海发展战略的排头兵。

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

（1）经营风险

发行人是承担温州市瓯江口产业集聚区基础设施建设、保障性住房建设的重要主体，其经营的城市基础设施建设业务具有投资大、建设周期长、成本回收慢的特点。随着瓯江口集聚区的稳步发展，发行人未来几年仍将保持一定的资金投入，发行人资金压力进一步加大从而增加了发行人的投融资管理的难度和风险。发行人目前的主要收入来自于工程施工业务、保障性住房销售收入，需要先行投入大量资金，形成大量的存货。截至 2019 年末，公司工程施工、保障性住房销售收入来源方均为管委会。项目正常结算和资金顺利回收的风险较小。但如果资金回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营，因此发行人存在一定的主营业务回款情况不确定的风险。

（2）管理风险

发行人已形成成熟的经营模式和管理制度，生产经营运作正常，但随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着如何提升员工素质等问题。如果发行人在人力资源管理方面不能及时完善，发行人的经营发展将可能面临困境。发行人一般多个基础建设项目同时开工建设，这种营运模式对统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

（3）政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设，该业务属于国家重点支持的城镇化建设业务类型。但该业务对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，在债券存续期内，若国家宏观调控政策发生重大变动，发行人的收入和利润将受到重大影响。国家在固定资产投资、城市规划、政府建设投融资政策、地方政府支持度等方面的政策变化将会在一定程度上影响发行人的经营管理活动，在一定时期内可能对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

针对以上风险，作为集聚区重要的投融资主体，公司将和旅游整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以工程施工为主，以租赁、物业管理、港口运营等业务为辅的多元化经营的发展方略。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，独立核算、独立承担责任和风险。

1、资产独立

发行人具有独立的企业法人资格和独立的经营管理系统及配套设施，对所有资产具有完全的控制支配权，能够独立运用各项资产开展经营活动，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情形，不存在公司股权被控股股东质押的情况。

2、人员独立

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责。公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。

3、机构独立

发行人在生产经营、财务、人事等方面均设立有自己的独立机构，公司机构设置独立、完整，所有机构均能独立行使职权。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务管理政策和会计制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策。

5、业务经营独立

发行人拥有直接面向市场独立经营的能力，独立安排和实施业务计划，独立对外签订和执行各类业务合同，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营、自负盈亏，自主地进行经营活动和开展各项业务。

（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

发行人虽然目前没有专门的关联交易制度，但有相关的财务制度加以规范。发行人关联方交易定价遵循市场原则和公平公正原则。发行人将按照相关规定和要求进行关联交易信息披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	91,195,844.94

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
应收账款	5,487,081.68
其他应收款	1,408,095,353.82

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 65.24 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（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	温州港城发展有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
--------	---------------------------------------

2、债券简称	20 温港 01
3、债券代码	167231.SH
4、发行日	2020 年 7 月 10 日
5、起息日	2020 年 7 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 14 日
7、到期日	2032 年 7 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.48
10、还本付息方式	每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 12 个计息，年度末分别偿还本期债券待偿还本金对应的发行总额的 4%, 5%, 8%, 9%, 10%, 11%, 12%, 13%, 14%, 14%
11、交易场所	上交所
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年浙江省温州港城发展有限公司公司债券
2、债券简称	22 温港城/22 温港城债
3、债券代码	184231.SH/2280017.IB
4、发行日	2022 年 2 月 17 日
5、起息日	2022 年 2 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 18 日
7、到期日	2027 年 2 月 18 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次性还本，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金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	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	不适用
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款
债券代码：167231.SH

债券简称：20 温港 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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

债券代码：184231.SH/2280017.IB

债券简称：

22 温港城/22 温港城债

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码：167231.SH

债券简称：20 温港 01

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉保护、加速到期

债券代码：184231.SH/2280017.IB

债券简称：22 温港城/22 温港城债

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉违约条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167231.SH

债券简称	20 温港 01
募集资金总额	20.00
使用金额	1.93
批准报出日前余额	1.12
专项账户运作情况	本公司在监管银行初开立的专门用于本期项目收益债券募集资金的接收、存储及划转的银行账户。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	在不考虑发行费用的情况下，拟将本期项目收益债券募集资金 14 亿元用于温州港瓯江港区灵昆作业区 24-28#通用泊位工程，6 亿元用于补充流动资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序	不适用

及信息披露情况（如发生变更）	
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	温州港瓯江港区灵昆作业区 24-28#通用泊位工程、补充流动资金、偿还金融机构借款本息
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184231.SH/2280017.IB

债券简称	22 温港城/22 温港城债
募集资金总额	4.50
使用金额	4.50
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	置换已用于企业债券“16 温港城债”2021 年还本付息的资金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	置换已用于企业债券“16 温港城债”2021 年还本付息的资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：167231.SH

债券简称	20 温港 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保情况：本期项目收益债券由温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>二、偿债计划：本期项目收益债券在存续期内每年付息一次，附设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 12 个计息年度末分别偿还本期债券待偿还本金对应的发行总额的 4%、5%、8%、9%、10%、11%、12%、13%、14%、14%。本期项目收益债券的付息日为 2021 年至 2032 年每年的 7 月 14 日，兑付日为 2032 年 7 月 14 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分兑付日为 2023 年 7 月 14 日；若投资者在第 6 年末行使回售选择权，则回售部分兑付日为 2026 年 7 月 14 日；若投资者在第 9 年末行使回售选择权，则回售部分兑付日为 2029 年 7 月 14 日。</p> <p>三、偿债资金来源：项目建设期内的利息偿付资金主要来源于募投项目的资本金，缺口来源于发行人自有资金。募投项目建成后，项目运营期内的本息偿付优先来自于募投项目运营所产生的收益。发行人承诺，本次募投项目收益将优先用于本次项目收益债券的还本付息。</p> <p>四、其他偿债保障措施：交叉保护：偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票或直接债务融资（包括债务融资工具、公司债、企业债等），且上述债务单独或累计的总金额达到 5,000 万元或发行人最近一年/最近一个季度合并财务报表净资产 3%的（以较低者为准），视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。加速到期：本期项目收益债券如出现启动加速到期条款的情形，由债券受托管理人召开债券持有人大会，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书要求执行。

债券代码：184231.SH/2280017.IB

债券简称	22 温港城/22 温港城债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保情况：温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>二、偿债计划：本次债券为 5 年期，在第 3 年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券每年付息一次，到期一次性还本，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。本次债券将按照登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。在本次债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。</p> <p>三、偿债资金来源：发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力；“16 温港城债”良好的募投项目收益；瓯江口集团为本次债券提供全额担保；畅通的外部融资渠道；良好的资产变现能力。</p> <p>四、其他偿债保障措施：交叉违约条款</p> <p>（一）触发情形</p> <p>发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付的其他企业债券、公司债券、资产支持证券、银行间债务融资工具（包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具、定向工具、项目收益票据、扶贫票据等）、境外债券的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行、信托、财务公司、保理公司、金融租赁公司、融资租赁公司、小额贷款公司等金融机构的借款、贷款、租金、付款或支付义务等）、委托贷款、资产管理计划融资、银行理财融资、境外贷款或借款、债权融资计划，以及区域性交易场所发行的债券、债务工具，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产 3%，或人民币（或等值于人民币）5,000 万元（以较低者为准）。发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权代理人。</p> <p>（二）信息披露</p> <p>上述情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，说明事项的起因、目前的状态及可能产生的影响，并书面通知债权代理人。</p> <p>债权代理人通过其他途径获悉上述情形的，于 2 个工作日内通知发行人，发行人应在 2 个工作日内进行书面确认并披露，如确认触发的，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等，如确认不触发的，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果。发行人未在前述时间内进行书面确认的，债权代理人视为已发生触发情形，在 2 个工作日内予以披露。</p> <p>发行人确认未发生上述触发情形，如债券持有人持有异议的，应在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向债权代理人和发行人提出书面异议材料，发行人</p>

	<p>应在收到书面异议材料后 2 个工作日内聘请律师事务所就相关异议及是否发生前述触发情形形成明确法律意见并予以披露。</p> <p>（三）宽限期</p> <p>上述情形发生后，发行人在 20 个工作日内足额偿还上述债务到期应付本息的，则不构成发行人在本次债券项下的违约情形，无需适用救济与豁免机制。宽限期利息按照以下第 1 项执行。</p> <p>1、不设罚息，本次债券按照票面利率继续计息。</p> <p>2、按照本次债券未偿本金余额每日 0.05% 支付罚息，此外本次债券按照票面利率继续计息。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书要求执行。

七、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

名称	中兴光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
签字会计师姓名	李留庆、张帆

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	167321.SH、184231.SH/2280017.IB
债券简称	20 温港 01、22 温港城/22 温港城债
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海市虹口区东大名路 678 号
联系人	沈波
联系电话	021-68812687

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	167231.SH、184231.SH/2280017.IB
债券简称	20 温港 01、22 温港城/22 温港城债
名称	远东资信评估有限公司
办公地址	上海市杨浦区大连路 990 号 9 层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

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

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本、合同履约成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：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（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	353,267,421.96	1.77	570,122,046.35	-38.04
应收账款	5,487,081.68	0.03	2,287,081.68	139.92
预付款项	-	-	988,459,018.94	-100.00
在建工程	1,160,927,382.57	5.82	694,410,070.90	67.18
递延所得税资产	12,704,538.77	0.06	8,897,374.59	42.79

发生变动的原因：

- 1、2022 年末公司货币资金同比减少，主要是正常生产经营导致的银行存款减少所致。
- 2、2022 年末公司应收账款同比增加，主要是主营业务导致的对温州市瓯江口新区国有资产经营管理有限公司的
- 3、2022 年末公司预付款项同比大幅减少，主要是预付款项转移所致。
- 4、2022 年末公司在建工程同比增加，主要是在建项目的投入增加、转入固定资产较少导致。
- 5、2022 年末公司递延所得税资产同比增加，主要是信用减值准备导致的可抵扣暂时性差异增加。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：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	353,267,421.96	42,657,821.18		12.08
存货	15,550,312,631.46	3,755,739,788.38		24.15
合计	15,903,580,053.42	3,798,397,609.56	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产 名称	账面价值	评估价值 （如有）	受限金额	受限原因	对发行人 可能产生 的影响
存货	15,550,312,631.46		3,755,739,788.38	抵押	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.47 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：10.20 亿元，收回：8.38 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：16.66 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：12.15 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：14.06%，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：往来款项等。

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	0	0
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	6.63	39.80
尚未到期，且到期日在 1 年后的	10.03	60.20
合计	16.66	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	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
温州市瓯江口科技发展有限公司	9.50	9.50	良好	未到期	1 年以内	未明确
温州新博会展有限公司	0.70	6.63	良好	未到期	1 年以内	未明确

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
宁波中水 鼎鸿建设 有限公司	0	0.23	失信被执 行人，已 全额计提 坏账准备	无法取得联 系	-	未明确
温州市瓯 江口开发 建设投资 集团有限 公司	0.10	0.10	良好	未到期	1 年以内	未明确
温州市瓯 江口新区 市政园林 有限公司	0	0.01	良好	未到期	1 年以内	未明确

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 7,281,782,757.41 元和 6,596,084,253.90 元，报告期内有息债务余额同比变动-9.42%。

单位：元 币种：人民币

有息 债务 类别	到期时间				金额合计	金额 占有 息债 务的 占比
	已 逾 期	6 个月以内（ 含）	6 个月（不含 ）至 1 年（含 ）	超过 1 年（不含 ）		
公司信用类债券	0	400,000,000.00	0	2,450,000,000.00	2,850,000,000.00	43.21
银行贷款	0	221,532,000.01	737,709,620.64	1,959,000,000.00	2,918,241,620.65	44.24
非银行金	0	99,667,720.25	99,667,720.25	128,507,192.75	327,842,633.25	4.97

融机构贷款						
其他有息债务	0	500,000,000.00	0	0	500,000,000.00	7.58

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2,000,000,000.00 元，企业债券余额 850,000,000.00 元，非金融企业债务融资工具余额 0 元，且共有 2,000,000,000.00 元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 7,732,752,871.85 元和 6,605,997,412.65 元，报告期内有息债务余额同比变动-14.57%。

单位：元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	400,000,000.00	9,913,158.75	2,450,000,000.00	2,859,913,158.75	43.29
银行贷款	0	221,532,000.01	737,709,620.64	1,959,000,000.00	2,918,241,620.65	44.18
非银行金融机构贷款	0	99,667,720.25	99,667,720.25	128,507,192.75	327,842,633.25	4.96
其他有息债	0	500,000,000.00	0	0	500,000,000.00	7.57

务						
---	--	--	--	--	--	--

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2,000,000,000.00 元，企业债券余额 850,000,000.00 元，非金融企业债务融资工具余额 0 元，且共有 2,000,000,000.00 元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：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 （%）
短期借款	9,913,158.75	0.12	75,135,000.00	-86.81
应付账款	11,347,952.71	0.14	4,816,160.54	135.62
应付职工薪酬	47,678.77	0.00	127,394.22	-62.57
应交税费	65,043,969.19	0.80	103,329,503.10	-37.05
长期应付款	128,507,192.75	1.59	303,691,589.68	-57.68

发生变动的的原因：

- 1、2022 年末公司短期借款同比减少，主要是偿还了部分短期借款所致。
- 2、2022 年末公司应付账款同比增加，主要是主营业务导致尚未竣工结算的款项较多所致。
- 3、2022 年末公司应付职工薪酬同比减少，主要是支付了部分职工薪酬所致。
- 4、2022 年末公司长期应付款同比减少，主要是售后回租融资款本金减少所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：1.43 元

报告期非经常性损益总额：-0.01 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

单位：元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0	-	0	-
公允价值变动损益	0	-	0	-
资产减值损失	0	-	0	-
营业外收入	59,525.83	与主营业务无关的偶发性收入	59,525.83	不可持续
营业外支出	1,700,367.81	滞纳金	1,700,367.81	不可持续
其他收益	250,046,316.38	城市发展建设运营补贴	0	可持续

（二） 投资状况分析

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

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：84.56 亿元

报告期末对外担保的余额：65.24 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-19.32 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：65.24 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
温州市瓯江口开发建设投资		55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务	良好	保证	6.93	2040 年 2 月 5 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
集团有限公司	关联方		； 建筑材料的销售； 物业管理					
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务； 建筑材料的销售； 物业管理	良好	保证	5.80	2040 年 11 月 30 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务； 建筑材料的销售； 物业管理	良好	保证	0.50	2023 年 12 月 20 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务； 建筑材料的销售； 物业管理	良好	保证	3.00	2025 年 12 月 28 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务； 建筑材料的销售； 物业管理	良好	保证	17.00	2026 年 1 月 30 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务； 建筑材料的销售； 物业管理	良好	保证	1.00	2023 年 3 月 27 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.50	2023 年 12 月 20 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	12.00	2024 年 11 月 10 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	0.15	2023 年 10 月 10 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.73	2025 年 1 月 21 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资集团有限公司	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	0.75	2024 年 7 月 26 日	无重大不利影响
温州市瓯江口开发建设投资	关联方	55.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材	良好	保证	1.93	2024 年 7 月 10 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
集团有限公司			料的销售；物业管理					
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	2.10	2044 年 6 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.96	2040 年 6 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.30	2044 年 6 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	2.00	2043 年 12 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.50	2043 年 12 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税		15.00	瓯江口建设项目的	良好	保证	1.00	2043 年 12	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
区管理集团有限公司	关联方		投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理				月 20 日	
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.00	2043 年 12 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	0.50	2044 年 6 月 20 日	无重大不利影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	1.00	2043 年 12 月 20 日	无不良影响
温州综合保税区管理集团有限公司	关联方	15.00	瓯江口建设项目的投资及其配套服务；建筑材料的销售；物业管理	良好	保证	0.60	2043 年 12 月 20 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	65.24	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

截至报告期末，“20 温港 01”募投项目温州港瓯江港区灵昆作业区 24~28#通用泊位工程已投资 8.88 亿元，项目暂未产生收益。因外部环境等因素影响，项目完工时间就晚于预期。

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年度报告、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，查询网址：中国债券信息网<https://www.chinabond.com.cn/>、上海证券交易所<http://www.sse.com.cn>、<https://bms.uap.sse.com.cn/bms/form/426645516102.xform?moduleId=631382>、中国货币网<https://www.chinamoney.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《温州港城发展有限公司公司债券 2022 年年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2022 年 12 月 31 日

编制单位：温州港城发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	353,267,421.96	570,122,046.35
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	5,487,081.68	2,287,081.68
应收款项融资		
预付款项		988,459,018.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,678,739,803.32	1,499,003,693.72
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,550,312,631.46	15,852,997,947.04
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	26,209,144.72	25,012,420.39
流动资产合计	17,614,016,083.14	18,937,882,208.12
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	98,000,000.00	98,000,000.00
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	16,707,226.61	17,328,158.15
在建工程	1,160,927,382.57	694,410,070.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,028,914,224.79	859,740,505.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,704,538.77	8,897,374.59
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,317,253,372.74	1,678,376,108.91
资产总计	19,931,269,455.88	20,616,258,317.03
流动负债：		
短期借款	9,913,158.75	75,135,000.00
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	11,347,952.71	4,816,160.54
预收款项		
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	47,678.77	127,394.22
应交税费	65,043,969.19	103,329,503.10
其他应付款	1,313,219,547.77	1,431,143,712.04
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	2,228,081,272.11	2,259,378,431.88
其他流动负债		
流动负债合计	3,627,653,579.30	3,873,930,201.78

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,959,000,000.00	1,753,500,000.00
应付债券	2,364,885,435.51	2,890,077,735.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	128,507,192.75	303,691,589.68
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	4,452,392,628.26	4,947,269,325.53
负债合计	8,080,046,207.56	8,821,199,527.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,160,000,000.00	1,160,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,275,889,072.26	7,363,189,072.26
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	343,336,641.03	327,941,603.56
一般风险准备		
未分配利润	3,071,997,535.03	2,943,928,113.90
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,851,223,248.32	11,795,058,789.72
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	11,851,223,248.32	11,795,058,789.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,931,269,455.88	20,616,258,317.03

公司负责人：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：温州港城发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	339,355,129.09	569,510,587.69
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	5,487,081.68	2,287,081.68
应收款项融资		
预付款项		488,459,018.94
其他应收款	1,281,330,397.42	1,601,811,903.75
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,550,312,631.46	15,852,997,947.04
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	24,943,770.79	23,211,122.68
流动资产合计	17,201,429,010.44	18,538,277,661.78
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	246,025,168.77	246,025,168.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	16,694,691.20	17,210,826.69
在建工程	1,138,632,118.90	672,114,807.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	861,112,444.73	688,250,774.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,704,376.02	8,897,312.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,275,168,799.62	1,632,498,888.79
资产总计	19,476,597,810.06	20,170,776,550.57
流动负债：		

短期借款		75,135,000.00
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		
应付账款	11,347,952.71	4,816,160.54
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	47,678.77	127,394.22
应交税费	64,226,449.63	102,618,098.90
其他应付款	852,592,912.03	980,173,597.60
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	2,228,081,272.11	2,259,378,431.88
其他流动负债		
流动负债合计	3,156,296,265.25	3,422,248,683.14
非流动负债：		
长期借款	1,959,000,000.00	1,753,500,000.00
应付债券	2,364,885,435.51	2,890,077,735.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	128,507,192.75	303,691,589.68
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	4,452,392,628.26	4,947,269,325.53
负债合计	7,608,688,893.51	8,369,518,008.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,160,000,000.00	1,160,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,275,889,072.26	7,363,189,072.26
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	343,336,641.03	327,941,603.56

未分配利润	3,088,683,203.26	2,950,127,866.08
所有者权益（或股东权益）合计	11,867,908,916.55	11,801,258,541.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,476,597,810.06	20,170,776,550.57

公司负责人：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,282,102,063.12	1,422,773,282.69
其中：营业收入	1,282,102,063.12	1,422,773,282.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,375,478,417.73	1,521,014,330.62
其中：营业成本	1,253,931,695.62	1,408,860,317.44
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	4,926,171.17	4,429,794.47
销售费用		
管理费用	5,566,220.85	7,112,235.76
研发费用		
财务费用	111,054,330.09	100,611,982.95
其中：利息费用	111,442,464.07	100,613,080.22
利息收入	388,333.98	2,027.53
加：其他收益	250,046,316.38	300,018,031.04
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)	-15,228,656.68	-5,135,252.39
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	141,441,305.09	196,641,730.72
加: 营业外收入	59,525.83	201.47
减: 营业外支出	1,700,367.81	
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	139,800,463.11	196,641,932.19
减: 所得税费用	-3,663,995.49	-1,283,813.10
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(一) 按经营持续性分类	143,464,458.60	197,925,745.29
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	143,464,458.60	197,925,745.29
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	143,464,458.60	197,925,745.29
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	143,464,458.60	197,925,745.29
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	143,464,458.60	197,925,745.29
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	143,464,458.60	197,925,745.29
（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：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	765,740,063.72	1,422,773,282.69
减：营业成本	751,202,446.13	1,408,860,317.44
税金及附加	3,769,024.47	3,599,822.90
销售费用		
管理费用	1,760,122.34	2,743,388.91
研发费用		
财务费用	91,899,210.14	99,642,965.78
其中：利息费用	91,900,489.63	99,642,965.78
利息收入	1,279.49	
加：其他收益	250,046,316.38	300,018,031.04
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）	-15,228,255.62	-5,135,002.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	151,927,321.40	202,809,816.26
加：营业外收入	59,525.83	201.47
减：营业外支出	1,700,367.81	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	150,286,479.42	202,810,017.73
减：所得税费用	-3,663,895.23	-1,283,750.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	153,950,374.65	204,093,768.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	153,950,374.65	204,093,768.34
（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	153,950,374.65	204,093,768.34
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：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	1,320,426,456.90	1,471,572,027.44
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	928,210,748.33	2,018,622,797.30
经营活动现金流入小计	2,248,637,205.23	3,490,194,824.74

购买商品、接受劳务支付的现金	1,056,613,766.19	1,921,904,199.99
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	9,050,553.71	13,676,363.40
支付的各项税费	45,636,133.47	3,950,308.88
支付其他与经营活动有关的现金	2,118,475.63	353,498.96
经营活动现金流出小计	1,113,418,929.00	1,939,884,371.23
经营活动产生的现金流量净额	1,135,218,276.23	1,550,310,453.51
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		
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	355,850,248.31	212,576,489.48
投资支付的现金		98,000,000.00
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		500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	34,300,000.00	593,390,000.00
投资活动现金流出小计	390,150,248.31	904,466,489.48
投资活动产生的现金流量净额	-390,150,248.31	-904,466,489.48
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	1,619,900,000.00	625,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,027,554.40	500,000,010.62
筹资活动现金流入小计	1,626,927,554.40	1,125,000,010.62
偿还债务支付的现金	2,013,500,000.00	1,661,833,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	353,816,800.98	417,427,887.71
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	257,163,672.51	308,227,062.87
筹资活动现金流出小计	2,624,480,473.49	2,387,488,350.58
筹资活动产生的现金流量净额	-997,552,919.09	-1,262,488,339.96
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	-252,484,891.17	-616,644,375.93
加：期初现金及现金等价物余额	563,094,491.95	1,179,738,867.88
六、期末现金及现金等价物余额	310,609,600.78	563,094,491.95

公司负责人：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	736,937,413.15	1,471,572,027.44
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	987,831,714.95	2,017,913,494.54
经营活动现金流入小计	1,724,769,128.10	3,489,485,521.98
购买商品、接受劳务支付的现金	538,528,971.58	1,421,902,992.22
支付给职工及为职工支付的现金	9,050,553.71	13,675,815.08
支付的各项税费	43,349,777.66	3,238,904.68
支付其他与经营活动有关的现金	2,104,924.38	335,440.31
经营活动现金流出小计	593,034,227.33	1,439,153,152.29

经营活动产生的现金流量净额	1,131,734,900.77	2,050,332,369.69
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	355,850,248.31	212,576,489.48
投资支付的现金		98,500,000.00
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	34,300,000.00	593,390,000.00
投资活动现金流出小计	390,150,248.31	904,466,489.48
投资活动产生的现金流量净额	-390,150,248.31	-904,466,489.48
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	1,610,000,000.00	625,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,027,554.40	10.62
筹资活动现金流入小计	1,617,027,554.40	625,000,010.62
偿还债务支付的现金	2,013,500,000.00	1,661,833,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	353,734,259.73	417,427,887.71
支付其他与筹资活动有关的现金	257,163,672.51	308,227,062.87
筹资活动现金流出小计	2,624,397,932.24	2,387,488,350.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,007,370,377.84	-1,762,488,339.96
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	-265,785,725.38	-616,622,459.75
加：期初现金及现金等价物余额	562,483,033.29	1,179,105,493.04
六、期末现金及现金等价物余额	296,697,307.91	562,483,033.29

公司负责人：李建储 主管会计工作负责人：高超 会计机构负责人：周芳

