
丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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。

发行人及其全体董事、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

一、存货规模较大的风险

截至 2023 年 6 月末，公司存货金额为 120.08 亿元，占公司同期资产总额比重为 46.33%。公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

二、偿债风险

在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	11
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、 公司债券募集资金情况.....	12
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.....	12
六、 公司债券增信机制、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.....	13
三、 合并报表范围调整.....	13
四、 资产情况.....	13
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	14
六、 负债情况.....	14
七、 利润及其他损益来源情况.....	16
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.....	17
九、 对外担保情况.....	17
十、 重大诉讼情况.....	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、 发行人为绿色债券发行人.....	17
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	18
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	18
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	18
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	18
八、 科技创新债或者双创债.....	18
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	18
十、 纾困公司债券.....	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

发行人、公司	指	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 5 亿元的 2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券，简称“20 莲专债”
本次发行	指	本期债券的发行
报告期	指	2023 年 1-6 月
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司和/或中国证券登记公司
主承销商、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券募集说明书》
元	指	人民币元
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司
中文简称	莲都国资
外文名称（如有）	Lishui Liandu District State-owned Assets Investment and Management Co., Ltd.
外文缩写（如有）	STATE CAPITAL OF LIANDU
法定代表人	李张芬
注册资本（万元）	33,009.66
实缴资本（万元）	33,009.66
注册地址	浙江省丽水市 莲都区解放街 88 号
办公地址	浙江省丽水市 莲都区解放街 88 号
办公地址的邮政编码	323000
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	吴玉贞
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
联系地址	浙江省丽水市莲都区解放街 88 号
电话	0578-2127502
传真	0578-2119220
电子信箱	无

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：丽水市莲都区政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：丽水市莲都区人民政府

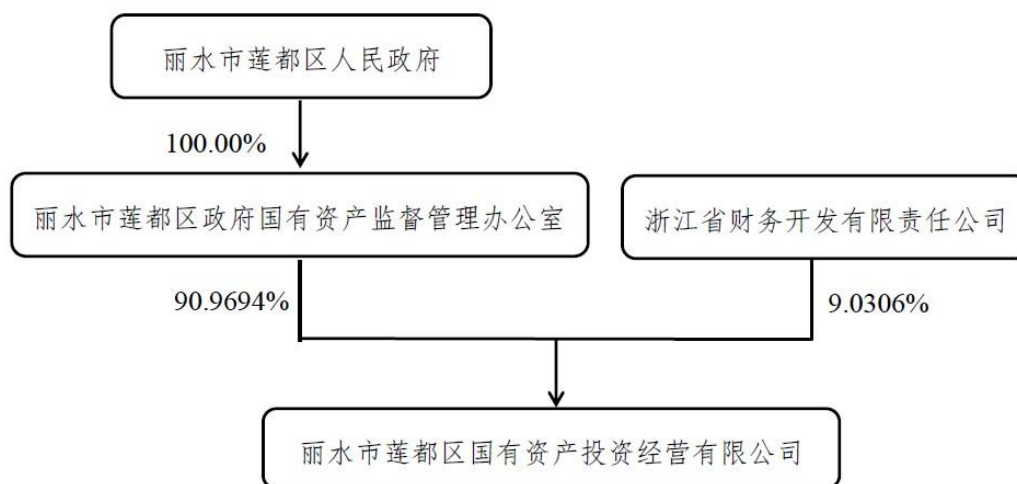
报告期末控股股东资信情况：良好

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：持股比例为 90.9694%，无股权受限情况

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：持股比例为 90.9694%，无股权受限情况

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

☐适用 ☒不适用

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

¹均包含股份，下同。

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、高级管理人员总人数 0%。

（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：李张芬

发行人的董事长或执行董事：吴玉贞

发行人的其他董事：朱文卿、叶永杰、周恒

发行人的监事：叶奇伟、李淑蓓、钟晨涛、叶晓芬、胡慧玲

发行人的总经理：李张芬

发行人的财务负责人：雷金涛

发行人的其他非董事高级管理人员：雷金涛、唐富即

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

作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，发行人形成了以土地整理、基础设施工程施工及粮食、木材、建材销售业务为主，旅游、电力和租金及管理费为辅的业务模式。

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

发行人是丽水市莲都区基础设施建设运营的主体，发行人工程施工业务主要采用委托代建模式。委托代建模式，根据公司与丽水市莲都区人民政府签订的《委托代建协议》，公司受丽水市莲都区财政局委托对大港头城镇建设工程、黄头庄小区地块、玉溪路拓建工程、丽水至武义公路莲都区联城至老竹段改建工程、金港小区、矸头嘴工程、碧湖镇道路修建及旧房改造工程等项目进行建设。工程达到竣工验收合格前所发生费用由公司自行垫付，工程施工收入经丽水市莲都区财政局进行工程量确认后，并下发书面收入确认文件，公司在收到区政府收入确认文件时确认工程施工收入。

土地整理业务主要由发行人全资子公司丽水市莲都区城乡建设投资有限公司及其下属子公司负责，与丽水市莲都区土地储备中心签订《关于合作开发土地的协议》，对莲都区城乡区域的土地进行前期开发，土地一级开发所需的各项费用和投资由丽水市莲都区城乡建设投资有限公司及其下属子公司负责筹集承担，开发完成验收合格后，以招标、拍卖或挂牌方式出让土地使用权。按照实际土地开发成本加成作为土地开发收入，与丽水市莲都区土地储备中心确认结算。

粮食、木材、建材、钢材销售：公司粮食销售业务主要由丽水市粮食有限责任公司负责运营，建材、钢材销售业务由丽水莲都区恒汇建材设备有限公司负责运营，木材销售业务由丽水市莲都区莲碧疫木处理有限公司负责运营。发行人建材、木材业务主要依托莲都区丰富的物质资源而发展。建材砂石主要开采至区域内的各山地、盆地以及非保护河道的

清淤砂石。

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

公司在报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况没有发生重大变化。

（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：万元 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 (%)
粮食、木材、建材、钢材销售	12,215.71	11,801.23	3.39	42.11	7,805.89	7,673.03	1.70	36.97
旅游	2,953.93	3,228.65	-9.30	10.18	2,205.76	3,006.94	-36.32	10.45
电力	1,029.54	582.16	43.45	3.55	1,242.94	554.83	55.36	5.89
安置房销售	252.06	242.75	3.69	0.87	1,091.86	1,499.89	-37.37	5.17
代建管理费	309.71	215.05	30.56	1.07	1,023.46	69.97	93.16	4.85
劳务代理费	5,393.34	5,983.21	-10.94	18.59	2,834.00	2,803.77	1.07	13.42
餐费	1,927.54	1,639.85	14.93	6.64	1,771.00	1,270.52	28.26	8.39
水费	1,402.62	833.04	40.61	4.83	380.29	313.38	17.59	1.80
物业费	1,116.19	1,082.80	2.99	3.85	1,015.35	1,066.76	-5.06	4.81
租金及管理费等	2,409.69	2,059.29	14.54	8.31	1,741.33	433.46	75.11	8.25
合计	29,010.33	27,668.02	4.63	100.00	21,111.87	18,692.55	11.46	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人属于城投公司，各产品的情况同各板块业务情况。

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。

（1）粮食、木材、建材销售业务：公司 2023 年粮食、木材、建材销售收入较上年同期增加较多，主要系子公司丽水市莲都区恒汇建材设备有限公司于 2021 年开展木材、建材销售

业务，2023 年该业务板块趋于成熟，收入增长。

（2）旅游业务：公司 2023 年旅游业务收入小幅上升，毛利率上升较多，主要系 2023 年旅游热度较 2022 年回暖，毛利率有所增加。

（3）安置房销售业务：公司 2023 年安置房销售业务收入成本减少，主要系本期安置房项目减少。

（4）劳务代理业务：公司 2023 年劳务代理收入、成本较上年同期增加较多，主要系下属子公司丽水市雷博劳动事务代理有限公司业务增长所致。

（5）餐饮业务：公司 2023 年上半年餐饮业务毛利率降低较多，主要系对应餐饮业务成本增加。

（6）租金及管理费等业务：公司 2023 年租金及管理费等业务收入成本增加较多，主要系本期旅游业务以及餐饮业务上涨明显，带动租金及管理费等业务收入的增加。

（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

作为丽水市莲都区城市基础设施建设投资主体和国有资产运营主体，发行人承担区内的土地平整、基础设施建设和安置房等项目的建设，并大力发展粮食、木材、建材销售业务，发行人致力于大力发展丽水市莲都区的城市建设，做大做强国有企业。

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

面对未来的利率风险、偿付风险、经营风险、项目建设风险及政策风险，发行人将进一步提高资产管理和运营效率，规范经营管理，保持盈利水平稳步提升，维持较强的偿债能力，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。

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：

发行人报告期与控股股东、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。

（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

董事会根据《关联交易管理制度》的规定决策。

（四） 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

（五） 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、公司债券情况（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	2020 年丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司旅游产业专项债券
2、债券简称	20 莲专债
3、债券代码	152666.SH、2080367.IB
4、发行日	2020 年 11 月 26 日
5、起息日	2020 年 11 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 27 日
7、到期日	2027 年 11 月 27 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，到期一次还本。同时本期债券附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在债券存续期第 4 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	152666.SH、2080367.IB
债券简称	20 莲专债
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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	152666.SH、2080367.IB
债券简称	20 莲专债
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	本期债券约定的投资者权益保护条款已在募集说明书中全文披露，截至本报告批准报出日，本期债券约定的投资者权益保护条款未触发或执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

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：152666.SH、2080367.IB

债券简称	20 莲专债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人以其拥有的不动产权为本期债券提供抵押担保，发行人提供的抵押资产为 53 套房地产（含对应的土地使用权）。
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	债权代理人已取得浙（2020）丽水市不动产证明第 0027117 号不动产登记证明，并妥善保管

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	开发成本和消耗性生物资产等
无形资产	土地使用权、开发经营权等

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	235,333.15	148,953.33	57.99	主要系本期新增借款。
存货	1,200,817.17	996,853.74	20.46	
投资性房地产	49,193.14	23,209.16	111.96	主要系收到无偿划入房产所致。
无形资产	720,135.18	93,019.09	674.18	主要系报告期内收到无偿划入的碧湖盆地砂石开发经营权、河道疏浚砂石资源经营权以及景区生态环保奖补收益权。
其他非流动资产	49,183.86	6,083.86	708.43	主要系预付浙江畜产大厦物业发展有限公司投资款 4.31 亿元。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部分 账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的
--------	--------------------------------	----------------	------------------	-------------------------------

				比例（%）
货币资金	235,333.15	3,250.33		1.38
固定资产	59,328.95	31,011.17		52.27
无形资产	720,135.18	1,819.17		0.25
存货	1,200,817.17	70,937.13		5.91
合计	2,215,614.46	107,017.79	—	—

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

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：0.22 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.22 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，没有违反募集说明书相关约定或承诺

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（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 9 亿元和 12.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 39.78%。

单位：亿元 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（不含）	超过 1 年（不含）		

			年（含）			
公司信用类债券				5.00	5.00	39.75%
银行贷款		1.17	0.03	6.38	7.58	60.25%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						
合计		1.17	0.03	11.38	12.58	—

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 0 亿元，企业债券余额 5 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 36.62 亿元和 72.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 97.27%。

单位：亿元 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				5.00	5.00	6.92%
银行贷款		1.58	0.66	65.00	67.24	93.08%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						
合计		1.58	0.66	70.00	72.24	—

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 0 亿元，企业债券余额 5 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 9 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）主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	138,170.08	79,602.48	73.58	主要系项目建设需求，新

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				增融资借款较多。
应付票据	10,000.00	0	-	主要系业务需要，开具商业承兑汇票。
合同负债	85,440.81	22,510.77	279.56	主要系预收金湖佳苑购房款 3 亿，莲都大厦购房款 4 亿
长期借款	512,001.26	211,055.80	142.59	主要系项目建设需求，新增融资借款较多
长期应付款	157,854.25	161,156.36	-2.05	

（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：0.14 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 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 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
丽水市莲都区城乡建设投资有限公司	是	100%	基础设施建设、土地整理、城乡供排水建设与经营管理	148.03	73.57	1.29	0.43

（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

存在重大差异的原因

发行人净利润为正数，但是经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系本期存货的增加导致经营活动产生的现金流出较多。

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：1.05 亿元

报告期末对外担保的余额：11.27 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.22 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 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

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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

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，也可在中国债券信息网上进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为《丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司公司债券 2023 年半年度报告》之盖章页）

丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,353,331,493.74	1,489,533,293.08
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	356,979,449.93	304,818,727.98
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	40,874,137.50	30,406,385.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	184,635,175.28	156,308,885.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,008,171,735.82	9,968,537,354.35
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	149,534,704.65	70,077,743.52
流动资产合计	15,093,526,696.92	12,019,682,390.09
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	20,400,000.00	20,400,000.00
长期股权投资	365,939,590.13	315,498,590.13
其他权益工具投资	266,239,450.76	274,571,238.77

其他非流动金融资产		
投资性房地产	491,931,448.46	232,091,605.84
固定资产	593,289,547.78	607,789,798.30
在建工程	1,331,335,717.04	1,047,371,725.18
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	35,633,167.76	36,915,082.01
无形资产	7,201,351,778.68	930,190,930.01
开发支出	792,064.07	371,999.60
商誉		
长期待摊费用	22,510,993.20	23,831,341.45
递延所得税资产	3,030,726.83	3,012,584.78
其他非流动资产	491,838,613.34	60,838,613.34
非流动资产合计	10,824,293,098.05	3,552,883,509.41
资产总计	25,917,819,794.97	15,572,565,899.50
流动负债：		
短期借款	1,381,700,763.87	796,024,833.34
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	100,000,000.00	
应付账款	33,715,007.14	8,823,839.46
预收款项	6,525,846.11	9,058,368.46
合同负债	854,408,076.01	225,107,711.76
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	7,760,119.72	16,766,066.87
应交税费	15,240,915.33	20,093,932.96
其他应付款	547,160,396.44	556,549,606.83
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	242,425,383.23	271,750,842.42
其他流动负债	76,464,797.57	20,087,163.29
流动负债合计	3,265,401,305.42	1,924,262,365.39

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,120,012,624.56	2,110,558,020.12
应付债券	498,417,845.92	498,417,845.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	25,736,432.10	25,694,128.81
长期应付款	1,578,542,488.72	1,611,563,626.70
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	26,524,036.38	22,556,310.38
递延所得税负债	10,275,563.34	11,403,909.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,259,508,991.02	4,280,193,841.62
负债合计	10,524,910,296.44	6,204,456,207.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	330,096,600.00	330,096,600.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,831,604,741.21	7,810,002,755.33
减：库存股		
其他综合收益	30,826,690.04	34,211,729.08
专项储备		
盈余公积	24,027,288.40	24,027,288.40
一般风险准备		
未分配利润	838,164,560.32	830,659,560.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,054,719,879.97	9,028,997,933.44
少数股东权益	338,189,618.56	339,111,759.05
所有者权益（或股东权益）合计	15,392,909,498.53	9,368,109,692.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,917,819,794.97	15,572,565,899.50

公司负责人：李张芬 主管会计工作负责人：雷金涛 会计机构负责人：吕东红

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：丽水市莲都区国有资产投资经营有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	70,932,124.69	38,816,323.93
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	120,100,851.10	120,912,685.03
应收款项融资		
预付款项	1,674,429.93	
其他应收款	1,235,927,029.21	1,169,061,558.33
其中：应收利息		
应收股利		
存货	166,247,284.52	165,950,184.46
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	1,981,271.81	
流动资产合计	1,596,862,991.26	1,494,740,751.75
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	20,400,000.00	20,400,000.00
长期股权投资	964,706,452.46	462,706,452.46
其他权益工具投资	195,535,772.12	211,167,560.13
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,985,916.04	11,271,514.17
固定资产	36,896,193.51	38,550,558.58
在建工程	18,854,389.66	9,337,884.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,256,378.17	27,256,378.17
无形资产	5,108,604.93	5,180,053.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	370,984.58	693,495.93
其他非流动资产	431,000,000.00	
非流动资产合计	1,711,114,691.47	786,563,897.75
资产总计	3,307,977,682.73	2,281,304,649.50
流动负债：		

短期借款	150,298,694.44	150,194,944.44
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		
预收款项	5,828,352.00	5,828,352.00
合同负债		862.26
应付职工薪酬	1,435,528.80	2,081,804.17
应交税费	727,644.66	2,895,710.44
其他应付款	320,934,137.31	145,970,999.99
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	126,294,984.21	120,858,233.22
其他流动负债		51.74
流动负债合计	605,519,341.42	427,830,958.26
非流动负债：		
长期借款	488,000,000.00	134,850,000.00
应付债券	498,417,845.92	498,417,845.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	24,086,111.05	24,086,111.05
长期应付款	92,414,850.17	92,414,850.17
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,275,043.68	11,403,390.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,113,193,850.82	761,172,197.17
负债合计	1,718,713,192.24	1,189,003,155.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	330,096,600.00	330,096,600.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,017,265,229.03	515,132,151.41
减：库存股		
其他综合收益	30,825,131.06	34,210,170.10
专项储备		
盈余公积	24,027,288.40	24,027,288.40

未分配利润	187,050,242.00	188,835,284.16
所有者权益（或股东权益）合计	1,589,264,490.49	1,092,301,494.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,307,977,682.73	2,281,304,649.50

公司负责人：李张芬 主管会计工作负责人：雷金涛 会计机构负责人：吕东红

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	290,103,293.24	211,118,728.17
其中：营业收入	290,103,293.24	211,118,728.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	357,112,766.44	234,569,884.30
其中：营业成本	276,680,238.60	186,925,498.46
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	13,202,304.19	1,078,503.99
销售费用	8,164,270.46	3,150,773.96
管理费用	59,467,375.43	36,791,735.91
研发费用	43,999.60	
财务费用	-445,421.84	6,623,371.98
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	65,996,944.33	50,721,534.09
投资收益（损失以“－”号填列）	14,573,575.78	1,685,061.99
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)	-72,568.24	-1,203,409.62
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)	13,488,478.67	27,752,030.33
加: 营业外收入	1,463,047.58	8,593,077.27
减: 营业外支出	1,181,168.89	695,466.67
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	13,770,357.36	35,649,640.93
减: 所得税费用	5,343,217.18	467,949.58
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,427,140.18	35,181,691.35
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	8,427,140.18	35,181,691.35
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.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	7,504,999.69	40,615,081.45
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	922,140.49	-5,433,390.10
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	8,427,140.18	35,181,691.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,504,999.69	40,615,081.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	922,140.49	-5,433,390.10
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:李张芬 主管会计工作负责人:雷金涛 会计机构负责人:吕东红

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	5,573,449.65	8,802,612.83
减:营业成本	7,923,657.79	2,868,189.74
税金及附加	1,984,777.26	115,321.63
销售费用		
管理费用	4,821,764.07	2,913,226.63
研发费用		
财务费用	4,008,037.90	-334,031.22
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	44,593.00	19,460.98
投资收益(损失以“—”号填列)	10,324,609.64	1,597,131.00

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）	1,290,045.38	-1,059,360.36
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）	-1,505,539.35	3,797,137.67
加：营业外收入	899,439.72	64,353.37
减：营业外支出	187,885.30	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-793,984.93	3,761,491.04
减：所得税费用	991,057.23	191,593.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,785,042.16	3,569,897.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,785,042.16	3,569,897.70
（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	-1,785,042.16	3,569,897.70
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：李张芬 主管会计工作负责人：雷金涛 会计机构负责人：吕东红

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	888,582,255.39	170,865,100.49
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	120,116.31	6,444,937.52
收到其他与经营活动有关的现金	492,866,076.24	447,813,147.43
经营活动现金流入小计	1,381,568,447.94	625,123,185.44
购买商品、接受劳务支付的现金	2,256,447,153.17	771,232,063.38
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	57,734,064.79	46,657,775.29

支付的各项税费	57,040,108.06	14,365,507.26
支付其他与经营活动有关的现金	355,773,328.37	10,329,230.95
经营活动现金流出小计	2,726,994,654.39	842,584,576.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,345,426,206.45	-217,461,391.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	13,489,358.03	1,685,061.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	77,531.37	
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		1,809,069.57
投资活动现金流入小计	23,566,889.40	3,494,131.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,754,978,812.75	84,043,139.88
投资支付的现金	57,441,000.00	50,450,000.00
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		80,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,812,419,812.75	214,493,139.88
投资活动产生的现金流量净额	-1,788,852,923.35	-210,999,008.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	502,000,000.00	4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,592,631,003.85	993,717,819.73
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,094,631,003.85	998,617,819.73
偿还债务支付的现金	980,649,908.88	333,752,307.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,973,478.84	23,653,650.17
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	1,096,623,387.72	357,405,957.23
筹资活动产生的现金流量净额	3,998,007,616.13	641,211,862.50
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	863,728,486.33	212,751,462.74

加：期初现金及现金等价物余额	1,457,099,741.72	1,191,232,298.20
六、期末现金及现金等价物余额	2,320,828,228.05	1,403,983,760.94

公司负责人：李张芬 主管会计工作负责人：雷金涛 会计机构负责人：吕东红

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	7,077,629.66	8,847,352.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	278,532,534.75	10,894,395.63
经营活动现金流入小计	285,610,164.41	19,741,747.98
购买商品、接受劳务支付的现金	11,871,836.37	41,676,732.95
支付给职工及为职工支付的现金	2,659,977.05	2,624,305.05
支付的各项税费	6,793,868.07	6,931,500.97
支付其他与经营活动有关的现金	164,726,980.53	484,540.68
经营活动现金流出小计	186,052,662.02	51,717,079.65
经营活动产生的现金流量净额	99,557,502.39	-31,975,331.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	13,443,012.26	1,597,131.00
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	23,443,012.26	1,597,131.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	441,963,035.85	73,787.16
投资支付的现金	504,000,000.00	50,450,000.00
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		70,000,000.00
投资活动现金流出小计	945,963,035.85	120,523,787.16
投资活动产生的现金流量净额	-922,520,023.59	-118,926,656.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	502,000,000.00	
取得借款收到的现金	508,600,000.00	193,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,010,600,000.00	193,000,000.00

偿还债务支付的现金	150,150,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,371,678.04	3,502,509.65
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	155,521,678.04	3,502,509.65
筹资活动产生的现金流量净额	855,078,321.96	189,497,490.35
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	32,115,800.76	38,595,502.52
加：期初现金及现金等价物余额	38,816,323.93	83,242,133.28
六、期末现金及现金等价物余额	70,932,124.69	121,837,635.80

公司负责人：李张芬 主管会计工作负责人：雷金涛 会计机构负责人：吕东红

