
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

立信中联会计师事务所（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债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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“风险提示及说明”等有关章节内容。

公司报告期内面临的重大风险与募集说明书、之前年度定期报告所提示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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
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.....	12
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.....	13
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
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.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
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.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	28
十一、 中小微企业支持债券.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

发行人、公司、本公司	指	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司
《募集说明书》	指	指发行人根据有关法律、法规制作的《2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券》、《2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第一期)》及《2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第二期)》的募集说明书
中央国债登记公司、中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本公司债券偿债资金的接收、储存及划转的银行账户
银行间	指	全国银行间债券市场
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》
本年度/本期/报告期	指	2023 年
上年度/上期	指	2022 年
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	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司
中文简称	温高新投
外文名称（如有）	WenzhouHighTechIndustrialDevelopmentZoneInvestment, ConstructionandDevelopmentCo., Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	黄玉增
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	107,000
注册地址	浙江省温州市 龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼
办公地址	浙江省温州市 龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼
办公地址的邮政编码	325024
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	项银洁
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，副总经理
联系地址	温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼
电话	0577-86960668
传真	0577-86960668
电子信箱	1515771666@163.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：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：温州高新技术产业开发区财政局

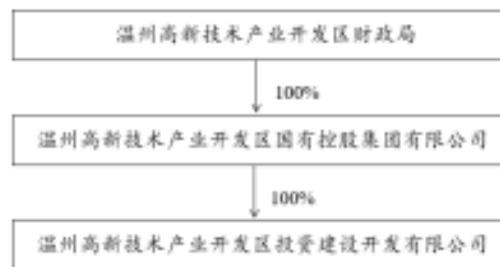
报告期末控股股东资信情况：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司主体信用等级 **AA+**，展望维持稳定。2023 年度，温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施的情况，不存在严重失信行为，不存在债务违约等负面情形。

报告期末实际控制人资信情况：截至 2023 年末，温州高新技术产业开发区财政局资信正常。

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：控股股东温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司持有本公司 100%股份，所持有的本公司股份不存在质押或存在争议的情况。

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：实际控制人温州高新技术产业开发区财政局间接持有本公司 100%股份，所持有的本公司股份不存在质押或存在争议的情况。

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控股股东为自然人

☐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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	潘培业	董事	免去	2023-4-7	2023-4-7
董事	周勇	董事	任命	2023-4-7	2023-4-7

（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 8.33%。

（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：黄玉增

发行人的董事长或执行董事：黄玉增

发行人的其他董事：王飞武、毛建忠、项银洁、张翔、周勇、杨丽

发行人的监事：黄海华、娄益闯、姜化敏、陈洪伟、周秀祥

发行人的总经理：黄玉增

发行人的财务负责人：项银洁

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

公司作为温州市龙湾区重要的城市基础建设及土地整理和开发主体，在全区范围内开展城市基础设施建设项目以及土地整理和开发业务，在当地城市发展中具有重要地位。

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

公司是龙湾区重要的土地整理和开发主体，进行地块的征地、报批、平整、开垦、勘探等任务。公司接受中心区管委会的委托，对龙湾区行政管理区域内的生地进行整理，土地整理项目完工后对土地整理成本进行返还，并按照土地整理成本的一定比例支付公司土地整理费。公司作为龙湾区重要的城市基础设施投资建设主体，在全区范围内开展城市基础设施建设项目，业务模式为代建回购。

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） 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） 业务开展情况**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 (%)
土地整理	14,565.29	11,204.07	23.08	16.36	32,351.40	24,910.58	23.00	36.38
代建工程	9,999.32	9,726.97	2.72	11.23	35,000.00	34,020.00	2.80	39.36
安置房销售	46,203.00	34,385.69	25.58	51.91	240.92	256.25	-6.36	0.27
停车泊位	1,634.89	910.45	44.31	1.84	1,302.25	687.58	47.20	1.46
公路养护	64.55	47.35	26.65	0.07	280.67	270.98	3.45	0.32
文化宣传项目	491.40	405.02	17.58	0.55	149.54	-	100.00	0.17
垃圾清运处置费	6.78	109.09	-1,510.13	0.01	68.71	30.30	55.91	0.08
公园清洁保洁	661.61	532.05	19.58	0.74	455.54	384.55	15.58	0.51
市政维养服务费	58.33	120.99	-107.42	0.07	19.38	57.28	-195.51	0.02
渣土管理费	160.01	-	100.00	0.18	94.78	13.15	86.12	0.11
服务管理费	8,566.60	9,771.25	-14.06	9.62	10,372.52	10,280.59	0.89	11.67
工程项目	59.13	-	100.00	0.07	649.46	-	100.00	0.73
车位租赁	491.67	17.58	96.42	0.55	-	-	-	0.00
保安服务	4,315.59	3,602.28	16.53	4.85	4,308.51	3,490.59	18.98	4.85
其他业务	1,733.49	5,661.64	-226.60	1.95	3,621.60	2,885.09	20.34	4.07
合计	89,011.68	76,494.43	14.06	100.00	88,915.29	74,401.85	16.32	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(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：万元 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（%）
土地整理	土地整理	14,565.29	11,204.07	23.08	-54.98	-55.02	0.33
代建工程	代建工程	9,999.32	9,726.97	2.72	-71.43	-71.41	-2.72
安置房销售	安置房销售	46,203.00	34,385.69	25.58	19,077.41	13,318.66	-502.00
合计	—	70,767.61	55,316.73	—			—

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。

报告期内土地整理及代建工程业务出现一定比例的下降，主要系土地整理及代建进度放缓所致，相关业务的毛利率相对稳定。

安置房销售业务主要系 2023 年内交付多个安置小区，营业收入及营业成本出现较大比例增加，该业务的毛利率也 2022 年的-6.36%提升至 25.58%，由于安置房销售存在建设周期性及政府安置的进度，整体业务存在一定的周期性，上述变动具有合理性。

（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

服务好温州龙湾发展大局，做好国有资产的保值增值，积极拓展盈利性项目，增加营业收入；逐步努力向市场化、企业化转型，建设为健康、可持续发展的城投公司。

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

投资规模扩张迅速、财政资金保障相对滞后；融资环境恶化，阻碍多元化融资发展；资金不足与使用效率低下并存等风险，影响公司可持续发展。采取制定科学合理的发展规划；积极创新融资方式，努力拓展融资渠道；加强项目管理，提高资金使用效率等措施化解风险。

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的情况：

□是 √否

（二） 发行人报告期内与控股股东、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：

1、业务独立性

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

2、资产独立性

公司及下属单位合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立性

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生，除监事会主席为兼职人员外，公司的财务人员未在股东及其控制的其他企业中兼职。

4、财务独立性

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、机构独立性

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（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

公司关联交易将根据公司章程及相关内控制度进行。如触发重大关联交易事项，将及时进行重大事项信息披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	250,160.69
资金拆借，作为拆入方	42,508.47

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 187,037.50 万元人民币。

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 100%以上
☐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	2017 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司城市停车场建设专项债券
2、债券简称	PR 温高新、17 温高新债
3、债券代码	127654.SH、1780288.IB
4、发行日	2017 年 9 月 15 日
5、起息日	2017 年 9 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 18 日
8、债券余额	0.90
9、截止报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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+银行间
12、主承销商	上海证券有限责任公司
13、受托管理人	中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行
14、投资者适当性安排	仅面向专业投资者中的机构投资者交易
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	否

1、债券名称	2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司
--------	-----------------------------

	司公司债券(第一期)
2、债券简称	22 温高 01、22 温高新债 01
3、债券代码	184589.SH、2280428.IB
4、发行日	2022 年 9 月 28 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 29 日
7、到期日	2029 年 9 月 29 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.47
10、还本付息方式	每年付息一次；同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期第 5 年至第 7 年,发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 50%,30%,20%比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业投资者中的机构投资者交易
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	-

1、债券名称	2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第二期)
2、债券简称	22 温高 02、22 温高新债 02
3、债券代码	184625.SH、2280471.IB
4、发行日	2022 年 11 月 10 日
5、起息日	2022 年 11 月 11 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 11 月 11 日
7、到期日	2029 年 11 月 11 日
8、债券余额	4.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次；同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期第 5 年至第 7 年,发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 50%,30%,20%比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业投资者中的机构投资者交易
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	-

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	184589.SH、2280428.IB
------	----------------------

债券简称	22 温高 01、22 温高新债 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	否

债券代码	184625.SH、2280471.IB
债券简称	22 温高 02、22 温高新债 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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）	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	184589.SH、2280428.IB
债券简称	22 温高 01、22 温高新债 01
债券约定的投资者保护条款名称	<p>1、 偿债计划：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全付息及兑付的内部机制。</p> <p>2、 偿债计划的人员安排：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。</p> <p>3、 设立偿债资金账户：发行人将设立偿债资金专户。发行人于本期债券付息日/兑付日前将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。</p> <p>4、 偿债计划的财务安排：针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金</p>

	用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于付息，并根据实际情况进行调整。同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集付息兑付资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。 5、 偿债保障制度性安排：聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》；聘请账户及资金监管银行，签订《账户及资金监管协议》。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常执行
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	未触发或执行

债券代码	184625.SH、2280471.IB
债券简称	22 温高 02、22 温高新债 02
债券约定的投资者保护条款名称	1、 偿债计划：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额 偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资 金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全付息及兑付的内部 机制。 2、 偿债计划的人员安排：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人将安排专人 管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相 关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。 3、 设立偿债资金账户：发行人将设立偿债资金专户。发行人于本期债券付息日/兑付日前 将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。 4、 偿债计划的财务安排：针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金 用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于付息，并根据实际情况进行调整。同时，公司在正常经营的基础上，将发 挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集付息兑付资金，具体包括：其 一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股 权融资等手段融入外部资金。 5、 偿债保障制度性安排：聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》；聘请账户及资金监管银行，签订《账户及资金监管协议》。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常执行
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	未触发或执行

情况	
----	--

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

债券代码：184589.SH

债券简称：22 温高 01/22 温高新债 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	一般企业债
募集资金总额	6.00
报告期末募集资金余额	0.18
报告期末募集资金专项账户余额	0.18
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金中 3.00 亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程（永中单元 A-19 地块）项目建设，3.00 亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程（瑶溪南单元 12-E-20 地块）项目建设
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	与约定用途一致
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法性合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.33
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0

3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.33
3.4.2 固定资产项目投资情况	按约定计划投资
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	按计划进行
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内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）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
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）	不适用

债券代码：184625.SH

债券简称：22 温高 02/22 温高新债 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2022 年温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券(第二期)
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	一般企业债
募集资金总额	4.80
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金中 0.85 亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程（永中单元 A-19 地块）项目建设，0.85 亿元用于龙湾城市中心区域中村改造工程（瑶溪南单元 12-E-20 地块）项目建设。3.10 亿元用于补充流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	与约定用途一致
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金	0.21
---------------	------

额	
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.21
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	按计划进行
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内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）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
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）	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**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	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6865 号金融贸易中心北区 1-1-2205-1
签字会计师姓名	李亚军、徐文萍

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780288.IB、127654.SH
债券简称	17 温高新、PR 温高新
名称	中国农业银行股份有限公司温州龙湾支行
办公地址	温州市龙湾区永中街道万鑫锦园第 1-6 幢裙房

	128、129、130、131、132、133、210、211、212、313 室
联系人	黄微微
联系电话	0577-86871631

债券代码	184589.SH、2280428.IB
债券简称	22 温高 01、22 温高新债 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	叶骏磊、李蕾
联系电话	010-60833566

债券代码	184625.SH、2280471.IB
债券简称	22 温高 02、22 温高新债 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	叶骏磊、李蕾
联系电话	010-60833566

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127654.SH、1780288.IB
债券简称	PR 温高新、17 温高新债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	2280471.IB、184625.SH、184589.SH、2280428.IB
债券简称	22 温高新债 02、22 温高 02、22 温高 01、22 温高新债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（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 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

执行上述会计政策对本公司无影响。

（2）《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，其中“三、关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2023 年度执行上述规定，并对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行上述会计政策对本公司无影响。

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

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	99,002.61	86,528.53	14.42	不适用
应收账款	4,248.77	1,344.81	215.94	房产销售确认应收账款
其他应收款	359,035.47	482,340.35	-25.56	不适用
存货	2,362,379.82	1,627,916.22	45.12	在建工程转入
其他流动资产	4,730.11	4,861.84	-2.71	不适用
长期应收款	2,173.91	2,032.03	6.98	不适用
投资性房地产	145,013.90	139,074.23	4.27	不适用
固定资产	15,935.62	12,917.80	23.36	不适用
在建工程	400.82	317,084.29	-99.87	转入存货
无形资产	169,087.02	12.80	1,320,417.9	新增停车场经营权
长期待摊费用	35.06	30.63	14.47	不适用

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
递延所得税资产	99.34	171.16	-41.96	坏账计提减少导致计提的递延所得税资产减少

（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	受限资产的账面价值 （非受限价值）	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	99,002.61	4,202.77	—	4.25
无形资产	169,087.02	169,076.45	—	99.99
投资性房地产	145,013.90	13,261.99	—	9.15
存货	2,362,379.82	410,074.89	—	17.33
合计	2,775,483.34	596,616.10	—	—

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：万元 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
停车位经营权	169,076.45	—	169,076.45	质押	未见重大不利影响

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：0 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 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：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 114.83 亿元和 133.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.29%。

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	-	5.99	0.90	26.01	32.90	24.64
银行贷款	-	5.47	8.66	75.18	89.31	66.88
非银行金融机构贷款	-	1.47	0.53	9.33	11.33	8.48
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	12.93	10.09	110.52	133.54	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 11.65 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.25 亿元，且共有 0.90 亿元公司信用类债券在 2024 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 124.29 亿元和 142.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 14.61%。

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）		

			1 年（含）			
公司信用类债券	-	5.99	0.90	26.01	32.90	23.09
银行贷款	-	7.49	9.77	80.97	98.23	68.95
非银行金融机构贷款	-	1.47	0.53	9.33	11.33	7.95
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	14.95	11.20	116.31	142.46	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 11.65 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.24 亿元，且共有 0.90 亿元公司信用类债券在 2024 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 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	10,010.96	14,000.00	-28.49	不适用
应付账款	25,355.27	1,256.38	1,918.12	新增应付工程款导致增加
预收款项	51,191.43	2,256.89	2,168.23	因项目代建业务预收款项增加
合同负债	3,815.15	35,601.10	-89.28	预收房款结算导致下降
应付职工薪酬	587.72	730.13	-19.50	不适用
应交税费	62,669.88	73,332.86	-14.54	不适用
其他应付款	265,221.98	142,503.93	86.12	业务增加导致往来款增加
一年内到期的非流动负债	283,514.12	292,592.00	-3.10	不适用
其他流动负债	326.91	14.53	2,149.74	待转销项税额增加
长期借款	866,127.94	749,147.79	15.62	不适用
应付债券	256,290.95	187,175.14	36.93	新发债券导致应付债券增加
长期应付款	222,119.84	234,954.21	-5.46	不适用

（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：1.62 亿元

报告期非经常性损益总额：1.58 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

（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

单元：元

净利润	159,747,716.26
加：信用减值损失	-2,872,811.11
资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,426,089.55
油气资产折耗	
生产性生物资产折旧	
使用权资产折旧	
无形资产摊销	89,049,532.60
长期待摊费用摊销	164,916.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	29,834.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	39,856,999.09
投资损失（收益以“-”号填列）	7,377,333.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	718,189.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,338,965,634.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,555,958,991.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	313,411,040.06
其他	

经营活动产生的现金流量净额	-1,128,097,802.74
---------------	-------------------

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：18.81 亿元

报告期末对外担保的余额：18.70 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.11 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：18.70 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、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

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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，可在中国债券信息网查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为《温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司公司债券
2023 年年度报告》盖章页）

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司



2024 年 4 月 25 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	990,026,099.00	865,285,280.10
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	42,487,660.38	13,448,077.81
应收款项融资	-	-
预付款项	1,105,618.01	-
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,590,354,688.29	4,823,403,532.32
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产		
存货	23,623,798,183.12	16,279,162,223.65
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	47,301,058.03	48,618,374.44
流动资产合计	28,295,073,306.83	22,029,917,488.32
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	21,739,095.66	20,320,314.70
长期股权投资	40,122,666.38	-
其他权益工具投资	10,300,000.00	-

其他非流动金融资产	2,400,000.00	-
投资性房地产	1,450,138,954.98	1,390,742,291.38
固定资产	159,356,227.74	129,177,990.67
在建工程	4,008,246.59	3,170,842,942.84
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,690,870,217.35	128,045.99
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	350,629.83	306,296.07
递延所得税资产	993,433.64	1,711,623.07
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,380,279,472.17	4,713,229,504.72
资产总计	31,675,352,779.00	26,743,146,993.04
流动负债：		
短期借款	100,109,555.55	140,000,000.00
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	253,552,681.82	12,563,822.25
预收款项	511,914,312.40	22,568,918.56
合同负债	38,151,490.06	356,011,045.74
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	5,877,175.75	7,301,259.68
应交税费	626,698,774.68	733,328,562.23
其他应付款	2,652,219,820.62	1,425,039,264.32
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	2,835,141,199.90	2,925,920,000.00
其他流动负债	3,269,086.18	145,309.55
流动负债合计	7,026,934,096.96	5,622,878,182.33

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,661,279,387.83	7,491,477,872.02
应付债券	2,562,909,483.69	1,871,751,436.62
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	2,221,198,412.47	2,349,542,094.27
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	13,445,387,283.99	11,712,771,402.91
负债合计	20,472,321,380.95	17,335,649,585.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,070,000,000.00	720,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	7,454,328,155.09	6,168,541,881.10
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	206,585,532.45	190,869,224.88
一般风险准备		
未分配利润	2,472,117,710.51	2,328,086,301.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,203,031,398.05	9,407,497,407.80
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	11,203,031,398.05	9,407,497,407.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,675,352,779.00	26,743,146,993.04

公司负责人：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	936,890,905.02	765,264,852.74

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	29,319,836.31	-
应收款项融资	-	-
预付款项	2,461.93	-
其他应收款	3,898,412,318.46	5,132,270,694.60
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	23,623,688,251.94	16,267,353,539.06
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	46,518,961.86	48,010,283.93
流动资产合计	28,534,832,735.52	22,212,899,370.33
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	21,739,095.66	20,320,314.70
长期股权投资	98,236,718.05	33,664,274.93
其他权益工具投资	300,000.00	-
其他非流动金融资产	2,400,000.00	-
投资性房地产	1,450,138,954.98	1,390,742,291.38
固定资产	130,160,641.28	125,157,045.26
在建工程	-	3,167,668,059.26
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	1,690,781,971.51	59,669.87
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	998,300.25	1,518,862.54
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,394,755,681.73	4,739,130,517.94
资产总计	31,929,588,417.25	26,952,029,888.27
流动负债：		
短期借款	80,092,888.89	80,000,000.00

交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	245,594,866.68	584,398.25
预收款项	511,914,312.40	22,568,918.56
合同负债	32,869,078.05	350,000,000.00
应付职工薪酬	199,975.44	46,516.43
应交税费	625,303,772.01	731,556,543.81
其他应付款	4,225,979,152.30	3,008,567,052.30
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	2,588,653,738.79	2,736,920,000.00
其他流动负债	2,958,217.02	-
流动负债合计	8,313,566,001.58	6,930,243,429.35
非流动负债：		
长期借款	8,034,029,387.83	6,794,477,872.02
应付债券	2,562,909,483.69	1,871,751,436.62
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	2,221,198,412.47	2,349,542,094.27
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	12,818,137,283.99	11,015,771,402.91
负债合计	21,131,703,285.57	17,946,014,832.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,070,000,000.00	720,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	7,061,670,834.28	5,776,963,834.27
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	206,352,346.00	190,636,038.43
未分配利润	2,459,861,951.40	2,318,415,183.31

所有者权益（或股东权益）合计	10,797,885,131.68	9,006,015,056.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,929,588,417.25	26,952,029,888.27

公司负责人：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	890,116,777.58	889,152,906.75
其中：营业收入	890,116,777.58	889,152,906.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	929,244,752.86	812,246,614.54
其中：营业成本	764,944,327.14	772,869,476.84
利息支出	39,856,999.09	3,785,304.65
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	14,298,201.53	9,905,166.68
销售费用	-	-
管理费用	122,199,251.20	27,456,305.77
研发费用	-	-
财务费用	27,802,972.99	2,015,665.25
其中：利息费用	39,856,999.09	3,785,304.65
利息收入	12,166,324.29	2,255,842.67
加：其他收益	202,461,984.77	118,821,273.59
投资收益（损失以“－”号填列）	-7,377,333.62	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,377,333.62	-
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）	2,872,811.11	-3,486,669.12
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）	158,829,486.98	192,240,896.68
加：营业外收入	4,058,963.97	125,649.10
减：营业外支出	879,240.84	2,867,889.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	162,009,210.11	189,498,656.59
减：所得税费用	2,261,493.85	38,826,627.20
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	159,747,716.26	150,672,029.39
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	159,747,716.26	150,672,029.39
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）	159,747,716.26	150,672,029.39
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	159,747,716.26	150,672,029.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	159,747,716.26	150,672,029.39
(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：-2,264,917.02 元,上期被合并方实现的净利润为：2,574,151.06 元。

公司负责人：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	732,770,391.21	715,667,018.63
减：营业成本	623,470,381.61	617,244,862.64
税金及附加	14,038,124.96	9,714,689.34
销售费用	-	-
管理费用	104,420,241.31	14,819,125.27
研发费用	-	-
财务费用	28,801,283.62	1,723,208.40
其中：利息费用	39,726,110.20	3,200,000.00
利息收入	10,947,408.51	1,900,961.76
加：其他收益	200,600,633.03	117,295,429.22
投资收益（损失以“－”号填	-7,377,333.62	-

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,377,333.62	-
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）	2,082,249.18	-5,345,193.09
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）	157,345,908.30	184,115,369.11
加：营业外收入	844,887.69	110,087.20
减：营业外支出	507,158.04	2,867,531.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	157,683,637.95	181,357,924.54
减：所得税费用	520,562.29	35,959,130.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	157,163,075.66	145,398,793.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	157,163,075.66	145,398,793.59
（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	157,163,075.66	145,398,793.59
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：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	553,335,229.22	990,218,134.90
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	761,113.23	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,180,151,959.57	6,491,103,269.61
经营活动现金流入小计	6,734,248,302.02	7,481,321,404.51
购买商品、接受劳务支付的现	3,764,188,211.76	2,970,877,592.27

金		
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	82,573,669.03	15,307,643.92
支付的各项税费	123,680,487.35	11,452,558.26
支付其他与经营活动有关的现金	3,891,903,736.62	5,518,341,318.85
经营活动现金流出小计	7,862,346,104.76	8,515,979,113.30
经营活动产生的现金流量净额	-1,128,097,802.74	-1,034,657,708.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,500,000.00	-
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	10,193.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	3,510,193.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	895,726,915.00	289,059,510.80
投资支付的现金	300,000.00	505,700,680.83
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	1,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	907,026,915.00	794,760,191.63
投资活动产生的现金流量净额	-903,516,722.00	-794,760,191.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	350,000,000.00	1,500,000.00
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	5,868,841,539.70	4,861,288,215.99
收到其他与筹资活动有关的现金	1,252,454,543.04	-
筹资活动现金流入小计	7,471,296,082.74	4,862,788,215.99
偿还债务支付的现金	4,386,054,207.63	1,879,947,220.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	920,606,359.30	818,494,799.98
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	43,507,921.21	-
筹资活动现金流出小计	5,350,168,488.14	2,698,442,020.79
筹资活动产生的现金流量净额	2,121,127,594.60	2,164,346,195.20
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	89,513,069.86	334,928,294.78
加：期初现金及现金等价物余额	858,485,280.10	523,556,985.32
六、期末现金及现金等价物余额	947,998,349.96	858,485,280.10

公司负责人：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	389,248,500.78	942,960,264.03
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,082,218,849.75	4,766,483,026.55
经营活动现金流入小计	6,471,467,350.53	5,709,443,290.58
购买商品、接受劳务支付的现金	3,673,530,321.16	2,930,751,563.40
支付给职工及为职工支付的现金	9,751,500.74	9,161,110.76
支付的各项税费	120,290,896.76	9,865,482.91
支付其他与经营活动有关的现金	3,814,395,773.23	3,461,211,983.17
经营活动现金流出小计	7,617,968,491.89	6,410,990,140.24
经营活动产生的现金流量净额	-1,146,501,141.36	-701,546,849.66
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	3,500,000.00	-
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	3,500,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	894,289,211.06	288,686,042.24
投资支付的现金	300,000.00	505,700,680.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	897,589,211.06	794,386,723.07
投资活动产生的现金流量净额	-894,089,211.06	-794,386,723.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	350,000,000.00	-
取得借款收到的现金	5,518,841,539.70	4,241,288,215.99
收到其他与筹资活动有关的现金	1,196,454,543.04	-
筹资活动现金流入小计	7,065,296,082.74	4,241,288,215.99
偿还债务支付的现金	3,925,804,207.63	1,645,947,220.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	920,475,470.41	818,494,799.98
支付其他与筹资活动有关的现金	42,011,749.04	-
筹资活动现金流出小计	4,888,291,427.08	2,464,442,020.79
筹资活动产生的现金流量净额	2,177,004,655.66	1,776,846,195.20
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	136,414,303.24	280,912,622.47
加：期初现金及现金等价物余额	758,464,852.74	477,552,230.27
六、期末现金及现金等价物余额	894,879,155.98	758,464,852.74

公司负责人：黄玉增 主管会计工作负责人：项银洁 会计机构负责人：叶雅斯

