

温州市鹿城区城市发展集团有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年五月

重要提示

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，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证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公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司发行公司债券的偿付、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“风险因素”等相关章节内容。

与上一报告期所提示的风险无明显变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	16
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	18
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	32
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	32
二、 关于破产相关事项.....	32
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	32
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	33
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换债券发行人.....	33
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.....	33
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 其他特定品种债券事项.....	33
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第八节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37

附件一： 发行人财务报表.....	37
担保人财务报表.....	49

释义

发行人	指	温州市鹿城区城市发展集团有限公司
PR 鹿城债	指	发行人发行的总额为人民币 12 亿元的 2014 年温州市鹿城城市发展集团有限公司公司债券，简称“PR 鹿城债”
20 鹿城 01	指	发行人发行的总额为人民币 15 亿元的温州市鹿城区城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)，简称“20 鹿城 01”
20 鹿城 Y1	指	发行人发行的总额为人民币 5 亿元的温州市鹿城区城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行可续期公司债券(第一期)，简称“20 鹿城 Y1”
21 鹿城 01	指	发行人发行的总额为人民币 20 亿元的温州市鹿城区城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)，简称“21 鹿城 01”
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	指	浙商证券股份有限公司、华安证券股份有限公司
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
报告期	指	2020 年 1-12 月
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 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	温州市鹿城区城市发展集团有限公司
中文简称	鹿城城发集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	戴志光
注册地址	浙江省温州市 鹿城区划龙桥路 655 号仁信大厦 A-1 幢第 10 层（南首）
办公地址	浙江省温州市 鹿城区划龙桥路 655 号仁信大厦 A-1 幢第 10 层（南首）
办公地址的邮政编码	325088
公司网址	www.wzlccf.com
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	徐振英
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	综合部职员
联系地址	鹿城区划龙桥路 655 号仁信大厦 A-1 幢第 10 层（南首）
电话	0577-88801180
传真	0577-88281035
电子信箱	824879543@qq.com

三、信息披露网址及置备地

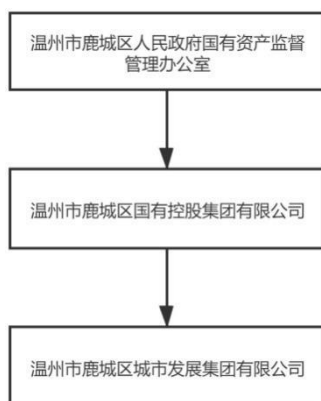
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	鹿城区划龙桥路 655 号仁信大厦 A-1 幢第 10 层（南首）

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：温州市鹿城区国有控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：温州市鹿城区人民政府国有资产监督管理委员会

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）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

适用 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	温州市鹿城区国有控股集团有限公司
主要股东	温州市鹿城区人民政府国有资产监督管理委员会
成立日期	1997年1月9日
注册资本	100,000
主要业务	一般项目：土地整治服务；工程管理服务；园区管理服务；停车场服务；市政设施管理；物业管理；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；柜台、摊位出租；社会经济咨询服务；财务咨询；金属结构销售；销售代理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；施工专业作业；公路工程监理；公路管理与养护；水利工程建设监理；水利工程质量检测（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
主要资产情况	2020年末：货币资金 1,436,696,662.96 元、应收账款 87,297,031.38 元、预付款项 4,987,519,773.51 元、其他应收款 3,740,086,513.75 元、存货 24,034,374,676.25 元、其他流动资产 166,568,675.19 元、长期股权投资 1,011,857,154.55 元、固定

	资产 11,442,992.90 元及无形资产 407,457.50 元。
报告期合并财务报表的主要财务数据	2020 年末：资产合计 35,500,402,808.27 元、负债合计 20,170,273,561.53 元、资产负债率 56.82%、净资产 15,330,129,246.74 元、利润总额 194,217,963.13 元、净利润 123,996,829.07 元。
主要财务数据审计情况	未经审计
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	直接持股 100%
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	不适用
其他需要说明的事项	无

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

√适用 □不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

在报告期内，发行人股东由温州市鹿城区财政局变更为温州市鹿城区人民政府国有资产监督管理委员会办公室，再由温州市鹿城区人民政府国有资产监督管理委员会办公室变为温州市鹿城区国有控股集团有限公司。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

原董事、监事、高级管理人员	职务	现董事、监事、高级管理人员	职务
章扬帆	董事长、总经理	戴志光	董事长、总经理
徐策	董事、副总经理	曹红昌	副董事、副总经理
张弘	董事	徐振英	董事
徐君远	董事	金立	董事
王诗婷	董事	钱芳	董事
许增多	董事	林慧国	监事
陈辉	董事	叶艳	执行监事
邵慧洁	执行监事		
叶德春	监事		

林静	监事		
金靖	监事		
陈镇海	监事		

六、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	中兴财光华会计师事务所（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	俞俊、漏玉燕

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH
债券简称	PR鹿城债；20鹿城01；20鹿城Y1
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	杭州市江干区五星路201号浙商证券大厦六楼
联系人	常彬然
联系电话	15384080869

债券代码	177934.SH
债券简称	21鹿城01
名称	华安证券股份有限公司
办公地址	安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路198号
联系人	潘一慈
联系电话	17887940885

（三）资信评级机构

债券代码	127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH
债券简称	PR鹿城债；20鹿城01；20鹿城Y1
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路428号3号楼3C

债券代码	177934.SH
债券简称	21鹿城01
名称	未进行评级
办公地址	无

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127030.SH、1480548.IB
2、债券简称	PR 鹿城债
3、债券名称	2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券
4、发行日	2014年11月3日
5、是否设置回售条款	不适用
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021年11月3日
8、债券余额	2.4
9、截至报告期末的利率(%)	5.58
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的11月3日按20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所/银行间市场
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及

1、债券代码	167910.SH
2、债券简称	20 鹿城 01
3、债券名称	温州市鹿城区城市发展集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2020年10月22日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年10月22日
7、到期日	2025年10月22日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.30
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10月26日付息一次，到期一次偿还本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及

1、债券代码	177450.SH
2、债券简称	20鹿城Y1
3、债券名称	温州市鹿城区城市发展集团有限公司2020年非公开发行永续期公司债券(第一期)
4、发行日	2020年12月18日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年12月22日
7、到期日	2022年12月22日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年12月22日付息一次。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及

1、债券代码	177934.SH
2、债券简称	21鹿城01
3、债券名称	温州市鹿城区城市发展集团有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2021年2月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024年2月8日
7、到期日	2026年2月8日
8、债券余额	20.00

9、截至报告期末的利率(%)	4.52
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2月8日付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内不涉及

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127030.SH、1480548.IB

债券简称	PR 鹿城债、14 鹿城债
募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金使用专户，严格按照募集说明书的有关约定提取资金。账户资金的提取履行了公司募集资金管理制度，资金使用与募集说明书的承诺一致
募集资金总额	12
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期内已全部用于温州市汇昌河葡萄居住区建设项目，其中温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目 2.80 亿元，温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目 2.85 亿元，温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目 1.34 亿元，温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目 2.13 亿元，温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块项目 2.88 亿元；公司严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用；发行人在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167910.SH

债券简称	20 鹿城 01
募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金使用专户，严格按照募集说明书的有关约定提取资金。账户资金的提取履行了公司募集资金管理制度，资金使用与募集说明书的承诺一致
募集资金总额	15
募集资金期末余额	2.9
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，2.9 亿元用于偿还公司债务，剩余资金补充流动资金。还贷明细：中国民生银行股份有限公司温州江滨支行 0.5 亿元、中国民生银行股份有限公司温州江滨支行 1.4 亿元及中国民生银行股份有限公司温州江滨支行 1 亿元，借款人为温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177450.SH

债券简称	20 鹿城 Y1
募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金使用专户，严格按照募集说明书的有关约定提取资金。账户资金的提取履行了公司募集资金管理制度，资金使用与募集说明书的承诺一致
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0.05
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次可续期公司债券拟发行人民币 5 亿元，分期发行。募集资金扣除发行费用后用于补充公司流动资金。本次债券募集资金将用于补充流动资金，包括用于补充公司日常生产经营所需流动资金和偿还借款利息等，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务，使用计划符合发行人目前流动资金需求。因本次债券的审批和发行时间尚有不不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司财务结构，减少利息费用支出的原则，灵活安排偿还公司债务。
募集资金是否存在违规使用及	否

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177934.SH

债券简称	21 鹿城 01
募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金使用专户，严格按照募集说明书的有关约定提取资金。账户资金的提取履行了必要的内部决策程序，资金使用与募集说明书的承诺一致
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	根据《温州市鹿城区城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定，“21 鹿城 01”募集资金扣除发行费用后，将用于偿还公司债务。本次募集资金扣除发行费用后已于 2021 年 2 月 8 日到账募集资金专户。 截至本报告出具日，因本次债券拟偿还债务尚未到期，故发行人经有权机构审议批准，将本次债券闲置募集资金临时用于补充营运资金，并承诺在临时补充营运资金到期日前，将用于临时补充营运资金的闲置募集资金足额归还至相关募集资金收款账户。上述事项已履行了必要的内部决策程序并发布了临时公告。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	127030.SH、1480548.IB
债券简称	PR 鹿城债
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020 年 7 月 9 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。 债项评级标识所代表的含义：债务安全性很高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果上升，对投资者权益无影响

债券代码	167910.SH
债券简称	20鹿城01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年7月9日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级标识所代表的含义：债务安全性很高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	177450.SH
债券简称	20鹿城Y1
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年8月14日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识所代表的含义：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级标识所代表的含义：债务安全性很高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH；177934.SH

债券简称	PR 鹿城债；20 鹿城 01；20 鹿城 Y1；21 鹿城 01
其他偿债保障措施概述	为维护债券持有人的利益，保证债券本息按约定偿还，采取了其他偿债保障措施，包括：严格执行资金管理计划和严格的信息披露等
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）	-
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	已按偿债保障措施执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH；177934.SH

债券简称	PR 鹿城债；20 鹿城 01；20 鹿城 Y1；21 鹿城 01
偿债计划概述	<p>PR 鹿城债：本期债券发行总额为 12 亿元，7 年期，报告期内偿债计划为 2018 年至 2021 年每年的 11 月 03 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），分别按 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金；</p> <p>20 鹿城 01：本期债券发行总额为 15 亿元，5 年期，内含时点回售条款、调整票面利率条款及交叉违约条款，债券到期日为 2025 年 10 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；</p> <p>20 鹿城 Y1：本期债券发行总额为 5 亿元，内含有条件赎回条款、延期条款、调整票面利率条款、交叉违约条款及续期选择权，债券到期日为 2021 年 12 月 22 日；</p> <p>21 鹿城 01：本期债券发行总额为 20 亿元，5 年期，内含回售条款、调整票面利率条款及交叉违约条款，本期债券在存续期内每年付息一次，债券付息日期为 2022 年至</p>

	2026年每年的2月8日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的2月8日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；债券到期日为2026年2月8日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH；177934.SH

债券简称	PR鹿城债；20鹿城01；20鹿城Y1；21鹿城01
账户资金的提取情况	报告期内，公司付息、兑付资金均已按照约定划入偿债资金账户
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	否
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127030.SH、1480548.IB；167910.SH；177450.SH
债券简称	PR鹿城债；20鹿城01；20鹿城Y1
债券受托管理人名称	浙商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	定期搜集募集资金专户银行流水，核查募集资金使用情况；定期核查偿债资金专户情况，提醒公司按时还本付息
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

债券代码	177934.SH
债券简称	21鹿城01
债券受托管理人名称	华安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了华安证券股份有限公司为本期债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》和《债券持有人

	会议规则》。华安证券为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	定期搜集募集资金专户银行流水，核查募集资金使用情况；定期核查偿债资金专户情况，提醒公司按时还本付息
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司业务主要为以下三个板块：城市基础设施建设、土地开发整理和保障性住房建设；

一、城市基础设施的投资建设主要采取代建模式，即政府与公司按照投资成本加一定比例投资收益的方式签署代建协议，由公司出资建设，项目建设完成后，由政府进行竣工验收并指定经有资质的审计机构对项目成本进行审计，之后按经审计的工程造价加成一定比例代建收益与公司进行结算，支付公司基础设施代建费用；

二、土地开发整理的模式为公司自行筹措资金对区内各园区进行拆迁安置和土地整理，土地拆迁整理完毕后，由政府进行招拍挂出让。根据政府计划通过国土资源局公开招拍挂出让，政府将招拍挂出让所得收入按一定比例返还给公司，公司以政府实际交付土地给受让方的时间节点确认土地出让收入、成本；

三、保障性住房项目的投资建设运营模式为公司通过自行开发、拆迁安置方式取得土地使用权，根据温州市统一规划，自筹资金进行鹿城区内的城中村改造、拆迁安置房等保障性住房项目建设。根据政府确定的安置结算指导价格，发行人将安置房定向销售给拆迁户（拆迁户旧房折价抵消，并支付一定差价），拆迁户支付的货币资金为差价部分。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
安置房销售收入	1,164,946.14 0.88	1,215,788.17 1.51	-4.36	93.10	1,038,953,475.18	1,048,744,930.66	-0.94	99.58
代建收入	81,457,629.14	-	-	6.51	-	-	-	-
其他业务收入	4,829,262.57	2,841,677.19	41.16	0.39	4,332,457.33	1,396,277.58	67.77	0.42

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
合计	1,251,233,032.59	1,218,629,848.70	2.61	-	1,043,285,932.51	1,050,141,208.24	-0.66	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	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 (%)
安置房业务	11.65	12.16	-4.36	12.13	15.93	-363.09
代建业务	0.81	0.00	100.00	-	-	-
其他业务	0.05	0.03	41.16	11.47	103.52	-39.27
合计	12.51	12.19	2.61	19.93	16.04	496.55

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

较上年同期，公司代建确认了 81,457,629.14 元的收入。主要系本期新增确认代建收入所致；

较上年同期，公司其他业务成本增长了 103.52%，其他业务毛利率减少了 39.27%，主要系其他业务中农贸市场摊位的支出成本上升所致；

较上年同期，安置房业务的毛利率减少了 363.83%，主要系安置房业务的成本增长幅度大于收入增长幅度所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 472.13 万元，占报告期内销售总额 0.38%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 513,043.59 万元，占报告期内采购总额 55.03%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
温州市鹿城区城中村改造建设中心	资产收益权	474,130.00
温州海嘉建设有限公司	工程建设服务	36,705.84
温州市龙湾区市政工程公司	工程建设服务	1,260.50
浙江长锦建设有限公司	工程建设服务	500.00
宁波市镇海天然园林装饰工	工程建设服务	447.25

程有限公司		
-------	--	--

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

一、在我国宏观经济下行压力持续加大的大环境以及政府投资不断发力的大背景下，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，进程也将逐步加快。总体来看，城市基础设施行业有着较好的发展前景；

二、在土地供应日益紧缺的今日，科学合理的土地开发整理在增加土地供应量和盘活土地存量方面发挥着重要作用，土地开发整理业务具有良好的发展前景；

三、中央明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。保障性安居工程建设作为我国各地方政府的一项重要工作，在城市化进程加快及土地供应刚性需求等方面因素的推动下仍将维持景气；

公司作为温州市鹿城区最重要的开发建设主体和资产运营实体，担负着区内基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设投融资等各项任务，在鹿城区内的相关业务领域具有区域垄断地位。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《温州市鹿城区城市发展集团有限公司章程》。根据公司章程设立了董事会、监事会和经营管理机构，以统筹公司的战略规划和发展运营。公司内设 5 个职能部门，包括项目管理部、综合办公室、计划财务部、投融资部和法律事务部。各部门各司其职，保持了公司与控股股东之间在业务、人员、资产、机构和财务等方面的独立性。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

□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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营性活动相关的往来款划分为经营性往来款，否则为非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：31.74，占合并口径净资产的比例（%）：20.82，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	是	3.47	否	关联方往来款	后续将根据区政府整体化解债务工作安排逐步偿还。
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	是	3.41	否	关联方往来款	后续将根据区政府整体化解债务工作安排逐步偿还。
温州新鹿城市建设投资有限公司	是	2.92	否	关联方往来款	后续将根据区政府整体化解债务工作安排逐步偿还。
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	否	1.92	否	暂借款	待相关项目决算后统一回款。
浙江省国土资源厅	否	0.87	否	代付款项	待相关项目决算后统一回款。
其他	/	19.15	否	关联方往来款、暂借款及代付款项等。	后续将根据区政府整体化解债务工作安排逐步偿还或待相关项目决算后统一回款。
合计	—	31.74	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

发行人进行非经营性往来占款和资金拆借的，须向相关职能部门提交议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，在定价机制方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有

偿的原则。发行人将严格按照公司的内部决策程序，进行相应的审批、划转及报告程序。此外，上述事项将在后续定期或临时报告中充分披露，以接受股东和投资者的严格监督。

（五）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

第四节 财务情况

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

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,487,50 2.54	2,753,69 1.97	26.65	-
2	总负债	1,963,00 9.72	1,819,22 3.59	7.90	-
3	净资产	1,524,49 2.82	934,468. 38	63.14	系将应付款项转作资本公积所致
4	归属母公司股东的净资产	1,449,28 9.15	805,965. 34	79.82	系将应付款项转作资本公积所致
5	资产负债率(%)	56.29	66.06	-14.80	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	56.29	66.06	-14.80	-
7	流动比率	2.71	2.14	26.64	-
8	速动比率	0.79	0.69	14.49	-
9	期末现金及现金等价物余额	136,514. 35	143,755. 58	-5.04	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	125,123.30	104,328.59	19.93	-
2	营业成本	121,862.98	105,014.12	16.04	-
3	利润总额	19,312.16	19,339.35	-0.14	-
4	净利润	12,388.05	19,300.61	-35.82	主要系本期所得税费用增加所致
5	扣除非经常性损益后净利润	12,393.59	-2,783.18	545.30	主要系本期所得税费用增加所致
6	归属母公司股东的净利润	12,387.42	19,302.73	-35.83	主要系本期所得税费用增加所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	19,369.36	19,552.28	-0.94	-
8	经营活动产生的现金流净额	-353,033.55	98,389.71	-458.81	主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-77.57	-27,689.45	99.72	主要系投资支付的现金减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	345,869.89	-15,077.29	2,393.98	主要系吸收投资收到的现金增加较大所致
11	应收账款周转率	10.08	1.79	463.13	主要系本期应收账款减少所致
12	存货周转率	0.06	0.06	-	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.06	-50.00	主要系有息债务增加所致
14	利息保障倍数	0.78	0.98	-20.41	-
15	现金利息保障倍数	-14.22	4.92	-388.85	主要系经营活动产生的现金流净额减少所致
16	EBITDA 利息倍数	0.78	0.98	-20.41	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	1,365,143,533.95	1,437,555,806.03	-5.04	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	86,364,765.38	161,825,623.80	-46.63	本期财政回款较多所致
预付款项	4,987,284,913.11	73,754,237.19	6,662.03	公司增加了预付工程款所致
其他应收款	3,216,132,985.77	6,832,110,196.38	-52.93	收回的代垫款较多所致
存货	24,033,174,147.72	17,984,756,656.76	33.63	-
其他流动资产	166,194,624.76	25,767,960.30	544.97	预缴税费增多所致
长期股权投资	1,011,857,154.55	1,011,620,510.36	0.02	-
固定资产	6,162,397.78	6,054,745.36	1.78	-
无形资产	8,498.77	10,092.97	-15.80	-

2.主要资产变动的的原因

见上表

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

□适用 √不适用

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	-	50,000,000.00	-	借款已还
应付票据	-	-	-	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	184,216,712.18	791,009,599.61	-76.71	工程款减少
预收款项	2,282,935,479.73	1,593,457,893.11	43.27	预收房款增多所致
应付职工薪酬	588,705.54	553,516.22	6.36	-
应交税费	659,337,595.25	576,525,061.59	14.36	-
其他应付款	7,364,237,905.11	8,755,518,470.92	-15.89	-
一年内到期的非流动负债	2,016,100,000.00	604,510,000.00	233.51	一年内到期的长期借款增多所致
长期借款	1,584,256,280.25	2,314,690,000.00	-31.56	一年内到期的长期借款增多所致
应付债券	2,193,616,594.47	238,407,215.43	820.11	因为发行了多只债券
长期应付款	3,344,807,928.00	3,267,564,118.00	2.36	-

2.主要负债变动的的原因

见上表

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（三）有息借款情况

报告期末有息借款总额 77.26 亿元，上年末有息借款总额 48.54 亿元，借款总额总比变动 59.18%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
公司债券、其他债券及债务融资工具	4.78	19.55	-	24.34
银行贷款	26.79	6.06	-	32.85
其他	16.96	3.11	-	20.07

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位：万元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
银行借款	国家开发银行（银团）	132,723.00	2041年6月29日	4.62%	质押
公司债券	专业投资者	150,000.00	2025年10月26日	4.30%	信用
合计	-	282,723.00	-	-	-

（四） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

（五） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（六） 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：

不适用

（七） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

14 鹿城债/PR 鹿城债、20 鹿城 Y1 有回售，回售时间分别为 2021 年 11 月 3 日及 2021 年 12 月 22 日。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	175,300.00	175,300.00	0.00
鹿城农商行	10,000.00	10,000.00	0.00
民生银行	40,000.00	40,000.00	0.00
温州银行鹿城支行	26,000.00	26,000.00	0.00
温州银行鹿城支行	61,000.00	61,000.00	0.00
温州银行鹿城支行	14,000.00	14,000.00	0.00
温州银行鹿城支行	50,000.00	50,000.00	0.00
温州银行（博时）	40,000.00	40,000.00	0.00
浙商银行	40,000.00	30,000.00	10,000.00
建设银行	70,000.00	17,855.63	52,144.37
合计	526,300.00	-	62,144.37

上年末银行授信总额度：77.78 亿元，本报告期末银行授信总额度 52.63 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-25.15 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

七、利润及其他损益来源情况

单位：元 币种：人民币

报告期利润总额：193,121,602.68元

报告期非经常性损益总额：69,241,150.18元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要系收到政府专项资金、往来款和保证金，与业务相关因此具有一定的可持续性。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：487,228.36万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：62,328.36万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
温州市鹿城区水利建设投资有限公司	受同一控股股东控制	500	水利建设工程施工、投资和管理	良好	保证	4,953.36	2025年5月9日	无
温州新鹿城市建设投资有限公司	受同一控股股东控制	15,500	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	40,000.00	2027年12月10日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
温州新鹿城市建设投资有限公司	受同一控股股东控制	15,500	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	40,000.00	2021年12月3日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	19,900.00	2022年8月7日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	17,500.00	2027年12月23日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	7,000.00	2027年8月31日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发	良好	保证	9,625.00	2028年2月11日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
媒集团有限公司	东控制		建设投资、基础设施建设投资					
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	19,000.00	2028年2月2日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	43,750.00	2027年12月3日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	25,000.00	2022年12月30日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基	良好	保证	40,000.00	2023年5月28日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			基础设施建设投资					
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	40,000.00	2023年5月28日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	75,500.00	2023年6月28日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	15,000.00	2023年12月23日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建	良好	保证	34,000.00	2023年12月20日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			设投资					
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	33,000.00	2023年12月20日	无
温州市鹿城区文旅传媒集团有限公司	受同一控股股东控制	10,000	城市综合开发建设投资、基础设施建设投资	良好	保证	23,000.00	2023年12月20日	无
合计	—	—	—	—	—	487,228.36	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	177450.SH
债券简称	20鹿城Y1
债券余额	5
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	是

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（以下无正文）

(以下无正文，为温州市鹿城区城市发展集团有限公司公司债券年度报告（2020 年）之盖章页)

温州市鹿城区城市发展集团有限公司



2021年5月26日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位:温州市鹿城区城市发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,365,143,533.95	1,437,555,806.03
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	86,364,765.38	161,825,623.80
应收款项融资		
预付款项	4,987,284,913.11	73,754,237.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,216,132,985.77	6,832,110,196.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,033,174,147.72	17,984,756,656.76
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	166,194,624.76	25,767,960.30
流动资产合计	33,854,294,970.69	26,515,770,480.46
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	1,011,857,154.55	1,011,620,510.36
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	6,162,397.78	6,054,745.36
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	8,498.77	10,092.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,702,424.72	3,463,840.35
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,020,730,475.82	1,021,149,189.04
资产总计	34,875,025,446.51	27,536,919,669.50
流动负债：		
短期借款		50,000,000.00
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	184,216,712.18	791,009,599.61
预收款项	2,282,935,479.73	1,593,457,893.11
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	588,705.54	553,516.22
应交税费	659,337,595.25	576,525,061.59
其他应付款	7,364,237,905.11	8,755,518,470.92
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	2,016,100,000.00	604,510,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,507,416,397.81	12,371,574,541.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,584,256,280.25	2,314,690,000.00
应付债券	2,193,616,594.47	238,407,215.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,344,807,928.00	3,267,564,118.00
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	7,122,680,802.72	5,820,661,333.43
负债合计	19,630,097,200.53	18,192,235,874.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	997,850,000.00	
其中：优先股		
永续债	997,850,000.00	
资本公积	11,656,625,381.53	6,343,600,423.76
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	46,935,861.85	6,956,256.50
一般风险准备		
未分配利润	1,691,480,296.66	1,609,096,684.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,492,891,540.04	8,059,653,364.38
少数股东权益	752,036,705.94	1,285,030,430.24
所有者权益（或股东权益）合计	15,244,928,245.98	9,344,683,794.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,875,025,446.51	27,536,919,669.50

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：温州市鹿城区城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	557,175,900.68	396,819,870.63
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	11,142,467.96	
应收款项融资		
预付款项	4,886,430,200.00	132,200.00
其他应收款	4,787,584,419.35	5,243,443,236.54
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,434,861,378.70	893,328,318.76
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	3,835,156.32	
流动资产合计	11,681,029,523.01	6,533,723,625.93
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	7,395,207,361.16	6,289,670,394.30
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	179,896.58	7,451.05
在建工程		
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	194,126.56	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,395,581,384.30	6,289,677,845.35
资产总计	19,076,610,907.31	12,823,401,471.28
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,660,109.60	6,660,109.60
预收款项	1,980,146,079.74	1,980,146,079.74
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	48,848,069.81	920,609.26
其他应付款	3,834,126,297.66	2,880,981,393.11
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	316,000,000.00	240,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,185,780,556.81	5,108,708,191.71
非流动负债:		
长期借款	499,000,000.00	
应付债券	2,193,616,594.47	238,407,215.43
其中: 优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,200,809,800.00	2,047,319,800.00
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	4,893,426,394.47	2,285,727,015.43
负债合计	11,079,206,951.28	7,394,435,207.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	997,850,000.00	
其中：优先股		
永续债	997,850,000.00	
资本公积	6,494,312,604.94	5,066,452,181.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	46,935,861.85	6,956,256.50
未分配利润	358,305,489.24	255,557,825.92
所有者权益（或股东权益）合计	7,997,403,956.03	5,428,966,264.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,076,610,907.31	12,823,401,471.28

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

合并利润表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	1,251,233,032.59	1,043,285,932.51
其中：营业收入	1,251,233,032.59	1,043,285,932.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,251,359,994.03	1,070,358,876.71
其中：营业成本	1,218,629,848.70	1,050,141,208.24
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	14,667,832.28	7,297,387.80
销售费用		

管理费用	19,550,204.16	14,642,610.48
研发费用		
财务费用	-1,487,891.11	-1,722,329.81
其中：利息费用		
利息收入	1,493,897.14	1,726,279.43
加：其他收益	193,055,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	236,644.19	-371,442.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	236,644.19	-371,442.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,101.50	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,439.88	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	193,177,021.13	-27,444,386.29
加：营业外收入		220,840,646.11
减：营业外支出	55,418.45	2,799.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	193,121,602.68	193,393,459.90
减：所得税费用	69,241,150.18	387,391.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	123,880,452.50	193,006,068.15
（一）按经营持续性分类	123,880,452.50	193,006,068.15
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	123,880,452.50	193,006,068.15
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	123,880,452.50	193,006,068.15
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	123,874,176.80	193,027,286.50
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,275.70	-21,218.35
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	123,880,452.50	193,006,068.15
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	123,874,176.80	193,027,286.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额	6,275.70	-21,218.35
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：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

母公司利润表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	16,233,069.10	79,474,644.67
减：营业成本	5,498,101.44	93,861,186.21
税金及附加	113,009.35	384,122.99
销售费用		
管理费用	13,003,777.85	11,278,540.12
研发费用		
财务费用	-1,146,990.36	-1,418,190.77
其中：利息费用		
利息收入	1,147,210.36	

加：其他收益	193,055,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	236,543.64	-281,944.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	236,543.64	-281,944.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	192,056,714.46	-24,912,958.72
加：营业外收入		220,000,000.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	192,056,714.46	195,087,041.28
减：所得税费用	47,818,486.88	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	144,238,227.58	195,087,041.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	144,238,227.58	195,087,041.28
（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	144,238,227.58	195,087,041.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	1,969,997,283.39	1,189,377,856.55
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	7,422,918,562.50	5,005,443,320.71
经营活动现金流入小计	9,392,915,845.89	6,194,821,177.26
购买商品、接受劳务支付的现金	9,322,474,147.42	2,809,678,736.93
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	16,925,573.51	17,554,306.89
支付的各项税费	184,280,566.66	5,483,724.74
支付其他与经营活动有关的现金	3,399,571,060.92	2,378,207,295.04
经营活动现金流出小计	12,923,251,348.51	5,210,924,063.60
经营活动产生的现金流量净额	-3,530,335,502.62	983,897,113.66
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	36,178.00	661,624.43
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	36,178.00	661,624.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	811,834.87	6,256,142.23
投资支付的现金		271,300,000.00
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	811,834.87	277,556,142.23
投资活动产生的现金流量净额	-775,656.87	-276,894,517.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,212,121,770.98	377,338,933.65
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	1,281,166,280.25	354,590,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	732,762,467.16	
筹资活动现金流入小计	5,226,050,518.39	731,928,933.65
偿还债务支付的现金	1,105,010,000.00	682,860,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	343,391,630.98	199,841,871.40
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	318,950,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,767,351,630.98	882,701,871.40
筹资活动产生的现金流量净额	3,458,698,887.41	-150,772,937.75
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	-72,412,272.08	556,229,658.11

加：期初现金及现金等价物余额	1,437,555,806.03	881,326,147.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,365,143,533.95	1,437,555,806.03

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	6,214,317.00	883,420,739.74
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,587,737,556.53	1,059,258,390.11
经营活动现金流入小计	1,593,951,873.53	1,942,679,129.85
购买商品、接受劳务支付的现金	5,245,444,171.30	142,899,264.55
支付给职工及为职工支付的现金	587,882.66	705,645.00
支付的各项税费	4,807,710.46	5,321,637.44
支付其他与经营活动有关的现金	12,364,182.51	1,018,257,404.63
经营活动现金流出小计	5,263,203,946.93	1,167,183,951.62
经营活动产生的现金流量净额	-3,669,252,073.40	775,495,178.23
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	418,504.77	
投资支付的现金	10,000,000.00	270,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,418,504.77	270,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,418,504.77	-270,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,191,688,867.93	
取得借款收到的现金	500,000,000.00	

收到其他与筹资活动有关的现金	680,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,371,688,867.93	
偿还债务支付的现金	240,000,000.00	240,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,712,259.71	40,176,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	118,950,000.00	
筹资活动现金流出小计	531,662,259.71	280,176,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,840,026,608.22	-280,176,000.00
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	160,356,030.05	225,319,178.23
加：期初现金及现金等价物余额	396,819,870.63	171,500,692.40
六、期末现金及现金等价物余额	557,175,900.68	396,819,870.63

法定代表人：戴志光 主管会计工作负责人：洪建攀 会计机构负责人：狄彩珍

担保人财务报表

适用 不适用