
温州民科产业基地开发有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

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

截至 2022 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与本公司各期债券募集说明书中提到的风险因素没有重大变化。

本公司亦将通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)、深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn/>)及监管部门指定的其他媒体将评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述评级结果及报告。

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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
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.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
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.....	14
五、 负债情况.....	14
六、 利润及其他损益来源情况.....	15
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	16
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	16
九、 对外担保情况.....	17
十、 关于重大未决诉讼情况.....	18
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	18
十二、 向普通投资者披露的信息.....	18
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	18
一、 发行人为可交换债券发行人.....	18
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.....	18
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	18
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	18
五、 其他特定品种债券事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	19
第六节 备查文件目录.....	20
财务报表.....	22
附件一： 发行人财务报表.....	22

释义

发行人、公司	指	温州民科产业基地开发有限公司
本期债券	指	2017 年温州民科产业基地开发有限公司公司债券
主承销商、簿记管理人	指	国信证券股份有限公司
监管银行、债权代理人	指	浙商银行股份有限公司温州龙湾支行
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
本报告期、报告期	指	2022 年 1-6 月
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括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	温州民科产业基地开发有限公司
中文简称	温州民科
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	庄海斌
注册资本（万元）	80,000
实缴资本（万元）	80,000
注册地址	浙江省温州市 龙湾区永兴街道滨海二路 28 号
办公地址	浙江省温州市 龙湾区永兴街道滨海二路 28 号
办公地址的邮政编码	325000
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	张小磊
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	职工董事
联系地址	浙江省温州市龙湾区永兴街道滨海二路 28 号
电话	0577-85886087
传真	0577-85886087
电子信箱	283586907@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

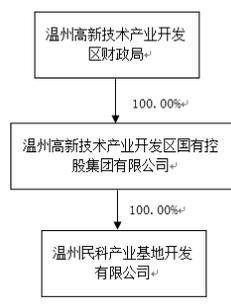
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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

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）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

控股股东的资信情况

良好

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司、温州臻龙建设投资集团有限公司、温州高新技术产业开发区城市建设开发有限公司、温州市龙湾区大数据发展有限公司，不存在股权受限情况。

实际控制人为自然人的

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（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：

发行人董事长：庄海斌

发行人的其他董事：陈连、王亮、张建国、张小磊

发行人的监事：杨峰、朱建武、谢齐云、朱建乐、周文华

发行人的总经理：庄海斌

发行人的财务负责人：王亮

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

（1） 土地开发整理业务

土地开发整理业务由发行人负责实施。经温州市龙湾区人民政府出具的《关于同意授权温州民科产业基地开发有限公司土地开发和整理职能的批复》文件授权，发行人经营土地开发和整理业务。依据《温州空港新区土地开发和整理业务委托合同》，温州市龙湾区人民政府委托发行人从事温州市空港新区土地开发和整理全部工作，由此产生的成本和费用由发行人承担，发行人完成委托事项后，将土地交付给温州市龙湾区人民政府，待发行人开发和整理的土地实现出让后，由温州市龙湾区人民政府委托温州空港新区管理委员会将发行人在土地开发和整理过程中发生的所有支出加成 20% 拨付给发行人。

（2） 基础设施建设业务

基础设施建设业务由发行人负责运营，发行人大部分基础设施建设项目与温州市龙湾区人民政府、温州空港新区管理委员会签订了委托代建合同，温州空港新区管理委员会根据工程的进度及时将代建项目所需资金拨付给发行人，工程完工验收后按照项目工程决算金额的 120% 结算，尚未决算的项目按照实际已发生的支出计算，待工程决算后按照决算金额调整。

（3） 土地租赁业务

公司土地租赁业务收入主要系子公司温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司贡献，主要的业务模式为：温州市龙湾标准厂房建设开发有限公司通过招拍挂方式获取待出租区域的国有土地使用权，并对拟出租区域土地进行整理开发直至达到可租赁条件，与承租方签订《土地使用权租赁合同》，合同约定租赁地块上的标准厂房建设成本支出均由承租方承担，待标准厂房完工验收合格后才可投入使用。土地租赁业务对公司营业收入及利润构成补充。

（4） 保安业务

公司下设八个保安业务大队、纪律督查大队、机动防暴大队、技防部、行政人事部、经营部，主要承担门卫、巡逻、守护、安全检查、安全技术防范等业务。目前，公司现有人防客户单位 460 余家，技防客户单位 450 余家，保安业务遍布温州市区党政机关、企事业单位、金融机构、住宅区等，公司通过向客户收取管理费获取利润。

（二） 公司所属行业的发展阶段、周期性特点和行业地位

（1） 土地开发整理行业的发展阶段和周期性特点

土地开发整理是指对授权范围内的国有土地进行征地拆迁，以及道路铺设、场地平整等基础设施建设。根据城市土地出让年度计划，土地行政主管部门采取“招拍挂”的方式出让国有建设用地使用权，将土地投入市场，以供应和调控各类建设用地需求。近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。发展土地开发整理行业，促进城市用地的集约化、有序化，有利于提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。未来几年，土地开发整理行业具备良好的发展态势，日益增长的市场需求将提升土地价值，加速土地整治成本的回收，使得土地开发整理能够持续稳定地

发展。在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张背景下，充足的土地资源，为温州市的长久持续发展奠定了扎实的基础。

(2)城市基础设施建设行业的发展阶段和周期性特点

我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国经济的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年对城市交通设施和其他基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

(3)发行人在行业中的地位

发行人是经温州市龙湾区人民政府批准，由温州高新技术产业开发区财政局和温州市龙湾区财政局出资设立的国有控股有限责任公司，核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设、公共设施建设、市政设施维护、物业服务、食品机械设备制造等方面，是温州市龙湾区人民政府重点构建的综合性建设与经营主体。近年来，在区政府的大力支持以及发行人自身的努力经营下，发行人综合实力不断提升。

(三) 经营情况分析

各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务名称	2022年1-6月			2021年1-6月		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程代建	11,753.70	9,006.56	23.37%	0.00	0.00	0.00%
租赁业务	2,339.41	2,971.89	-27.04%	1,888.97	1,729.07	8.47%
保安服务	1,762.36	1,704.93	3.26%	1,643.36	1,702.90	-3.62%
其他业务	46.31	82.46	-78.06%	12.37	7.72	37.58%
合计	15,901.78	13,765.83	13.43%	3,544.70	3,439.68	2.96%

(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

(1)土地开发整理业务

近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。发展土地开发整理行业，促进城市用地的集约化、有序化，有利于提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。未来几年，土地开发整理行业具备良好的发展态势，日益增长的市场需求将提升土地价值，加速土地整治成本的回收，使得土地开发整理能够持续稳定地发展。

(2)基础设施建设业务

目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国经济的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后

若干年对城市交通设施和其他基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（3）土地租赁业务

公司控股股东是温州高新技术产业开发区国有控股集团有限公司，实际控制人是温州高新技术产业开发区财政局，公司拥有政府支持、区位优势和良好的地方经济发展等竞争优势，公司实力将不断提升。未来公司将进一步增强自身经营能力和技术实力，及时了解判断外部环境和政策的变化，尝试拓宽业务渠道，实现多元化发展，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（2）资产流动性较弱的风险与对策

考虑到土地开发和整理支出、工程支出变现主要取决于项目进度与财政支付安排等因素，变现能力一般。发行人资产中存货占比较高，资产流动性较差，导致发行人资产质量下降的风险。

发行人将不断提高资产运营和管理能力，进一步扩大公司资产规模，提升公司资产质量；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（3）未来项目资本支出较大的风险与对策

发行人作为温州市龙湾区主要的城市工程建设、土地整理和开发主体之一，行业属于资金密集型行业，投资规模大。公司在建项目尚需投资规模较大，发行人还将进一步增加投资。未来项目资本支出将对发行人资金状况形成一定压力，并有可能形成一定程度的财务风险。

发行人将对建设项目进行科学评估和论证，充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位，降低未来项目资本支出压力。此外，发行人将不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

（4）或有负债金额较大风险与对策

发行人提供对外担保数额相对较大，相对于发行人净资产所占比例较大。发行人对外担保对象主要为温州市国有企业，且目前被担保人资信情况良好、经营活动正常，但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

发行人将认真分析对外担保可能带来的风险，一旦产生相关征兆，立即采取相应的响应机制，以求最大限度的降低对外担保风险。公司还将对被担保企业的经济运行状况以及未来发展趋势进行实时跟踪与调查。一旦发现被担保企业经营状况不佳、财务数据出现亏损等问题，应当立即采取有效措施予以防范。

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、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 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

报告期内，公司关联交易情况均严格按照公司内控制度规定，结合温州市相关政策精神，合规参与。在本期债券存续期内，公司将一如既往的根据公司经营需要，在发生类似经济行为时，依照公司内控制度，结合实际控制人授权，确保公司自身的资金与资产安全，确保公司资金不被关联方或第三方单位违规侵占。

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

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

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，发行人口径有息债务余额31.78亿元，其中公司信用类债券余额7.20亿元，占有息债务余额的22.66%；银行贷款余额24.58亿元，占有息债务余额的77.34%；非银行金融机构贷款0亿元，占有息债务余额的-%；其他有息债务余额0亿元，占有息债务余额的-%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	超过1年以上(不含)	
公司信用类债券	-	2.40	0.00	4.80	7.20
银行贷款		1.70	7.50	15.38	24.58
合计	-	4.10	7.50	20.18	31.78

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额7.2亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有2.4亿元公司信用类债券在2022年下半年到期或回售偿付。

（二） 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 年温州民科产业基地开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 民科债、17 温州民科债
3、债券代码	127512.SH、1780146.IB
4、发行日	2017 年 7 月 18 日
5、起息日	2017 年 7 月 18 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 7 月 18 日
7、到期日	2024 年 7 月 18 日
8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.44
10、还本付息方式	“17 民科债”为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	浙商银行股份有限公司温州龙湾支行
14、投资者适当性安排（如适用）	债券面向合格机构投资者交易
15、适用的交易机制	协议、报价、询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 本公司的债券有选择权条款

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 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：127512.SH、1780146.IB

债券简称：17 民科债

债券约定的投资者保护条款：

1、聘请债权代理人

2、制定债券持有人会议规则

投资者保护条款的触发和执行情况：

不适用

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127512.SH、1780146.IB

债券简称	17 民科债、17 温州民科债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：按年付息，到期一次性还本。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。同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。 偿债保障措施：包括设立募集资金及偿债资金专户等
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

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）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
货币资金	874,653,174.66	7.85	284,980,756.05	206.92
预付款项	3,632,373.26	0.03	836,590.76	334.19
其他流动资产	8,539,743.02	0.08	19,900,121.25	-57.09
固定资产	20,458,312.00	0.18	13,934,975.83	46.81
长期待摊费用	509,666.08	0.00	840,206.87	-39.34

发生变动的原因：

- 1、货币资金：借款筹资导致的现金余额增加；
- 2、预付款项：预付乡村街道租金；
- 3、其他流动资产：待抵扣进项税减少；
- 4、固定资产：接受划拨房产所致；
- 5、长期待摊费用：费用摊销所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	4,152,206,913.90	200,000,000.00		4.82
合计	4,152,206,913.90	200,000,000.00	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

五、负债情况

（一）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
一年内到期的非流动负债	1,165,269,252.12	18.44	773,519,252.12	50.65

发生变动的原因：

1、一年内到期的非流动负债：将于一年内到期的长期借款较多。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：32.77 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 31.78 亿元，有息债务同比变动-3.02%。
2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 7.20 亿元，占有息债务余额的 22.66%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 2.40 亿元；银行贷款余额 24.58 亿元，占有息债务余额的 77.34%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券		2.4	0	4.8	7.2
银行贷款		1.7	7.5	15.38	24.58
合计		1.7	7.5	20.18	31.78

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五）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：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：-2,635,601.99 元

报告期非经常性损益总额：662,924.72 元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	514,470.05	违约金	514,470.05	一次性
营业外支出	20.59	社保滞纳金	20.59	一次性
其他收益	148,475.26	政府补助	148,475.26	一次性

（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10%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	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
温州市龙湾区永强围垦建设服务有限公司	是	100%	围垦建设工程配套服务	2.24	1.08	0.03	0.03

（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的，请说明原因

适用 不适用

七、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

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：34.04 万元

报告期末对外担保的余额：21.75 万元

报告期对外担保的增减变动情况：-12.29 万元

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：21.75 万元

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

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
温州臻龙建设投资集团有限公司	受同一实际控制人控制	103,614.66	租赁业务、安置房销售业务、代建工程业务、检测费业务、电影放映业务、设计业务	良好	保证		2026年5月25日	较小
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	受同一实际控制人控制	72,000.00	安置房销售业务、代建工程业务、土地开发与整理业务、租赁业务、管理服务业务、保安服务业务、检测费业务、电影放映业务	良好	保证		2024年11月5日	较小

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			、设计业务					
合计	—	—	—	—	—		—	—

十、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

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、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为温州民科产业基地开发有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年06月30日

编制单位：温州民科产业季度开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	874,653,174.66	284,980,756.05
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	2,959,928,914.40	2,831,625,542.78
应收款项融资		
预付款项	3,632,373.26	836,590.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,120,289,898.26	2,265,291,909.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,152,206,913.90	3,620,574,920.21
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	8,539,743.02	19,900,121.25
流动资产合计	10,119,251,017.50	9,023,209,840.73
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	459,341,662.72	447,341,662.72
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	538,711,053.62	553,451,818.85
固定资产	20,458,312.00	13,934,975.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	25,565.73	30,412.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	509,666.08	840,206.87
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,019,046,260.15	1,015,599,076.97
资产总计	11,138,297,277.65	10,038,808,917.70
流动负债：		
短期借款	20,030,555.56	20,030,555.56
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	29,492,113.45	30,255,871.26
预收款项	38,015,184.77	33,568,274.21
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	4,397,887.67	6,086,774.24
应交税费	86,280,959.48	69,140,019.22
其他应付款	1,980,327,277.46	1,699,713,096.73
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	1,165,269,252.12	773,519,252.12
其他流动负债		
流动负债合计	3,323,813,230.51	2,632,313,843.34

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,438,000,000.00	2,029,250,000.00
应付债券	478,049,307.86	478,049,307.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	-25,870.10	
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	81,074,412.79	81,074,412.79
非流动负债合计	2,997,097,850.55	2,588,373,720.65
负债合计	6,320,911,081.06	5,220,687,563.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,568,241,492.74	3,565,691,032.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	101,585,741.73	101,585,741.73
一般风险准备		
未分配利润	947,558,962.12	950,844,579.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,817,386,196.59	4,818,121,353.71
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	4,817,386,196.59	4,818,121,353.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,138,297,277.65	10,038,808,917.70

公司负责人：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：温州民科产业基地开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	821,319,614.15	208,498,461.10
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	2,941,282,468.51	2,814,381,447.11
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	973,685,974.66	1,198,401,883.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,380,735,141.98	2,877,383,349.33
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	-	12,468,655.31
流动资产合计	8,117,023,199.30	7,111,133,796.68
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	1,749,047,561.63	1,737,047,561.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	478,104,258.65	480,598,715.66
固定资产	19,899,357.10	13,333,314.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,983.60	8,883.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	150,125.83	427,422.44
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,247,208,286.81	2,231,415,897.35
资产总计	10,364,231,486.11	9,342,549,694.03
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	29,024,875.45	29,968,633.26
预收款项	8,676,861.26	5,964,215.86
合同负债		
应付职工薪酬	78,261.85	219,657.99
应交税费	56,905,546.26	44,900,055.54
其他应付款	1,765,566,220.20	1,481,058,398.04
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	998,725,863.23	662,975,863.23
其他流动负债		
流动负债合计	2,858,977,628.25	2,225,086,823.92
非流动负债：		
长期借款	2,214,000,000.00	1,829,250,000.00
应付债券	478,049,307.86	478,049,307.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	2,692,049,307.86	2,307,299,307.86
负债合计	5,551,026,936.11	4,532,386,131.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,596,856,605.24	3,594,306,145.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	101,585,741.73	101,585,741.73

未分配利润	914,762,203.03	914,271,675.46
所有者权益（或股东权益）合计	4,813,204,550.00	4,810,163,562.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,364,231,486.11	9,342,549,694.03

公司负责人：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

合并利润表
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	162,453,657.31	38,521,688.44
其中：营业收入	162,453,657.31	38,521,688.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	166,408,415.08	132,280,049.78
其中：营业成本	137,946,581.85	34,900,099.59
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	7,709,953.31	3,944,840.62
销售费用	-	-
管理费用	10,097,414.82	7,562,679.67
研发费用	-	-
财务费用	10,654,465.10	85,872,429.90
其中：利息费用	11,875,047.52	87,216,753.22
利息收入	1,227,178.75	1,355,395.68
加：其他收益	148,475.26	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	656,231.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-76,247.31
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-3,150,051.45	-93,834,608.65
加：营业外收入	514,470.05	19,780.57
减：营业外支出	20.59	2,578,699.58
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,635,601.99	-96,393,527.66
减：所得税费用	650,015.31	308,591.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,285,617.30	-96,702,119.53
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,285,617.30	-96,702,119.53
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）	-3,285,617.30	-96,702,119.53
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	-3,285,617.30	-96,702,119.53
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,285,617.30	-96,702,119.53
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	121,590,410.56	6,019,061.43
减：营业成本	103,323,773.17	6,675,009.11
税金及附加	4,998,421.04	1,479,403.94
销售费用	-	-
管理费用	5,900,213.88	3,965,573.39
研发费用	-	-
财务费用	5,874,110.80	77,708,948.01
其中：利息费用	6,797,269.46	78,730,752.92
利息收入	955,075.53	1,027,952.87
加：其他收益	44,626.59	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业	-	-

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,150,820,039	--
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-150,562.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	414,697.87	-83,960,435.36
加：营业外收入	75,833.87	1,632.13
减：营业外支出	4.17	31,610.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	490,527.57	-83,990,413.50
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	490,527.57	-83,990,413.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	490,527.57	-83,990,413.50
（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	490,527.57	-83,990,413.50
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：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	48,025,729.84	49,370,435.84
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	640,175,382.39	883,760,528.04
经营活动现金流入小计	688,201,112.23	933,130,963.88
购买商品、接受劳务支付的现金	633,715,641.89	538,026,572.68
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	7,521,852.94	26,137,462.82
支付的各项税费	15,124,836.67	4,600,841.91
支付其他与经营活动有关的现金	213,984,347.52	4,109,656.59
经营活动现金流出小计	870,346,679.02	572,874,534.00
经营活动产生的现金流量净额	-182,145,566.79	360,256,429.88
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	4,781,096.98	21,751,542.07
投资支付的现金	12,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,781,096.98	21,751,542.07
投资活动产生的现金流量净额	-16,781,096.98	-21,751,542.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	890,500,000.00	706,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现		

金		
筹资活动现金流入小计	890,500,000.00	706,500,000.00
偿还债务支付的现金	90,000,000.00	721,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,875,047.52	106,249,368.10
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	25,870.10	
筹资活动现金流出小计	101,900,917.62	827,549,368.10
筹资活动产生的现金流量净额	788,599,082.38	-121,049,368.10
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	589,672,418.61	217,455,519.71
加：期初现金及现金等价物余额	284,980,756.05	376,338,009.57
六、期末现金及现金等价物余额	874,653,174.66	593,793,529.28

公司负责人：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021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	6,756,491.67	7,351,088.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	712,428,963.34	789,445,782.90
经营活动现金流入小计	719,185,455.01	796,796,871.07
购买商品、接受劳务支付的现金	580,443,157.89	485,466,919.77
支付给职工及为职工支付的现金	4,294,974.22	3,938,489.48
支付的各项税费	15,800,364.89	232,648.44
支付其他与经营活动有关的现金	202,776,634.52	915,038.03
经营活动现金流出小计	803,315,131.52	490,553,095.72
经营活动产生的现金流量净额	-84,129,676.51	306,243,775.35
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	4,751,900.98	13,995.00
投资支付的现金	12,000,000.00	
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	16,751,900.98	13,995.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,751,900.98	-13,995.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	
取得借款收到的现金	810,500,000.00	515,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	810,500,000.00	515,000,000.00
偿还债务支付的现金	90,000,000.00	499,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,797,269.46	97,116,836.69
支付其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流出小计	96,797,269.46	596,916,836.69
筹资活动产生的现金流量净额	713,702,730.54	-81,916,836.69
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	612,821,153.05	224,312,943.66
加：期初现金及现金等价物余额	208,498,461.10	328,792,989.90
六、期末现金及现金等价物余额	821,319,614.15	553,105,933.56

公司负责人：庄海斌 主管会计工作负责人：王亮 会计机构负责人：张小磊

