

---

**温州市洞头城市发展有限公司**

**公司债券半年度报告**

**(2021 年)**

二〇二一年八月

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买债券时，应认真考虑以下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“风险因素”等有关章节内容。

### 1、政府补助占利润总额比例较大风险

2019年、2020年和2021年1-6月，发行人政府补贴收入在净利润中占比分别为169.92%、127.62%和186.47%。政府补贴在净利润中占比较高，如政府减少或取消该项补贴，将影响发行人的净利润及现金流。

### 2、发行人资产中在建工程占比较大，存货中开发成本规模较大的风险

2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人在建工程账面价值分别为176,253.25万元、250,074.09万元和269,844.26万元，占资产总额的比例分别为14.18%、17.27%和17.10%。2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人存货账面价值分别为735,417.27万元、779,255.94万元和792,523.12万元，占总资产比例分别为59.18%、53.80%和50.22%。发行人资产中在建工程占比较大，存货中待开发土地规模较大，导致发行人资产流动性较差，资产运营效率较低。若上述指标持续恶化，将可能危及发行人持续经营状况，从而对本期债券偿付造成不利影响。

### 3、发行人经营性现金流量净额为负的风险

2019年、2020年和2021年1-6月，发行人经营活动现金流量净额分别为-80,586.87万元、-24,018.31万元和-21,152.27万元。若未来发行人经营性现金流量净额恶化，将可能危及发行人持续经营状况，从而对本期债券偿付造成不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	8
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	9
一、 公司信用类债券情况.....	9
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	10
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	11
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	11
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券增信机制、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.....	13
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
二、 合并报表范围调整.....	13
三、 财务报告审计情况.....	13
四、 主要会计数据和财务指标.....	13
五、 资产受限情况.....	13
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	14
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	14
八、 负债情况.....	15
九、 利润及其他损益来源情况.....	15
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	16
十一、 对外担保情况.....	16
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	16
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	16
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	16
一、 发行人为可交换债券发行人.....	16
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、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	17
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	17
五、 其他特定品种债券事项.....	17
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	17
第六节 备查文件目录.....	18
财务报表.....	20
附件一： 发行人财务报表.....	20

## 释义

发行人、公司、洞头城发	指	温州市洞头城市发展有限公司
担保人、温州交发	指	温州市交通发展集团有限公司
控股股东、实际控制人、洞头国资办	指	温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室
20 洞头 01、20 洞头债 01	指	公司发行的总额为 5 亿元的 2020 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
21 洞头 01、21 洞头债 01	指	公司发行的总额为 5 亿元的 2021 年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
主承销商、债权代理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	浙江嘉瑞成律师事务所
评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	温州市洞头城市发展有限公司		
中文简称	洞头城发		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	彭进贵		
注册资本			18.7997
实缴资本			18.7997
注册地址	浙江省温州市 洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼		
办公地址	浙江省温州市 洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼		
办公地址的邮政编码	325700		
公司网址（如有）	无		
电子信箱	无		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴鹏展
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	副董事长
联系地址	浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路 38 号 6 楼
电话	0577-55895728
传真	0577-55895728
电子信箱	8966238@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

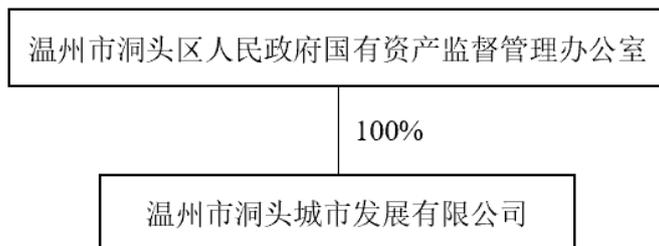
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室

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



### 四、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

变更具体情况：

董速华不再担任公司监事职务，新增戴沂俊为公司监事，简历如下：

戴沂俊，男，1990年10月出生，本科学历，2011年参加工作，历任温州燃气有限公司办事员，温州菜篮子集团有限公司办事员，温州市洞头民爆器材专营有限公司保管员，现任公司办事员、监事。

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：彭进贵

发行人的其他董事：吴为立、吴鹏展、陈裕越、王志敏、余彩霞

发行人的监事：童燕、陈颖颖、余靖威、戴沂俊、叶真真

发行人的总经理：彭进贵

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司经营和业务情况

发行人作为温州市洞头区政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体，发行人自成立以来，始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进温州市洞头区经济和社会发展中发挥了较大的作用。目前，公司核心业务涵盖洞头区建设、交通道路等城市基础设施建设与运营、旧城改造与安置房建设、国有资产经营和管理等。

发行人目前的营业收入主要来源于人才劳务收入、安置房收入、旅游收入、民爆器材收入等。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内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

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

#### 1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

#### 2、资产完整情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

#### 3、人员独立情况

发行人已经按照国家有关法律的规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度。公司总经理、财务负责人等高级管理人员专职在发行人工作、领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事之外职务及领取薪酬的情形。发行人财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

#### 4、财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人独立在银行开户，依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无偿占用的情形。

#### 5、机构独立情况

发行人依法设立董事会、监事会等机构，各项规章制度完善，法人治理结构规范有效。发行人建立了独立于股东、适应自身发展需要的组织机构，各部门职能明确，形成了较为完善的管理架构。

### （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

公司拟与其关联法人或关联自然人达成的关联交易金额在1亿元（含）及以下时，由公司总经理审议及批准；公司拟与其关联法人或关联自然人达成的关联交易金额在1亿元以上，且5亿元（含）以下时，由公司董事会审议及批准；公司拟与其关联法人或自然人达成的关联交易金额在5亿元以上时，由公司股东审议及批准。

拟发生的关联交易的价格原则上应不偏离市场上独立于第三方的价格或收费标准，定

价依据应予以明确。对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准。

**（四） 发行人报告期内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

**（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况**

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

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

**（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人有息负债余额 24.55 亿元，其中公司信用类债券余额 13.08 亿元，占有息负债余额的 53.28%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 9.71 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.37 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

**（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	20洞头01、20洞头债01
3、债券代码	152667.SH、2080366.IB
4、发行日	2020年11月23日
5、起息日	2020年11月26日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2027年11月26日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2023年至2027年每年的11月26日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上海证券交易所和银行间市场

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（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	无

1、债券名称	2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）
2、债券简称	21洞头01、21洞头债01
3、债券代码	152737.SH、2180022.IB
4、发行日	2021年1月27日
5、起息日	2021年2月1日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2028年2月1日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	5.05
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券同时设置本金提前偿还条款，即于2024年至2028年每年的2月1日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、交易场所	上海证券交易所和银行间市场
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（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券简称：20洞头01、20洞头债01

债券包括的条款条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的执行情况：

不适用

债券名称：2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券简称：21洞头01、21洞头债01

债券包括的条款条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的执行情况：

不适用

**三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况**

债券名称：2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券简称：20洞头01、20洞头债01

债券约定的投资者保护条款：

无

投资者保护条款的执行情况：

不适用

债券名称：2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）

债券简称：21洞头01、21洞头债01

债券约定的投资者保护条款：

无

投资者保护条款的执行情况：

不适用

**四、公司债券报告期内募集资金使用情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152667.SH、2080366.IB

债券简称	20洞头01、20洞头债01
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金专项账户，严格按照募集说明书的有关约定使用募集资金。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	1.87
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	截至报告期末，募投项目均未完工，暂无运营收益。
约定的募集资金使用用途	本次债券募集资金5亿元，其中6,400万元用于新城一期03-02地块安置房项目的建设、4,100万元用于新城一期02-06地块安置房项目的建设、5,500万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、14,000万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余20,000万元用于补充发行人营运资金（其中部分资金用于采购防疫物资设备，支付相应费用）。
实际的募集资金使用用途	本次债券募集资金已使用5亿元，其中6,400万元用于新城一期03-02地块安置房项目的建设、4,100万元用于新城一期02-06地块安置房项目的建设、5,500万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、14,000万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余20,000万元用于补充发行人营运资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
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：152737.SH、2180022.IB

债券简称	21 洞头 01、21 洞头债 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司开立了募集资金专项账户，严格按照募集说明书的有关约定使用募集资金。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.39
募集资金报告期内使用金额	4.61
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	截至报告期末，募投项目均未完工，暂无运营收益。
约定的募集资金使用用途	本次债券募集资金 5 亿元，其中 9,200 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、29,700 万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余 11,100 万元用于补充发行人营运资金。
实际的募集资金使用用途	本次债券募集资金已使用 4.61 亿元，其中 9,200 万元用于大门镇长沙安置房（长沙农房集聚一期工程）项目的建设、25,800 万元用于洞头区全域景区化建设项目的建设，剩余 11,100 万元用于补充发行人营运资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	是
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

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

## 六、公司债券增信机制、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）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：152667.SH、2080366.IB

债券简称	20 洞头 01、20 洞头债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。
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	不适用

债券代码：152737.SH、2180022.IB

债券简称	21 洞头 01、21 洞头债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由温州市交通发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。
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	不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 二、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，且单独或累计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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的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

#### 三、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

#### 四、主要会计数据和财务指标

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

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

#### 五、资产受限情况

##### （一）资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：6.65 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
存货	6.65	8.39	-
合计	6.65	8.39	-

## （二） 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限原因	受限金额
存货	6.65	-	抵押	6.65
合计	6.65	-	-	-

## （三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

## 七、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） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

报告期内存在非经营性往来占款和资金拆借的情况，与募集说明书约定一致。

### （三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：15.71 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。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：24.64，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前 5 大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
洞头北岙后围垦建设开发有限公司	2.11	对方为洞头区国有企业，资信状况较好	暂借款	2025 年 12 月 31 日之前回款
温州市洞头霓屿新农村建设发展有限公司	0.26	对方为洞头区国有企业，资信状况较好	往来款	2025 年 12 月 31 日之前回款

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
温州市洞头区交通运输局	0.24	对方为洞头区政府单位，资信状况较好	往来款	2025年12月31日之前回款
东屏街道棚户区改造项目	0.18	对方为洞头区政府单位，资信状况较好	往来款	2025年12月31日之前回款
洞头县城市开发建设指挥部	0.17	对方为洞头区政府单位，资信状况较好	基建借款	2025年12月31日之前回款

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	15.71	
超过回款期限1年以内（含本数）的		
超过回款期限1年的		
合计	15.71	100%

#### （四） 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  
未到披露的还款期

### 八、 负债情况

#### （一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 53.32 亿元，较上年末总比变动 14.45%，其中短期有息负债 4.29 亿元。

#### （二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

适用 不适用

#### （三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

适用 不适用

### 九、 利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：952.64 万元

报告期非经常性损益总额：1,852.83 万元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：适用 不适用

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	19.10	权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产在	19.10	有一定的可持续性

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		持有期间的投资收益		
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	1,422.46	政府补助及其他	1,422.46	政府补助有一定的可持续性
营业外支出	50.65	违约金支出等	50.65	不可持续
其他收益	461.92	政府补助	461.92	有一定的可持续性

#### 十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

#### 十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

#### 十二、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

#### 十三、 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

### 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用

## 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半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，其他相关文件可在本公司办公室进行查阅。

（以下无正文）

(以下无正文，为温州市洞头城市发展有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021年06月30日

编制单位：温州市洞头城市发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,009,833,892.49	727,907,605.70
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	617,872,905.74	617,293,005.43
应收款项融资		
预付款项	24,695,154.58	21,196,509.54
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,648,108,756.29	2,004,704,092.63
其中：应收利息	142,430.20	
应收股利	0.00	
买入返售金融资产		
存货	7,925,231,197.45	7,792,559,405.86
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	13,143,604.01	8,273,901.11
流动资产合计	12,238,885,510.56	11,171,934,520.27
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	56,038,000.00	56,038,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	441,441,736.61	422,263,176.15
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	198,383,335.39	182,991,077.04
固定资产	133,973,137.68	135,478,166.58
在建工程	2,698,442,578.75	2,500,740,888.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,261,550.54	6,078,502.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,092,062.55	7,802,252.70
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,542,632,401.52	3,311,392,063.25
资产总计	15,781,517,912.08	14,483,326,583.52
<b>流动负债：</b>		
短期借款	252,203,220.67	72,203,220.67
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	25,849,870.74	142,316,716.86
预收款项	18,648,633.03	31,990,856.51
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	2,891,203.86	7,329,392.62
应交税费	142,056,730.57	145,422,895.35
其他应付款	3,650,968,186.43	3,578,099,371.12
其中：应付利息	24,962,620.96	12,063,835.62
应付股利	477.26	595,669.26
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	176,720,000.00	455,220,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,269,337,845.30	4,432,582,453.13

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,595,125,000.00	3,297,810,000.00
应付债券	1,308,011,597.46	833,736,722.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	233,945,723.62	233,899,124.72
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	5,137,082,321.08	4,365,445,846.72
负债合计	9,406,420,166.38	8,798,028,299.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,879,970,000.00	1,879,970,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,703,445,642.64	3,023,558,437.16
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	3,093,647.32	2,813,213.21
盈余公积	33,903,248.14	33,903,248.14
一般风险准备		
未分配利润	746,501,129.04	737,519,864.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,366,913,667.14	5,677,764,763.11
少数股东权益	8,184,078.56	7,533,520.56
所有者权益（或股东权益）合计	6,375,097,745.70	5,685,298,283.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,781,517,912.08	14,483,326,583.52

公司负责人：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

### 母公司资产负债表

2021年06月30日

编制单位：温州市洞头城市发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	365,696,023.43	421,023,298.31
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	612,018,241.12	612,018,241.12
应收款项融资		
预付款项	15,624,000.00	15,624,000.00
其他应收款	1,893,820,838.30	2,215,459,398.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,926,664,949.52	4,818,852,098.48
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,813,824,052.37	8,082,977,036.89
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	16,788,000.00	16,788,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	273,247,910.30	268,279,349.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	187,270,052.70	170,800,908.95
固定资产	1,046,981.42	1,400,660.75
在建工程	173,584,053.92	123,452,117.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,306,925.00	3,062,782.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	654,243,923.34	583,783,818.90
资产总计	8,468,067,975.71	8,666,760,855.79
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	7,128.43	
合同负债		
应付职工薪酬	251,343.45	884,112.90
应交税费	133,847,556.85	136,802,000.70
其他应付款	1,252,505,770.67	1,873,297,382.92
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	112,220,000.00	112,220,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,498,831,799.40	2,123,203,496.52
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,034,925,000.00	1,110,310,000.00
应付债券	1,308,011,597.46	833,736,722.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	229,500,000.00	229,500,000.00
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	2,572,436,597.46	2,173,546,722.00
负债合计	4,071,268,396.86	4,296,750,218.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,879,970,000.00	1,879,970,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,208,372,026.40	2,192,717,621.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	29,077,301.60	29,077,301.60
未分配利润	279,380,250.85	268,245,714.27
所有者权益（或股东权益）合计	4,396,799,578.85	4,370,010,637.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,468,067,975.71	8,666,760,855.79

公司负责人：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

### 合并利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	136,984,348.39	283,250,140.96
其中：营业收入	136,984,348.39	283,250,140.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	145,986,249.48	301,344,427.04
其中：营业成本	123,865,947.35	251,461,403.54
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	1,051,445.08	8,756,655.93
销售费用	4,296,553.15	8,125,082.07
管理费用	17,347,219.70	33,355,886.76
研发费用		
财务费用	-574,915.80	-354,601.26
其中：利息费用		1,209,200.41
利息收入		1,581,853.83
加：其他收益	4,619,210.42	10,928,937.63
投资收益（损失以“-”号填列）	191,000.46	2,089,301.72
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）		
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）	-4,191,690.21	-5,076,046.73
加：营业外收入	14,224,619.67	73,286,376.41
减：营业外支出	506,536.69	2,841,720.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,526,392.77	65,368,609.17
减：所得税费用	-105,429.67	1,673,126.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,631,822.44	63,695,482.21
（一）按经营持续性分类	9,631,822.44	63,695,482.21
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,631,822.44	63,695,482.21
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	9,631,822.44	63,695,482.21
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	8,981,264.44	62,472,890.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	650,558.00	1,222,591.36
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	9,631,822.44	63,695,482.21
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	8,981,264.44	62,472,890.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	650,558.00	1,222,591.36
八、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：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

### 母公司利润表

2021年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	2,920,520.36	29,882,252.24
减：营业成本	831,956.79	24,816,539.90
税金及附加	7,935.40	3,887,096.42
销售费用		
管理费用	2,292,242.61	4,078,169.20
研发费用		
财务费用	3,907.27	4,278.30
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	55,707.14	
投资收益（损失以“－”号填列）	191,000.46	2,367,226.63

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）		
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）	31,185.89	-536,604.95
加：营业外收入	11,103,510.12	60,644,285.00
减：营业外支出	159.43	68,454.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,134,536.58	60,039,226.05
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,134,536.58	60,039,226.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,134,536.58	60,039,226.05
（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	11,134,536.58	60,039,226.05
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：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

### 合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	123,062,224.60	309,411,461.40
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	55,775.91	
收到其他与经营活动有关的现金	7,581,987.77	163,043,175.39
经营活动现金流入小计	130,699,988.28	472,454,636.79
购买商品、接受劳务支付的现	243,831,438.51	503,889,390.59

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	66,579,800.43	145,248,204.93
支付的各项税费	7,234,598.03	11,380,443.33
支付其他与经营活动有关的现金	24,576,889.02	52,119,717.41
经营活动现金流出小计	342,222,725.99	712,637,756.26
经营活动产生的现金流量净额	-211,522,737.71	-240,183,119.47
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	625,046.26	1,981,649.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	11,327.50	
收到其他与投资活动有关的现金		1,787,905.07
投资活动现金流入小计	636,373.76	3,775,075.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,385,484.24	623,195,270.95
投资支付的现金	19,447,500.00	9,300,000.00
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	218,832,984.24	632,495,270.95
投资活动产生的现金流量净额	-218,196,610.48	-628,720,195.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	479,887,205.00	30,000,000.00
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	624,277,079.00	1,916,281,652.59
收到其他与筹资活动有关的现金	689,234,561.88	1,396,278,288.28
筹资活动现金流入小计	1,793,398,845.88	3,342,559,940.87
偿还债务支付的现金	765,462,079.00	1,083,267,971.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,377,918.78	284,976,393.78
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	216,913,213.12	872,528,318.89
筹资活动现金流出小计	1,081,753,210.90	2,240,772,683.73
筹资活动产生的现金流量净额	711,645,634.98	1,101,787,257.14
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	281,926,286.79	232,883,941.74
加：期初现金及现金等价物余额	727,907,605.70	495,023,663.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,009,833,892.49	727,907,605.70

公司负责人：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

#### 母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,928,015.77	86,893,449.19
收到的税费返还	55,775.91	
收到其他与经营活动有关的现金	1,683,707.23	331,828,802.29
经营活动现金流入小计	4,667,498.91	418,722,251.48
购买商品、接受劳务支付的现金	160,460,450.52	457,555,989.26
支付给职工及为职工支付的现金	2,835,631.71	3,500,242.05
支付的各项税费	4,097,189.45	3,961,705.98
支付其他与经营活动有关的现金	253,658.23	585,477,603.51
经营活动现金流出小计	167,646,929.91	1,050,495,540.80
经营活动产生的现金流量净额	-162,979,431.00	-631,773,289.32

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	459,940.00	821,788.25
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	459,940.00	821,788.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,141.59	43,243,040.91
投资支付的现金	5,237,500.00	5,300,000.00
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	5,245,641.59	48,543,040.91
投资活动产生的现金流量净额	-4,785,701.59	-47,721,252.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	15,654,405.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金	15,000,000.00	1,395,133,773.59
收到其他与筹资活动有关的现金	574,268,488.71	64,500,000.00
筹资活动现金流入小计	604,922,893.71	1,489,633,773.59
偿还债务支付的现金	430,385,000.00	476,730,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,910,721.27	75,696,269.93
支付其他与筹资活动有关的现金	29,189,275.47	
筹资活动现金流出小计	492,484,996.74	552,426,269.93
筹资活动产生的现金流量净额	112,437,896.97	937,207,503.66
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-55,327,235.62	257,712,961.68
加：期初现金及现金等价物余额	421,023,259.05	163,310,336.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	365,696,023.43	421,023,298.31

公司负责人：彭进贵 主管会计工作负责人：吴鹏展 会计机构负责人：吴鹏展

