

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

注册金额	人民币40亿元
本期发行金额	人民币3亿元
发行期限	60 天
担保情况	无担保
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体信用等级	AAA

发行人：温州市城市建设发展集团有限公司



主承销商及簿记管理人：上海浦东发展银行股份有限公司



联席主承销商：中国国际金融股份有限公司



二零二三年一月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在交易商协会注册已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的投资风险。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的部门）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，查阅方式详见“第十五章 备查文件”。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	1
目录.....	3
重要提示.....	7
第一章 释 义.....	10
第二章 风险提示及说明.....	13
一、本期债务融资工具的投资风险.....	13
二、发行人的相关风险.....	13
第三章 发行条款.....	21
一、主要发行条款.....	21
二、发行安排.....	23
第四章 募集资金运用.....	25
一、募集资金主要用途.....	25
二、偿债计划及其保障措施.....	26
第五章 发行人基本情况.....	29
一、发行人概况.....	29
二、发行人历史沿革.....	32
三、控股股东和实际控制人.....	36
四、发行人独立性情况.....	37
五、发行人权益投资情况.....	38
六、发行人治理情况.....	60
七、发行人董事、监事和高级管理人员.....	71
八、发行人主营业务情况.....	75
九、发行人在建及拟建工程情况.....	142
十、发行人发展战略与规划.....	144
十一、发行人所在行业状况.....	145
十二、发行人相关政策执行情况.....	158
第六章 发行人财务状况.....	164
一、公司合并报表范围变化情况.....	164
二、发行人主要财务数据.....	171

三、发行人资产负债结构及现金流量分析.....	180
四、发行人盈利能力分析.....	219
五、发行人偿债能力分析.....	219
六、发行人资产运营效率分析.....	220
七、标的资产近一年经审计合并财务报告.....	220
八、发行人最近一个会计年度付息债务情况.....	235
九、发行人 2021 年度关联交易情况.....	268
十、重大或有事项.....	274
十一、资产抵质押情况.....	277
十二、金融衍生品、大宗商品期货.....	279
十三、重大理财产品投资.....	279
十四、海外投资情况.....	279
十五、直接债务融资计划.....	279
十六、发行人其他重要事项.....	279
第七章 发行人的资信状况.....	280
一、发行人信用评级情况.....	280
二、发行人及子公司资信情况.....	280
第八章 发行人 2022 年 1-9 月基本情况.....	284
一、发行人 2022 年 1-9 月主营业务情况.....	284
二、发行人 2022 年前三季度财务情况.....	286
三、发行人 2022 年 9 月末资信情况.....	299
第九章 债务融资工具信用增进.....	317
第十章 税项.....	318
一、增值税.....	318
二、所得税.....	318
三、印花税.....	318
第十一章 主动债务管理.....	320
第十二章 信息披露安排.....	321
一、发行人信息披露机制.....	321

二、信息披露安排.....	322
第十三章 持有人会议机制.....	325
一、持有人会议的目的与效力.....	325
二、持有人会议的召开情形.....	325
三、持有人会议的召集.....	327
四、持有人会议参会机构.....	328
五、持有人会议的表决和决议.....	329
六、其他.....	331
第十四章 违约、风险情形及处置.....	332
一、违约事件.....	332
二、违约责任.....	332
三、偿付风险.....	332
四、发行人义务.....	333
五、发行人应急预案.....	333
六、风险及违约处置基本原则.....	333
七、处置措施.....	333
八、不可抗力.....	334
九、争议解决机制.....	335
十、弃权.....	335
第十五章 发行的有关机构.....	336
一、发行人.....	336
二、承销商.....	336
三、承担存续期管理的机构.....	336
四、信用评级机构.....	337
五、审计机构.....	337
六、律师事务所.....	337
七、托管人.....	337
八、集中簿记建档系统.....	338

第十五章 备查文件.....	339
一、备查文件.....	339
二、查询地址.....	339
附录：有关财务指标的计算公式.....	340

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、未来投资支出较大的风险

发行人承担着温州市滨江商务区、中央绿轴区项目开发建设的责任，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流分别为-312,609.52 万元、-115,199.76 万元、-249,667.49 万元和-212,095.03 万元。未来三年平均每年的投资活动现金流出预计均在 15.00 亿元以上，这将提高发行人负债水平，增大发行人资金压力，发行人偿债能力将受到一定影响。

2、有息负债及偿债压力较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务 5,082,888.96 万元，其中应付债券 995,394.87 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 51,514.47 万元、43,700.94 万元、53,546.89 万元和 20,422.30 万元，由于公司致力于重点区域开发与基础设施建设，项目回收期限较长，盈利能力相对不高，较大的债务规模也使得公司承担着较大的财务费用，随着负债规模不断扩大，公司面临的偿债压力将进一步加大。

3、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 233,244.98 万元、341,607.47 万元、492,062.40 万元和-330,763.48 万元，发行人经营性现金流波动较大，若未来发行人在该部分项目中的支出增大，将导致发行人更加依赖筹资活动来维持流动资金需求，如果发行人筹资发生困难，其正常的生产经营活动和财务状况可能受到一定的影响。

(二) 情形提示

1、发行人涉及重大资产重组的情形

根据温国资【2020】9 号文件，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司（以下简称“名城集团”）、温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“公用集团”）国有产权无偿划转给温州城发集团。上述子公司股权划转行

为涉及触发 MQ.4 表（重大资产重组）中的情形。截至本募集说明书签署日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更。

关于重大资产重组对治理、经营、财务等影响分析的披露位置请详见本募集说明书“第五章发行人基本情况/二、发行人历史沿革”；“第五章发行人基本情况/六、发行人治理情况”；“第五章发行人基本情况/八、发行人主营业务情况”；“第六章发行人财务状况/七、标的资产近一年经审计合并财务报告”。

2、发行人涉及重大事项的情形

根据《温州市人民政府关于项光夫等职务任免的通知》（温政干〔2021〕1 号），由于工作变动的原由，免去林世南的温州市城市建设发展集团有限公司董事长职务，任命董庆标为温州市城市建设发展集团有限公司董事长。

3、发行人涉及 MQ.7（重要事项）的情形

涉及 MQ.7 表（涉及重要事项信息披露表），行人 2022 年 1-6 月营业利润较去年同期下滑 26.24%；净利润较去年同期下滑 61.08%；经营活动产生的现金流量净额较去年同期下滑 194.01%，相关内容已在募集说明书第八章披露，敬请投资者关注。

除上述情形之外，发行人近一年未涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）和 MQ.8 表（股权委托管理）中所列的情形，敬请投资人阅知。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生

效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(二) 违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书第十三章“违约、风险情形及处置”约定，当发行人发生偿付违约或发生违约事件后，将按照相关法律法规以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，开展风险及违约处置相关工作。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

(1)重组并变更登记要素：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

(2)重组并以其他方式偿付：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/温州城发/城发集团/集团公司/企业	指温州市城市建设发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指发行额度为人民币3亿元的温州市城市建设发展集团有限公司2023年度第一期超短期融资券
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《温州市城市建设发展集团有限公司2023年度第一期超短期融资券募集说明书》
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《温州市城市建设投资集团有限公司2019-2021年度超短期融资券承销协议》

承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
名城集团	指温州市名城建设投资集团有限公司
公用集团	指温州市公用事业发展集团有限公司

注册金额	指经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
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及休息日（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及休息日）
工作日	指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包含可能正常营业的周六、周日）
近三年	指2019年、2020年、2021年
近一年/一年	指2021年
近一期/一期	指2022年1-3月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、未来投资支出较大的风险

发行人承担着温州市滨江商务区、中央绿轴区项目开发建设的责任，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流分别为-312,609.52 万元、-115,199.76 万元、-249,667.49 万元和-212,095.03 万元。未来三年平均每年的投资活动现金流出预计均在 15.00 亿元以上，这将提高发行人负债水平，增大发行人资金压力，发行人偿债能力将受到一定影响。

2、有息负债及偿债压力较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务 5,082,888.96 万元，其中应付债券 995,394.87 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 51,514.47 万元、43,700.94 万元、53,546.89 万元和 20,422.30 万元，由于公司致力于重点区域开发与基础设施建设，项目回收期限较长，盈利能力相对不高，较大的债务规模也使得公司承担着较大的财务费用，随着负债规模不断扩大，公司面临的偿债压力将进一步加大。

3、其他应收款款项回收风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的其他应收款分别为 1,745,062.20 万元、2,702,870.87 万元、2,344,730.10 万元和 2,488,347.72 万元，占资产总额的比例分别为 22.27%、22.36%、17.76%和 17.95%。上述其他应收款主要是发行人与温州市城市中心区建设指挥部、温州市鹿城区财政局、温州滨江金融街建设投资股份有限公司和温州市安居工程建设指挥部的垫付工程款和拆迁补偿款，目前尚未计提坏账准备，但若欠款单位不能及时支付，存在一定发生坏账损失的可能性。

4、存货增长快速且占比较高风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的存货余额分别为 4,052,184.65 万元、5,128,393.67 万元、6,293,933.94 万元和 6,524,771.54 万元，主要由土地整理成本、开发成本构成，占资产总额的比例分别为 51.72%、42.43%、47.67%和 47.07%，绝对值呈上升趋势。存货余额规模较大说明发行人相关业务具有投资规模大、建设周期长的特点，存货的流动性相对较差，可能对发行人的日常经营和偿债能力带来一定的压力。

5、抵质押受限资产较大风险

截至 2022 年 9 月末，发行人抵押受限资产账面价值为 173,664.65 万元，占总资产的 1.25%；此外，发行人还存在应收账款、收费权等质押情况，质押物金额为 886,271.14 万元。发行人抵质押受限资产金额较大，主要是公司为取得金融机构借款而以持有的土地使用权、房屋建筑、收费权等提供抵质押，如果发行人无法按时偿还相关贷款，将面临相关资产权益转移风险，可能会对发行人的融资能力和正常的经营产生不利影响。

6、对外担保风险

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额 530,269.00 万元，全部为向温州市国有企业提供的担保，占净资产的比重为 12.21%。如未来被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保债务，发行人可能需要代为偿付，进而影响公司的正常经营活动，发行人存在对外担保风险。

7、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 233,244.98 万元、341,607.47 万元、492,062.40 万元和-330,763.48 万元，发行人经营性现金流波动较大，若未来发行人在该部分项目中的支出增大，将导致发行人更加依赖筹资活动来维持流动资金需求，如果发行人筹资发生困难，其正常的生产经营活动和财务状况可能受到一定的影响。

8、盈利能力波动风险

近三年，发行人的净利润分别为 32,803.83 万元、26,976.47 万元及 27,971.25 万元，呈现较大的波动。营业毛利率分别为 22.14%、22.40%及 22.82%，整体呈上升趋势，主要原因为近年来集团整体业务开展较好。如果未来发行人的净利润和毛利率继续出现波动或逐年下降，将会对公司的偿债能力产生较大影响。

9、关联交易风险

发行人作为投资、融资和管理主体，实施控股型集团组织架构，母公司与纳入合并报表范围内的部分子公司人和参股公司之间存在一定的资金往来和担保情况，但不存在重大的关联交易行为，关联交易在合并报表时已抵消。发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规制开展关联交易，发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

10、因资产重组导致的新增应收账款的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,发行人的应收账款余额分别为 3,565.08 万元、49,524.73 万元、61,794.20 万元和 67,944.06 万元。2021 年末较年初增加 12,269.47 万元,增幅为 24.77%。若欠款单位不能及时支付,可能对发行人的日常经营带来一定的影响。

。

11、子公司经营的风险

截至 2022 年 9 月 30 日,发行人纳入合并范围的子公司共有 63 家。管理层级和子公司数量较多,公司具体经营活动依托于下属子公司,子公司业务涉及保障性住房建设、土地整理、基础设施建设、公用事业业务等,业务范围涉及面广,发行人作为二级公司的唯一股东,仍担负一定的管理职能,对发行人的管控能力提出了一定挑战,子公司的经营也会对发行人的经营活动带来一定的影响。

(二) 经营风险

1、宏观经济风险

宏观经济发展状况对发行人的发展具有重要影响。发行人肩负着温州市区保障性安居工程项目建设投融资主体的职能,国家的宏观经济一旦发生波动,宏观经济政策和产业政策发生调整,将直接影响政府对保障性安居工程和基础设施项目的投入,进而影响公司的业务结构及重点建设区域内投资企业对其他基础设施建设的需求。这些因素都将对公司的未来经营和盈利能力产生较大的影响。

2、经济周期风险

安置房建设、城市基础设施、土地开发业务的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退,城市基础设施以及土地开发业务的需求可能同时减少,从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的业务经济效益产生影响。

3、区域经济风险

发行人的业务范围集中在温州市内,发行人的经济效益、财政补贴均与温州市的经济发展水平有着密切的联系,如果温州市经济发展受到重大的不利因素影响,将会对发行人的正常经营以及偿债能力带来不利的影响。

4、项目建设风险

发行人的主营业务主要是保障性安居工程业务、重点区域的土地综合整理业务、基础设施建设业务，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能会遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况对工程进度以及施工质量造成较大的压力，从而导致项目延迟交付，影响项目进展；此外，土地整理动迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

5、保障房定价的风险

公司目前的主营业务收入大部分来自保障性安居工程业务收入，该项业务的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式，尽管完成安置任务后部分多余的房产可以对外销售，但其售价也是受政府对该地块的综合规划影响，原则上采用保本微利的经营模式，对主营利润的贡献不大。

6、业务结构单一风险

发行人当前主营业务为保障性住房建设、土地整理、基础设施建设、公用事业业务，受政府的政策层面因素影响较大；尽管发行人已经积极开展租赁等经营性业务，但保障房建设、土地整理、基础设施建设、公用事业业务所产生的相关收入在未来几年内仍将是发行人主营收入的主要来源，若未来政府对发行人的相关政策发生变化，将会对发行人的经营活动带来一定的影响。

7、工程管理风险

由于发行人承担的基础设施项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

8、土地价格波动风险

发行人 2019-2021 年的土地综合整理收入分别为 114,107.70 万元、87,150.00 万元及 145,985.71 万元。若未来土地价格出现大幅波动，将影响发行人的土地开发整理收入，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

9、政府性款项不能及时回款风险

对于政府授权开发建设区块的基础设施建设投入,公司通过土地封闭运作实现资金平衡。随着工程施工业务的逐步推进,发行人需要垫付的资金增加,而工程款回款相对滞后,销售商品、提供劳务收到的现金低于主营业务收入。主营业务回款滞后将给公司带来一定的资金压力,可能影响公司业务正常开展。

10、标的资产经营的风险

根据温国资【2020】9号文件,由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司(以下简称“名城集团”)、温州市公用事业投资集团有限公司(以下简称“公用集团”)国有产权无偿划转给温州城发集团。上述子公司股权划转行为构成重大资产重组。重大资产重组后,发行人保障房业务得到扩大以及新增公用事业板块收入,业务结构进一步多元化。考虑到其新增业务的市场前景以及行业经营环境与之前发生变化,可能在一定程度上影响公司运营的稳定性。

11、合同定价的风险

发行人作为温州市最重要的基础设施建设主体,承担了较多的基础设施建设,而我国的基础设施建设产品的价格形成一定程度上受政府定价意向,虽然目前基础设施建设的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分,但基本属于政府主导定价的模式。发行人面临基础设施建设定价的风险。

12、合同履约的风险

随着公司业务领域的拓展、经营活动的深化,公司及所属子公司在实际经营活动中需签署大量的经济合同,由此可能产生履约未执行到位情况,从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

13、工程委托方职务负担和支付能力的风险

发行人作为温州市重要的基础设施建设和国有资产运营主体,主要负责温州市城区经营性用地的开发整理、安置房建设和城市基础设施建设业务,主要的业务委托方主要是温州市人民政府,因此若温州市人民政府未来的债务负担过重或财政收入出现大幅下滑,将直接影响发行人的整体偿付能力,对发行人产生风险。

14、资产划转的风险

发行人受温州市人民政府实际控制,如果温州市未来发展规划、管理要求有所变化,可能出现通过行政权利划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为,

这些行为可能导致企业资产状况、收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

15、集团经营收入依赖子公司的风险

发行人具体经营活动依托于下属子公司，经营收入依赖子公司，子公司业务涉及保障性住房建设、土地整理、基础设施建设、公用事业业务等，子公司的经营活动、资金划拨、人员管控等将会对发行人集团本级的经营活动带来直接的影响。

(三) 管理风险

1、公司层级和子公司数量较多引发的管理风险

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司有 63 家，管理层级和子公司数量较多。

发行人的业务收入主要来源于子公司，这对发行人对下属子公司的整体规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高的要求。虽然公司已建立起较为完善和有效的法人治理结构，并制订了一系列行之有效的子公司管控规章制度，但是随着经营环境的变化和公司未来规模的扩张，若发行人对下属子公司管控不力，可能出现管理失控的风险。

2、安全生产的风险

公司下属从事基础设施建设、土地综合整理、保障性安居工程等业务的子公司众多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事件以及自然灾害等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

3、突发事件引起的治理结构突然变化的风险

发行人已形成了较为完善的公司治理结构，但如果发生突发事件，例如自然灾害、生产安全事故、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，可能造成董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，公司治理机制出现缺陷，从而对发行人的经营可能造成不利影响。

4、监事会人员暂缺的风险

公司设监事会，监事会由五名监事组成，因温州市国资委机构改革原由温州市国资委任命监事陈瑜、周苏策、叶寒青已免职，目前发行人实际监事人数 2 人，在国资委重新委派监事期间，存在监事会人员暂缺的风险。

5、重组整合的风险

根据温国资【2020】9 号文件，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司（以下简称“名城集团”）、温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“公用集团”）国有产权无偿划转给温州城发集团。上述子公司股权划转行为构成重大资产重组。截至本募集签署日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更，若未来公司受政策变动影响或内部管理出现问题，会对发行人的运营带来一定影响。

6、股权划转的风险

根据 2020 年 9 月温州市国资委发布的温国资【2020】91-2 号文件，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，由温州市国资委持有的温州市城市建设发展集团有限公司 10% 国有产权无偿划转至浙江省财务开发有限公司。截至募集说明书签署日，上述股权划转已完成。股权划转完成后，公司实际控制人仍为温州市国资委，但股权的变动，未来有可能对公司经营造成一定影响。

（四）政策风险

1、地方政府政策的变动风险

在重点区域的开发建设过程中，发行人获得的迅速发展客观上离不开温州市政府的政策支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源、对部分优质子公司的资产重组、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对政府的政策依赖性相对较大，经营决策、盈利水平受温州市政府政策的影响相对明显。如果上述政策发生重大变化，将在一定程度上影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

2、保障房开发的政策风险

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月的保障性安居住房销售收入分别为 245,767.71 万元、267,354.92 万元、272,308.04 万元及 285,960.40 万元。由于保障性安居工程行业受到国家宏观政策直接影响，如果未来政府政策发生变化，将会给发行人的经营和利润增长带来不确定的影响。

3、地方政府债务政策变化风险

自《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）出台以来，国务院关于地方政府债务方面的政策文件不断出台，《国务院办公厅转发财政部人民银行银监会关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发〔2015〕40号）、《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等文件相继发布。整体来看，地方政府债务政策稳定，政府债务全面纳入预算管理、融资平台剥离政府融资职能的趋势逐渐清晰。但是，同时也必须正视当前政府债务上升以及经济下行的现状，一旦地方政府偿债能力出现问题，将可能导致地方政府债务政策的变动，进而影响发行人存量债务的清偿，使发行人面临地方政府债务政策不确定的风险。

4、土地政策变化风险

2016年，财政部下发了财综〔2016〕4号文，明确项目承接主体或供应商应当履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地出让收入挂钩，也不得以项目所涉及的土地名义融资或变相融资。如果相关土地政策发生变化，将对发行人的土地综合整理业务收入的稳定性造成较大不利影响。

5、发生公共舆论事件的风险

发行人作为温州市主要的城市基础设施建设和保障性安居工程建设主体，发行人承担了滨江商务区、行政中心区、城市中央绿轴区等几个重要区域内的基础设施建设管理工作，以及重点区域内保障性安居工程项目的建设管理工作。而基础设施建设和保障性安居工程项目为公共舆论事件高发领域，如发行人未能管理好相关工程，可能面临着发生公共舆论事件的风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券
发行人	温州市城市建设发展集团有限公司
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司

联席主承销商	中国国际金融股份有限公司
簿记管理人	上海浦东发展银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	上海浦东发展银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资余额 144.3 亿元，其中，本级停车场专项债余额 8.00 亿元，本级中期票据 20.00 亿元，本级超短期融资券 10.8 亿元，本级企业债 10.00 亿元，本级公司债 20.00 亿元；子公司温州名城中期票据余额 20.00 亿元，公司债余额 30.00 亿，永续中票余额 7.00 亿元；子公司温州公用中期票据 18.5 亿元
《注册通知书》文号	中市协注[2021]SCP94 号
注册金额	人民币 40 亿元（即 4,000,000,000.00 元 RMB）
本期债务融资工具发行金额	人民币 3 亿元（即 300,000,000.00 元 RMB）
本期债务融资工具期限	60 天
本期债务融资工具面值	人民币 100 元
计息年度天数	平年为 365 天，闰年为 366 天
发行利率或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
登记和托管方式	上海清算所为本期超短期融资券的登记和托管机构
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2023 年 1 月【6】日
发行日期	2023 年 1 月【9】日-【10】日
起息日期	2023 年 1 月【11】日
缴款日	2023 年 1 月【11】日
债权债务登记日	2023 年 1 月【11】日
上市流通日	2023 年 1 月【12】日
还本付息方式	到期一次还本付息
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期超短期融资券到期一次性还本付息，通过上海清算所的登记托管系统进行
兑付日期	2023 年【3】月【12】日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务

信用评级机构及评级结果	经中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为 AAA，本期超短期融资券无评级。
担保情况及其他增进措施（如有）	本期超短期融资券不设立担保。
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律：	本期所发行超短期融资券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为 2023 年 1 月 9 日 9 时 00 分至 2023 年 1 月 10 日 17 时 00 分。本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于 1 小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销

商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：【2023】年【1】月【11】日 12:00 点前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（【2023】年【1】月【12】日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

发行人本次发行 3 亿元超短期融资券拟全部用于偿还公司本部及子公司有息债务。有息债务信息如下：

表 4-1: 募集资金用途明细表

单位：万元

融资主体	债券简称	债券余额	拟使用募集资金额度	起息日	到期日	信用结构	用途	是否属于政府一类债务
城发集团本级	22 温州城建 SCP002	30,000.00	30,000.00	2022/4/28	2023/1/19	信用	偿还公司本部有息债务本金	否
合计		30,000.00	30,000.00		-	-	-	-

注：上述表中用途均不涉及房地产。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发（2018）101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；不用于并购或收购资产。

发行人已与浦发银行签署了资金监管协议，专项用于接收本期超短期融资券的募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理，保证发行人按

照募集说明书的要求使用募集资金，并按照募集说明书中确定的利息/本息金额向专户中划入偿债资金。账户信息如下：

账户名称：温州市城市建设发展集团有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司温州开发区支行

银行账号：90200155100000372

支付系统行号：310333000107

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立监管专户或监管账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户或监管账户不用于接收、存放、划转其他资金。发行人承诺，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

二、偿债计划及其保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资、投资能力，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

发行人根据自身目前经营状况，并结合对未来业务发展情况的预测，拟定了本期超短期融资券发行后的偿债保障措施，具体情况如下：

（一）偿债保障措施

1、发行人盈利能力良好

公司盈利能力良好，2019-2021 年利润总额分别为 51,514.47 万元、43,700.94 万元和 53,546.89 万元。随着公司建设项目逐步竣工结算，以及其他业务的发展，预计公司未来盈利能力将进一步增强，偿债能力将得到进一步保障。

2、发行人收入持续增长

公司经营状况良好，2019-2021 年以及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 474,882.01 万元、696,363.99 万元、881,467.51 万元和 776,079.69 万元，营业收入逐年递增，呈良好趋势。发行人主要业务收入的稳步提高，将对公司现金收入的增长形成强有力的支撑。

3、良好的区域环境

温州市总体经济实力较强，2018 年以来，温州市经济持续发展，2021 年温州市地区生产总值为 7,585 亿元，达到了 7.7% 的增速。2021 年温州市经济总量在浙江省各地级市中排名第 3 位，温州市良好的区域环境为公司发展提供支撑。根据《温州市重大建设项目“十四五”规划》，“十四五”期间温州市将围绕“五城五高地”战略任务，聚焦科技创新、现代产业、交通设施、生态环保、社会民生五大领域，分战略任务分领域安排重大建设项目 543 个，总投资 18,794 亿元。作为温州市滨江商务区、行政中心区、城市中央绿轴区公建配套项目的开发主体和保障性安居工程建设的实施主体，良好的区域环境为发行人的壮大提供了发展空间。

4、发行人具有较强的外部融资能力

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人在各家商业银行获得授信额度 664.53 亿元，已经使用 408.09 亿元，尚余 256.44 亿元，发行人与各家金融机构均保持良好的业务合作关系，间接融资能力较强，通过银行授信能有效补充经营过程中产生的营运资金缺口。

(二) 本期超短期融资券的其他偿债保障措施

为了充分有效地维护超短期融资券持有人的利益，发行人为本期超短期融资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，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保超短期融资券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部负责协调本期超短期融资券偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实超短期融资券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证超短期融资券持有人利益。发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

2、严格的信息披露制度

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到超短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本次超短期融资券募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及本次超短期融资券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本次超短期融资券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期超短期融资券本息。

4、其他保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期超短期融资券本息的兑付，保护投资者的利益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：温州市城市建设发展集团有限公司

法定代表人：董庆标

注册资本：80.00 亿元

实收资本：80.00 亿元

成立日期：2009 年 10 月 16 日

统一社会信用代码：913303006952733462

注册地址：温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

邮编：325000

联系人：路驰

联系电话：0577-88568963

传真号码：0577-88568963

经营范围：砂石开采(在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营)；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。（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）。

温州市人民政府国有资产监督管理委员会和浙江省财务开发有限责任公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负

责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。另：

(一) 发行人不存在“名股实债”情况。

(二) 发行人目前开展土地开发整理业务、基础设施建设业务和保障性安居住房等业务的情况及合规性详见“第五章 发行人基本情况”之“八、发行人主营业务情况”。

(三) 发行人不存在政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形，发行人有出资参与两个 PPP 项目，相关 PPP 项目已通过财政部审核，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。具体情况如下：

1、温州市七都大桥北汊桥工程：该工程是浙江省重点工程，该工程起点为鹿城区七都街道上沙村接七都互通，终点为永嘉县三垟街道开垟村等接 104 国道，预留平台远期连接绕城北高速，按城市主干道标准设计，双向六车道，主桥桥型采用单索面双独柱塔叠合梁斜拉桥，全长 1,866m，其中跨越瓯江北航道特大桥主桥 680m，主跨最大跨径 360m，桥面最大宽度 37.62 米，互通两处，改建 104 国道 1.74 公里。浙江省发改委出具项目建议书的批复（浙发改投资〔2011〕16 号）及可行性研究报告的批复（浙发改投资〔2013〕302 号）。项目总投资 19.95 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 16.28 亿元。

该项目已于 2019 年 2 月 28 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP 项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市七都大桥北汊桥建设有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市七都大桥北汊桥建设有限公司 30% 股份，社会资本方为上海建工集团股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定的情形，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

2、浙江省温州市瓯江两岸核心段亮化夜游项目：该项目建设地点位于温州市鹿城区及永嘉县范围内，东至七都大桥西岸，西至东瓯大桥，南北以瓯江两岸沿线为界，主要建设内容为瓯江沿江两岸前排建筑、桥、山体景观等方面的亮化工

程。温州市发改委出具项目建议书的批复和可行性研究报告的批复（温发改审〔2017〕88号）。项目总投资 5.6 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 5.6 亿元。

该项目已于 2017 年 7 月 1 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP 项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市瓯江旅游发展有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市瓯江旅游发展有限公司 36.30% 股份，社会资本方为北京良业环境技术股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定的情形，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

（四）发行人不存在替政府项目垫资的情形；发行人与政府间的应收款项存在工程背景，应收账款及其他应收款中不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，不会增加政府债务，符合国家相关规定。

（五）发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况、不存在地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺。发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，未增加政府债务规模。

（六）截至 2022 年 3 月末，该企业对外担保余额约 531,039.00 万元，全部为向温州市国有企业提供的担保，发行人存在为其他主体债务提供担保，担保手续合法合规，不存在为地方政府举借债务或提供担保的情况。

发行人出资参与两个 PPP 项目，相关 PPP 项目已通过财政部审核，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。发行人存在为其他主体债务提供担保，担保手续合法合规。

发行人目前开展基础设施建设业务、土地开发整理业务和保障性安居住房等业务，业务的情况及合规性详见“第五章发行人基本情况”之“八、发行人主营业务情况”。经征询温州市财政局意见，发行人开展上述业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号

文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

温州市城市建设发展集团有限公司系由原温州城市投资建设有限公司变更而来。原温州城市投资建设有限公司系由温州市国资委投资组建的有限责任公司（国有独资），成立于2009年10月16日，取得由温州市工商行政管理局核发的330300000040621号《企业法人营业执照》，注册资本为100,000.00万元，实收资本为30,000.00万元，出资方式为现金。

2010年11月22日，根据温州市工商行政管理局（温工商）名称变核内〔2010〕第657999号文件，原温州城市投资建设有限公司名称变更为温州市城市建设投资集团有限公司。2010年，根据温州市委《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发〔2010〕120号）和《企业国有资本金变动审批表》，发行人申请增加注册资本人民币700,000.00万元，变更后的注册资本为人民币800,000.00万元，由原股东认缴并分期缴足。

（二）公司资产重组历史情况

2010年，根据温州市委《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发〔2010〕120号）和《企业国有资本金变动审批表》，发行人申请增加注册资本人民币700,000.00万元，变更后的注册资本为人民币800,000.00万元，由原股东认缴并通过货币及实物资产分期缴足。

2010年，根据温州市委办《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发〔2010〕120号）和温州市府办《关于印发温州市国有企业整合重组工作领导小组会议纪要的通知》（温政办〔2010〕147号）等文件精神，温州市国资委以《关于温州市房地产开发总公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温国资委〔2010〕269号），温州市财政局以《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》（温财建〔2010〕733号）向温

温州市政府作出请示并批复同意,将温州市房地产开发总公司、温州市房地产公司、温州市地产建设开发公司、温州市地方建筑材料工业公司、温州市市政工程建设开发有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司(原温州市市政房地产开发有限公司)、温州市城市建设发展有限公司和温州绿港发展有限公司、温州市名城建设投资有限公司(原温州市旧城房地产开发有限公司)、温州市房地产联合开发有限公司、温州市旧城改建物业管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司(原温州市中心区开发有限公司)、温州江滨房地产开发有限公司、温州市安居房地产开发有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市旧城改建实业公司和温州市瓯海大道建设开发有限公司,共 17 家企业国有产权无偿划入组建的集团公司。根据合并报表口径,划入资产全部计入资本公积,资本公积增加 400,974.81 万元,实收资本无变化。

根据《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》(温财建〔2010〕733号),温州市财政局划拨给发行人的用于温州市城区防洪堤三期工程(安澜一会展中心段)的财政拨款转增实收资本 57,279.00 万元。同期,发行人将无偿划入的温州瓯海大道建设开发有限公司、温州城市建设发展有限公司、温州绿港发展有限公司、温州市安居房开发有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司和温州市房地产开发总公司国有权益形成的资本公积 82,721.00 万元转增实收资本,增资后,实收资本为 170,000.00 万元,经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认,并出具了德威(会)验字〔2010〕10079 号验资报告。具体如下表所示:

图表 5-1: 发行人实收资本变动情况表(一)

单位: 万元

项目	划转前			划转后		
	货币	实物	合计	货币	实物	合计
实收资本	30,000.00	-	30,000.00	162,534.73	7,475.27	170,000.00

2011 年,根据《温州市人民政府办公室关于印发市级国资营运公司存量资产转增资本金工作实施方案的通知》(温政办函〔2011〕54号)和《企业国有资本金变动审批表》,温州市国资委分别于 2011 年 3 月 30 日和 2011 年 4 月 28 日分两次共新增出资 583,515.56 万元,计入实收资本 560,120.97 万元,计入资本公积

23,394.59 万元。增资后，发行人的实收资本增加为 730,120.97 万元，经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认，并出具了德威（会）验字〔2011〕10026 号和德威（会）验字〔2011〕10036 号验资报告。具体如下表所示：

图表 5-2：发行人实收资本变动情况表（二）

单位：万元

项目	划转前			划转后		
	货币	实物	合计	货币	实物	合计
实收资本	162,534.73	7,475.27	170,000.00	162,534.73	226,345.81	388,870.54

注：实物出资主要包括：房屋建筑物 123,658.97 万元、在建工程 95,211.57 万元。

图表 5-3：发行人实收资本变动情况表（三）

单位：万元

项目	划转前			划转后		
	货币	实物	合计	货币	实物	合计
实收资本	162,534.73	226,345.81	388,870.54	170,120.97	560,000.00	730,120.97

注：实物出资主要包括：房屋建筑物 172,210.53 万元、在建工程 184,838.25 万元，合计 357,048.78 万元，扣除资产溢价 23,394.59 万元，计入实收资本 333,654.19 万元。

2012 年，根据温州市委办公室《关于印发〈温州市名城建设投资集团有限公司与温州市名城建设管理办公室合署办公组建方案〉的通知》（温委办发〔2012〕61 号），温州市政府同意无偿划转温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市名城建设投资有限公司，组建名城集团。根据《关于温州市名城建设开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕194 号）、《关于温州市城市物业管理服务有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕195 号）、《关于温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕196 号）和《关于温州市安居房开发有限公司国有股权无偿划转的批复》（温国资委〔2012〕197 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资集团有限公司下属子公司温州市安居房开发有限公司、温州市名城建设开发有限公司（原温州房地产联合开发有限公司）、温州市城市物业管理服务有限公司（原温州市旧城改建物业管理有限公司）和温州市旧城改建实业公司国有股权无偿划转至名城

集团。同时，根据《关于温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划入温州市城市建设投资集团有限公司有关事项的批复》（温国资委 [2012] 46 号），温州市国资委批复同意将温州市城市建设投资有限公司国有股权无偿划给发行人。根据《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发[2010] 120 号）和《关于印发〈温州市城市建设投资集团有限公司主要职责内设机构和员工编制规定（试行）〉的通知》（温委办 [2011] 10 号）的文件精神，公司于 2012 年 6 月出资 4,000 万元设立了温州市城建资产经营管理有限公司。

2015 年，根据原章程规定，将 2015 年度资本公积转增注册资本 69,879.03 万元，增资后发行人的实收资本为人民币 800,000.00 万元。

图表 5-4：发行人实收资本变动情况表（四）

单位：万元

项目	划转前			划转后		
	货币	实物	合计	货币	实物	合计
实收资本	170,120.97	560,000.00	730,120.97	240,000.00	560,000.00	800,000.00

截至募集说明书签署日，发行人实收资本为人民币 800,000.00 万，其中货币资产 240,606.62 万元，实物资产 559,393.38 万元，发行人历次注资合法合规，不存在公益性、瑕疵资产、林权湖泊等资产注资注入情况。

（三）公司重大资产重组情况

报告期内，发行人发生一次重大资产重组事项，具体情况如下：

2020 年 1 月 19 日，为深化温州市国有企业改革，进一步优化国有经济布局 and 结构调整，实现市属国有企业高质量发展目标，根据温国资【2020】9 号文件，温州市国资委决议由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司（以下简称“名城集团”）、温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“公用集团”）国有产权无偿划转给温州城投集团；本次国有产权无偿划转原则上以划转企业经审计确认的 2019 年 12 月 31 日账面值为基准数据。2020 年 1 月 20 日，温州市城市建设投资集团有限公司变更为温州市城市建设发展集团有限公司。

上述重大资产重组涉及的股权资产系温州市国资委出文划转至发行人，截至本募集说明书签署之日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更。发行

人持有公用集团和名城集团 100%的股权，能够对其实施控制，相关重组程序合法、合规；且本次重大资产重组未对发行人本次发行的主体资格或内部决议的有效性产生影响。因此，上述重大资产重组对本次发行无重大不利影响。

2020 年 5 月 30 日，根据温体财【2020】4 号文，温州市体育局决议由温州市体育局持有的温州体育发展投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城投集团；本次国有产权无偿划转原则上以划转企业经审计确认的 2019 年 12 月 31 日账面值为基准数据。2020 年 9 月 21 日，根据温教函【2020】108 号文，温州市教育局决议由温州市教育局持有的温州教育发展投资集团有限公司成建制无偿划转给温州城投集团；本次国有产权无偿划转原则上以划转企业经审计确认的 2020 年 7 月 31 日账面值为基准数据。2020 年 12 月，上述股权划转完成工商变更。

三、控股股东和实际控制人

截至募集说明书签署日，发行人实收资本为 800,000.00 万元，注册资本为 80.00 亿元，温州市人民政府国有资产监督管理委员会（下文简称“温州市国资委”）持有 90.00%股权，浙江省财务开发有限公司持有 10.00%股权。

根据 2020 年 9 月温州市国资委发布的温国资【2020】91-2 号文件，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，由温州市国资委持有的温州市城市建设发展集团有限公司 10%国有产权无偿划转至浙江省财务开发有限公司。2020 年 11 月，上述股权划转完成工商变更。

图表 5-5：公司的股权结构表

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
温州市国资委	720,000.00	90.00
浙江省财务开发有限公司	80,000.00	10.00
合计	800,000.00	100.00

发行人控股股东和实际控制人均为温州市国资委，温州市国资委为市政府直属正县级特设机构，根据市政府授权，依照《中华人民共和国公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规和市委、市政府有关规定，履行出资人职责。发行人不存在股权抵质押的情况。

四、发行人独立性情况

发行人为温州市国资委投资设立的国有企业,近年来规范经营,在资产权属、机构设置、人员管理、财务及业务运营方面都实现了独立经营。

(一) 资产独立情况

发行人目前拥有的资产权属清晰,与控股股东之间产权关系明晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日,发行人不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况,不存在资产被股东无偿占用的情况。

(二) 机构独立情况

发行人已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。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构,组织机构健全,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) 人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系,独立招聘员工。发行人董事、监事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人董事、监事、高级管理人员合计 11 人,其中 6 名董事、2 名监事、3 名高级管理人员,且不存在在外兼职情况。

(四) 财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系,能够独立作出财务决策,具有规范的财务会计制度和对于子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

(五) 业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力:发行人拥有完整的法人财产权,包括经营决策权和实施权,能够独立自主地进行经营活动;发行人能够顺利组织开展相关业务,具有独立面对市场并经营的能力。

综上所述，发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和生产、供应、销售系统，具备面向市场的独立经营能力。

五、发行人权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共有 63 家，具体如下：

发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制权，包括且不限于资金收支、人员任免、业务经营的管控方面。

图表 5-6：发行人控股子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股
1	温州市康居物业管理有限公司	全资	温州市鹿城区双龙路 199 号 8 楼	1,050.00	物业管理	100.00
2	温州市滨江建设投资有限公司	全资	温州市鹿城区府东路 宏国大厦 601-607 室	9,000.00	城市道路基础设施建设、房地产开发	100.00
3	温州市市政工程建设开发有限公司	全资	温州市黎明西路 168 号	20,000.00	市政设施建设施工	100.00
4	温州市公共建筑建设投资有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦 801-807 室、901-907 室	2,000.00	公共公用建筑、设施的投资建设、房地产开发	100.00
5	温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	温州市锦绣路南汇锦园 3 幢 2 楼	2,000.00	城市基础设施工程投资、房地产开发	100.00
6	温州市城建资产经营管理有限公司	全资	温州市百里西路工会大厦 1、2 幢 301、401-1 室	4,000.00	资产管理	100.00
7	温州市城市建设投资有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦 1403 室	34,500.00	建设投资	100.00
8	温州市滨江新区房屋征收事务所有限公司	全资	新田园五组团 4 幢 501 室	500.00	房屋征收、土地征收	100.00
9	温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	温州市鹿城区府东路 宏国大厦 1601 室	10,000.00	基础设施工程建设及投资；棚户区改建；房地产开发	100.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股
10	温州滨江金融街建设投资有限公司	全资	浙江省温州市府东路 宏国大厦 1401 室	102,000.00	城市道路、基础设施建设、投资	100.00
11	浙江浙南人才发展集团有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区 南汇街道府东路 476 号宏国大厦 10 楼 1001-1007 室	50,000.00	人力资源服务	100.00
12	温州市数据管理发展集团有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区 南汇街道南塘街南塘 住宅区 5 组团商办楼 402 室	20,000.00	数据服务	100.00
13	温州市名城建设投资集团有限公司	全资	浙江省温州市南塘住宅区	500,000.00	基础设施建设	100.00
14	温州市公用事业投资集团有限公司	全资	浙江省温州市车站大道	500,000.00	投资、经营、水利建设	100.00
15	温州体育发展投资集团有限公司	全资	浙江省温州市民航路	100,000.00	体育文化教育	100.00
16	温州教育发展投资集团有限公司	全资	浙江省温州市市府路	164,500.00	教育投资	100.00
17	温州市城乡建设投资有限公司	全资	温州市航标路 12 号二楼	3,000.00	房地产开发	100.00
18	温州滨江酒店管理有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦 906-907 室	10,000.00	星级酒店前期的投资、开发、建设、管理	100.00
19	温州绿港发展有限公司	全资	温州市鹿城区府东路 宏国大厦 601 室	1,500.00	城市公园开发建设	100.00
20	温州市地方建筑材料工业有限公司	全资	温州市矮凳桥 25 号	157.67	建材批发	100.00
21	温州市房地产开发总公司	全资	温州市垟儿路 91 号	2,092.00	房地产开发	100.00
22	温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	温州市锦绣路南汇锦园 3 幢 2 号楼 2 楼	5,000.00	瓯海大道建设开发服务	100.00
23	温州市房地产公司	全资	温州市鹿城区百里西路工会大厦 1、2 幢 301-6 室	2,034.00	房地产开发	100.00
24	温州市瓯江旅游发展有限公司	控股	温州市鹿城区府东路 宏国大厦 1602 室	2,000.00	瓯江两岸核心段亮化夜游项目工程及其相关配套工程设施的投资、建设、开发经营、咨询服务	36.31

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股
25	温州桃花岛建设投资有限公司	控股	浙江省温州市府东路 宏国大厦 1402 室	1,000.00	基础设施投资建设	49.00
26	浙江电力变压器有限公司	控股	浙江省温州市瓯海经济 开发区慈凤西路	25,225.00	电气机械和器材制造业	40.00
27	温州市城市电梯设备有限公司	全资	温州市解放南路游嬉 大楼 301 室	200.00	批发业	100.00
28	龙港市康居城市服务有限公司	控股	浙江省温州市龙港市 松涛嘉园 12 幢	200.00	公共设施管理业	51.00
29	温州科创环境发展有限公司	全资	浙江省温州市龙湾区 海滨街道	2,000.00	生态保护和环境治理业	100.00
30	温州瓯发市政工程有限公司	控股	浙江省温州市瓯海区 仙岩街道	5,000.00	土木工程建筑业	60.00
31	温州龙港城发市政工程有限公司	控股	浙江省温州市龙港松 涛嘉园	5,000.00	房屋建筑业	51.00
32	温州市渣土利用开发股份有限公司	控股	浙江省温州市温州瓯 江口	5,000.00	生态保护和环境治理业	40.00
33	温州市霓发矿业有限公司	控股	温州市洞头区霓屿街 道	9,800.00	开采专业及辅助性活动	37.00
34	温州市智慧城市运营有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区 南汇街道	2,000.00	互联网和相关服务	100.00
35	温州城市智慧健康有限公司	控股	浙江省温州市鹿城区 南汇街道	2,000.00	零售业	51.00
36	温州城市信息安全运营有限公司	控股	浙江省温州市瓯海经济 开发区	1,000.00	批发业	51.00
37	温州市新型公共产业发展有限公司	全资	浙江省温州市龙港市 通港路 1255-1399 号 等第 4 幢第 3 层 315、317 室	12,000.00	市政，工程施工	100.00
38	温州市排水有限公司	全资	浙江省江滨西路鹿城 广场内(江滨西路与车 站大道交叉口西北侧)	39,900.00	市政设施管理	100.00
39	温州市环境发展有限公司	全资	浙江省温州市车站大 道 623 号四楼	21,428.57	废气资源综合利用	100.00
40	温州市公用实业发展有限公司	全资	浙江省温州经济技术 开发区玉苍西路 1 号	2,610.00	市政设施管理	100.00
41	温州市公用事业技术中心	全资	温州市广场路 233 号	100.00	公用事业有关的技术 服务	100.00
42	温州市公用资产营运有限公司	全资	温州市黎明西路 1 号 十二层 1218 室	2,000.00	服务业	100.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股
43	温州市公用工程有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区东港路 118 号	8,100.00	工程施工	100.00
44	温州市燃气有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区府东路 869 号	30,550.00	燃气供应	100.00
45	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	控股	浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼	118,561.00	电力及水力供应等	56.08
46	温州市自来水有限公司	全资	浙江省南白象街道温瑞大道 990 号	300,000.00	供水	100.00
47	温州市瓯江引水发展有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区车站大道 623 号七楼	140,000.00	水利工程项目建设	100.00
48	温州市名城建设开发有限公司	全资	浙江省温州市信河街松台大厦 B 幢 4-6 层	64,000.00	目的投资、综合开发建设	100.00
49	温州市城市资源开发工程有限公司	全资	温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 402 室	2,000.00	公共资源的开发、利用、营运、管理等	100.00
50	温州市城市物业管理服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区龙泉巷瑞霞公寓 4 幢 1401 室、1501 室、1601 室、1602 室、1603 室、1604 室	550.00	物业管理服务；室内装潢、服务洗涤、劳务代工等	100.00
51	温州市名城资产营运有限公司	全资	浙江省温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 501、502 室	1,000.00	资产管理等	100.00
52	温州市旧城改建实业公司	全资	浙江省温州市鹿城区信河街松台大厦 B 幢 503 室	225.00	租赁和商务服务业	100.00
53	温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区飞霞南路朝霞大楼 A1 幢 201 室-1	1,200.00	房屋拆迁、安置等	100.00
54	温州市当代教育服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	600.00	图书、报刊等批发	100.00
55	温州教育服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	150.00	为教育行业、机构提供后勤服务	100.00
56	温州市教育宾馆	全资	浙江省温州市蝉街 32 号	83.00	旅店住宿	100.00
57	温州市教育图书发行有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	500.00	图书、报刊零售	100.00
58	温州体育文化商业传媒有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区锦绣路	100.00	广告策划、制作、发布、代理	100.00

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股
59	温州新奥体育文化培训有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区锦绣路	100.00	开展体育项目的技术培训及裁判员、教练员、社会体育指导员的资格培训	100.00
60	温州吉瑞体育场馆管理有限公司	全资	浙江省温州市龙湾区永中街道	100.00	体育场馆管理服务, 开展体育培训	100.00
61	温州人才有限公司	全资	温州市学院中路 5 号人才大厦三层、六层	200.00	人才服务、劳务派遣	100.00
62	温州市企业劳资服务公司	全资	浙江省温州市牛山北路十里亭加油站后东屿路	10.00	家政服务; 就业信息咨询; 受企业委托代办有关劳务手续、代保管档案等	100.00
63	温州厂长经理人才有限公司	全资	温州市鹿城路 40 号和平大厦三楼	500.00	人才服务、劳务派遣、劳务外包等	100.00

注 1: 发行人将温州市瓯江旅游发展有限公司纳入合并范围是因为该公司作为瓯江两岸核心段亮化夜游 PPP 项目的投资主体而专门设立的 SPV, 其他两家股东为温州市鹿城城市发展有限公司、永嘉旅游投资集团有限公司, 两家占比均未超过发行人, 且温州市瓯江旅游发展有限公司董事长钱仁川, 由发行人子公司温州市数据管理发展集团有限公司董事长兼任, 发行人对该公司实现重大影响且发行人为第一大股东故将其并表。

注 2: 发行人将温州桃花岛建设投资有限公司纳入合并范围是因为该公司章程约定另一股东方除了公司股权变动、利润分配、对外担保等重大事项外, 不参与公司日常经营事务的管理和决策; 公司董事会由 3 名董事组成, 温州市城市基础设施建设投资集团有限公司 2 人, 董事长由温州市城市基础设施建设投资集团有限公司指定; 故公司实际控制人为城发集团。

注 3: 发行人将浙江电力变压器有限公司纳入合并范围主要是由于该公司其他两家股东为温州图盛控股集团有限公司、杭州奋华投资合伙企业(有限合伙), 两家占比均未超过发行人, 且浙江电力变压器有限公司董事长陈冰虹, 由发行人董事兼任, 发行人对该公司可以实施重大影响, 故将其并表。

注 4: 发行人将温州市霓发矿业有限公司纳入合并范围的原因为根据该公司章程约定, 公司董事会由 5 名董事组成, 发行人全资一级子公司温州市市政工程建设开发有限公司委派 2 名, 董事长由温州市市政工程建设开发有限公司提名;

并且公司章程约定该公司由发行人参照其三级公司的管理模式暂行管理，且温州市市政工程建设开发有限公司为温州市霓发矿业有限公司的第一大股东，发行人对其可以施加重大影响，因此纳入合并范围。

注 5：发行人将温州市渣土利用开发股份有限公司纳入合并范围的原因是公司董事会由 7 名董事组成，发行人全资一级子公司温州市市政工程建设开发有限公司委派 3 名，其余三方各委派一名，董事长由发行人子公司温州市市政工程建设开发有限公司委派，且公司章程约定，该公司由发行人参照其三级公司的管理模式管理，财务并表至发行人子公司温州市市政工程建设开发有限公司，因此将其纳入发行人合并范围。

发行人重要子公司介绍如下：

1、温州市名城建设投资集团有限公司

温州市名城建设投资集团有限公司成立于 1996 年 12 月 18 日，注册资本人民币 500,000 万元。公司经营范围城市基础设施项目及配套项目的投资、综合开发建设；历史文化街区保护项目的修缮、保护和建设；保障性住房投资、建设、经营；政府投资性项目的代建和运营管理；城建国有资产运营和管理；城市建设项目的规划设计、咨询服务、物业管理；城市户外和地下空间资源的开发经营；交通基础设施、商业投资和运营；物业租赁经营；建筑材料销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,356,479.93 万元，负债总额为 1,481,946.70 万元，所有者权益总额 874,533.23 万元。2021 年度，发行人实现营业收入 123,368.27 万元，净利润 7,628.13 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 2,429,388.52 万元，负债总额为 1,537,631.21 万元，所有者权益总额 891,757.31 万元。2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 8,232.29 万元，净利润-948.47 万元。一季度净利润为负的主要原因为年初部分项目开工，投入成本较大，且管理费用支出较多。

2、温州市公用事业发展集团有限公司

温州市公用事业发展集团有限公司成立于 1990 年 11 月 9 日，注册资本人民币 500,000.00 万元。公司负责以市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建

设和营运。目前，公司的主营业务收入主要包括水务、燃气、水电、安装及其他等五大板块。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,381,254.36 万元，负债总额为 756,177.17 万元，所有者权益总额 625,077.19 万元。2021 年度，发行人实现营业收入 267,829.29 万元，净利润-6,305.54 万元。净利润亏损主要系该公司 2021 年度投资收益较 2020 年减少 22,978.22 万元，系 2020 年度宝武科技对该公司子公司环发公司增资后，该公司所持环发公司股权由成本法转为权益法核算当年确认投资收益 2.24 亿元所致。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 1,384,651.12 万元，负债总额为 759,770.90 万元，所有者权益总额 624,880.227 万元。2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 70,002.04 万元，净利润-1,728.19 万元。净利润为负原因主要是公司管理费用、财务费用支出较多。

3、温州市自来水有限公司

温州市自来水有限公司（以下简称“自来水公司”）系发行人全资子公司，成立于 2018 年 11 月 12 日，发行人于 2018 年 8 月 30 日收悉温州市人民政府办公室抄告单，同意其自来水分公司转设为全资二级子公司，并在获得温州市政府批准后开展自来水分公司转设工作，2018 年 11 月 2 日完成市公用集团、自来水公司的分立，公司注册资本由 50 亿元变更为 20 亿元，温州市自来水有限公司成立，注册资本为 30 亿元。

截至 2021 年末，公司总资产 473,559.15 万元，总负债 251,812.02 万元，所有者权益 221,747.13 万元，2021 年实现营业收入 75,019.00 万元，净利润-10,089.77 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 477,601.62 万元，总负债 260,329.43 万元，所有者权益 217,272.20 万元，2022 年 1-3 月营业收入 15,753.47 万元，净利润-4,528.99 万元。2021 年末及 2022 年 1-3 月净利润为负的主要原因是原转增资本金涉及的土地使用权用途改变，导致评估增值金额较大，故每年无形资产摊销增大。

4、温州市瓯江引水发展有限公司

温州市瓯江引水发展有限公司（以下简称“引水公司”）系发行人全资子公司，成立于 2018 年 5 月 21 日，位于浙江省温州市鹿城区车站大道 623 号七楼，经营

范围为从事授权范围内水利国有资产的建设、营运与管理；水利工程及涉水项目的施工及相关的技术服务与业务咨询；原水供应；水利工程项目代建代管。公司注册资本 140,000.00 万元。

截至 2021 年末，引水公司总资产 71,465.93 万元，总负债 42,365.93 万元，所有者权益 29,100.00 万元，截至 2022 年 3 月末，公司总资产 77,043.41 万元，总负债 44,973.41 万元，所有者权益 32,070.00 万元。公司暂无经营收入主要系其负责建设温州市瓯江引水工程，该工程预计 2025 年完工，暂无经营收入。

5、浙江珊溪水利水电开发股份有限公司

浙江珊溪水利水电开发股份有限公司（以下简称“珊溪公司”）系发行人控股子公司，发行人持有 56.08% 股份，成立于 1996 年 1 月，为有限责任公司，现注册资本为 118,561.00 万元。位于温州市国贸大厦 7-10 楼，经营范围为开发建设和经营管理珊溪水利枢纽工程；建筑材料、水利水电设备的销售。珊溪公司由原温州大江南发展有限公司（2012 年 7 月以吸收合并的方式并入公用集团）、浙江省财务开发公司、浙江省水利水电投资集团有限公司和钱江水利开发股份有限公司联合投资组建，全面负责珊溪水利枢纽工程的建设、资金筹集和偿还，建成后的经营管理等。珊溪公司主营业务为原水供应和水力发电。现运营珊溪电厂、赵山渡电厂和高湖电站三座电站，可控装机总容量 22.2 万千瓦，并与浙江省电力公司签订了并网调度协议，所发电量可为华东电网提供调峰电力。所属珊溪水库原水主要供应给温州市区、瑞安、平阳等地各水厂。珊溪公司拥有全资子公司温州市飞云经贸有限公司，控股子公司瑞安市高湖水电有限公司（珊溪公司控股 51%）。

截至 2021 年末，珊溪公司总资产 252,245.91 万元，总负债 79,951.58 万元，所有者权益 172,294.33 万元，2021 年度实现营业收入 52,503.30 万元，净利润 8,186.36 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 253,690.24 万元，总负债 78,830.35 万元，所有者权益 174,859.89 万元，2022 年 1-3 月营业收入 12,367.30 万元，净利润 2,565.56 万元。

6、温州滨江金融街建设投资股份有限公司

公司成立于 2013 年 6 月 5 日，注册资本 102,000.00 万元，主要从事城市道路、基础设施建设及投资；房地产开发经营；园林绿化景观建设；工程咨询、物业管理服务；投资管理；资产管理；财务顾问。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 52,091.73 万元，负债总额为 244.22 万元，所有者权益总额为 51,847.51 万元；2021 年营业总收入 163.48 万元，净利润 163.56 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 52,420.06 万元，负债总额为 571.36 万元，所有者权益总额为 51,848.71 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 0.82 万元，净利润 1.20 万元。

7、温州市数据管理发展集团有限公司

温州市数据管理发展集团有限公司成立于 2020 年 7 月 13 日，注册资本人民币 20,000.00 万元。温州市数据管理发展集团有限公司的经营范围为大数据服务；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；物联网技术研发；信息系统集成服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）等；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 5,916.45 万元，负债总额为 534.76 万元，所有者权益总额为 5,381.69 万元；2021 年营业总收入 1,477.26 万元，净利润-125.41 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 5,580.77 万元，负债总额为 311.59 万元，所有者权益总额为 5,269.18 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 487.49 万元，净利润-112.52 万元。公司处于成立初期，项目均处于开发阶段，主要成本为管理费用支出。

8、温州市排水有限公司

温州市排水有限公司（以下简称“排水公司”）系公司全资子公司，成立于 2009 年 3 月，有限责任公司，现注册资本 39,900.00 万元，位于温州市江滨西路鹿城广场内（江滨西路与车站大道交叉口西北侧）。排水公司成立旨在全面推进温州市排水管理体制变革，提高污水收集与处理率，保护和改善水体环境，加快塘河治理。

公司陆续从温州市市政管理处及各大建设指挥部接收、接管泵站、雨水管道、污水管道、河流管等，初步形成了“一城一网”的排水管理格局。排水公司不对外经营，收入由市政府以财政补贴的形式进行统一拨付作为营业外收入，主要用于排水管网和泵站的建设、维护、管理。

截至 2021 年末，公司总资产 272,241.92 万元，总负债 157,932.56 万元，所有者权益 114,309.36 万元，2021 年度营业收入 39,780.29 万元，实现净利润-251.92 万元，净利润为负主要是公司本级污（雨）水收集经费因自 2020 年 1 月份起发行人变更为增值税一般纳税人导致经费收入减少，且由于原待建项目转为固定资产，该部分贷款利息费用化所致。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 270,792.91 万元，总负债 154,514.23 万元，所有者权益 116,278.68 万元，2022 年 1-3 月营业收入 1,009.33 万元，净利润 1,943.21 万元。

9、温州市城市建设投资有限公司

温州市城市建设投资有限公司成立于 2000 年 7 月 14 日，注册资本人民币 34,500.00 万元。温州市城市建设投资有限公司的经营范围为城市建设、基础设施建设、公用设施建设投资及咨询（不含金融业务）；建设工程规定概预算及审价（凭证经营）；建筑材料、建筑设备销售；房屋租赁、销售；商业项目、写字楼、公寓的开发、运营、管理；停车场管理；酒店管理；餐饮服务，住宿服务；房产营销策划；文化教育信息咨询，市场营销策划；策划、组织文化艺术交流活动，会议及展览展示服务；国内各类广告设计、制作、代理、发布；物业管理及维护；旅游基础设施建设；水上旅游景点开发，提供水上旅游服务；水路运输、港口经营，港口建设开发，房地产开发（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 159,333.82 万元，负债总额为 61,105.24 万元，所有者权益总额为 98,228.58 万元；2021 年营业总收入 3,932.80 万元，净利润为-1,917.39 万元。企业主要负责区域内公建配套设施建设，亏损由管理费用支出造成。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 159,632.73 万元，负债总额为 61,268.93 万元，所有者权益总额为 98,363.80 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 1,624.45 万元，净利润为 135.22 万元。

10、温州市燃气有限公司

温州市燃气有限公司（以下简称“燃气公司”）系发行人全资子公司，原温州市煤气总公司，始建于 1987 年 3 月，为有限责任公司，位于温州市南浦住宅区海鸥 11 幢北侧温煤大楼，经营范围为城市燃气项目投资，燃气管道工程安装，液化气钢瓶检测，自有房产租赁，燃气材料设备、钢瓶、燃气用具及配件的销售。公司原注册资本 3,000 万元，2012 年 5 月增至 6,000 万元，2013 年 5 月，发行人以货币增资 4,500 万元，现燃气公司注册资本为 30,550 万元。

燃气公司通过整合、重组，现逐步形成生产经营与投资监管并举的经营模式。从进气、存储、供应到售后服务，实现了一条专业的燃气物流业务链，形成了以管道和瓶装为主、安装和检测协同发展的态势，公司业务涵盖温州市区及周边县市，是温州地区燃气行业的龙头企业。公司直接管理企业包括：温州市华飞燃气工程安装有限公司（全资）和温州市管道燃气有限公司（控股 87.15%）；投资监管（即参股）企业包括：温州市中燃华颢燃气有限公司、温州液化石油气有限公司。

2021 年末总资产 142,156.11 万元，总负债 117,497.66 万元，所有者权益 24,658.45 万元，2021 年度实现营业收入 102,737.16 万元，净利润-2,746.30 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 144,554.31 万元，总负债 121,514.18 万元，所有者权益 23,040.13 万元，2022 年 1-3 月营业收入 32,296.54 万元，净利润-1,618.32 万元。2021 年末及 2022 年 1-3 月净利润为负的主要原因是：（1）从 2016 年 7 月份开始气源转换后，销气毛利下降；（2）各天然气场站、市政管线等工程陆续完工致使固定资产折旧费、无形资产摊销等均有大幅增加、项目贷款利息已全部费用化和新增流动贷款利息支出共同所致。

11、温州市名城建设开发有限公司

温州市名城建设开发有限公司成立于 1995 年 4 月 4 日，注册资本人民币 64,000.00 万元。经营范围为：对市政工程项目、房地产业、建筑业的投资；

房地产开发经营及配套设施建设；房屋建筑施工总承包；古建筑修缮；物业管理服务；建筑材料销售；工程技术咨询服务；下吕浦农贸市场经营管理。

截至 2021 年末，温州市名城建设开发有限公司资产总额 850,632.81 万元，净资产 351,879.12 万元，2021 年实现收入 66,852.71 万元，净利润 13,465.02 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司资产总额 849,693.02 万元，净资产 352,386.64 万元，2021 年实现收入 4,943.52 万元，净利润 507.52 万元。

12、温州市安居房开发有限公司

温州市安居房开发有限公司成立于 1996 年，注册资本人民币 20,000.00 万元。主要产品或服务为保障性住房建设(凭资质证书经营)、房地产开发经营(贰级)，庭院绿化服务；物业管理。

截至 2021 年末，温州市安居房开发有限公司资产总额 616,616.08 万元，净资产 215,107.81 万元，2021 年实现收入 48,828.34 万元，净利润 7,995.14 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 610,451.11 万元，净资产 214,878.27 万元，2022 年 1-3 月营业收入 3,270.86 万元，净利润-229.53 万元。2022 年一季度净利润为负原因为安置房项目大多处于建设期，投入大于产出。

13、温州滨江酒店管理有限公司

温州滨江酒店管理有限公司成立于 2012 年 11 月 22 日，注册资本人民币 10,000.00 万元。温州滨江酒店管理有限公司的经营范围为星级酒店前期的投资、开发、建设、管理；管理信息咨询（不含证券、期货）；货物进出口、技术进出口。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 79,681.12 万元，负债总额为 75,828.26 万元，所有者权益总额为 3,852.85 万元；2021 年营业总收入 1,464.74 万元，净利润-2,923.62 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 79,309.92 万元，负债总额为 76,063.38 万元，所有者权益总额为 3,246.54 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 1,684.49 万元，净利润-606.31 万元。近一年及一期净利润为负原因为温州市水上旅游服务基地项目尚处于运营初期，整体营收规模较小，各项期间费用支出较多。

14、温州市滨江新城投资发展有限公司

温州市滨江新城投资发展有限公司成立于 2017 年 9 月 29 日，注册资本人民币 10,000.00 万元。温州市滨江新城投资发展有限公司的经营范围为城市道路工程、基础设施工程建设及投资；城乡一体化建设与棚户区改造、保障房、安置房及配套工程建设及投资等；房地产开发；园林绿化工程建设；工程咨询；物业管理服务；投资管理；财务顾问（以上项目需凭资质证书经营的须取得资质证书后方可经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,047,345.77 万元，负债总额为 1,037,444.67 万元，所有者权益总额为 9,901.11 万元；2021 年营业总收入 0.00 万元，净利润-1.38 万元。净利润为负原因为目前该区域正处于开发阶段，尚无收入产生，主要成本为流转税金及附加。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 1,047,345.78 万元，负债总额为 1,037,444.67 万元，所有者权益总额为 9,901.11 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

15、温州市滨江建设投资有限公司

温州市滨江建设投资有限公司成立于 2011 年 9 月 1 日，注册资本人民币 9,000.00 万元。温州市滨江建设投资有限公司的经营范围为城市道路、基础设施建设及投资；房地产开发经营；园林绿化景观建设；工程咨询服务和物业管理服务（以上项目需凭资质证书经营的须取得资质证书后方可经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,455,052.30 万元，负债总额为 1,453,147.51 万元，所有者权益总额为 1,904.79 万元；2021 年营业总收入 53,518.96 万元，净利润-10,466.91 万元。2021 年净利润为负原因为有新开工的安置房项目以及前期开工项目均处于建设期，投入大于产出。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 1,515,856.74 万元，负债总额为 1,513,480.67 元，所有者权益总额为 2,376.08 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 6,287.33 万元，净利润-632.80 万元。

16、温州市公用工程有限公司

温州市公用工程有限公司（以下简称“工程公司”）系发行人全资子公司，成立于 2017 年 5 月 16 日，位于浙江省温州市鹿城区东港路 118 号，经营范围包含：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；测绘服务；建设工程勘察；住宅室内装饰装修（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）。一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；市政设施管理；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；机械设备销售；建筑材料销售；仪器仪表销售；智能仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表销售；生态环境监测及检测仪器仪表销售；环境保护专用设备销售；五金产品零售；水污染治理；环境保护监测；物业管理；五金产品批发；水资源专用机械设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）（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）。公司注册资本 8,100.00 万元。

截至 2021 年末，公司总资产 45,007.19 万元，总负债 32,599.18 万元，所有者权益 12,408.00 万元，2021 年实现营业收入 27,260.19 万元，净利润 1,363.50 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 28,843.89 万元，总负债 16,225.63 万元，所有者权益 12,618.26 万元，2022 年 1-3 月营业收入 4,695.88 万元，净利润 210.26 万元。

17、温州市市政工程建设开发有限公司

温州市市政工程建设开发有限公司成立于 1992 年 11 月 26 日，现注册资本人民币 20,000.00 万元。温州市市政工程建设开发有限公司的经营范围包含一般项目：非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；市政设施管理；体育场地设施工程施工；机械设备租赁；专用设备修理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；水资源管理；水污染治理；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务（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：建设工程施工；建设工程质量检测；矿产资源（非煤矿山）开采；港口经营；城市生活垃圾经营性服务；

房地产开发经营（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 175,846.31 万元，负债总额为 156,724.57 万元，所有者权益总额为 19,121.74 万元；2021 年营业总收入 50,660.47 万元，净利润-1,658.36 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 176,387.70 万元，负债总额为 155,407.56 万元，所有者权益总额为 20,980.14 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 11,155.70 万元，净利润-1,228.60 万元。近一年及一期净利润为负原因为公司主要从事市政工程建设开发和维护，营业成本及管理费用支出较高。

18、温州市瓯海大道建设开发有限公司

温州市瓯海大道建设开发有限公司成立于 2004 年 1 月 2 日，注册资本人民币 5,000.00 万元。温州市瓯海大道建设开发有限公司的经营范围为瓯海大道建设开发服务；房地产开发（凭资质证经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 584,195.88 万元，负债总额为 426,083.71 万元，所有者权益总额为 158,112.17 万元；2021 年营业总收入 4,293.18 万元，净利润为-76.45 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 586,752.50 万元，负债总额为 428,656.28 万元，所有者权益总额为 158,096.22 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 2,931.47 万元，净利润-15.94 万元。近一年及一期净利润为负原因主要为收入为安置房收入，安置房利润较少，同时各项费用支出较大。

19、温州市城乡建设投资有限公司

温州市城乡建设投资有限公司成立于 2000 年 7 月 3 日，注册资本人民币 3,000.00 万元。温州市城乡建设投资有限公司的经营范围为房地产开发经营；旧房拆迁；市政园林及配套工程的施工。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,749,949.90 万元，负债总额为 1,698,755.49 万元，所有者权益总额为 51,194.42 万元；2021 年营业总收入 45,972.12 万元，净利润 801.59 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 1,827,252.36 万元，负债总额为 1,776,025.44 万元，所有者权益总额为 51,226.92 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 9,975.43 万元，净利润 32.50 万元。

20、温州市公共建筑建设投资有限公司

温州市公共建筑建设投资有限公司成立于 2011 年 8 月 8 日，注册资本人民币 2,000.00 万元。温州市公共建筑建设投资有限公司的经营范围为公共公用建筑、设施的投资建设；房地产开发经营（凭有效资质经营）；城市改造；园林景观绿化；建筑材料、建筑设备销售；工程咨询服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,419,131.04 万元，负债总额为 2,388,327.44 万元，所有者权益总额 30,803.60 万元；2021 年营业总收入 26,530.15 万元，净利润 720.46 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 2,421,750.08 万元，负债总额为 2,391,253.16 万元，所有者权益总额为 30,496.92 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 19,704.19 万元，净利润-306.67 万元。净利润为负主要由于项目均处于建设期，投入大于产出。

21、温州市城市基础设施建设投资有限公司

温州市城市基础设施建设投资有限公司成立于 2001 年 3 月 8 日，注册资本人民币 2,000.00 万元。温州市城市基础设施建设投资有限公司的经营范围为对城市基础设施工程项目、房地产业、建筑业的投资；房地产开发经营及配套设施建设；房屋建筑施工总承包；城市园林绿化工程、建筑装修装饰工程、城市环境治理工程的施工（凭资质证书经营）；物业管理服务；工程技术咨询服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,511,040.32 万元，负债总额为 1,463,376.68 万元，所有者权益总额为 47,663.64 万元；2021 年营业总收入 46,097.97 万元，净利润-533.92 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 1,543,289.78 万元，负债总额为 1,496,509.78 万元，所有者权益总额为 46,780.00 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 24,029.84 万元，净利润-883.64 万元。近一年及近一期净利润为负原因为 2021 年及 2022 年新开工的安置房项目以及前期开工项目均处于建设期，投入大于产出。

22、温州桃花岛建设投资有限公司

温州桃花岛建设投资有限公司成立于 2015 年 10 月 22 日，注册资本人民币 1,000.00 万元。温州桃花岛建设投资有限公司的经营范围为对屿田工业区基础设施工程的投资建设；城市园林绿化工程的施工；物业管理服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 991.15 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益总额为 991.15 万元；2021 年营业总收入 0.00 万元，净利润-1.85 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 990.66 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益总额为 990.66 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 0.00 万元，净利润-0.50 万元。近一年及一期净利润为负原因为目前该区域正处于开发阶段，尚无收入产生，主要成本为管理费用支出。

23、温州市康居物业管理有限公司

温州市康居物业管理有限公司成立于 2000 年 12 月 19 日，现注册资本人民币 1,050.00 万元。温州市康居物业管理有限公司的经营范围为物业管理服务（前期物业管理服务）；住宅配套项目服务；城市公共设施建设配套项目服务；道路清扫保洁服务；农贸市场经营管理；房屋维修。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 26,495.16 万元，负债总额为 14,948.25 万元，所有者权益总额为 11,546.90 万元；2021 年营业总收入 27,807.94 万元，净利润 1,603.31 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 34,638.98 万元，负债总额为 24,095.73 万元，所有者权益总额为 10,543.25 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 4,760.85 万元，净利润-1,003.66 万元。一季度净利润为负的主要原因为部分收入尚未结算。

24、温州教育发展投资集团有限公司

温州教育发展投资集团有限公司成立于 2011 年 7 月 15 日，注册资本人民币 164,500.00 万元。温州教育发展投资集团有限公司的经营范围为中小學生校外托管服务、幼儿园外托管服务、教育咨询服务、信息咨询等。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 273,917.04 万元，负债总额为 4,349.50 万元，所有者权益总额为 269,567.54 万元；2021 年营业总收入 10,262.10 万元，净利润 1,630.71 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 273,146.86 万元，负债总额为 3,334.24 万元，所有者权益总额为 269,812.62 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 1,613.74 万元，净利润 337.32 万元。

25、温州体育发展投资集团有限公司

温州体育发展投资集团有限公司成立于 2011 年 8 月 22 日，注册资本人民币 100,000.00 万元。温州体育发展投资集团有限公司的经营范围为对酒店旅馆业的投资、管理；对体育文化教育业、体育技能培训业、旅游服务业及高新技术产业的投资；对体育基础设施和场馆的开发建设、改造；体育设施维修养护；体育产业相关的房地产开发；体育用品、户外休闲用品、文体器械、运动服装及鞋业的销售；组织文体竞赛表演、健身娱乐综合、文体休闲活动；投资咨询服务、营销策划、展览展示服务；资产管理；体育器械信息咨询服务；企业管理、咨询；资产经营租赁、物业管理（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 594,719.66 万元，负债总额为 222,792.51 万元，所有者权益总额为 371,927.16 万元；2021 年营业总收入 1,937.25 万元，净利润-447.60 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 594,722.10 万元，负债总额为 222,857.73 万元，所有者权益总额为 371,864.37 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 443.48 万元，净利润-62.78 万元。近一年及近一期利润为负原因为新教育项目投资暂未产生收益，主要成本为管理费用支出。

（二）发行人主要参股企业

截至 2022 年 3 月末，发行人主要的联营及合营企业如下表：

图表 5-7：截至 2022 年 3 月末发行人主要联营及合营企业基本情况

单位：%

编号	单位名称	注册地	注册资本	持股比例
1	温州中环正源水务有限公司	温州	13,653.85 万元人民币	30.00

2	温州市中投天然气有限公司	温州	3,000.00 万元人民币	30.00
3	温州市环境发展有限公司	温州	21,428.57 万元人民币	49.00
4	浙江泰顺抽水蓄能有限公司	温州	142,675.20 万元人民币	15.00
5	浙江瓯越交建科技股份有限公司	温州	46,000.00 万元人民币	26.00
6	温州宏德建设开发有限公司	温州	1,327.63 万美元	40.00
7	温州市盛德房地产有限公司	温州	4,200.00 万元人民币	25.00
8	温州市洞头城市服务有限公司	温州	200.00 万元人民币	50.00
9	乐清市雁荡山百乐大酒店	温州	250.00 万元人民币	30.00
10	温州银行股份有限公司	温州	669,164.55 万元人民币	12.04

1、温州中环正源水务有限公司

公司成立于 2006 年，由原温州水务集团公司与北京中环保水务有限公司分别以 30% 和 70% 的出资比例共同出资组建，以特许经营方式经营管理温州市中心片区污水处理厂，经营期限 26 年。中心片区污水处理厂总投资 2.3 亿元，是温州市目前建成投入使用的最大污水处理厂。该公司为发行人参股子公司，不接受发行人直接管理。

2021 年末，公司总资产 14,461.07 万元，总负债 193.63 万元，所有者权益 14,267.44 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 14,380.55 万元，总负债 107.57 万元，所有者权益 14,272.99 万元，2022 年 1-3 月营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。目前企业因中心片污水处理厂 TOT+BOT 项目特许经营权合同提前终止已停止运营。

2、温州市中投天然气有限公司

温州市中投天然气有限公司成立于 2013 年 5 月 17 日，由温州市公用事业发展集团有限公司与苍南县公共事业投资集团有限公司，共同投资组建，注册资本 3,000 万元。经营范围为管道燃气投资、建设、运营（仅限金乡、钱库、宜山、马站、桥墩、矾山、龙港新城部分及云岩社区区域范围内）（在管道燃气特许经营权许可证有效期内经营）。

截至 2021 年末，公司总资产 12,340.37 万元，总负债 10,445.78 万元，所有者权益 1,894.59 万元，全年实现营业收入 4,434.69 万元，净利润 -427.65 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 14,279.40 万元，总负债 12,843.13 万元，所有者权益 1,436.27 万元，2022 年 1-3 月营业收入 4,457.08 万元，净利润-457.02 万元。2021 年及 2022 年 1-3 月净利润为负原因为刚进入运营期，收入无法满足人工利息等成本支出。

3、温州市环境发展有限公司

温州市环境发展有限公司系发行人重组期间新组建的全资子公司，成立于 2011 年 9 月，有限责任公司，现注册资本为 21,428.57 万人民币。原注册名称为温州市固废处置有限公司，位于温州市车站大道 623 号四楼。2020 年 4 月，公司股权变更为宝武集团环境资源科技有限公司 51.00%，公用集团 49.00%，环发公司转变为公司参股公司。公司经营范围为负责以市区为主，跨县（市）的垃圾生态填埋，危废、医废、垃圾焚烧处置工程，生活垃圾、电子垃圾等固废收集、处置和排放设施的建设、运营、管理和维护；负责以市区为主，跨县（市）污水处理工程的建设、运营和管理；负责垃圾分类、处置项目建设、运营和管理；负责固废垃圾和污水处理的技术服务、咨询和监管等。

截至 2021 年末，该公司总资产 73,017.74 万元，总负债 42,348.10 万元，所有者权益 30,669.64 万元，2021 年度营业收入为 16,604.63 万元，净利润 472.47 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 71,877.87 万元，总负债 41,025.64 万元，所有者权益 30,852.23 万元，2022 年 1-3 月营业收入 3,834.43 万元，净利润 186.80 万元。

4、浙江泰顺抽水蓄能有限公司

浙江泰顺抽水蓄能有限公司是泰顺抽水蓄能电站的建设单位，该公司注册资本约 14.3 亿元，其中公用集团占总股比 15%。泰顺抽水蓄能电站项目已于 2021 年获得省发改委核准批复，电站位于泰顺县境内，总投资约 71 亿元，核定装机 120 万千瓦，由上水库、下水库、输水系统、地下厂房及开关站等建筑物组成，其中下水库利用已建成的温州珊溪水库，总库容 18.24 亿立方米，调节库容 6.96 亿立方米。电站建成后主要承担浙江电网的调峰、填谷、紧急事故备用等任务，对温州电网安全稳定运行具有不可替代的重要作用。

截至 2021 年末，该公司总资产 10,002.50 万元，总负债 2.50 万元，所有者权益 10,000.00 万元，2021 年度营业收入为 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

截至 2022 年 3 月末，公司总资产 17,151.62 万元，总负债 7,151.62 万元，所有者权益 10,000.00 万元，2022 年 1-3 月营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。公司尚在建设初期阶段。

5、浙江瓯越交建科技股份有限公司

浙江瓯越交建科技股份有限公司成立于 2017 年 11 月 17 日，注册资金 4.60 亿元，股东为温州市交通投资集团有限公司 34.00%、中交第二航务工程局有限公司 30.00%、温州市市政工程建设开发有限公司 26.00%、温州设计集团有限公司 5.00%、温州市洞头城建国有资产投资经营有限公司 5.00%。主营业务为建筑工业化预制构件生产、销售、运输、安装；建筑工业化研发、设计、咨询和技术服务；建材生产、销售；公路工程、市政公用工程、建筑工程的承包施工；钢结构工程设计、运营维护；工程咨询；建设工程检测服务；矿山石料开采、加工；机械设备租赁；场地租赁(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)。该公司为温州交通城建工业化生产基地项目建设项目公司。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 115,329.58 万元，负债总额为 68,117.31 万元，所有者权益总额为 47,212.27 万元；2021 年营业总收入 33,521.63 万元，净利润 881.14 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 104,216.87 万元，负债总额为 58,567.49 万元，所有者权益总额为 45,649.38 万元；2022 年 1-3 月营业总收入 621.74 万元，净利润-1,562.89 万元。

6、温州宏德建设开发有限公司

温州宏德建设开发有限公司成立于 1992 年 11 月 18 日，注册资本美元 1,327.63 万元。温州市盛德房地产有限公司的经营范围为开发建设销售温州市中心区 C-27-2 地块—宏国大厦商业、办公用房和市区车站大道南端西侧 2 号地块—宏泰大厦商、住用房；自有房屋租赁。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 25,952.09 万元，负债总额为 5,232.22 万元，所有者权益总额为 2,071.99 万元；2021 年营业总收入 0.00 万元，净利润 1,101.30 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 25,982.94 万元，负债总额为 5,090.07 万元，所有者权益总额为 20,892.87 万元，2022 年 1-3 月营业总收入 0.00 万元，净利润 173.00 万元。

7、温州市盛德房地产有限公司

温州市盛德房地产有限公司成立于 2003 年 2 月 19 日，注册资本人民币 4,200.00 万元。温州市盛德房地产有限公司的经营范围为开发建设销售温州市车站大道 2-2 地块盛德大厦公寓楼及商业用房。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 18,537.00 万元，负债总额为 12,245.59 万元，所有者权益总额为 6,291.41 万元；2021 年营业总收入 173.62 万元，净利润-30.61 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 18,433.62 万元，负债总额为 12,179.21 万元，所有者权益总额为 6,254.42 万元，2022 年 1-3 月营业总收入 0.00 万元，净利润-36.99 万元。近一年及一期净利润为负为管理费用支出。

8、温州市洞头城市服务有限公司

温州市洞头城市服务有限公司成立于 2020 年 12 月 23 日，注册资本人民币 200.00 万元。温州市洞头城市服务有限公司的经营范围为一般项目：物业管理；游览景区管理；城市绿化管理；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；城市公园管理；水污染治理；市政设施管理；家政服务；居民日常生活服务；劳务服务（不含劳务派遣）（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：城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 248.07 万元，负债总额为 44.13 万元，所有者权益总额为 203.94 万元；2021 年营业总收入 96.78 万元，净利润 3.94 万元。

截至 2022 年 3 月末，该公司资产总额为 237.38 万元，负债总额为 39.20 万元，所有者权益总额为 198.18 万元，2022 年 1-3 月营业总收入 39.84 万元，净利润-5.76 万元。净利润为负为管理费用支出。

发行人对上述纳入合并范围的子公司具有实际控制权，包括且不限于资金收支、人员任免、业务经营的管控方面。

六、发行人治理情况

（一）发行人治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》及有关法律法规的规定，制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构。

1、股东会

集团公司设立股东会，由全部股东组成。股东会依照公司法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）按有关规定程序决定非由职工代表担任的董事、监事和其他有关高级管理人员，决定有关董事、监事和其他有关高级管理人员的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审核批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- （11）制定或审批公司章程。

2、董事会

公司设董事会，市国资委可以授权集团公司董事会行使部分出资人职权。董事会由七名董事成员组成，其中职工董事一名，由职工代表大会（或职工大会）选举产生。董事会设董事长一名、副董事长若干名，由市政府任命；其他董事会

成员除职工董事外，均由国资委按有关程序任命。董事每届任期为三年，任期届满，经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对温州市国资委负责，依法自主或经过有关报批手续后决定重大事项。董事会在法律、法规规定和市政府、市国资委授权范围内行使以下职权：

- (1) 召集股东会会议，向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定集团公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定集团公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定集团公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 决定集团公司内部管理机构设置；
- (8) 制定集团公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (9) 制定集团公司章程修改方案；
- (10) 制定集团公司的基本管理制度；
- (11) 制定集团公司“三重一大”（重大决策、重要干部任免、重要建设项目安排和大额度资金的使用）决策制度等各项基本规章制度；
- (12) 集团公司章程或股东会授予的其他职权。

3、监事会

集团公司不设监事会，设两名监事，由市国资委委派。监事任期每届三年。监事行使下列职权：

- (1) 检查集团公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行集团公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、集团《公司章程》或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害集团公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 对董事会决议事项提出质询或者建议；

(5) 法律法规规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名，由温州市委组织部会同温州市国资委党委提名并考察，经市委决定后由市人民政府任命。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告集团公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订集团公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订集团公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订集团公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订集团公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定集团公司具体管理制度；

(7) 拟订集团公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 聘任或解聘除应由市政府、市国资委、董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(9) 根据董事会或董事长的委托，代表集团公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(10) 总经理列席董事会会议；

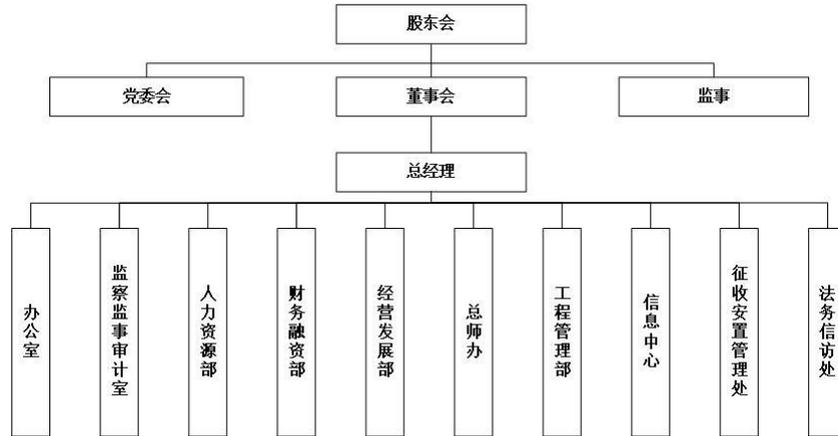
(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织结构

1、组织结构图

发行人组织结构如下图所示：

图表5-8：公司组织结构图



2、主要部门职能介绍

(1) 办公室

负责集团公司日常党务和行政事务；负责文秘、会务、印鉴管理、综合治理、对外联络和后勤保障工作；负责党建、“双拥”工作；负责电子政务、综合档案、网络、信息、宣传、保密工作；负责集团公司重要工作的督办。

(2) 监察监事审计室

负责公司系统纪检监察等日常工作；负责开展财务内部审计和配合审计部门开展审计工作；参与监督公司重大建设工程、大宗物品的招标采购；配合纪检监察部门查处违法违规案件；参与重大责任事故的查处工作；负责督查集团的重要工作。

(3) 人力资源部

负责集团公司人事管理；负责制订集团公司人力资源发展规划并实施人力资源开发工作；负责人才引进、人员招聘、调配、任免、职称评聘、培训教育、薪酬福利、辞职辞退、计划生育、企业文化建设等管理；负责干部考察；负责对集团所属企业绩效考核及集团员工的年终考核；负责人事档案信息管理；负责劳动纪律和劳动关系管理。

(4) 财务融资部

负责集团公司年度资金使用计划的编制和实施；负责集团公司年度财务预、决算及利润分配草案与财务报告的编制；负责财务管理和投资统计；负责工程项目的用款进度监督、财务和财务决算；指导所属单位开展计划财务工作；参与拆迁征地投资、工程投资、行政成本费用的控制工作。负责集团公司发展战略、融

资筹资方案的编制和实施，并开展具体的融资筹资、发债、上市等资本运作工作；协调指导所属单位的融资和资本运作业务；负责集团融资项目管理、统计汇总及备案归档。

(5) 经营发展部

负责集团宏观战略与中长期发展规划制定；负责投资分析、市场开发和业态布局分析；负责项目前期投资测算、可行性研究及投资决策；负责土地出让、资产经营、招商引资及市场营销策划；负责国有资产监督与管理、企业国有产权(股权)和物业管理。

(6) 工程监管部

负责集团公司工程项目实施过程中的质量、进度、投资、安全、技术、合同等监督管理工作；负责工程项目统计、汇总等工作；负责工程实施单位开展竣工验收、项目交付、移交、产权办理、结算等有关协调工作；负责工程“四新”应用与推广工作。

(7) 征收安置管理部

督促各征管处协助属地政府落实区域内征收安置政策处理；跟进征收进度安置房源的审核、调拨以及各征管处间房源的相互调剂；对各征管处安置方案的审核与监督落实；征收安置政策以及中长期安置计划等的制定并监督落实；牵头组织并督促各征管处化解历史遗留问题及信访问题。

(8) 法务信访部

集团信访的统一归口，指派信访问题处理部门并督办；重大攻坚项目或存在安全隐患项目信访风险防范与预案；集团信访的接待以及信访件的答复；安保、消防内保以及安全保卫制度的落实；负责重大决策的合法性分析；负责集团层面法律诉讼；负责合同审核；开展法制宣传与法制教育；提供法律咨询服务；监督、指导所属单位法律事务。

(三) 发行人内部控制制度

1、决策制度

发行人制定了《财务支付审批管理规定》、《担保管理规定》、《会议制度》、《融资管理规定》、《投资管理办法》、《资金管理办法》等规章制度，

并严格遵照上述规则实施，使法人治理结构得到不断优化，决策及执行程序较为规范。

2、财务支付审批制度

发行人根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》、《基本建设财务管理规定》、《浙江省政府投资项目管理办法》、《建设工程价款结算暂行办法》、《温州市市级国资营运公司财务监督管理试行办法》等有关规定，制定《温州市城市建设投资集团有限公司财务审批制度（试行）》。

(1) 日常财务支出审批：日常人力费用支付由人力资源部、计划财务部负责人签字核实报人力资源分管领导签批，总经理核定签字后发放；日常营运费用由经办部门报分管领导签批，总经理审定签字后发放。

(2) 项目成本支出审批：建筑安装工程及市政配套工程支出、设备采购支出等项目工程支出审批流程、支付时间节点及支付比例；项目征地、拆迁、安置费用支出审批程序。

(3) 集团内部资金往来支出审批：包括工程款拨付审批、内部资金调配支出审批，经申报单位负责人核实签字、集团公司财务部负责人审核签字、财务部分管领导及申请单位分管领导会签后，报总经理审定签字后方可支付。

(4) 财务专项管理项目审批：对外投资由融资投资部经计划财务部负责人、财务分管领导、总经理签批后，报董事会决议审批；固定资产及无形资产由计划财务部负责人、经办部门分管领导签批后，根据单个项目的投资金额分别报总经理、董事长或董事会决议审批；集团公司本级与所属全资子公司的资金借贷或临时款项往来，按照集团公司资金管理办法办理集团内部资金调拨手续；集团公司本级向所属控股子公司、参股公司或集团外单位出借资金，原则上应通过金融机构采用委托贷款的方式，并应获得相关担保、抵押、质押等还款保证，向控股、参股公司出借资金的，还应要求其他股东同比例借入；集团公司向金融机构及外单位借入资金，由计划财务部负责人审核，财务分管领导和总经理审签，涉及担保、抵押和质押的借入事项，需报董事会决议审批。

3、预算管理制度

发行人规定了预算的编制原则以及预算的编制流程，有效规范了预算管理和开支审批权限，保证了各项资金的规范运作。为了进一步提高预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，预算编制围绕公司战略规划和年度经营计划，以项目投资计划为基础，以收入、成本、费用、利润为核心，以成本费用控制、经营风险监控和现金流量分析为重点。在预算编制环节，集团公司根据市政府下达的建设目标任务，编制下一年度初步预算并分解下达至各部门及所属子公司，子公司在集团公司下达预算的基础上，相应编制本公司的预算并报集团公司审批，集团董事会通过后正式下达各个公司执行。

4、融资管理制度

二级公司财务部门、融资投资部门应会同其他有关业务部门根据年度工程建设计划和投资计划，进行资金需求预测和资金成本分析，并拟定资金筹措方案，经公司决策机构或有关负责人批准后实施。各公司融资投资部负责办理对外借款业务，根据投资建设项目需要，制定融资计划，合理确定短期借款和长期借款比例，同时根据公司的发展战略和业务规划，选择若干家银行作为公司长期的业务合作伙伴，以保证建设资金来源，降低资金成本。

各公司之间建立资金统一调度机制，实行集中结算、统一管理的模式，利用“资金池”功能实现企业间资金管理的自动调度，最终降低资金成本，提高资金使用效率。

各公司之间的资金融通应签订借款协议，明确借款利率和归还日期等重要事项，期限原则上不超过半年。

5、投资管理制度

根据国家有关法律、法规和《温州市城市建设发展集团有限公司章程》，发行人制定了《温州市城市建设发展集团有限公司投资管理暂行规定》。公司的投资原则是：投资行为符合国家产业政策、温州市城市建设发展集团有限公司中长期发展规划，满足温州市日益提高的人们生活水平对城市建设发展的需要；公司投资分为公益性投资、经营性投资和非经营性投资，公益性投资、1,000 万元以

上的非经营性投资和重大经营投资以及投资额超过所属公司净资产 35% 的投资实行申报审批制，其他投资项目实行备案制，由所属公司审批。

投资项目审批程序为：公司经营发展部受理项目投资申请；分管副总经理主持初审；由总经理或分管副总经理主持专家论证会；对初审意见有争议的，由总经理主持复审；报公司董事会审批；项目批准后，由所属公司开始项目前期工作。

投资项目实行项目管理责任制，有条件组建项目法人的投资项目，按照国家有关规定组织项目法人机构，项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资产的保值增值实行全过程负责。

6、担保管理制度

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《温州市市属国有企业担保管理暂行办法》等相关法律、法规，制定《对外担保管理制度》。制度规定原则上除为子公司及其他国有控股公司外，公司不得对外提供担保；公司提供对外担保时，必须要求被担保人提供反担保或其他有效防范担保风险的措施，反担保的提供方应当具有实际承担债务的能力，且提供的反担保必须与公司提供的担保金额相当。

公司在提供担保业务前，由融资投资部对担保企业进行实地调查，提出可否提供担保的书面报告，报公司总经理审批后提交公司董事会，董事会成员对每一项对外担保进行逐项表决，并由超过三分之二以上的董事同意后方可通过。

公司融资投资部作为公司对外担保的日常管理部门，负责公司及下属子公司的担保事项的统一登记备案，了解担保合同的履行情况，分析被担保人履约清偿能力，并定期报告对外担保的实施情况。

7、会议制度

会议制度包括：集团公司董事会会议制度、党委会议制度、总经理会议制度、领导班子会议制度、办公会议制度。

制度规定了议事范围、会议的召开、会议召集人和主持人、会议出席、会议列席、会议准备、决议方法、代表委托、事后承认、缺席者通知等方面的内容。

8、人力资源管理

发行人制定了《城投集团公司技术职务聘任管理办法》、《创新干部选拔培养机制工作方案》、《温州市城投集团员工入职管理办法》、《温州市城投集团中层后备干部管理办法》、《温州市城投集团员工离职管理办法》、《城投集团公司员工培训管理办法（试行）》、《城投集团公司所属单位工资总额管理暂行办法》、《城投集团公司薪酬福利管理制度暂行办法》、《城投集团公司 2013 年部（处）室与全员绩效考核办法》、《2013 年城投集团公司所属单位绩效考核办法》、《2013 年城投集团公司所属单位负责人绩效考核办法》等制度，使发行人在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使发行人在业内拥有一批高素质的生产团队、研发团队和管理团队，是发行人在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

9、对子公司的管理机制

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，发行人严格履行国有资产管理者的职能，下属子公司的对外投资决定必须经发行人批准，子公司银行借款采用报备制度，每笔贷款、对外担保都要在发行人报备。发行人对下属子公司进行每年的经营目标设定和考核，对下属子公司的主要领导及重要经营班子成员的任命有决定权；同时，发行人对下属子公司进行定期审计，实行内部审计和外部审计相结合的方法。因此，公司对其被投资主体实行的是人、财、物全面管理。

10、信息披露事务管理制度

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，并制定了《温州市城市建设发展集团有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

11、安全管理制度

为了确保安全生产经营，公司制定了《温州城发集团安全生产“一票否决制”实施办法（试行）》、《温州城发集团安全生产奖惩制度（试行）》、《温州城

发集团安全生产行政问责制度（试行）》、《温州城发集团安全生产检查制度（试行）》、《温州城发集团施工现场负责人值班带班管理规定（试行）》、《温州城发集团安全生产责任制度（试行）》等系列安全管理制度。总经理是公司安全生产第一责任人，对全公司安全工作负全面领导责任；各部门主要负责人为本部门安全直接责任人，直接管理本部门的安全工作；各岗位员工是本岗位的安全直接责任人，直接管理本岗位的安全工作。

生产经营单位发生生产安全事故后，事故现场有关人员应立即向相关领导报告，相关领导接到报告后，应当立即赶赴事故现场，了解有关情况，启动相应应急预案，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，同时立即将事故简况报告二级公司和集团质量安全部、主管经理，集团视伤害程度分别报告上级主管和市政府有关部门。项目部、二级公司、集团对已发生的事故要本着实事求是的态度严肃认真、及时准确的调查报告，并对事故调查的全过程负责；发生事故的单位和现场人员必须严格保护好现场，事故现场调查结束，依照程序批准后方可清理现场。

12、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，对公司关联交易进行严格管理。

公司按照下列原则进行关联交易定价：①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

13、突发事件应急处理制度

为了有效防范、妥善处理安全事故和其它突发性事件，保障人民群众生命安全，维护社会稳定，减少各方财产损失，确保工程建设顺利进行，依照国家有关

法律、法规、规定，结合实际情况，制定安全事故和突发性事件应急处理预案。在预案中，明确了对安全事故和突发性事件应急处理的分工，规定了发生安全事故和突发性事件后的应急处理要点，以及安全事故、突发性事件的应急处理后的后续工作安排。

14、短期资金调度应急预案

公司建立了资金计划协调会商制度，下属各产业单位在资金运营方面也保持相对独立。同时为了加强公司资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个公司层面保持资金流动性充裕，确保紧急情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属企业之间的资金运营方面的协同。

(四) 重大资产重组对公司治理的影响

2020 年，为深化温州市国有企业改革，进一步优化国有经济布局 and 结构调整，实现市属国有企业高质量发展目标，根据温国资【2020】9 号文件，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城投集团；同时，温州市城市建设投资集团有限公司变更为温州市城市建设发展集团有限公司。

上述重大资产重组涉及的股权资产系温州市国资委出文划转至发行人，截至本募集说明书签署之日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更。发行人持有公用集团和名城集团 100% 的股权，能够对其实施控制，相关重组程序合法、合规。上述事宜构成重大资产重组。

依据名城集团公司章程，发行人参与名城集团经营决策情况如下：名城集团制定了董事会议事规则和监事会议事规则，董事会和监事会均按照各自的议事规则独立有效运作。名城集团实行董事会领导下的经理负责制，由经理负责名城集团的经营管理工作，并建立了完善的董事会、监事会和经营管理等工作制度，其产生机制如下：董事会成员 5 人，其中温州市城市建设发展集团有限公司履行出资人职责委派 4 人，职工代表大会选举产生 1 人。董事会设董事长一名，由股东批准任命，董事长是公司的法定代表人；监事会成员 3 人，职工代表大会选举产

生 2 人；监事会设主席 1 人，由温州市城市建设发展集团有限公司在监事会成员中指定产生。

依据公用集团公司章程，发行人参与公用集团经营决策情况如下：审议批准董事会的报告；审议批准董事会或者监事会的报告；对公用集团增加或者减少注册资本作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；修改公用集团章程；依照有关规定和程序任命公用集团董事、监事和高级管理人员及决定薪酬；

除上述外发行人授权公用集团公司会行使其他股东会的职权，最终需要报发行人决议执行，包括：决定公用集团的经营方针和投资计划；审议批准公用集团的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公用集团的利润分配方案和弥补亏损方案；对公用集团发行的债券作出决议；法律法规规定的其他职权。上述重大资产重组未对公司的治理结构、内控制度的有效性产生影响，上述股权划转后，新并表的子公司参考发行人现有的治理结构和内控制度予以执行。综上，本次重大资产重组不会对本次发行构成重大不利影响。

七、发行人董事、监事和高级管理人员

图表 5-9：发行人董事会、监事会成员及高管人员

序号	姓名	职务	任职期间	是否公务员兼职	是否领取兼职报酬
1	董庆标	董事长	2021/01-至今	否	否
2	王进法	副董事长、总经理	2020/01-至今	否	否
3	傅文明	党委副书记、董事	2020/06-至今	否	否
4	张一力	董事	2020/06-至今	否	是
5	胡如意	董事	2020/06-至今	否	是
6	王健	总会计师、董事	2020/06-至今	否	否
7	赵乐夫	职工董事	2020/10-至今	否	否
8	金理佐	职工监事	2012/12-至今	否	否
9	林美青	职工监事	2013/08-至今	否	否
10	徐静	副总经理	2020/01-至今	否	否

序号	姓名	职务	任职期间	是否公务员兼职	是否领取兼职报酬
11	朱勇	总工程师	2020/01-至今	否	否
12	何晓武	副总经理	2020/01-至今	否	否

注：董事每届任期为三年，任期届满，经考核合格的可以连任。总经理、副总经理任期为三年，任期届满，经考核合格的可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

依据温州市国资委关于发行人董事、监事、高级管理人员任职的说明文件，温州市城市建设发展集团有限公司董事、监事、高级管理人员合计 12 人。发行人共有 7 名董事，2 名监事和 3 名高级管理人员。

章程约定董事会成员为 5 人，目前发行人董事为 7 人，不影响董事会执行。因国资委机构改革原由温州市国资委任命监事陈瑜、周苏策、叶寒青已免职，目前发行人实际监事人数 2 人。

胡如意兼任浙江竞成环保科技有限公司董事长、张一力兼任温州大学商学院教授，均领取兼职报酬。胡如意、张一力非公务员，在城发集团领取兼职报酬。根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定，公务员因工作需要在外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。发行人董事、监事和高级管理人员不存在政府公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程相关规定。公司按照企业化方式管理，根据企业薪酬制度确定工资待遇。

综上，发行人符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程相关规定。

（一）董事会成员

1、董庆标先生，1974 年 9 月出生，研究生学历，现任温州市城市建设发展集团有限公司党委书记、董事长。历任永嘉县审计局副局长、党组成员，纪检组组长；永嘉县桥下镇党委副书记、镇长；永嘉县桥下镇党委书记、镇长，“两新”工委书记；永嘉县桥下镇党委书记，“两新”工委书记；永嘉县府办主任、党组书记、县政府党组成员，县法制办主任(兼)；永嘉县人民政府副县长、党组成员，永

嘉县府办主任、党组书记，县法制办主任(兼)；永嘉县人民政府副县长、党组成员；乐清市市委常委、柳市镇党委书记。

2、王进法先生，1967 年 10 月出生，大学学历，现任温州市城市建设发展集团有限公司总经理、副董事长。历任瓯海县岙底乡团委书记；温州市瓯海区统计局综合科副科长；温州市瓯海区旧城指挥部工程处副处长；温州市瓯海区计划委员会重点办工作人员；温州市瓯海区计划委员会主任助理；温州市瓯海区高新技术产业园区管委会副主任、党委委员；温州市城市中心区开发建设指挥部工程管理处副处长；温州市城市中心区建设指挥部工程一处副处长；温州市城市中心区建设指挥部工程一处处长；温州市安居工程建设指挥部党组成员、工程管理处处长；温州市城市建设发展集团有限公司总工程师、党委委员；温州市名城建设投资集团有限公司副总经理、党委委员；温州市名城建设管理办公室副主任、党委委员；温州市住建委副调研员；温州生态园管委会副主任、党委委员。

3、傅文明先生，1965 年 11 月出生，研究生学历，经济师，现任温州市城市建设发展集团有限公司党委副书记、董事。历任温州新城区建设管理委员会综合管理办公室副主任；温州新城区建设管理委员会办公室副主任（主持工作）；温州新城区建设管理委员会办公室主任；温州市城市中心区开发建设指挥部办公室主任兼温州市城市中心区房屋拆迁事务所所长；温州市城市中心区建设指挥部党组成员、办公室主任、机关党委副书记、中心区拆迁事务所所长、温州市城市投资开发有限公司董事。

4、张一力先生，1966 年 10 月出生，博士学历，教授，现任温州市城市建设发展集团有限公司董事。历任温州大学经济学院教师、副院长；温州大学商学院教师、院长。

5、胡如意先生，1982 年 6 月出生，研究生学历，硕士学位，高级工程师，现任温州市城市建设发展集团有限公司董事。历任英国联合公用事业集团工程师、项目经理；浙江竞成环保科技有限公司董事长。

6、王健先生，1973 年 9 月出生，大学学历，高级会计师、国际注册内部审计师，现任温州市城市建设发展集团有限公司董事、总会计师。历任温州市进出口公司财务部经理、温州市进出口联合有限公司财务部经理；金可达集团有限公

司财务处副处长、财务管理部经理、监事；温州市国资投资集团有限公司财务部副经理。

7、赵乐夫先生，1972 年 2 月出生，大学学历，房地产经济师，现任温州市城市建设发展集团有限公司经营发展部经理。历任温州市城市中心区建设指挥部征地处副处长；温州市城市建设投资集团有限公司资产监管部副经理、经营发展部副经理（主持工作）、经营发展部经理；

（二）监事会成员

1、金理佐先生，1967 年 11 月出生，研究生学历，金融经济师，现任温州市城市发展投资集团有限公司职工监事、融资投资部经理。历任温州瓯江翻水站副站长；温州市城市建设发展集团有限公司融资投资部筹建组组长。

2、林美青女士，1967 年 2 月出生，大学本科学历，工程师，现任温州市城市建设发展集团有限公司职工监事、工会副主席。历任温州市安居工程建设指挥部调配处副处长、二处副处长、二处处长、监察室副主任、工程管理二处处长、娄桥工程建设管理现场办公室主任；温州市城市建设发展集团有限公司监察监事审计室副主任。

（三）高级管理人员

1、徐静女士，1969 年 11 月出生，本科学历，高级规划师，现任温州市城市建设发展集团有限公司副总经理。历任温州房地产开发股份有限公司开发部、物业管理处主任；温州市旧城改建指挥部总师办、开发科科长；温州市江滨路建设指挥部总师办业务主办；温州市城市中心区指挥部总工室业务主办；温州生态园管委会总工室副主任；温州生态园保护监察中心副主任；温州生态园发展经济局局长；温州生态园开发建设投资集团有限公司董事长、总经理、党委书记。

2、朱勇先生，1965 年 12 月出生，本科学历，高级工程师，现任温州市城市建设发展集团有限公司总工程师。历任温州市车站大道工程建设开发管理办公室副主任；温州市市政工程建设开发办公室副主任兼温州市市政房地产开发有限公司常务副总经理；中共温州市市政房地产开发有限公司支部委员书记；温州市城市基础设施建设投资有限公司董事长、经理、支部书记；温州市滨江建设投资有限公司董事长。

3、何晓武先生，1971 年 4 月出生，研究生学历，现任温州市城市建设发展集团副总经理。历任温州市瓯海区府办秘书、信息督查科副科长、科长；瓯海区娄桥镇副镇长、党委副书记；梧田街道党工委副书记、办事处主任；南白象街道党工委书记；瓯海区人口和计生局局长、党组书记；温州市名城建设投资集团有限公司副总经理、党委委员。

（四）发行人其他人员构成

截至 2022 年 3 月末，发行人共有各类职工 3,446 人，其中集团在编人员 1,111 人，另编外人数 2,335 人，在编人员结构情况如下：

图表 5-10：发行人员工构成情况表（按教育程度划分）

单位：个

教育程度	2022 年 3 月末	
	人数	占比
本科及以上	849	76.42%
专科	178	16.02%
其他	84	7.56%
合计	1,111	100.00%

图表 5-11：发行人员工构成情况表（按年龄划分）

单位：个

年龄	2022 年 3 月末	
	人数	占比
30 岁（含）以下	137	12.33%
31-40 岁（含）	327	29.43%
40-50 岁（含）	482	43.38%
50 岁以上	165	14.85%
合计	1,111	100.00%

八、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围

发行人是温州城市基础设施建设主要投资主体，政府投资项目、政府城市建设领域、保障性安居工程项目的主要实施主体，统一负责政府城建类项目的投资、融资、建设、营运。发行人营业执照载明的经营范围：砂石开采（在采矿许可证和河道采砂许可证有效期内经营）；城市道路、基础设施的投资、建设；城市改造、城郊“新农村”改造；房地产开发经营；园林绿化景观投资建设；历史文化街区维护；城市国有资产经营管理；资产经营租赁；物业管理；实业投资；土地整理。

发行人负责温州市滨江商务区、城市中央绿轴区的区域开发、城市基础设施建设、保障性安居工程建设等。

滨江商务区位于温州主城区东部，滨海岸线总长 10.80 公里，规划总用地面积 11.50 平方公里，是温州市为提升城市档次而新建设的区域，定位为温州市高端服务业的综合功能区。滨江商务区是从机场、航运和甬台温高速进入中心城区的门户区域，交通条件发达，规划建设的 3 条轻轨线路穿境而过。滨江商务区包括安澜亭、灰桥、洪殿、杨府山、蒲州、桃花岛等片区，土地资源极为丰富。其中杨府山片区为滨江商务区的发展核心，以金融商务、商业、办公、文化、会展、酒店为主，其余地区以居住为主。目前，滨江商务区入驻企业包括浦发银行、工商银行、中国人寿、农业银行、中信银行、民生银行、港航局等，区域环境较好。

城市中央绿轴区东起汤家桥路，西至惠民路，南起瓯海大道，北至市府路，规划总用地面积约 315.00 公顷，规划总建筑面积约 304.00 万 m²。绿轴区地处温州大都市区中心，位居温州市城市中轴线上，处于滨江商务区、温州生态园两大区块之间，以中央绿轴公园为核心，包括两侧沿线开发地块及原行政中心区惠民路以东、市府路以南部分。

中央绿轴公园位于温州城市中轴线中段。为中央绿轴区的核心工程及景观节点。范围北起锦江路，南至瓯海大道，东到张宅河，西至规划道路，总用地面积约 35.80 公顷。以温州大道为分隔，分为南北两块：温州大道以北（锦江路—温州大道段）为在建的南入口广场，南北长 605.00 米，东西宽 117.00-197.00 米，用地面积 7.80 公顷（其中一、二期各 3.90 公顷）；温州大道以南为拟建的中央绿轴

公园（温州大道—瓯海大道段）工程，东西宽约 200.00 米，长度约 1,200.00 米，用地面积约 28.00 公顷。涉及鹿城区南汇街道上田村、瓯海区梧田街道林村、生态园区三垟街道吕家岸村等“三区三街道三村”。

目前，发行人的业务模式已形成了市政基础设施投资、人居环境改善、土地开发增值的良性互动机制，促进了地方经济持续健康快速发展。

此外，根据 2020 年 1 月 19 日发布的温国资【2020】9 号文件，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司（以下简称“名城集团”）、温州市公用事业投资集团有限公司（以下简称“公用集团”）国有产权无偿划转给温州城发集团。截至本募集说明书签署之日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更。发行人新增以市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。目前，该部分的收入主要包括水务、燃气、水电、安装及其他等五大板块。



(二) 发行人主营业务情况

发行人的主营业务主要围绕市政基础设施建设、重点区域开发建设、保障性安居工程建设以及公用事业运营等业务板块展开，各业务板块近三年及一期营业收入、成本和利润按业务分类情况如下所示。

1、主营业务收入结构分析

近三年及一期发行人主营业务收入分别为 436,970.56 万元、614,348.93 万元、830,406.14 万元和 203,390.66 万元，呈逐年上升的趋势，其中保障性安居住房销售、公用事业和土地综合整理收入为最主要的收入来源，2021 年占比分别为 32.79%、27.49%和 17.58%。2020 年主营业务收入较 2019 年增长 40.59%，主要系发行人新并进温州市名城建设投资集团有限公司和温州市公用事业投资集团有限公司，新增公用事业板块，进一步扩充了发行人业务板块、提升盈利能力。2021 年主营业务收入较 2020 年增加 35.17%，主要系发行人土地综合整理收入、公用事业收入增加以及新增了劳务服务、变电产品销售等业务所致。

保障性安居住房销售方面，发行人近三年及一期保障性安居住房销售收入分别为 245,767.71 万元、267,354.92 万元、272,308.04 万元和 65,921.52 万元，呈逐年小幅上升趋势。

土地综合整理收入方面，发行人近三年及一期土地综合整理收入分别为 114,107.70 万元、87,150.00 万元、145,985.71 万元和 0.00 万元，呈波动变化趋势。2020 年土地综合整理收入较 2019 年减少 23.62%，2021 年土地综合整理收入较 2020 年增加 67.51%，主要系土地综合整理收入随当期土地综合整理业务量的变化而变化。2022 年 1-3 月暂未确认土地综合整理收入，主要系发行人一般于年底清算后确认土地综合整理业务收入。

公用事业方面，发行人公用事业业务来源于温州市公用事业投资集团有限公司，根据温国资【2020】9 号文件，以 2020 年 1 月 19 日为合并日，温州市公用事业投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城发集团，本次国有产权无偿划转原则上以划转企业经审计确认的 2019 年 12 月 31 日账面值为基准数据。故 2020 年 12 月 31 日报表纳入合并范围，适用于同一控制下合并，2020-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人公用事业收入分别为 177,072.78 万元、228,291.68 万元和 63,239.39 万元。

此外，发行人还有物业管理、砂石、道路施工、电梯维修保养、劳务服务、数据服务、酒店业务、变电产品销售等其他业务收入，整理规模占比较小。

图表5-12：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	65,921.52	32.41	272,308.04	32.79	267,354.92	43.52	245,767.71	56.24
土地综合整理	-	-	145,985.71	17.58	87,150.00	14.19	114,107.70	26.11
代建回购管理费	9,936.91	4.89	23,472.14	2.83	17,189.25	2.80	20,000.00	4.58
物业费	3,607.58	1.77	21,407.94	2.58	14,402.54	2.34	35,162.21	8.05
砂石、道路施工	827.06	0.41	34,290.29	4.13	42,502.11	6.92	21,932.94	5.02
公用事业	63,239.39	31.09	228,291.68	27.49	177,072.78	28.82	-	-
配套安装	3,266.75	1.61	15,576.58	1.88	8,677.34	1.41	-	-
电梯维修保养	65.92	0.03	656.51	0.08	-	-	-	-
劳务派遣	7,967.53	3.92	17,391.22	2.09	-	-	-	-
数据服务	88.18	0.04	432.08	0.05	-	-	-	-
酒店	1,644.21	0.81	1,401.62	0.17	-	-	-	-
产品销售	38,391.41	18.88	29,256.47	3.52	-	-	-	-
其他服务费	8,434.20	4.15	39,935.84	4.81	-	-	-	-
合计	203,390.66	100.00	830,406.14	100.00	614,348.93	100.00	436,970.56	100.00

2、主营业务成本结构分析

发行人近三年及一期主营业务成本分别为 340,110.99 万元、489,731.64 万元、651,284.93 万元和 181,207.30 万元，呈逐年上升的趋势，变化趋势与主营业务收入基本保持一致，其中保障性安居住房销售、公用事业和土地综合整理为最主要的成本构成组成部分，2021 年占比分别为 35.37%、28.09%和 13.90%。

保障性安居住房销售方面，发行人近三年及一期保障性安居住房销售成本分别为 232,330.78 万元、235,083.95 万元、230,333.07 万元和 62,081.76 万元，基本保持平稳趋势。

土地综合整理方面，发行人近三年及一期土地综合整理成本分别为 39,937.70 万元、41,178.38 万元、90,511.14 万元和 0.00 万元，呈一定的上升趋势。2022 年 1-3 月暂未确认土地综合整理成本，主要系发行人一般于年底清算后确认土地综合整理业务成本。

公用事业方面，发行人 2020-2021 年及 2022 年 1-3 月公用事业成本分别为 140,987.27 万元、182,971.89 万元和 53,813.07 万元，与收入变化趋势基本保持一致。

图表5-13：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	62,081.76	34.26	230,333.07	35.37	235,083.95	48.00	232,330.78	68.31
土地综合整理	-	-	90,511.14	13.90	41,178.38	8.41	39,937.70	11.74
代建回购管理费	9,423.65	5.20	22,298.53	3.42	15,604.97	3.19	19,000.00	5.59
物业费	3,880.78	2.14	16,364.89	2.51	11,000.10	2.25	30,712.90	9.03
砂石、道路施工	476.25	0.26	32,036.92	4.92	38,637.39	7.89	18,129.61	5.33
公用事业	53,813.07	29.70	182,971.89	28.09	140,987.27	28.79	-	-
配套安装	2,142.58	1.18	12,531.21	1.92	7,239.57	1.48	-	-
电梯维修保养	58.81	0.03	191.93	0.03	-	-	-	-
劳务派遣	7,706.13	4.25	16,906.45	2.60	-	-	-	-
数据服务	64.57	0.04	472.11	0.07	-	-	-	-
酒店	1,063.53	0.59	1,006.07	0.15	-	-	-	-
产品销售	33,898.14	18.71	25,625.66	3.93	-	-	-	-
其他服务费	6,598.04	3.64	20,035.06	3.08	-	-	-	-
合计	181,207.30	100.00	651,284.93	100.00	489,731.64	100.00	340,110.99	100.00

3、主营业务利润和毛利率分析

近三年及一期，发行人毛利润分别为 96,859.57 万元、124,617.29 万元、179,121.21 万元和 22,183.36 万元，综合毛利率分别为 22.17%、20.28%、21.57% 和 10.91%，其中土地综合整理业务在毛利润中占比较大，近三年及一期占比分别为 76.57%、36.89%、30.97%和 0.00%。发行人 2022 年 1-3 月毛利率水平有所下降，主要系毛利率水平较高的土地综合整理业务本期尚未核算收入及成本所致。

保障性安居住房销售方面，发行人近三年及一期保障性安居住房毛利润分别为 13,436.93 万元、32,270.97 万元、41,974.97 万元和 3,839.76 万元，毛利率分别为 5.47%、12.07%、15.41%和 5.82%，整体盈利情况较好。

土地综合整理方面，发行人近三年及一期土地综合整理业务毛利润分别为 74,170.0 万元、45,971.62 万元、55,474.57 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 65.00%、52.75%、38.00%和 0.00%，2022 年 1-3 月暂未核算土地综合整理收入及成本。发

行人土地综合整理业务毛利率整体保持较高的水平，但随着不同项目盈利水平不同呈波动变化。

公用事业方面，发行人 2020-2021 年及 2022 年 1-3 月毛利润分别为 36,085.51 万元、45,319.79 万元和 9,426.32 万元，毛利率为 20.38%、19.85%和 14.91%，整体盈利情况较好。

图表5-14：发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	3,839.76	17.31	41,974.97	23.43	32,270.97	25.90	13,436.93	13.87
土地综合整理	-	-	55,474.57	30.97	45,971.62	36.89	74,170.00	76.57
代建回购管理费	513.25	2.31	1,173.61	0.66	1,584.28	1.27	1,000.00	1.03
物业费	-273.20	-1.23	5,043.05	2.82	3,402.44	2.73	4,449.31	4.59
砂石、道路施工	350.81	1.58	2,253.38	1.26	3,864.72	3.10	3,803.33	3.93
公用事业	9,426.32	42.49	45,319.79	25.30	36,085.51	28.96	-	-
配套安装	1,124.17	5.07	3,045.36	1.70	1,437.77	1.15	-	-
电梯维修保养	7.12	0.03	464.59	0.26	-	-	-	-
劳务派遣	261.40	1.18	484.78	0.27	-	-	-	-
数据服务	23.61	0.11	-40.02	-0.02	-	-	-	-
酒店	580.68	2.62	395.55	0.22	-	-	-	-
产品销售	4,493.27	20.26	3,630.81	2.03	-	-	-	-
其他服务费	1,836.15	8.28	19,900.79	11.11	-	-	-	-
合计	22,183.36	100.00	179,121.21	100.00	124,617.29	100.00	96,859.57	100.00

图表 5-15：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
保障性安居住房销售	5.82	15.41	12.07	5.47
土地综合整理	-	38.00	52.75	65.00
代建回购管理费	5.17	5.00	9.22	5.00
物业费	-7.57	23.56	23.62	12.65
砂石、道路施工	42.42	6.57	9.09	17.34
公用事业	14.91	19.85	20.38	-
配套安装	34.41	19.55	16.57	-
电梯维修保养	10.80	70.77	-	-
劳务派遣	3.28	2.79	-	-

数据服务	26.78	-9.26	-	-
酒店	35.32	28.22	-	-
产品销售	11.70	12.41	-	-
其他服务费	21.77	49.83	-	-
综合毛利率	10.91	21.57	20.28	22.17

（三）发行人各业务板块情况

2020 年 1 月 19 日，根据温国资【2020】9 号文件，名城集团、公用集团无偿划转给温州城投集团。本次国有产权无偿划转原则上以划转企业经审计确认的 2019 年 12 月 31 日账面值为基准数据。故 2020 年年报与 2021 年年报纳入合并范围。随着名城集团和温州公用集团纳入公司合并报表范围，公司保障性安居住房业务板块的业务范围将有所扩张，同时，新增公用事业板块，主要包含供水、供电及供气等业务。

1、保障性安居住房业务

根据《温州市重大建设项目“十三五”规划》，未来温州市将加快各类保障性安居工程建设，重点推进鹿城主城区和龙湾中心区、瓯海中心区、浙南科技城等重点区域以及温瑞塘河“一环三线”范围内的城中村改造。根据市政府规划，温州城发主要负责滨江商务区、中央绿轴区的保障性住房建设和旧住宅区（棚户区、危旧住房）改造，目前正在投资建设的保障性安居工程项目包括金融聚集区地块危旧房改造工程、吕家岸 G-36 地块安置房、龟湖街坊等。

发行人保障性安居工程业务在销售定价上执行政府指导价（指导价制定的原则主要是依据项目的投入成本加成毛利），发行人安置房板块业务在按照安置价格向安置户完成拆迁安置任务后，多余的房源由发行人向符合条件的市民以增购价格销售，以此来平衡保障性安居工程中公益性项目支出，如与保障性安居工程配套的市政道路、公园等项目的建设支出。

发行人保障性安居工程业务承接主体为下属的 4 家子公司，已包含重组后名城集团子公司：温州市滨江建设投资有限公司（以下简称：滨江公司）温州市公共建筑建设投资有限公司（以下简称：公建公司）、温州市城市基础设施建设投资有限公司（以下简称：基础公司）、温州市名城建设开发有限公司（名城建设）；以上四家子公司均具备房地产开发经营的业务范围，建设任务的指派主要由集团

公司根据项目的规模、公司已承接的业务量、公司工程技术人员实力等因素，确定项目的承接主体。

经营主体	是否具备房地产开发资质	开发资质	资质有效期
温州市滨江建设投资有限公司	是	叁级	2020.9 至 2023.9
温州市公共建筑建设投资有限公司	是	叁级	2020.9 至 2023.9
温州市城市基础设施建设投资有限公司	是	贰级	2022.10 至 2026.4
温州市名城建设开发有限公司	是	贰级	2022.4 至 2025.4

注：将到期房地产资质已在相关审批机构办理续期审批。

(1) 保障性安居工程板块业务模式

重大资产重组后，名城集团不动产业务板块纳入发行人主营业务中，发行人保障性安居工程板块进一步扩大。名城集团不动产销售业务全部为温州地区的保障性安居住房销售项目。发行人和名城集团从事的保障性安居工程业务主要以安置房为主，根据市发改委立项文件，发行人实施建造的保障性安居工程项目，纳入城镇住房保障体系的各类保障性住房和政策支持性住房项目计划，土地以划拨方式供应，发行人所获得的保障性安居工程用地均为专项用途。

建造模式：发行人保障房建设采用施工总承包模式，发行人向住建委招标办申请招标备案，并通过招标办在温州市公共资源交易网上发布招标公告；发行人与中标人签订施工总承包合同，根据项目进度以及合同条款支付资金。保障性安居项目的质量监督由发行人聘请工程质量监理公司进行工程质量监理，如工程金额在 50 万以上，需对监理公司进行公开招标，该招标在施工总承包招标前完成。

安置（销售）模式：发行人建造的保障性安居住房用于安置本地被拆迁住户，以及完成上级指定的跨区域安置任务。

盈利模式：发行人在保障房业务上采取保本微利盈利模式，根据拆迁成本、保障房建设投入成本核算保障房项目成本，依据保本微利原则，综合测算保障性住房项目的安置价格（发行人可获得补差价收入）、增购价格（发行人可获得增购收入）。

发行人及子公司名城集团安置房板块业务在按照安置价格向安置户完成拆迁安置任务后，多余的房源由发行人向符合条件的市民以增购价格销售，以此来平

衡保障性安居工程中公益性项目支出，比如与保障性安居工程配套的市政道路、公园等项目的建设支出。

(2) 在业务各个环节中的会计处理

保障房开发建设过程中，发生建设成本时，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目，对应在现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；

项目完工时，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”；

项目竣工验收后，定向预售给符合购买条件的对象时，形成预收款项，故发行人保障房业务不涉及在相关应收科目的核算。在未交付之前，将销售回款记入“预收账款”科目，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，对应在现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；

待交付保障房时，确认主营业务收入和成本，同时结转“预收账款”，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发产品”。

近年来，公司在中央绿轴区和滨江商务区实施拆迁安置工程，先后已建成沿江路安置房、天盛二期、东方船厂二期、聚英家园、梧田林村安置房、梧田南堡安置房等，有力推动了温州市保障性安居工程项目的建设。预计未来，随着温州市加快城市建设，公司将继续承担更多中央绿轴区和滨江商务区的保障性安居房建设，在温州城市发展仍将担任重要角色。未来随着保障性安居房建设项目的完工，保障性安居房销售收入会有所增长。

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月的保障性安居住房销售收入分别为 245,767.71 万元、267,354.92 万元、272,308.04 万元及 65,921.52 万元，分别占当期主营业务收入的比重为 56.24%、43.52%、32.79%和 32.41%。受安置房竣工面积逐年增加的影响，公司安置房销售收入逐年增加。由于宏观经济形势变化，近年来安置房建设成本逐年增加，同时公司安置价格由根据相关文件指导，并结合市场具体情况、安置项目实际情况确定，安置价格增速整体远低于商品房销售价格增速因此安置房项目毛利率总体较低。

发行人近三年及一期安置房销售情况如下：

图表 5-16：2019-2021 年及 2022 年 1-3 月公司安置房销售情况一览表

单位：平方米、万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
安置房开工面积	-	-	232,905.00	297,896.00
安置房竣工面积	-	456,368.00	138,931.60	68,643.69
安置房销售面积	32,755.04	256,036.13	421,736.75	393,784.92
安置房销售收入	65,921.52	272,308.04	267,354.92	245,767.71

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，安置房开工面积分别为 297,896.00 平方米、232,905.00 平方米、0.00 平方米和 0.00 平方米，发行人近期安置房建设任务基本已完成开工，2021 年以来新开工项目较少。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人安置房竣工面积分别为 68,643.69 平方米、138,931.60 平方米、456,368.00 平方米和 0.00 平方米。2020 年，发行人安置房竣工面积 138,931.60 平方米，较 2019 年末增长 102.4%，主要是受到名城集团纳入合并范围的影响。近年来，发行人安置房建设陆续进入完工销售期，竣工面积呈逐年增长的趋势。发行人近三年及一期安置房主要已完工情况如下所示：

图表 5-17：2019 年至 2022 年 3 月末公司安置房已完工项目情况

单位：万元、平方米

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	公建公司	天盛二期安置房	保障性安置房	鹿城区	54,116.00	2011-2017	65,747.00	53,000.00	47,470.10	67,417.81	89.57%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
2	城乡公司	人才公寓（聚英家园）	保障性安置房	鹿城区	36,068.00	2012-2016	43,125.00	-	-	-	-	廉租房无销售计划		
3	城乡公司	东方船厂二期	保障性安置房	鹿城区	6,015.00	2013-2016	6,290.00	7,503.00	7,432.77	17,818.57	99.06%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
4	城乡公司	E18-1、2#地块	保障性安置房	鹿城区	82,854.00	2009-2017	97,900.00	91,878.00、 57,948.80 (2 地块)	132,655.75	66,280.57	88.54%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
5	城乡公司	F31 核心区	保障性安置房	鹿城区	44,849.00	2014-2017	59,551.00	125,822.12	90,389.85	28,263.20	71.84%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
6	城乡公司	中轴线 D30.D32 地块安置房	保障性安置房	鹿城区	118,365.00	2016-2021	93,355.00	100,687.36	7,285.17	4,013.59	7.24%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
7	城乡公司	吕家岸 G-33 地块安置房	保障性安置房	鹿城区	51,577.00	2018-2021	43,075.00	52,734.84	-	-	-	剩余房源由市区政府统筹安置		

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
8	公建公司	滨江商务区 01-01-37-2 地块办公安置房	办公安置房	鹿城区	30,126.00	2014-2017	35,397.00	15,630.00	7,149.49	3,122.76	45.74%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
9	基础公司	梧田林村安置房	保障性安置房	瓯海区	27,955.00	2013-2018	29,597.00	41,355.29	38,954.22	13,172.76	94.19%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
10	基础公司	梧田南堡安置房	保障性安置房	瓯海区	32,502.00	2013-2018	29,431.89	49,280.94	41,347.26	9,097.99	83.90%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
11	名城建设	解南 31#地块	保障性安置房	鹿城区	29,963.00	2008-2013	21,871.14	74,985.39	38,047.40	43,240.31	50.74%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
12	名城建设	解南延伸东南组团	保障性安置房	鹿城区	67,390.00	2007-2012	52,159.18	204,340.00	139,624.53	112,588.27	68.33%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
13	名城建设	解南延伸东北组团	保障性安置房	鹿城区	23,342.00	2008-2012	21,018.89	53,045.00	40,916.91	26,837.42	77.14%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
14	名城建设	九山湖公园二期工程安置房	保障性安置房	鹿城区	34,656.00	2005-2012	35,316.83	119,600.00	70,025.62	42,877.81	58.55%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
15	名城建设	信河街 10#地块	保障性安置房	鹿城区	23,503.00	2005-2010	26,235.45	93,779.00	63,882.82	39,006.50	68.12%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
16	名城建设	信河街 7#地块	保障性安置房	鹿城区	21,449.00	2004-2010	21,449.00	87,605.00	59,729.49	30,441.32	68.18%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		
17	名城建设	信河街中段安置房 E 区	保障性安置房	鹿城区	3,482.00	2007-2013	5,279.15	15,277.00	9,151.88	10,036.46	59.91%	待本地块安置完毕后, 剩余房源由市区政府统筹安置		

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
18	名城建设	府前街向北延伸安置地	保障性安置房	鹿城区	27,055.00	2006-2014	27,140.62	82,106.00	63,806.53	46,693.52	77.71%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
19	名城建设	温州市安居工程信河街 8-9# 地块	保障性安置房	鹿城区	16,450.00	2014-2016	18,551.54	115,700.00	31,817.05	7,689.58	27.50%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
20	名城建设	温州市安居工程信河街中段 B、C、D 地块	保障性安置房	鹿城区	54,525.00	B: 2005-2008; C: 2005-2009; E: 2007-2013	54,525.00	206,470.00	177,165.67	898,061.38	85.81%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
21	名城建设	温州市安居工程信河街中段 F 区地块	保障性安置房	鹿城区	18,478.00	2007-2016	27,183.85	59,106.00	34,585.23	44,748.11	58.51%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
22	名城建设	九山湖公园二期 C 地块	保障性安置房	鹿城区	23,078.00	2011-2014	19,928.95	53,330.00	42,674.76	59,495.24	80.02%	待本地块安置完毕后，剩余房源由市区政府统筹安置		
23	名城建设	吴桥路保障性安居工程	保障性安置房	鹿城区	8,588.00	2013-2019	17,512.81	18,872.56	18,872.56	39,198.45	100.00%	已销售完毕		
24	安居房开发	温州市安居工程瑶溪住宅区西地块 B21a 地块	保障性安置房	龙湾区	17,997.87	2009-2013	22,497.00	36,430.60	36,077.40	22,113.36	99.03%	剩余房源由市区政府统筹安置		

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
25	安居房开发	温州市安居工程瑶溪住宅区东地块二期(B24 地块)工程	保障性安置房	龙湾区	34,972.00	2009-2013	43,715.00	97,185.89	63,285.98	39,344.01	65.12%	剩余房源由市区政府统筹安置		
26	安居房开发	温州市安居工程南塘街改造 B 地块	保障性安置房	鹿城区	65,784.00	2006-2013	82,230.00	125,875.20	117,634.13	61,906.97	93.45%	剩余房源由市区政府统筹安置		
27	安居房开发	温州市安居工程南塘街改造 D 地块	保障性安置房	鹿城区	83,786.00	2006-2014	104,732.00	196,414.88	183,743.57	141,639.97	93.55%	剩余房源由市区政府统筹安置		
28	安居房开发	温州市安居工程南塘街改造 E 地块	保障性安置房	瓯海区	37,138.00	2006-2011	42,976.00	126,536.84	113,593.25	121,966.73	89.77%	剩余房源由市区政府统筹安置		
29	安居房开发	温州市安居工程瑶溪住宅区东地块二期(B31a、B33 地块)工程	保障性安置房	龙湾区	6,620.06	2011-2016	8,275.00	12,910.04	-	-	-	剩余房源由市区政府统筹安置		

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
30	安居房开发	温州市惠民路南段安置房(温州市梧田站南片 B-21-5 地块一期)建设工程	保障性安置房	瓯海区	21,301.00	2013-2016	25,262.00	40,496.57	31,092.95	29,148.85	76.78%	剩余房源由市区政府统筹安置		
31	安居房开发	温州市瓯海区梧田新区南湖地段 B-2-3 地块保障性安居工程	保障性安置房	瓯海区	7,562.00	2016-2019	7,685.00	5,822.09	-	-	-	商务楼无销售计划		
32	安居房开发	温州市三溪片区瓯海中心南单元 D-15 地块保障性安居工程	保障性安置房	瓯海区	24,976.68	2015-2019	25,655.00	31,227.06	-	-	-	剩余房源由市区政府统筹安置		
33	安居房开发	温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-19、E-18 地块保障性安居工程	保障性安置房	瓯海区	28,637.00	2015-2019	27,637.00	31,004.70	217.53	220.78	0.70%	剩余房源由市区政府统筹安置		

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
34	安居房开发	瑶溪经济适用房 B34、B30、B36 地块工程	经济适用房	龙湾区	62,511.16	2008-2011	75,225.00	153,832.02	125,737.35	88,126.97	81.74%	剩余房源由市区政府统筹安置		
35	安居房开发	温州市安居工程娄桥经济适用房 D-13、D-14 地块工程	经济适用房	瓯海区	90,565.10	2011-2016	112,047.00	206,167.14	162,161.77	115,107.70	78.66%	剩余房源由市区政府统筹安置		
36	安居房开发	瓯海中心区 E-05 地块经济适用房、E-10 地块	经济适用房	瓯海区	47,760.00	2011-2016	60,363.00	85,384.84	63,217.60	52,163.08	74.04%	剩余房源由市区政府统筹安置		
37	安居房开发	温州市安居工程瑶溪住宅区西地块 B10、B11a、B11b 地块工程	经济适用房	龙湾区	40,850.00	2012-2017	52,823.00	50,575.07	272.65	247.33	0.54%	剩余房源由市区政府统筹安置		
38	安居房开发	双龙路改建工程安置房	保障性安置房	鹿城区	11,252.00	2017-2020	13,318.00	21,866.57	-	-	-	剩余房源由市区政府统筹安置		

序号	建设主体	项目名称	项目类别	项目所在地	总投资	建设周期(年)	截至 2022 年 3 月末已投资额	可销售面积	已销售面积	已回款金额	销售进度	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
39	安居房开发	温州市南塘西片区 C-16-1 地块安置房建设工程	保障性安置房	鹿城区	35,969.00	2017-2021	35,241.00	37,629.28	-	-	-	剩余房源由市区政府统筹安置		
合计		-	-	-	1,454,067.87	-	1,591,322.31	2,889,588.29	2,060,019.24	2,282,087.37	-	-	-	-

图表 5-18: 2019 年至 2022 年 3 月末公司安置房已完工项目情况 (续表 1)

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
天盛二期安置房	温发改审[2011]94 号、温发改基综[2011]513 号	温国用(2012)第 1-296376 号	地字第浙规证 2011-030100056 号	建字第浙规证 2012-030100035 号	3303022012071203801
人才公寓(聚英家园)	温州市发展计划委员会[2004]18 号、温发改基综[2007]470 号	温国用(2012)第 1-269963 号	浙规证 2001-03010228 号	浙规证 2006-03010096 号、建字第浙规证 2008-03010050 号	3303022009062603101、3303022007020501001、3303022013022200701
东方船厂二期	温发改审[2012]32 号	温国用(2013)第 1-316052 号	地字第浙规证 2013-030100003 号	建字第浙规证 2013-030100073 号	3303022014042501301
E18-1、2#地块	温计审[2005]41 号、温发改基综[2008]383 号	温国用(2013)第 1-332688 号、温国用(2013)第 1-332691 号	浙规证 2006-030100043 号	建字第浙规证 2009-030100006 号	3303022011112404401、3303022011112404501

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
F31 核心区	温发改审[2006]103 号、 温发改基综[2007]585 号	温国用 (2013) 第 1-310149 号	浙规证 2007- 030100075 号	浙规证 2009-030100002 号	3303022009092305001、 330302200908050441
中轴线 D30.D32 地块安置房	温发改审[2014]95 号、 温发改审设计[2014]146 号	浙(2017)温州市 不动产权第 0102431 号、 温国用(2016)第 1-10312 号	地字第浙规证 2016-030100029 号、地字第浙规证 2015-030100006 号	建字第 2017-030100028 号、建字第浙规证 2016- 030100019 号	330302201707260101、 330301201610110101
吕家岸 G-33 地 块安置房	温发改审[2016]54 号、 温发改审设计[2017]17 号	浙(2018)温州市 不动产权第 0047610 号	地字第浙规证 2017-030100049 号	建字第浙规证 2018- 030100026 号	330302201806150201
滨江商务区 01- 01-37-2 地块办 公安置房	温发改审[2013]100 号、 温发改审设计[2014]27 号	温国用 (2014) 第 1-08508 号	地字第浙规证 2014-030100024 号	建字第浙规证 2014- 030100052 号	3303022015030400301
梧田林村安置房	温发改审[2012]67 号	温国用 (2013) 第 3-340079 号	地字第浙规证 2012-030400045 号	建字第浙规证 2013- 030400112 号	3303022014052701901
梧田南堡安置房	温发改审[2009]104 号、 温发改审设计[2012]121 号	温国用 (2013) 第 3-340063 号	地字第浙规证 2012-030400058 号	建字第浙规证 2013- 030400035 号	施准基桩 (2013) 008 号
解南 31#地块	温发改基综[2008]541 号	温国用 (2009) 第 77792 号	浙规证 2007- 030100057 号	浙规证 2009 030100015 号	3303022009123106401
解南延伸东南组 团	温建技[2008]308 号	温国用 (2012) 第 1-275641 号	浙规证 2012- 030100003 号	浙规证 2012 030100029 号	3303022012071203301
解南延伸东北组 团	温发改基综[2008]285 号	温土资字 [2006]0113 号	浙规证 2014- 030100026 号	浙规证 2006 030100035 号	3303022014120204601
九山湖公园二期 工程安置房	温建技[2008]131 号	温国用 (2006) 字第 1-12902 号	浙规证 2005- 030100014 号	浙规证 2009-030100013	3303022011011000000

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
信河街 10#地块	温建技[2008]140 号	温国用 (2005) 字第 1-8201 号	浙规证 2006-030100022 号	浙规证 2005-03010125	3303022007052300000
信河街 7#地块	温建技[2008]263 号	温国用 (2003) 字第 1-11957 号	浙规证 2003-030100103 号	浙规证 2004-03010168	3303022006091504901
信河街中段安置房 E 区	温建技[2008]159 号	温国用 (2008) 字第 1-61721 号	浙规证 2006-030100063 号	浙规证 2012-030100045	3303022012071203501
府前街向北延伸安置地	温发改基综[2008]281 号	温国用 (2007) 第 1-28378 号	浙规证 2006-030100014 号	浙规证 2008-030100031 号	3303022009042402101
温州市安居工程信河街 8-9#地块	温建技[2008]26 号	温土字[2003]79 号	浙规证 2002-03010249 号	浙规证 2006-03010042 号	3303022006091504801
温州市安居工程信河街中段 B、C、D 地块	温建技[2008]288 号	温国用 (2008) 第 1-61721 号 温国用 (2007) 第 1-105 号	浙规证 2006-030100063 号 浙规证 2005-030100058 号	浙规证 2007-03010014 号 浙规证 2006-03010091 号	3303022007052303201 3303022007052303101
温州市安居工程信河街中段 F 区地块	温发改基综[2008]425 号	温国用 [2007] -28380 号	浙规证 2006-030100036 号	浙规证 2008-030100066 号	3303022009033101501
九山湖公园二期 C 地块	温发改基综[2008]434 号	温国用 [2009] -78644 号	浙规证 2008-030100065 号	浙规证 2010-030100034 号	3303022011041901101
吴桥路保障性安居工程	温建技 (2009) 70 号	温国用 (2012) 第 1-28262 号	浙规证 2004-030100074 号	浙规证 2011-030100008	330302201511040201
温州市安居工程瑶溪住宅区西地块 B21a 地块	温发改基综[2008]499 号	温国用 (2009) 第 2-76440 号	浙规证 2008-030100025 号	浙规证 2009-030100031 号	3303022010011300301 3303022009090904701
温州市安居工程瑶溪住宅区东地	温发改基综[2008]454 号	温国用 (2009) 第 2-73505 号	浙规证 2008-030100042 号	浙规证 2009-030100025 号	3303022009060502701 3303022009071603701

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
块二期 (B24 地块) 工程					
温州市安居工程南塘街改造 B 地块	温建技 (2006) 89 号	温国用 (2013) 第 1-327079 号 温国用 (2013) 第 1-327064 号	浙规证 2008-030100053 号	浙规证 2010-030100017 号 浙规证 2009-030109057 号	3303022010031701901 3303022010092805501 3303022012052402201
温州市安居工程南塘街改造 D 地块	温建技 (2006) 220 号	温国用 (2006) 第 1-25316 号 温国用 (2007) 第 1-7084 号	浙规证 2008-030100053 号	浙规证 2007-03010050 号 浙规证 2009-03010050 号 浙规证 2007-03010013 号	3303022007052503401 3303022008052003701 3303022007052503501 3303022008052003501 3303022010020400801 3303022010070603901
温州市安居工程南塘街改造 E 地块	温建技 (2005) 210 号	温国用 (2007) 第 1-20920 号	浙规证 2008-030100053 号	浙规证 2006-03010018 号 浙规证 2007-03010063 号	3303022006051702201 3303022007121307901
温州市安居工程瑶溪住宅区东地块二期 (B31a、B33 地块) 工程	温发改基综[2009]315 号	温国用 (2010) 第 2-161966 号	浙规证 2009-030100020 号	浙规证 2010-030100022 号	3303022011050301301
温州市惠民路南段安置房 (温州市梧田站南片 B-21-5 地块一期) 建设工程	温发改基综[2012]27 号	温国用 (2013) 第 3-325416 号	浙规证 2010-030100014 号	浙规证 2013-030100001 号	3303022013080602901
温州市瓯海区梧田新区南湖地段	温瓯发改审[2014]129 号	温国用 (2013) 第 3-05103 号	浙规证 2013-030400083 号	浙规证 2015-030400063 号	330304201608310201

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
B-2-3 地块保障性安居工程					
温州市三溪片区瓯海中心南单元 D-15 地块保障性安居工程	温住建发[2014]21 号	温国用 (2014) 第 3-00026 号	浙规证 2013-030400075 号	浙规证 2014-030400076 号	330301201511160101
温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-19、E-18 地块保障性安居工程	温住建发[2014]110 号	温国用 (2014) 第 3-02402 号	浙规证 2013-030400101 号	浙规证 2014-030400109 号	330304201511110101
瑶溪经济适用房 B34、B30、B36 地块工程	温发改基综[2006]469 号	温国用 (2009) 第 2-147645 号	浙规证 2006-030100060 号	浙规证 2007-03010069 号 浙规证 2007-03010070 号 浙规证 2007-03010071 号	3303022008022901501 3303022008022901601 3303022011050301301 3303022008022101401 3303022008022101201 3303022008022101301
温州市安居工程娄桥经济适用房 D-13、D-14 地块工程	温发改基综[2010]196 号 温发改基综[2010]197 号	温国用 (2013) 第 3-298716 号 温国用 (2013) 第 3-298724 号	浙规证 2010-030100009 号 浙规证 2010-030100010 号	浙规证 2011-030100002 号 浙规证 2011-030100003 号	3303022011060701901 3303022011060802001 3303022012032801401 3303022011062302401 3303022011062302301
瓯海中心区 E-05 地块经济适用房、E-10 地块	温发改基综[2011]335 号	温国用 (2013) 第 3-306825 号	浙规证 2011-030400029 号	浙规证 2011-030400066 号	3303022011092903901 3303022011092904001
温州市安居工程瑶溪住宅区西地块 B10、	温发改基综[2008]498 号	温国用 (2013) 第 2-330475 号	浙规证 2008-030100024 号	浙规证 2013-030100025 号	3303022012071203601

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建设工程施工许可证号
B11a、B11b 地块工程					
双龙路改建工程安置房	温发改审设计[2016]8号	浙(2016)温州市不动产权第0010183号	浙规证 2011-030100057号	浙规证 2016-030100057号	330301201612300101
温州市南塘西片区 C-16-1 地块安置房建设工程	温发改审设计[2017]35号	浙(2017)温州市不动产权第0117759号	浙规证 2017-030100013号	浙规证 2017-030100053号	330301201712290101

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建安置房项目包括金融聚集区地块危旧房改造工程、桃花岛 D 地块、吕家岸 G-36 地块安置房等 20 项，总投资 1,944,125.00 万元，已完成投资 1,337,120.16 万元，剩余投资额 609,037.84 万元。

截至 2022 年 3 月末发行人主要在建安置房项目情况如下：

图表 5-19：截至 2022 年 3 月末公司主要在建安置房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设主体	项目类别	项目所在地	总投资	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	剩余投资额	项目进度情况	开工时间	预计竣工时间
1	金融聚集区地块危旧房改造工程	滨江公司	保障性安置房	鹿城区	338,350.00	338,384.00	-	100.00%	2014/6/1	2022/6/1
2	桃花岛 D 地块	滨江公司	保障性安置房	鹿城区	125,566.00	76,438.00	49,128.00	60.87%	2013/1/1	2025/5/1
3	吕家岸 G-36 地块安置房	城乡公司	保障性安置房	鹿城区	126,297.00	85,740.00	40,557.00	67.89%	2018/1/1	2022/6/1

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	建设主体	项目类别	项目所在地	总投资	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	剩余投资额	项目进度情况	开工时间	预计竣工时间
4	温州市城市中央绿轴 F-04a 地块拆迁安置房工程	城乡公司	保障性安置房	鹿城区	50,450.00	31,099.00	19,351.00	61.64%	2018/1/1	2023/2/1
5	吕家岸 A-02a 地块城中村改造安置房工程	城乡公司	保障性安置房	瓯海区	28,382.00	18,292.00	10,090.00	64.45%	2018/1/1	2022/12/1
6	温州市城市中央绿轴 F-03a 地块拆迁安置房工程	城乡公司	保障性安置房	鹿城区	74,552.00	39,839.00	34,713.00	53.44%	2018/1/1	2023/5/1
7	温州市滨江商务区蒲州片区 P03-06 地块工程	基础公司	保障性安置房	龙湾区	111,837.00	66,400.00	45,437.00	59.37%	2018/1/1	2022/9/1
8	蒲州片区 P05-03 安置房工程	基础公司	保障性安置房	龙湾区	105,562.00	63,195.00	42,367.00	59.87%	2018/1/1	2022/10/1
9	温州市滨江商务区蒲州片区 P01-14 安置房工程	基础公司	保障性安置房	龙湾区	120,434.00	63,023.00	57,411.00	52.33%	2020/1/1	2022/8/1
10	CBD 片区 01-10 地块保障性安居工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	59,449.00	27,518.00	31,931.00	46.29%	2020/1/1	2022/12/1
11	洪殿单元 F-28 地块安置房建设工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	185,722.00	107,080.00	78,642.00	57.66%	2018/1/1	2022/12/1
12	市核心片区洪殿单元 F-19 地块安置房	公建公司	保障性安置房	鹿城区	48,528.00	44,880.00	3,648.00	92.48%	2018/1/1	2022/12/1
13	滨江商务区洪殿片区杨府山北侧 03-02-02/05 地块城中村改造工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	114,363.00	62,103.00	52,260.00	54.30%	2018/1/1	2022/12/1

序号	项目名称	建设主体	项目类别	项目所在地	总投资	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	剩余投资额	项目进度情况	开工时间	预计竣工时间
14	洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	25,133.00	22,832.16	2,300.84	90.85%	2017/1/1	2022/12/1
15	杨府山北侧 03-02-51B 地块安置房建设工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	43,385.00	31,693.00	11,692.00	73.05%	2018/1/1	2022/6/1
16	滨江商务区 03-01-04a 地块安置房建设工程	公建公司	保障性安置房	鹿城区	75,584.00	70,907.00	4,677.00	93.81%	2018/1/1	2023/6/1
17	温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-07a 安置房地块	安居房开发	保障性安置房	瓯海区	51,007.00	45,466.00	5,541.00	89.14%	2017/11/1	2022/12/1
18	温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-06 地块工程	安居房开发	保障性安置房	龙湾区	34,800.00	32,957.00	1,843.00	94.70%	2018/12/1	2022/12/1
19	温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-07 地块工程	安居房开发	保障性安置房	龙湾区	2,031.00	4,030.00	-	100.00%	2020/5/1	2022/12/1
20	龟湖街坊	名城建设	保障性安置房	鹿城区	222,693.00	105,244.00	117,449.00	47.26%	2018/12/1	2023/12/1
合计		-	-	-	1,944,125.00	1,337,120.16	609,037.84	-	-	-

图表 5-20: 截至 2022 年 3 月末公司主要在建安置房项目情况 (续表 1)

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
金融聚集区地块危旧房改造工程	温住建发[2012]293号、温住建发[2014]254号	温国用(2013)第1-343767号、温国用(2014)第1-08318号、温国用(2015)第1-01206号	地字第浙规证2013-030100028号、地字第浙规证2014-030100021号、地字第浙规证2014-030100030号	建字第浙规证2015-030100047号	330302201606230301、330302201606230401、330302201606230201

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
桃花岛 D 地块	温发改审 [2011]107 号、温 发改基综 [2012]51 号	温国用(2016)第 2-00689 号、温国用(2016)第 1- 01945 号	地字第浙规证 2012- 030100018 号	建字第浙规证 2015- 030100056 号	330302201603310101、 330302201603310201、 施准基桩(2013)010 号、施 准基桩(2014)010 号
吕家岸 G-36 地块安置房	温发改审 [2016]55 号、温 发改审设计 [2016]99 号	浙(2018)温州市不动产权第 0025312 号	地字第浙规证 2017- 030100050 号	建字第浙规证 2018- 030100022 号	330301201806290101
洪殿单元 C-12 地块安置房建设 工程	温发改审 [2016]90 号、温 发改审设计 [2016]93 号	-	地字第浙规证 2016- 030100027 号	建字第浙规证 2017- 030100049 号	330302201802090101
温州市城市中央绿轴 F-04a 地 块拆迁安置房工程	温发改审 [2018]59 号	浙(2018)温州市不动产权第 0076030 号	地字第浙规证 2018- 030100014 号	建字第浙规证 2018- 030100042 号	330301201811220101
温州市滨江商务区蒲州片区 P03-06 地块工程	温鹿发改审 [2018]53 号	浙(2019)温州市不动产权第 0027085 号	地字第浙规证 2018- 030200045 号	建字第浙规证 2018- 030200139 号	330302201902010201
蒲州片区 P05-03 安置房工程	温发改审 [2018]17 号	-	地字第浙规证 2018- 030100036 号	建字第浙规证 2019- 030100019 号	330302201904120101
吕家岸 A-02a 地块城中村改造 安置房工程	温发改审 [2018]36 号	浙(2018)温州市不动产权第 0110152 号	地字第浙规证 2018- 030600001 号	建字第浙规证 2018- 030600011 号	330304201904160101
温州市城市中央绿轴 F-03a 地 块拆迁安置房工程	温发改审 [2018]32 号	浙(2019)温州市不动产权第 0009326 号	地字第浙规证 2018- 030100067 号	建字第浙规证 2019- 030100015 号	330301201903110101
洪殿单元 F-28 地块安置房建设 工程	温发改审 [2018]88 号	温土鹿交[2018]072 号、 3303022018A10064	地字第浙规证 2018- 030100025 号	建字第浙规证 2018- 030100028 号	330301201905310101
市核心片区洪殿单元 F-19 地块 安置房	温鹿发改审 [2018]113 号、温 鹿发改审 [2018]121 号	3303022017A1068	地字第浙规证 2018- 030200027 号	建字第浙规证 2018- 030200113 号	330302201811230101

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
滨江商务区洪殿片区杨府山北侧 03-02-02/05 地块城中村改造工程	温鹿发改审模拟 [2018]1 号	温土鹿交[2018]075 号、 3303022018A10074	地字第浙规证 2015- 030200094 号	模拟审批, 无证	模拟审批, 无证
温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-07a 安置房地块	温住建发 [2015]224 号	温国用 (2015) 第 3-04909 号	浙规证 2014-030400068 号	浙规证 2016- 030400070 号	330304201709270101
温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-06 地块工程	温发改审设计 [2018]5 号	温土资建 (2018) 020081 号	浙规证 2010-030100001 号	浙规证 2018- 030100046 号	330301201809290401
温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-07 地块工程	龙发改立 [2019]22 号	浙 (2020) 温州市不动产权第 0004604 号	浙规证 2019-030300009 号	浙规证 2019- 030300045 号	330300202004070101
龟湖街坊	温发改审设计 (2018) 39 号 温发改审设计 (2018) 61 号 温发改审设计 (2017) 112 号	浙 (2017) 温州市不动产第 0136825 号、 浙 (2018) 温州市不动产第 0136811 号、 浙 (2018) 温州市不动产第 0136828 号、 浙 (2018) 温州市不动产第 0136817 号、 浙 (2018) 温州市不动产第 0138984 号、 浙 (2018) 温州市不动产第 0139030 号	浙规证 2017-030100009 号	浙规证 2018- 030100034 号、 浙规证 2018- 030100063 号	330302201807270101、 330302201903190101
温州市滨江商务区蒲州片区 P01-14 安置房工程	温鹿发改审 [2018]106 号	温鹿预审[2018]0302030 号	浙规证 2018-030200049 号	浙规证 2019- 030200022 号	模拟许字[2019]1 号
CBD 片区 01-10 地块保障性安居工程	温发改审 [2014]145 号	浙(2020)温州市不动产权第 00097163 号	浙规证 2018-030100070 号	浙规证 2019- 030200022 号	330301201909290101
杨府山北侧 03-02-51B 地块安置房建设工程	温鹿发改审 [2017]47 号	3303022017A1089	浙规证 2017-030200068 号	浙规证 2018- 030200085 号	330302201811090101

项目名称	立项文号	土地文号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
滨江商务区 03-01-04a 地块安置房建设工程	温鹿发改审[2017]36 号	温土鹿交[2018]036 号	浙规证 2018-030200033 号	浙规证 2018-030200117 号	330302201812190101

注：滨江商务区洪殿片区杨府山北侧 03-02-02/05 地块城中村改造工程为模拟审批，根据《温州市市级投资项目模拟审批实施办法》，为推进重大项目审批效率，对暂不具备审批条件的情况下，审批部门提前进入审批程序，出具模拟审批文件。项目申报材料齐全达到法定审批条件，模拟审批转为正式审批文件。

图表 5-21：截至 2022 年 3 月末公司主要在建安置房项目情况（续表 2）

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源	未来三年投资安排			未来销售安排
			2022 年	2023 年	2024 年	
金融聚集区地块危旧房改造工程	338,350.00	自有资金+外部筹措	-	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
桃花岛 D 地块	125,566.00	自有资金+外部筹措	24,128.00	12,500.00	7,500.00	计划项目完工之后三年内处置完毕
吕家岸 G-36 地块安置房	126,297.00	自有资金+外部筹措	40,557.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
温州市城市中央绿轴 F-04a 地块拆迁安置房工程	50,450.00	自有资金+外部筹措	10,000.00	9,351.00	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
吕家岸 A-02a 地块城中村改造安置房工程	28,382.00	自有资金+外部筹措	10,090.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
温州市城市中央绿轴 F-03a 地块拆迁安置房工程	74,552.00	自有资金+外部筹措	20,000.00	14,713.00	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
温州市滨江商务区蒲州片区 P03-06 地块工程	111,837.00	自有资金+外部筹措	45,437.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目名称	总投资	资金来源	未来三年投资安排			未来销售安排
			2022 年	2023 年	2024 年	
蒲州片区 P05-03 安置房工程	105,562.00	自有资金+外部筹措	42,367.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
温州市滨江商务区蒲州片区 P01-14 安置房工程	120,434.00	自有资金+外部筹措	57,411.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
CBD 片区 01-10 地块保障性安居工程	59,449.00	自有资金+外部筹措	31,931.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
洪殿单元 F-28 地块安置房建设工程	185,722.00	自有资金+外部筹措	78,642.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
市核心片区洪殿单元 F-19 地块安置房	48,528.00	自有资金+外部筹措	3,648.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
滨江商务区洪殿片区杨府山北侧 03-02-02/05 地块城中村改造工程	114,363.00	自有资金+外部筹措	52,260.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程	25,133.00	自有资金+外部筹措	2,300.84	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
杨府山北侧 03-02-51B 地块安置房建设工程	43,385.00	自有资金+外部筹措	11,692.00	-	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
滨江商务区 03-01-04a 地块安置房建设工程	75,584.00	自有资金+外部筹措	3,000.00	1,677.00	-	计划项目完工之后三年内处置完毕
温州市三溪片区瓯海中心南单元 E-07a 安置房地块	51,007.00	企业自筹	5,541.00	-	-	优先满足本片区安置需求, 剩余房源由市区政府统筹安置
温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-06 地块工程	34,800.00	企业自筹	1,843.00	-	-	优先满足本片区安置需求, 剩余房源由市区政府统筹安置
温州市永强北片区瑶溪南单元 12-B-07 地块工程	2,031.00	企业自筹	-	-	-	老人活动中心无销售安排
龟湖街坊	222,693.00	企业自筹	60,000.00	57,449.00	-	优先满足本片区安置需求, 剩余房源由市区政府统筹安置
合计	1,944,125.00	-	500,847.84	95,690.00	7,500.00	-

主要项目简介：

1) 金融聚集区地块危旧房改造工程

项目位于滨江商务区 12-01、12-04、12-06、13-09 地块，东侧为商务六路、南侧为七都大桥引桥部分与学院东路连接处，西侧为沿江（会展）路，北侧为商务二路，用地面积约 44,829.30 平方米，总建筑面积 272,600.00 平方米，其中办公建筑面积 89,900.00 平方米，商业建筑面积 107,500.00 平方米，地下建筑面积 74,450.00 平方米。建设主体为温州市滨江建设投资有限公司，建设周期为 2014 年 6 月 1 日至 2022 年 6 月 1 日，计划总投资 338,350.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 338,384.00 万元。

2) 桃花岛 D 地块安置房

项目位于滨江商务区 T04-02 地块，北侧为七都二桥引桥路段，西侧为沿江路，南侧为规划道路，项目用地面积为 60,013.00 平方米，总建筑面积 209,970.37 平方米，包含住宅、商业用房、物业用房、影剧院等。建设主体为温州市滨江建设投资有限公司，建设周期为 2013 年 1 月 1 日至 2025 年 5 月 1 日，计划总投资 125,566.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 76,438.00 万元。

3) 洪殿单元 F-28 地块安置房建设工程

项目位于温州市核心片区洪殿单元 F-28 地块，东侧为规划上陡门路，南侧为黎明东路，西、北侧为黎明河。项目用地面积为 39,295.00 平方米，总建筑面积 208,071.60 平方米，包括住宅、商业建筑、小区配套用房等。建设主体为温州市公共建筑建设投资有限公司，建设周期为 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 1 月 1 日，计划总投资 185,722.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 107,080.00 万元。

4) 龟湖街坊

项目位于温州市鹿城区蒲鞋市街道巽山村，东至江蒲路、南至龟湖路、西至龟湖路以西，北至学院路。总建筑面积 168,242.00 平方米，计入容积率的总建筑面积 96,279.00 平方米，其中，住宅 72,142.00 平方米，商业 9,952.00 平方米，办公 10,051.00 平方米，龟湖水乡特色景观风貌带建筑 1,500.00 平方米，物业用房 674.00 平方米，开闭所 240.00 平方米，公共厕所 60.00 平方米，社区服务中心

700.00 平方米，其他配套设施用房 960.00 平方米（含配电房、消控中心、弱电机房、通信机房、门卫室等）。另架空层 3,563.00 平方米，地下室 66,000.00 平方米，地下通道 2,400.00 平方米。机动车停车位 1,185 个（含公共停车位 180 个），其中，地下 1,095 个，地面 90 个。非机动车地下停车位 2,052 个。建设主体为温州市名城建设开发有限公司，建设周期为 2018 年 12 月 1 日至 2023 年 12 月 1 日，计划总投资 222,693.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 105,244.00 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人主要拟建安置房项目为温州市吕家岸 A-15 地块安置房工程，预计总投资 118,080.00 万元。

图表 5-22：截至 2022 年 3 月末公司主要拟建安置房项目情况

单位：万元

序号	建设主体	项目名称	类别	拟开工时间	拟竣工时间	批文情况
1	城乡公司	温州市吕家岸 A-15 地块安置房工程	保障性安置房	2022/12/1	2025/1/1	批文正在办理中

图表 5-23：截至 2022 年 3 月末公司主要拟建安置房项目情况（续表 1）

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2022 年预计投资额	2023 年预计投资额	2024 年预计投资额
1	温州市吕家岸 A-15 地块安置房工程	118,080.00	3,000.00	40,000.00	40,000.00

发行人的安置房业务不存在未披露或失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人诚信合法经营，不存在违法及不合规经营的情况，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情况；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等情况；不存在土地权属问题；不存在未经

国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目合法合规，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人的安置房业务合法合规，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]87 号、财预[2017]50 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的要求。

2、土地综合整理业务

发行人作为滨江商务区、中央绿轴等重点区域的公建配套项目的开发业主单位，负责项目的策划以及衔接城市总体规划。该业务主要由温州市滨江建设投资有限公司、温州市城乡建设投资有限公司等发行人下属子公司承担。滨江商务区规划总用地面积 11.50 平方公里，规划总建筑面积 1,651.00 万平方米，计划总投资 2,000.00 亿元，城市中央绿轴区规划总用地面积约为 3.15 平方公里，规划总建筑面积约为 304.00 万平方米，计划总投资 292.00 亿元

根据 2011 年 3 月《中共温州市委财经工作领导小组会议纪要》（〔2011〕1 号纪要）和 2013 年 10 月根据《温州市人民政府专题会议纪要》（〔2013〕156 号纪要），城市中央绿轴区块由发行人作为业主单位负责实施，进行“资地平衡、封闭运作”，区块内土地出让收益，扣除相关规费后支付发行人土地整理费用（即土地整理收入）。财综[2016]4 号下发之后，公司土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规开展，主要表现为：财综[2016]4 号下发之后，发行人结合自身从事土地整理业务公司的特性，对文件出具前已整理待出让以及在整理土地进行新老划断，为符合国家相关政策要求，发行人与温州市滨江新区建设管理中心于签署框架协议，对 2017 年 3 月 31 日起土地整理项目均进行调整；根据协议，按照发行人实际发生的土地开发整理成本加成一定比例（具体比例根据所整理土地的用地

性质单独确定) 向发行人支付土地开发整理收益; 土地整理收入不与土地使用权出让金挂钩。

(1) 土地整理业务板块经营模式

发行人重点区域内土地综合整理业务运作模式和流程主要分为土地获取、拆迁补偿安置和土地综合整治、土地出让 3 个环节。

根据发行人年初制定的征地目标, 属地政府作为征地责任主体, 统筹安排土地征收及拆迁补偿安置管理工作。在完成土地开发后, 进入出让流程, 由温州市土储收回土地并在土地交易市场进行招拍挂, 二级开发商通过竞价方式取得土地使用权并签订土地出让合同。主要情况如下:

1) 在列入年度征地投资计划后, 各征管处与政府相关职能部门组成联合测算组, 完成现场调查和资金测算; 通过征收单位将拆迁补偿安置资金支付给相关单位或个人。如被征收对象选择定向安置房, 根据其选择的户型及面积测算购房款, 并在拆迁补偿安置费中予以扣除, 如存在超额或不足的情况, 按照多贴少补的原则处理; 最后归档并永久保存。

2) 获得土地后进行土地综合整治开发。发行人根据项目进度滚动分次开发, 投入资金对土地进行前期整理, 土地整理完成后, 公司将土地交给收储中心收储并进行出让。

3) 温州市国土局在土地交易市场对拟出让土地招拍挂, 二级开发商通过竞价方式取得土地使用权并签订土地出让合同。购买方向温州市财政局缴纳成交价款, 根据协议约定, 温州市财政局扣除相关费用后按照土地开发投入加成一定比例投资收益支付发行人土地整理费用(即土地整理收入)。

(2) 在业务各个环节中的会计处理

发行人土地整理开发业务的会计处理模式为:

项目建设期间, 支付给施工单位的款项, 借记“存货”, 贷记“银行存款”, 对应现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”; 根据建设管理中心出具的土地收入备案函, 在收到温州市财政拨付资金后, 确认为收入时, 借记“银行存款”, 贷记“主营业务收入”; 同时, 借记“主营业务成本”, 贷记“存货”。对应在现

现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”发行人土地整理收入根据当年的回款情况进行计量并确认，故不涉及相关应收的核算。

图表 5-24：发行人近三年及一期土地开发整理经营情况表

单位：亿元、年、万 m²

地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	是否签订合同或协议	用地面积	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
								2022	2023	2024	
桃花岛 T04-16	2013-2017	2013-2017	4.16	否	4.26	11.89	11.89	-	-	-	否
桃花岛 T04-17					2.73			-	-	-	
桃花岛片区 T05-18 地块	2014-2018	2018-2020	3.46	是	2.56	9.88	9.88	-	-	-	是
洪殿片区 D-06 地块	2014-2018	2019-2020	1.59	是	2.61	6.81	6.81	-	-	-	是
桃花岛片区 T05-14a 地块	2014-2018	2019-2020	3.99	是	3.96	4.60	4.60	-	-	-	是
温州市滨江商务区 03-02-21 地块	2016-2020	2020-2021	4.12	是	4.87	8.72	8.72	-	-	-	是
温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	2017-2021	2021-2022	5.84	是	4.86	9.41	9.41	-	-	-	是
核心片区商务中心单元 A-04 地块	2017-2021	2021-2022	1.69	是	1.22	2.73	2.73	-	-	-	是
滨江商务区洪殿单元 B-31 地块	2017-2021	2021-2022	1.53	是	1.17	2.46	2.46	-	-	-	是
合计	-	-	26.38	-	28.24	56.50	56.50	-	-	-	-

图表 5-25：发行人截至 2022 年 3 月末土地在整理情况

单位：万元、亩

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资金额	用地面积	是否签订合同或协议	未来三年回款计划		
								2022	2023	2024
1	滨江商务区 03-02-18	2019 年-2023 年	2024-2025 年	14,985.00	4,907.00	15.24	是	-	-	10,000.00

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	用地面积	是否签订合同或协议	未来三年回款计划		
								2022	2023	2024
2	滨江商务区 C-02/03/04 地块	2020 年-2022 年	2022-2023 年	29,500.00	27,211.50	34.00	是	20,000.00	22,000.00	-
4	桃花岛 T04-15 地块	2018 年-2021 年	2022-2023 年	45,510.00	8,311.00	38.00	是	30,000.00	34,000.00	-
5	体育休闲区 T03-02 地块	2018 年-2022 年	2023-2024 年	128,896.90	51,157.18	109.28	是	-	90,000.00	91,000.00
6	洪殿单元 C-18 地块	2020 年-2022 年	2022 年-2024 年	108,200.00	17,950.00	97.94	是	50,000.00	50,000.00	52,000.00
合计				327,091.90	109,536.68	294.46	-	100,000.00	196,000.00	153,000.00

图表 5-26：发行人未来拟整理土地

单位：亩、万元、年

地块名称	面积	拟投资金额	预计整理年度
桃花岛 T02-15 地块	141.93	150,000.00	2022
核心片区江滨单元 D-09 地块	36.45	38,500.00	2023
杨府山北片 01-04-31	16.25	18,920.00	2023
合计	194.63	207,420.00	-

关于发行人土地开发业务板块是否符合国家法律法规及有关政策规定的说明：

公司从事一级土地开发业务合法、合规、符合国家及地方相关政策，公司土地整理业务与土地业务板块符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、财预[2012]463 号、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等相关法律法规与有关政策规定情况。

关于土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况：

2014 年 8 月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对 2008 年至 2013 年 6 年间地方政府总计 15 万亿元的土地出让金展开了重点审计。发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知，市一级相关土地储备业务均由市土储中心负责，当前发行人主业及人员独立，具备健全的公司法人治理结构，不存在承担土地储备职能的情形。

3、基础设施建设收入（砂石、道路施工及其他收入）

发行人从事城市基础设施建设主要采取政府拨付建设方式，通过与温州市政府签署相关合同，约定由发行人对特定项目进行投资建设，由温州市政府对项目进行分期向发行人按照事先约定的费率支付代建管理费。根据《中共温州市委专题会议纪要[2012]10 号》的有关精神，由温州城发代建的项目，代建管理费在工程总概算内按工程量的 2.80% 计取。从 2018 年开始，发行人与中心区指挥部协定，建设资金由发行人向中心区指挥部按照进度提前申请拨付，中心区指挥部按照项目进度分期向发行人支付，建设资金包括双方认可的建设成本及按照建设成本加成一定比例确认的代建管理费收入。

(1) 基建板块业务基本模式

发行人作为温州滨江商务区、中央绿轴区的开发建设主体，主要通过下属子公司开展基础设施建设业务。在 2013 年之前，发行人主要采取政府回购或代建的方式，具体开展重点区域内基础设施的建设工作，建设完成后，由温州市政府以经审计的投资成本按照协议约定的期限及额度对项目分期进行回购或按照事先约定的 2.80% 费率向各建设指挥部收取代建管理费，其中投资成本包括项目建设成本以及为代建项目融资所发生的资金成本（按照基础设施建设成本加成）。

自财政部、发改委、人行、银监会联合发布《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）后，2013 年以后的基建类项目不再计提 2.80% 的代建管理费，温州市政府针对上述情况已经出具了说明性文件。业务流程如下：

在项目前期审批阶段，发行人将项目建议书上报市发改委立项，确认项目建设资金来源；发改委立项通过后，发行人再将拟建项目报规划部门进行土地选址，由土地规划部门发放土地规划许可证，同时向土地部门报征地手续，环评，水利保护等手续同时办理。

在项目招标阶段，发行人将项目的初步设计方案上报住建部审批，施工图纸交由第三方公司设计，审查合格后在温州市公共交易中心进行招标，招标过程委托代理单位进行。

在项目建设阶段，项目施工由中标的施工单位组织施工。在项目的施工过程中，由监理单位、发行人派驻人员进行质量、安全监督。项目建设完工后，由住建委组织工程竣工验收。

资产负债表和利润表：政府拨款时，借记“货币资金”，贷记“长期应付款”，项目建设期间的开发支出，借记“在建工程”，贷记“货币资金”，项目按进度进行结算时，借记“长期应付款”，贷记“营业收入”；项目完工时，借记“存货”，贷记“在建工程”；项目移交时，结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。

现金流量表：项目建造期，为项目建造发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，融资计入“筹资活动产生的现金流量”。项目按进度进行结算时，按进度收到的项目结算金额计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

近三年及一期，发行人主要已完工基建类项目 13 项，合计总投资 947,783.10 万元，截至 2022 年 3 月末已投 901,260.71 万元，已回款金额 520,369.77 万元。

发行人主要已完工基建类项目情况如下：

图表 5-27：2019 年至 2022 年 3 月末发行人主要已完工基础设施建设类项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	地理位置	建设主体	建设期间	回款期间	是否签订合同或协议	总投资额	已投资额	应确认收入金额	已回款金额	批复文号	是否按照合同约定获取报酬
1	瓯海大道西段快速路工程	瓯海大道西段	基础公司	2010-2016	2016-2019	是	349,100.00	316,040.97	-	376,667.46	温发改投资[2008]587号	是
2	灵昆北段标准堤二期工程	龙湾区灵昆岛北侧，西起灵昆岛航标站，东至龙湾区规划滨海大道北端。	公建公司	2014-2017	2017-2020	是	23,627.10	18,934.15	-	10,003.00	温发改审[2008]58号	是
3	滨江商务区洪福路（府东路-加洲路）市政道路工程	西起府东路，东至加洲路	滨江公司	2016-2017	2017-2020	是	34,219.00	31,415.23	-	2,375.57	温发改审[2013]74号	是
4	府东路北段（江滨路—瓯江路）	东临府东路，南为已建住宅小 区，西与二期工	公建公司	2017-2018	2018-2021	是	18,608.00	17,686.04	-	2,782.77	温发改审[2007]7号	是

序号	项目名称	地理位置	建设主体	建设期间	回款期间	是否签订合同或协议	总投资额	已投资额	应确认收入金额	已回款金额	批复文号	是否按照合同约定获取报酬
		程规划用地相邻，北临黎明东路										
5	滨江商务区加洲路市政工程（瓯江路-学院东路段）	北起瓯江路，南至学院东路	滨江公司	2014-2018	2018-2021	是	27,319.00	26,467.00	-	6,116.31	温发改审[2013]42号	是
6	温州城市中央绿轴封闭区东垞路（中央绿轴公园东西延伸段）市政道路工程	西段由惠民路至规划道路，东段由生门路西侧至汤家桥路	城乡公司	2015-2017	2018-2021	是	13,664.00	13,567.00	-	5,376.81	温发改审[2014]124号	是
7	城市中央绿轴公园	北至温州大道，南至瓯海大道，西至规划道路，东至张宅河	城乡公司	2014-2018	2018-2021	是	96,099.00	96,099.00	-	71,773.03	温发改审[2014]46号	是
8	环商泄洪河道	南起学院东路，北至瓯江，东临杨府山商务中心，西侧为加洲路	滨江公司	2015-2017	2017-2021	是	35,288.00	35,057.36	-	9,437.00	温发改审[2013]43号	是

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	地理位置	建设主体	建设期间	回款期间	是否签订合同或协议	总投资额	已投资额	应确认收入金额	已回款金额	批复文号	是否按照合同约定获取报酬
9	瓯江路堤防提升改造工程（香源路-蒲州河）	滨江商务区瓯江南岸，西起香源路，东至蒲州水闸，堤线全长约 3.95 公里，用地面积约 136,480.00 平方米	滨江公司	2018-2020	2019-2021	是	53,776.00	49,910.96	-	13,616.28	温发改审[2018]98 号	是
10	商务六路二期	商务八路-黎明东路、商务二路-学院路段	滨江公司	2014-2020	2017-2021	是	52,666.00	52,666.00	-	8,172.30	温发改审[2009]45 号	是
11	温州滨江商务区黎明东路市政工程二期（府东路—三号路段）	西起府东路，东至三号路段	滨江公司	2014-2020	2017	是	60,995.00	60,995.00	-	5,782.37	温发改审[2010]57 号	是
12	宁波路二期建设工程	南起温瞿公路，北至 104 国道	基础公司	2014-2020	2016-2017	是	182,422.00	182,422.00	-	8,266.87	温发改审[2010]92 号	是
合计							947,783.10	901,260.71	-	520,369.77	-	-

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建的基建类项目 9 项，预计总投资 864,383.01 万元，截至 2022 年 3 月末已投 349,473.42 万元，2022-2024 年预计投资 518,596.59 万元，其中，2022 年预计投入资金 429,222.86 万元，2023 年预计投入资金 89,373.73 万元，2024 年预计投入资金 0.00 万元。

发行人截至 2022 年 3 月末主要在建城市基础设施建设情况如下：

图表 5-28：截至 2022 年 3 月末主要在建城市基础设施建设情况

单位：万元、年、%

序号	项目名称	地理位置	建设主体	政府批文	土地批文	环评批文	建设期间	计划总投资额	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	是否签署合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	是否合法合规	未来三年投资计划		
														2022 年	2023 年	2023 年
1	温瑞大道南段快速路一期工程（含 S3 线共建段）	北起瓯海大道，南至温州南，全长 5.5 公里，包括与市域铁路 S3 线共建段。	基础公司	温发改审[2019]32 号	温资规预[2019]17 号	温环建[2020]02 号	2019-2022	376,272.00	102,783.87	是	100.00%	102,783.87	是	273,488.13	-	-
2	桃花岛地段规划三路、规划四路市政工程	规划三路西起沿江路，东至江滨路；规划四路北起规划三路，南至规划五路	滨江公司	温发改审[2008]57 号	温国用(2015)第 1-01203 号	温环建[2009]050 号	2014-2022	10,153.00	4,996.23	是	100.00%	4,996.23	是	5,156.77	-	-
3	滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程	东至瓯江路，西至加洲路，北至商务四路，南至商务	滨江公司	温发改审[2013]110 号	温土资字[2017]1094 号	温环建[2016]039 号	2017-2023	237,911.00	48,537.27	是	100.00%	48,537.27	是	100,000.00	89,373.73	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	地理位置	建设主体	政府批文	土地批文	环评批文	建设期间	计划总投资额	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	是否签署合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	是否合法合规	未来三年投资计划		
														2022 年	2023 年	2023 年
		三路, 项目总用地 194.69 亩														
4	中兴大道管廊	机场大道-浦江北路-瓯江路-商务变, 属地下工程	滨江公司	温发改审[2013]89号	地下工程, 无需土地批文	温环建[2015]081号	2013-2022	22,739.00	12,400.85	是	100.00%	12,400.85	是	10,338.15	-	-
5	屿田工业区 T05-06 地块 幼儿园	滨江商务区桃花岛片区 T05-06	基础公司	温发改审[2013]89号	温土资建[2018]020127号	为环评审批意见(2015年1月23日)	2019-2022	3,803.01	1,870.15	是	100.00%	1,870.15	是	1,932.86	-	-
6	滨江商务区商务二路二期市政工程(会展路-商务六路)	西起会展路, 东至商务六路	滨江公司	温发改审[2018]70号	温土资字[2019]1033号	温环建[2018]032号	2019-2022	11,990.00	3,470.80	是	100.00%	3,470.80	是	8,519.20	-	-
7	跨瓯江电力隧道及架空上改下工程	四回 220KV 高压电力落地。	滨江公司	温发改审[2017]50号	-	-	2019-2022	28,918.00	8,322.23	是	100.00%	8,322.23	是	20,595.77	-	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	地理位置	建设主体	政府批文	土地批文	环评批文	建设期间	计划总投资额	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	是否签署合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	是否合法合规	未来三年投资计划		
														2022 年	2023 年	2023 年
8	温州奥林匹克体育中心-主体育场二期	总建筑面积 7 万平方米，主要建设内容包括 5 万座甲级体育场、配套标准室外 400 米田径训练场、运动员用房、机房、楼梯间、电梯厅等。	体投集团	温发改审[2017]37 号	浙(2019)温州市不动产权第 0055392 号	20183303030000205	2019-2022	100,383.00	104,070.00	是	100.00%	104,070.00	是	-	-	-
9	温州市水上旅游服务基地工程项目	滨江商务区洪殿片区 03-01-10 地块	公建公司	温发改审[2011]90 号	温土资合[2011]1010 号	温环建[2011]007 号	2016-2022	72,214.00	63,022.02	是	100.00%	63,022.02	是	9,191.98	-	-
总计			-	-	-	-	-	864,383.01	349,473.42	-	-	349,473.42	-	429,222.86	89,373.73	-

发行人主要的在建基础设施项目简介：

1) 滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程

滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程东至瓯江路，西至加洲路，北至商务四路，南至商务三路，项目总用地 194.69 亩。工程内容包括绿化工程、广场、地上建筑（商业、美术馆、艺术中心、公交站房等）、地下建筑（商业、预留用房、停车场）、室外工程等。施工主体为温州市滨江建设投资有限公司，项目建设周期为 2017 年 12 月至 2023 年 12 月。计划总投资 237,911.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 48,537.27 万元。立项批文：温发改审[2013]110 号。

2) 温州市水上旅游服务基地工程项目

温州市水上旅游服务基地工程项目位于温州市鹿城区滨江商务区洪殿片区 03-01-10 地块，项目建设用地面积为 13,323.00 平方米，主要建设内容为星级酒店及其配套裙房，地上建筑面积 40,235.00 平方米，地下建筑面积 20,915.00 平方米。施工主体为温州滨江酒店管理有限公司，项目建设周期为 2016 年至 2022 年。计划总投资 72,214.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 63,022.02 万元。立项批文：温发改审[2011]90 号。

3) 温瑞大道南段快速路一期工程（含 S3 线共建段）

温瑞大道南段快速路一期工程（含 S3 线共建段）选址位于瓯海区，工程范围北起瓯海大道，南至朝阳新街跨线桥，总用地面积 51.6218 公顷。本项目主要沿现状温瑞大道敷设，与轨道交通 S3 线共廊道，并对合建范围内的 S3 线同步进行土建预留。主路设计标准为城市快速路，辅路为城市主干路。主路采用高架布置形式，其中瓯海大道至帆海西路段工程与市域铁路 S3 线上下叠层合建。主路设计时速 80 公里/小时，匝道设计时速 40 公里/小时，辅路设计时速 50 公里/小时。道路宽度 80-112 米，道路长度约 5 公里。高架主路规模为双向六车道，地面辅路为双向六车道。主路设计净空 4.5 米，辅路设计净空 5 米，设计汽车荷载城-A 级。主要建设内容包括地面道路、桥涵工程、附属工程、给排水工程等。施工主体为温州市城市基础设施建设投资有限公司，项目建设周期为 2019 年至 2022 年。计划总投资 376,272.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 102,783.87 万元。立项批文：温发改审[2019]32 号。

5) 温州奥林匹克体育中心-主体育场二期

温州奥林匹克体育中心-主体育场二期选址在龙湾区行政中心区南侧，本项目为二期工程，主要建设奥体中心主体育场，位于温州市永强片区奥林匹克单元 A-01 地块西侧，东面为奥体一期工程用地及奥体一路，南面为西扎河，西面为环山东路，北面为变电所及永定路。工程总用地面积约 228,435.00 平方米，其中，净用地面积 220,356.00 平方米，绿化带面积 8,079.00 平方米。项目主要工程内容包括主体育场、公建配套设施、室外田径训练场和室外工程等。实施主体为温州体育发展投资集团有限公司，项目建设周期为 2019 年至 2022 年。计划总投资 100,383.00 万元，截至 2022 年 3 月末已投资 104,070.00 万元。立项批文：温发改审[2017]37 号。

截至 2022 年 3 月末，发行人主要拟建的基建类项目 5 项，预计总投资 1,317,578.00 万元，具体情况如下：

图表 5-29：截至 2022 年 3 月末主要拟建城市基础设施建设项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	地理位置	建设主体	预计建设期间	计划总投资额	未来三年投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年
1	瑶溪南片区间道路二期工程	本项目位于瑶溪南单元，涉及三条道路，包括罗山四路、罗山五路、瑶南一路。	基础公司	2022-2023	14,870.00	7,000.00	7,870.00	-
2	上陡门路（黎明东路-江滨路）工程	南起黎明东路，北至江滨路，长约 563 米，宽约 24 米。	公建公司	2022-2023	9,708.00	5,000.00	4,708.00	-
3	温瑞大道南段快速路二期工程（含 S3 线共建段）	北起朝阳新街，南至环山南路，线路总长约 8.3 公里。	基础公司	2022-2024	340,000.00	110,000.00	120,000.00	110,000.00
4	沿江快速路温州西至广化路段	沿鞋都大道、望江路布设，长约 3.9 公里。	名城公司	2022-2024	337,000.00	100,000.00	120,000.00	117,000.00
5	沿江快速路一期东段和文昌路段	学院路至温州东，长约 6 公里；机场大道至瓯海大道，长约 2.6 公里	基础公司	2022-2024	616,000.00	200,000.00	200,000.00	216,000.00
合计			-	-	1,317,578.00	422,000.00	452,578.00	443,000.00

截至本募集说明签署日，发行人有出资参与两个 PPP 项目、除此以外不存在政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形，

未有被主管机构认定违规及整改的情况。发行人的基础设施建设业务合法合规，符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财综[2016]4号文、财预[2017]87号、财预[2017]50号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的要求。

出资参与两个 PPP 项目如下：

1) 温州市七都大桥北汊桥工程：该工程是浙江省重点工程，该工程起点为鹿城区七都街道上沙村接七都互通，终点为永嘉县三垟街道开垟村等接 104 国道，预留平台远期连接绕城北高速，按城市主干道标准设计，双向六车道，主桥桥型采用单索面双独柱塔叠合梁斜拉桥，全长 1,866m，其中跨越瓯江北航道特大桥主桥 680m，主跨最大跨径 360m，桥面最大宽度 37.62 米，互通两处，改建 104 国道 1.74 公里。浙江省发改委出具项目建议书的批复（浙发改投资〔2011〕16 号）及可行性研究报告的批复（浙发改投资〔2013〕302 号）。项目总投资 19.95 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 16.28 亿元。

该项目已于 2019 年 2 月 28 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP 项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市七都大桥北汊桥建设有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市七都大桥北汊桥建设有限公司 30% 股份，社会资本方为上海建工集团股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

2) 浙江省温州市瓯江两岸核心段亮化夜游项目：该项目建设地点位于温州市鹿城区及永嘉县范围内，东至七都大桥西岸，西至东瓯大桥，南北以瓯江两岸沿线为界，主要建设内容为瓯江沿江两岸前排建筑、桥、山体景观等方面的亮化工程。温州市发改委出具项目建议书的批复和可行性研究报告的批复（温发改审〔2017〕88 号）。项目总投资 5.6 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 5.6 亿元。

该项目已于 2017 年 7 月 1 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP

项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市瓯江旅游发展有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市瓯江旅游发展有限公司 36.30% 股份，社会资本方为北京良业环境技术股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定的情形，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

4、公用事业板块

发行人公用事业板块主要由子公司公用集团运营。公用集团是温州市政府授权经营国有资产的企业法人，行使国有资产出资者职能，享有相应的资产收益、重大决策和授权范围内人事任免的权利，负责国有资产的保值增值，并承担有限责任。负责以市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。

图表 5-30：公用事业板块近三年及一期分产品结构分析

单位：万元、%

项目		2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务 收入	供水（源水、 自来水）	110,597.64	56.53	111,041.50	62.71	126,921.56	55.60	28,814.74	45.56
	供电（水利发 电）	21,771.24	11.13	9,603.79	5.42	15,133.60	6.63	4,429.87	7.00
	供气（管道、 天然气）	63,288.63	32.35	56,427.49	31.87	86,236.53	37.77	29,994.78	47.43
	合计	195,657.51	100.00	177,072.78	100.00	228,291.69	100.00	63,239.39	100.00
主营业 务成本	供水（源水、 自来水）	76,035.61	54.08	83,585.88	59.29	96,892.92	52.96	23,069.36	42.87
	供电（水利发 电）	8,840.41	6.29	9,658.50	6.85	9,622.95	5.26	2,138.80	3.97
	供气（管道、 天然气）	55,727.47	39.63	47,742.89	33.86	76,456.02	41.79	28,604.91	53.16
	合计	140,603.49	100.00	140,987.27	100.00	182,971.89	100.00	53,813.07	100.00
毛利润	供水（源水、 自来水）	34,562.03	62.78	27,455.61	76.08	30,028.64	66.26	5,745.38	60.95
	供电（水利发 电）	12,930.83	23.49	-54.71	-0.15	5,510.65	12.16	2,291.08	24.31
	供气（管道、 天然气）	7,561.16	13.73	8,684.60	24.07	9,780.51	21.58	1,389.87	14.74
	合计	55,054.02	100.00	36,085.50	100.00	45,319.80	100.00	9,426.33	100.00

毛利率	供水（源水、自来水）	31.25	24.73	23.66	19.94
	供电（水利发电）	59.39	-0.57	36.41	51.72
	供气（管道、天然气）	11.95	15.39	11.34	4.63
	合计	28.14	20.38	19.85	14.91

（1）供水业务

发行人的供水板块收入主要包括自来水业务收入、原水业务收入、排水收入三类。目前发行人水务板块三种业务主要通过向用户收取自来水费的方式统一结算，一般由各营业所柜面直接收费和委托银行、中国邮政局代收费、互联网渠道支付等模式。对于居民用户，结算周期为两个月，单位用户为月结。发行人自来水水费中包括城市供水水费和污水处理费两部分，均由发行人一同收取。其中2019年前发行人自来水公司代征污水处理费后，按月上缴温州市财政局，再由市财政以污水管养经费补贴款的形式支付给发行人全额计入营业收入科目，以收支两条线方式管理；2019年起，发行人收到的财政补助与实际污水处理成本的差额，以净额法计入营业收入科目。城市供水水费中，包括了原水的成本，统一收取后计入营业收入，由发行人自来水分公司和珊溪子公司以及其他源水供应商按月支付结算，以收支两条线方式管理。

图表5-31：供水板块主要业务收入成本金额和占比情况表

单位：万元、%

项目	2019年	占比	2020年	占比	2021年	占比	2022年1-3月	占比
水务板块营业收入：								
自来水业务	61,665.08	55.76	63,798.00	57.45	72,006.61	56.73	15,348.14	53.26
原水业务	32,691.51	29.56	35,102.19	31.61	37,381.65	29.45	7,969.42	27.66
排水业务	36,845.95	33.32	34,030.83	30.65	39,391.73	31.04	10,215.48	35.45
关联交易抵消	-20,604.90	-18.63	-21,889.52	-19.71	-21,858.43	-17.22	-4,718.30	-16.37
合计	110,597.64	100.00	111,041.50	100.00	126,921.56	100.00	28,814.74	100.00
水务板块营业成本：								
自来水业务	48,376.73	63.62	52,683.23	63.03	57,441.89	59.28	13,390.72	58.05
原水业务	21,666.99	28.50	23,502.60	28.12	25,625.05	26.45	5,786.28	25.08
排水业务	29,244.65	38.46	28,615.96	34.24	35,977.40	37.13	8,956.82	38.83
关联交易抵消	-23,252.76	-30.58	-21,215.91	-25.39	-22,171.42	-22.88	-5,064.47	-21.95
合计	76,035.61	100.00	83,585.88	100.00	96,872.92	100.00	23,069.36	100.00

供水板块各业务情况如下：

1) 自来水业务

发行人自来水业务供水范围包括鹿城区、龙湾区和瓯海大部分区域以及温州市经济技术开发区、滨海园区等，基本奠定“一城一网”的城市供水格局，具有明显的垄断地位，自来水供水业务几乎占到温州市区的100%。截至2022年3月末，发行人总供水能力151万立方米/日，供水管道总长3680.77公里，供水用户数达61.46万户。

A、发行人下辖各水厂信息

在供水规模方面，2020年以来随着瓯海区4座水厂（供水能力15万吨/日）的整合并网和石鼓山水厂（供水能力10万吨/日）的建成投用，截至2022年3月末，公司共拥有状元水厂、东向水厂、西山水厂、浦东水厂、藤桥水厂、西向水厂等12座制水厂，其中长坑水厂为备用水厂暂无制水。截至2022年3月末，日供水规模151万吨。具体情况如下：

图表5-32：2019-2021年及2022年3月末水厂产能及产量情况

单位：万吨

水厂	日生产能力	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
东向水厂	16	3,801	3,881	3,893	902
西山水厂	10	3,733	3,691	3,835	866
浦东水厂	28	5,287	5,095	5,602	1,186
状元水厂	38	9,931	10,013	10,650	2,440
西向水厂	30	3,883	3,691	4,046	917
藤桥水厂	3	749	756	622	146
石鼓山水厂	10	-	179	591	129
瓯海区水厂	15	-	1,955	3,564	761
长坑水厂	1	-	-	0	0
合计	151	27,384	29,261	32,803	7,347

东向水厂：位于鹿城区锦绣路412号，总设计供水规模为16万吨/日，东向一厂建于1984年，设计供水规模为4万吨/日，东向二厂设计供水规模为12万吨/日，于1995年投入运行。

西山水厂：位于瓯海区雪山路361号，为温州市首座净水厂，始建于1958年，最初供水规模为5,000吨/日，经多次改扩建，目前供水规模达10万吨/日。

浦东水厂：位于瓯海区温巨公路金西路5号，总设计供水规模为28万吨/日，其中浦东一厂规模为8万吨/日，于1990年1月投入运行；浦东二厂设计供水规模为20万吨/日，于1999年建成投运。浦东水厂原水取自泽雅水库，泽雅水压力较高，一般不启用浦东泵站，直接送至浦东水厂。浦东水厂最大特点是没有

二级泵站，且源水进厂又不用启动浦东泵站，固电耗较低，所以制水成本下降，产水单耗较低。

状元水厂：状元水厂是一座按照现代化大型水厂标准建设的净水厂，是目前温州市供水规模最大、工艺最齐全、自动化程度最高的净水厂。位于龙湾区状元镇龙腾南路，其包括老状元水厂和新状元水厂，老状元水厂设计供水规模为8万吨/日，新状元水厂设计供水规模为38万吨/日，新厂于2005年8月投入运行，并于2009年获评现代化水厂，是公司下属目前供水能力最大的一家水厂。状元水厂水源取自珊溪水库，水质符合地面水环境质量Ⅱ类水体标准。状元水厂采用机械混合池—折板反应池—平流沉淀池—V型气水反冲洗滤池的常规净化处理工艺，以液氯为消毒剂，采用前加氯、后加氯、补氯工艺进行预处理和消毒工艺处理，并配备了前加碱、后加碱和助凝剂投加工工艺，还可以应急启动氧化剂投加，工艺完整可靠，能够有效处理应对珊溪水库原水水质变化。

西向水厂：位于温州市瓯海区泉塘村水厂，水厂一期建设规模为30万m³/日（总规模60万m³/日），水源为珊溪水通过陈岙泵站加压至西向水厂。2015年已经投入试运行。

藤桥水厂：位于藤桥镇樟村，设计供水规模为1万吨/日，1987年投入运行，2008年由原温州水务集团公司兼并，经改扩建后供水规模已达到3万吨/日。

石鼓山水厂：位于藤桥镇，水源取自泽雅水库，水厂一期工程新建10万吨/日净水厂一座及相关附属建筑物，新建DN1000水管输水管道2,349米（含隧道1,600米）和DN600联网水管15,136米，设计供水规模为10万吨/日。

瓯海区水厂：根据《温州市区城乡供水一体化工作方案的通知》，位于瓯海区的温州市瓯海梧田街道自来水厂、温州市泽雅水厂、温州市坑口塘自来水厂及温州市瞿溪自来水厂均已签订《瓯海区供水一体化协议书》，统一整合为瓯海区水厂，设计供水规模为15万吨/日，2020年投入运行。

B、发行人供水业务发展情况：

通过对水务行业多年的管理，发行人在供水能力，供水总量等方面都有了稳健的发展。截至2022年3月末，发行人的日供水设计能力达151万m³。2019-2021年及2022年1-3月，发行人年供水总量分别为27,384.00万m³、29,261.70万m³、32,803万m³和7,347万m³。2019-2021年及2022年1-3月，发行人年售水总量

分别为22,872.71万m³、24,697.10万m³、27,209.55万m³及7,346.6万m³。近三年发行人供水总量和售水总量有所上升，受益于瓯海区4座水厂的整合并网和石鼓山水厂的投运。

发行人供水业务中，主要由居民用水和非居民用水（包括工业、商业服务业）组成，近三年及一期，居民用水占售水总量的比例分别为54.03%、55.14%、54.44%和57.71%，非居民用水占售水总量的比例分别为45.93%、44.55%、45.52%和42.24%。居民用水和非居民用水占比均保持较为稳定水平。

图表5-33：发行人供水业务前五大客户情况

序号	公司名称	2021 年 供水量(m ³)	2022 年 1-3 月 供水量(m ³)	销售水价 (元/ m ³)	2021 年 供水收入(元)	2022 年 1-3 月供水收入 (元)
1	温州宏泽热电股份有限公司	2,259,377.00	501,137.00	4.55	10,280,165.35	2,280,173.35
2	浙江欧珑电气有限公司	683,658.00	141,426.00	4.55	3,110,643.90	643,488.30
3	温州医科大学附属第二医院	591,475.00	72,657.00	4.55	2,691,211.25	330,589.35
4	温州机场集团有限公司	536,728.00	183,671.00	4.55	2,442,112.40	835,703.05
5	温州龙湾伟明环保能源有限公司	534,657.00	76,832.00	4.55	2,432,689.35	349,585.60
	合计	4,605,895.00	975,723.00	-	20,956,822.25	4,439,539.65

温州市供水系统始建于1958年，部分管材老旧，长期经受腐蚀，同时受外部城市工程施工遭受部分破坏，但是发行人管理得当，近三年管网漏损率保持相对稳定，2019-2021年及2022年3月末，发行人管网漏损率分别为13.68%、14.49%、16.05%和19.62%。

发行人的水质属浙江省较优水质，水质合格率较高，保持在99.9%以上。2011年发行人已通过了新《国家生活饮用水卫生标准》要求的106项水质检测指标。发行人供水业务已覆盖温州市整个鹿城区、龙湾区及瓯海区大部分地区，服务人口300多万人。2019-2021年末及2022年3月末，发行人供水用户数量（水表数）稳定增长，分别达47.24万户、55.69万户、61.22万户和61.46万户。2019-2021年末用户数量（水表数）增长率分别达4.10%、17.89%和9.93%。

为提高管网输水效率，提升供水保障能力，历年来发行人均投入资金用于供水管网的改造和建设，2011年公司配合城市配套工程建设，在龙湾区状元、

瑶溪，鹿城区藤桥、上戍以及瓯海区三垟、仙岩、丽岙等村镇加大供水管网建设力度，新增和改造了85.9公里给水管道。发行人供水管网长度已从2009年末的1,700.44公里增长至2022年3月末的3,680.77公里。

图表5-34：发行人2019-2021年及2022年1-3月水务业务主要经营指标¹

项目	单位	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
供水能力	万m ³ /日	125.00	125.00	151.00	151.00
供水总量	万m ³	27,383.84	27,305.70	32,803.33	7,346.61
售水总量	万m ³	22,872.71	24,697.10	27,209.55	5,855.31
其中：居民用水	万m ³	12,357.31	13,685.64	14,812.94	3,379.54
非居民用水	万m ³	10,504.49	11,002.15	12,388.03	2,473.23
经营性用水	万m ³	-	-	-	-
特种行业用水	万m ³	10.91	9.31	8.58	2.55
平均日供水量	万m ³ /日	75.02	74.81	89.87	81.63
最高日供水量	万m ³ /日	87.14	96.81	100.72	95.21
平均售水价格	元/m ³	3.87	2.68	2.65	2.62
平均供水成本	元/m ³	3.29	1.92	1.69	1.72
管网漏损率	%	13.68	14.49	16.05	19.62
产销差率	%	16.47	15.60	17.05	20.30
水质合格率	%	100.00	100.00	100.00	100.00
用户数（水表数）	万人	47.24	55.69	61.23	61.46
供水管网长度	公里	2,798.08	3,417.24	3,639.84	3,680.77

C、发行人水源情况分析

¹发行人管网漏损率按原水供应量和售水总量进行计算。

图表5-35：发行人水源情况分析表²

水源	供水量（万吨）				供水价格（元/吨）			
	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
泽雅水库	6,226.41	6,405.45	9,396.94	2,342.66	0.66	0.66	0.66	0.66
珊溪水库	21,796.19	23,323.42	23,905.16	5,273.84	0.99	0.99	0.99	0.99
合计	28,022.60	29,728.87	33,302.10	7,616.50	-	-	-	-

发行人原水全部使用地表水，主要来源于珊溪水库和泽雅水库，以下为各水库的简要说明：

泽雅水库：位于温州瓯海，距温州市市区44km，是瓯江支流成浦江上游的一座以供水和防洪为主的中型水库。该水库1996年开工，项目总投资4.1亿，1998年建成运行。水质优良，属II类水质，符合国家饮用水标准。该水库原水供应量约占温州市区年30%的原水供应量。水库总库容5,713万m³；正常蓄水位108.6米（黄海基面，下同），相应库容4,947万m³；汛限水位105m，防洪库容1,250万m³。

温州市泽雅水库管理站是经市编委“温市编〔1998〕10号”文件批准，于1998年3月28日成立的水库工程管理单位，承担着温州泽雅水库的安全保护、日常管理和库区的综合利用、开发等任务，目前直属于温州市交通投资集团有限公司。

珊溪水库：位于飞云江中游河段，在文成县珊溪镇上游1km处，距文成县城28km，距温州市区117km，是飞云江流域控制性大I型水库。1997年9月正式开工，2001年12月完工，投入使用。坝址以上流域面积1,529平方千米，水库正常蓄水位142m，相应库容12.91亿m³；校核洪水位155.2m，相应库容18.24亿m³；防洪高水位147.67m，相应库容15.03亿m³。死水位117m，死库容5.95亿m³。珊溪水库库容约占温州市水库总库容的76%。水质优良，属II类水质，符合国家饮用水标准。

D、发行人供水价格及成本分析：

目前温州市执行水价为2016年12月1日调整后水价，自来水到户价格由供水价格和污水处理费两项组成。目前，温州市区“一户一表”抄表到户居民生活用

²根据温发改价〔2016〕368号文件，2016年12月起，珊溪水库供应给温州市区的原水价格0.99元/吨，其中工程水价0.39元/吨，水资源费0.2元/吨，珊溪水源地治理保护资金0.4元/吨。

水实行阶梯式计量水价制度，阶梯式计量水价分为三级，每户每月用水量基数分别为：第一级为17立方米及以下，第二级为18至30立方米，第三级为31立方米及以上。非“一户一表”抄表到户的居民用户，暂不实行阶梯式计量水价。此外，温州市取消了市区居民生活用水“二次供水”到户价格形式。对物业管理区域因“二次供水”发生的电耗、正常水耗的分摊办法，由市物业主管部门另行规定。

水价方面，该公司收取的自来水水费包含城市供水水费和污水处理费两部分，均由公司一并收取，其中污水处理费收取后由公司上交给温州市财政局。2016年12月1日起，公司供水区域执行《关于调整温州市区居民生活用水价格和污水处理收费标准的通知》（温发改价〔2016〕370号），居民生活用水第一阶梯到户价格每立方米由2.70元/吨上调至3.35元/吨，居民污水处理费由0.50元/吨调整为0.95元/吨，水资源费由0.08元/吨调整为0.20元/吨。此外，针对“一户多人”，对超过4人的家庭用水户，每增加1人，相应增加月用水量4立方米；公司供水区域内的低保对象由温州市财政予以补贴，补贴金额按月每户用水量17立方米和调整后的基本水价与调价前价格的价差0.20元/立方米计算确定，并由市民政部门实施。新冠肺炎疫情爆发后，根据温州市发改委发布的《关于新冠肺炎疫情防控期间临时降低非居民用水用气用电价格的通知》（温发改价〔2020〕14号）和《关于延长阶段性降低非居民用水价格期限的通知》（温发改价〔2020〕115号），降低市区非居民生活用水和特种用水（含污水处理费）价格，非居民用水到户价格下调10%，执行期限为2-12月抄表时间。目前，温州市居民用户的水费结算周期一般为两个月，单位用户一般为月结，收现情况较好。

目前发行人自来水水费结算主要由各营业所柜面直接收费和委托银行、中国邮政局代收费两种模式。一般而言，对于居民用户，结算周期为两个月，单位用户为月结。发行人自来水水费中包含城市供水水费和污水处理费两部分，均由发行人一同收取，其中污水处理费收取后，再由发行人上交给温州市财政局。

图表5-36：2016年12月起温州市区城市供水到户价格表

单位：元、吨

价格分类	到户价格	其中			
		2013年1月起供水价格	2016年12月起供水价格 ³	增减金额	污水处理费
一、居民生活用水					
（一）“一户一表”用户					
1、第一级水量	3.35	2.20	2.40	0.20	0.95
2、第二级水量	4.55	3.15	3.60	0.45	0.95
3、第三级水量	8.15	4.10	7.20	3.10	0.95
（二）非“一户一表”用户	3.40	2.20	2.45	0.25	0.95
二、非居民生活用水	4.55	2.85	2.95	0.10	1.60
一般工商企业、机关事业单位	4.55	2.95	2.95	-	1.60
高污染工业企业	5.15	2.95	2.95	-	2.20
三、特种行业用水	7.45	5.85	5.85	-	1.60

发行人供水成本主要由原水费、污水费、折旧费、人工成本费、电费、药剂费及其他组成。2022年1-3月，发行人供水成本中原水费、人工成本费、折旧费及其他费用所占比例分别为49.12%、18.43%、14.27%及18.18%。其中原水费所占成本比例最高，其次为人力资源成本。

2019-2021年及2022年3月份，发行人平均每吨供水成本分别为1.77元、1.92元、1.69元和1.72元，整体价格有所下调。

从成本结构分析来看，污水费和工人工资上涨对发行人供水成本的影响较大，由于发行人供水行业属于公用事业，其供水价格不能随意定价，因此发行人对原水价格上涨的成本转移能力较低。

图表5-37：发行人供水成本组成分析表

项目	单位	2019年	2020年末	2021年末	2022年3月末
平均供水成本	元/吨	1.77	1.92	1.69	1.72
其中：原水费	%	51.83	49.89	49.65	49.12
人力资源	%	16.43	18.36	17.22	18.43
药剂	%	1.10	1.09	1.33	1.57
电	%	9.32	7.98	9.80	6.65
污水费	%	-	-	-	-
折旧费	%	9.95	11.16	11.74	14.27
其他	%	11.38	11.50	10.26	9.96
合计		100.00	100.00	100.00	100.00

³根据温发改价〔2016〕370号文件《关于调整温州市区居民生活用水价格和污水处理收费标准的通知》，自2016年12月1日起，温州市区居民生活、非居民生活和特种用水价格分别加价0.2元/吨，居民污水处理收费标准由现行的0.5元/立方米调整为0.95元/立方米。

E、发行人水质检测机制：

发行人内部建立了三级检验水质监测体系，由班组检验、厂级水质检验和公司水质实验室检验组成，其中班组检验由人工检验和水质在线监测系统共同组成。公司水质管理处（内设国家城市供水水质监测网温州监测站）为水质管理的职能部门，每月对各厂的原水和出厂水、代表性管网水进行全项目分析。

水源水质：每年丰水期、枯水期间水质管理处组织人员对现用水源和备用水源进行水源调查，并按照《地表水环境质量标准》和《生活饮用水卫生标准》进行水质全分析。同时对水源水质进行评估，力求全面掌握水源水质的情况和变化趋势。

出厂水：目前各制水厂全部使用液氯等为消毒剂，采用自动化加注设备和泄露应急处理装置，可以保证连续、正常、安全运行，保证出厂水微生物指标达到标准要求。近三年发行人出厂水质综合合格率达到99%以上，远优于新实施的国家《生活饮用水卫生标准》的要求。

管网水：在温州全市范围内设置了75个管网点，每月定期对管网末梢点进行2-3次采样检验。建成了管网水质在线监测系统，对管网水质进行24小时连续监测。每个月对代表性的管网点进行水质全分析，项目覆盖《城市供水水质标准》中的常规检测项目和部分非常规检测项目。

二次供水：按照《温州市市区生活饮用水二次供水管理办法》，由发行人实业公司负责对全市二次供水设施、水池、水塔的消毒清洗工作，每年对温州市区在用水池水塔进行定期消毒清洗，频率不少于两次。消毒清洗完成后由水质管理处及时进行检验。

2) 原水供应

发行人原水供应业务由控股子公司珊溪公司经营，由所属珊溪水库供应原水，主要供应给温州市区、瑞安、平阳等地各水厂，主要包括陈岙泵站、瑞安江北水厂、瑞安凤山水厂和平阳西岙水厂，其中陈岙泵站接收珊溪原水后，加压输送至发行人自来水公司各大水厂。珊溪水库原水约70%供应给发行人自来水公司，该交易属于发行人集团内部的关联交易，相关账务已在编制合并报表时抵消。陈岙站的原水接水量占比在70%左右。

珊溪水库的原水供应量基本保持稳定增长趋势，2019-2021年及2022年1-3月，发行人珊溪水库的原水供应量分别达21,796.19万吨、23,323.42万吨、

23,905.16 万吨和 5,273.84 万吨，呈逐年增长趋势。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，泽雅水库的供水量分别达 6,226.41 万吨、6,405.45 万吨、9,396.94 万吨和 2,342.66 万吨。

在原水价格方面，根据温发改价〔2016〕368 号文件，2016 年 12 月起，珊溪水库供应给温州市区的原水价格 0.99 元/吨，其中工程水价 0.39 元/吨，水资源费 0.2 元/吨，珊溪水源地治理保护资金 0.4 元/吨。

根据温发改价〔2011〕398号文件，2012年1月1日，对瑞安凤山水厂、平阳西岙水厂的原水价格从0.45元/吨上涨至0.49元/吨，水资源费0.08元/吨由当地水利部门收取，暂免收库区水源保护费、生态补偿金、库区建设移民后扶贫金。而对瑞安江北水厂的原水价格仍执行优惠价，即0.33元/吨。

3) 排水

排水业务主要由发行人子公司温州市排水有限公司经营。排水公司成立于 2009 年 3 月，承担温州市城市污水收集工作以及排水设施的投资、建设、改造、维养和管理的工作；承担城市防汛排涝工作；根据城市排水应急预案，组织落实人员、物资、经费等保障措施；参与编制或调整城市排水规划、参与全市重大排水设施建设的方案论证，参与排水行业新技术、新工艺的推广和应用。成立以来，排水公司陆续从温州市市政管理处及各大建设指挥部接收、接管泵站、雨水管道、污水管道、河流管等，初步形成了“一城一网”的排水管理格局，排水设施分布在鹿城、瓯海、龙湾三个区，承担着温州市城市污水收集工作，排水设施的投资、建设、改造、维养和管理的工作，城市防汛排涝等工作。公司后续还将继续整合洞头区排水管网。截至 2022 年 3 月末，公司管养的排水设施有泵站共 78 座，其中污水泵站 51 座，雨水泵站 27 座；管网共计 3284.87 公里，其中污水管网 1217.2 公里、雨水管网 2036.67 公里、合流管网 31 公里。

发行人排水经营收入由温州市政府以财政补贴的形式进行统一拨付，主要用于排水管网和泵站的建设和维护、管理。根据温州市人民政府温政函〔2008〕160号、温州市财政局文件温财建〔2009〕568号文件，确定污水运行费暂时按每吨定价1元由温州市财政拨付，计入公司营业外收入。排水公司根据权责发生制按月对污水运行费收入进行确认，计入公司营业外收入。2016年11月18日，温州市人民政府办公室下发温政办（2016）119号文件，公布“温州市区城市排水设施管养经费保障过渡方案”，确定2015年起，单位污（雨）水收集

单价为1.136元/立方米。发行人排水经营收入完全为政府补贴，2016年和2017年分别为28,247.86万元和26,434.62万元。

发行人2018年3月1日经董事会批准，自2017年1月1日起采用《企业会计准则第16号-政府补助》相关规定，采用未来适用法处理，将排水收入调整记入营业收入。

(2) 供气业务

供气业务为发行人主营业务之一。燃气板块经营主体为温州市燃气有限公司，经营类别为管道燃气（管道天然气），经营区域为在温州市区范围内，除去温州龙湾新奥燃气有限公司燃气特许经营权规定范围以外的所有行政区域。具体包括鹿城区、瓯海区、龙湾区（除温州龙湾新奥燃气有限公司燃气特许经营权规定范围以外）、瓯江口新区和温州经济技术开发区。许可证有效期为2013年12月20日至2041年12月19日。

发行人燃气业务板块2019年-2021年及2022年1-3月，公司燃气业务收入分别为63,288.63万元、56,427.49万元、86,236.53万元和29,994.78万元，燃气收入大幅度增加的原因主要是温州市区天然气转换工作已基本完成，天然气供应大幅度增加所致。近年来为了满足城市发展和居民生活质量提高而产生的对能源消费的新需求，发行人根据温州市政府的整体部署，从2010年起，在温州全面启动了市区天然气输配与综合利用工程的建设。2015-2017年，发行人陆续完成接气必建的市区东向门站、惠民调压站、站西调压站和瓯海大道天然气主干网建设。同时，建成目前浙南地区储气规模最大的市中LNG应急气源站，一次性储存量可供市区16万用户正常用气8天。从2016年7月16日起，发行人正式实施天然气转换，通过设立天然气转换综合服务组、管网置换组、户内转换组等10个工作小组，与512个社区、物业进行对接选定并布置服务点121个。在前期积累丰富经验的基础上，从2016年10月份启动提速工作，将原计划64个片区调整为45个片区，每片区转换2000-3000户增加至4000-5000户。截至2021年末，已顺利完成45个片区的转换工作，共36万户居民用户、900余户非居民用户，市区全面进入“天然气时代”。截至目前，公司燃气埋地输配管网长度达到1,580余公里，全市环网多回路稳定供气格局基本形成。燃气公司不断推进的的天然气管网建设，为了天然气业务的发展提供硬件保证。

燃气板块经营主体为温州市燃气有限公司，经营类别为管道燃气（管道天然气），经营区域为在温州市区范围内，除去温州龙湾新奥燃气有限公司燃气特许经营权规定范围以外的所有行政区域。具体包括鹿城区、瓯海区、龙湾区（除温州龙湾新奥燃气有限公司燃气特许经营权规定范围以外）、瓯江口新区和温州经济技术开发区。许可证有效期为2013年12月20日至2041年12月19日。

管网维护方面，为了加强天然气管网及附属设施运行维护工作，充分发挥设备效率，延长设备的使用寿命，发行人已制定运行管理制度，主要维护事项包括管网设备设施的巡查检查，第三方工地监护；管网设备设施的维护保养、维修及抢修；新旧管线碰头、新建管线通气；管网隐患处理等。

安全生产方面，公用集团为加强安全生产的管理，防止和减少事故发生，保障人民群众的生命和财产安全，制定了《安全管理制度》。该制度明确表示：坚持“安全第一，预防为主、综合治理”的方针，实行安全生产责任制，贯彻“管生产必须管安全，谁主管谁负责”的原则。

近三年，燃气公司生产经营有序发展，积极开展安全检查，无任何安全及环保事故。为预防安全环保事故的发生，彻底杜绝重大人员伤亡及环保事故，燃气公司本部设立企管安全部，负责全系统的安全生产管理工作，对储运气、场站管网运行、设备设施、工程施工安全工作和对消防工作进行检查、指导、服务和监督，健全落实安全生产责任制和应急预案机制，保证城市安全有效供气；组织实施燃气集团各项安全生产活动，开展安全生产工作检查，落实和督促事故隐患的整改，定期召开安全生产会议，组织审核重大或特殊工程安全技术方案，推广先进安全技术和设备，组织开展安全生产和用气宣传，进行事故调查处理和分析统计，总结交流安全生产先进经验，落实上级部门和公司安委会布置的各项工作。同时燃气公司下属各子公司分设安全生产处，主要负责安全检查及安全知识培训等。目前，燃气公司坚持安全检查双重管理，由各下属子公司的安全生产处负责日常的管线及接口检查，负责对各线路的安全检查，并定期将检查报告上报给燃气公司本级领导及燃气公司企业管理处。

A、管道燃气业务发展情况：

公司燃气供应的主要流程为：用槽车将液态液化石油气运至气化站，通过液化气压缩机将其输送至地下储罐内储存，再通过压缩机加压储罐或储罐自身压力将其送至液化气气化器（天然气气化器或强制气化器），使其受热蒸发变为

气态，然后经调压器调压至0.07Mpa，通过供气管网送至楼栋调压器或区域调压器，调压到2.80Kpa，最后送到用户用气设备。

图表5-38：发行人2019-2021年及2022年1-3月管道燃气业务主要经营指标

项目	单位	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
供气量	万方/年	23,004	22,278	30,319	7,671
供气用户数	万户	28	33	36	37
输气管线长度	公里	1,264	1,423	1,580	1,609

公司管道燃气业务近年来呈现稳定增长趋势，与所处行业具有稳定的自然增长的特性相符。2019-2021年及2022年3月末，公司年供气量分别为23,004万方、22,278万方、30,319万方和7,671万方，整体供气量有所增长。2019-2021年供气量增加主要是因为天然气进温后，用户数增加致使供气量增加。2019-2021年及2022年3月末，供气用户数分别为28万户、33万户、36万户和37万户。在输气管网建设方面，输气管线长度已从2013年末的545.53公里，稳定增长至2022年3月末的1,609余公里。

B、气源供应和成本控制情况：

2017年液化石油气主要气源供应商及采购比例分别为中油华电公司41%、宁波百地年液化石油气有限公司35%、浙江奥迅石化有限公司20%、浙江安可公司4%等。从2016年7月天然气置换后，公司气源逐步转化为天然气。2018年管输天然气主要由省天然气公司供应，约占比99%；2019年管输天然气主要为省天然气公司供应，占比89%；2020年管输天然气主要由省天然气公司和浙能天然气公司供应，约占比89%；2021年管输天然气主要由浙能天然气公司供应，约占比91%；2022年1-3月管输天然气主要为浙能天然气公司供应，占比91%。

图表5-39：发行人2019年燃气业务主要供应商

单位：万立方米、元/立方米、亿元

供应商名称	供应品种	供应量	供应单价	金额	占天然气业务采购总额的比例	是否关联方
浙江省天然气开发有限公司	天然气	22,445	2.41	5.30	89%	否

图表5-40：发行人2020年燃气业务主要供应商

单位：万立方米、元/立方米、亿元

供应商名称	供应品种	供应量	供应单价	金额	占天然气业务采购总额的比例	是否关联方
浙江省天然气开发有限公司/浙江浙能天然气管网有限公司	天然气	19,680	2.13	4.20	89%	否

图表5-41：发行人2021年燃气业务主要供应商

单位：万立方米、元/立方米、亿元

供应商名称	供应品种	供应量	供应单价	金额	占天然气业务采购总额的比例	是否关联方
浙江浙能天然气管网有限公司	天然气	27,972	2.45	6.85	91%	否

图表5-42：发行人2022年1-3月燃气业务主要供应商

单位：万立方米、元/立方米、亿元

供应商名称	供应品种	供应量	供应单价	金额	占天然气业务采购总额的比例	是否关联方
浙江浙能天然气管网有限公司	天然气	7,078	3.66	2.60	91%	否

①液化石油气采购成本

采购方式上，通过专业权威性网站（东方燃气网）收集国际原油、CP、冷冻液化气中国到岸价，及国内华东地区进口液化气和国产液化气市场价格走势等信息收集，并结合两大供应商提供的参考价格，根据这一阶段国内外市场价格动态，采购订单，均逐笔签订买卖合同的方式落实采购。

成本控制方面，通过对液化气市场价格走势的分析，在价格走势持续上升阶段，采取订购中长期合同为公司减少成本支出；在价格走势平稳阶段采取中短期合同的方式，可以根据后市市场走势更灵活的开展采购策略；在价格下跌阶段采取小批量订购方式，两到三日订购一次气源，并对市场进行评估。

结算方式方面，在供应商将罐装液化气送达至燃气公司指定地点并完成卸车后，供应商根据实际结算数据向燃气公司开具发票，燃气公司在收到发票后7个工作日内完成全额款项支付。

②管道燃气采购成本

2020年2月，根据《2020年浙江省能源领域体制改革工作要点》，浙江浙能天然气管网有限公司与浙江省天然气重组合并，公司与浙能管网重新签订为期10年的供气协议，供气量通过协商约定。采购价格方面，2019年4月，浙江省天然气向各城市燃气企业（或城市管道运输企业）销售天然气的门站价格实现并

轨，门站环节不再区分居民和非居民用气价格。浙江省天然气和浙能管网供应价格参照浙江省发改委指导价，2021年及2022年一季度，公司天然气采购均价分别为2.45元/立方米和3.65元/立方米。

结算方式方面，燃气公司预先支付预付款，每个结算期的预付款将根据该结算期内每日按平均日合同量计算的天然气气量乘以适用的天然气价格予以确定，一般预算期为7日，该预付款在支付前一期购气款的同时向卖家支付；燃气公司在每期收到账单后的下一个工作日付款，一般采用电汇方式结算。

③燃气销售

在销售价格方面，销售价格采用政府指导价管理，目前温州市发改委对温州管道天然气销售价格的指导价基准价格为：1、居民用气实行阶梯价格：

(1) 以年用气量为计算周期，第一阶梯用气量为360立方米（含），每立方米3.00元；第二阶梯用气量360-540立方米（含），每立方米3.6元；第三阶梯用气量为540立方米以上，每立方米4.50元。(2) 学校、社会福利场所、宗教场所、公益性服务场所、企业职工集体宿舍食堂等非居民用户，每立方米3.30元。2、非居民用气最高售价每立方米4.69元；煤改气用户气价控制在升级门站价格加价每立方米0.60元以内。公司目前实行的价格为政府指导价基准价格。

在结算方面，发行人管道液化石油气居民用户收入为50.89%、非居民用户收入为49.11%。其中，对居民用户两月估抄一次表，半年实抄一次表。对缴费不及时的非居民用户采用一月两抄的模式，其余非居民用户一月抄一次表。居民气费用户缴费时开票并确认收入。非居民用户每月底按照抄表金额开票并确认收入。

C、天然气未来发展规划

在燃气业务方面，天然气以其环保、安全、经济、稳定四大优势成为城市燃气首选的低碳清洁能源，发展城市燃气，广泛应用天然气，提高清洁能源在一次能源消费结构中比例，将是温州优化能源结构、提升城市品位和综合竞争力的重要手段之一。“十三五”期间发行人将继续深入推进天然气输配合综合利用工程，对于燃气设施建设投入达6.68亿元。建设内容包括门站、应急气源站、高中压调压站、天然气分布式能源示范点、加气子站、中高压管线等工程，形成天然气多气源供气格局。至2025年，力争城市天然气年供气量达4.5亿标准立方米，天然气管网通气户数预计达到43万户，天然气管网气化率为

90%，形成温州市主副中心城区天然气综合利用高、中、低压“一张网”。“十四五”期间发行人还将运营物联网、大数据等思维和技术，通过五大应用，提升服务水平，提供安全保障，力展开新型抄表机的投用实现无线数据传输，以及集中式无线远程表的推广工作，打造“智慧燃气”。

(3) 供电业务

公司水电站项目总体规模均不大，其发电量很大程度上取决于来水量情况，受天气因素影响较大。2019-2021年与2022年3月末，发行人分别完成发电量4.78亿千瓦时、2.07亿千瓦时、3.35亿千瓦时和0.99亿千瓦时，分别完成售电量4.68亿千瓦时、2.04亿千瓦时、3.27亿千瓦时和0.96亿千瓦时，近三年来、售电量受天气因素影响较大。

1) 业务运营主体

发行人供电业务的经营主体是控股子公司珊溪公司，负责珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂和高湖水电站的发电运行管理工作。

2) 电源点的分布情况及合并口径发电情况

发行人供电业务主要以珊溪水力发电厂的4台5万千瓦水轮发电机组为主，2021年末可控装机总容量22.20万千瓦，权益装机容量22.20万千瓦。

珊溪水库工程坝址控制流域面积1,529平方千米，最大坝高132.5米，正常蓄水位142米，总库容18.24亿立方米，电站装机容量20万千瓦。

赵山渡闸坝址在珊溪水库工程下游35km处，控制集水面积2,302平方米，正常蓄水位22米，总库容3,414万立方米，电站装设2台1万千瓦灯泡贯流式水轮发电机组。

高湖水电站位于赵山渡引水枢纽左岸，系赵山渡引水枢纽附属电站，安装有一台轴伸贯流式机组，总装机容量2,000千瓦，额定流量为19.83立方米/秒，年利用小时4,335小时，年发电量为867万千瓦时。

图表5-43：近三年及一期公司供电业务主要经营指标

项目	2019年	2020年	2021年	2022年一季度
总装机容量（万千瓦）	22.20	22.20	22.20	22.20
权益装机容量（万千瓦）	22.20	22.20	22.20	22.20
发电量（亿千瓦时）	4.78	2.07	3.35	0.99
售电量（亿千瓦时）	4.68	2.04	3.27	0.96
其中：珊溪水利发电厂上网电量（亿千瓦时）	4.18	1.87	2.85	0.87

项目	2019年	2020年	2021年	2022年一季度
上网电价（元/千瓦时）	0.538/0.5196	0.5196	0.5196	0.5196
综合线损率（%）	1.27	1.28	1.64	1.06

3) 电力销售区域、主要客户情况及结算模式

电力主要客户为国网浙江省电力公司、国网浙江省电力公司瑞安市供电公司。珊溪公司还与浙江省电力公司签订了并网调度协议，所发电量可为华东电网提供调峰电力。浙江省电力公司华东电网电力销售区域为华东六省一市。

电价方面，根据最新浙发改价格〔2019〕306文件，2019年7月1日起，珊溪公司上网电价含税金额为0.5196元/千瓦时。

结算模式：因省电力公司增值税票抵扣需要，珊溪公司在每月25日向省电力公司出具预开发票，预开发票列明预结电量和执行的电价，完成抄表后，珊溪公司根据双方确认《电量结算单》和《电费计算单》扣除预结电费后开具增值税清算发票，并送交给省电力公司。省电力公司收到正确的《电量结算单》、《电费计算单》和增值税清算发票原件后，在当月月底前支付前两次发票所列款项。付款方式一般为电汇或汇票。

4) 环保情况、节能减排情况及安全生产情况

公司涉及水力发电业务，属于清洁能源产业，能有效替代化石燃料消耗、降低污染物和温室气体排放，不属于高耗能、高污染行业，未列入《重点排污单位名录管理规定（试行）》，也未列入属地重点排污单位名录。

珊溪公司各项目建设均严格执行环境管理标准；维护自然生态平衡，推动移民可持续发展。总体而言，发行人通过水电提供清洁可再生能源，业务模式较为稳定且可持续。

为预防安全环保事故的发生，彻底杜绝重大人员伤亡及环保事故，珊溪公司设立企管安全部，负责全系统的安全生产管理工作，对水电站运行、设备设施、工程施工安全工作和对消防工作进行检查、指导、服务和监督，健全落实安全生产责任制和应急预案机制，保证稳定供电；组织实施珊溪公司各项安全生产活动，开展安全生产工作检查，落实和督促事故隐患的整改，定期召开安全生产会议，组织审核重大或特殊工程安全技术方案，推广先进安全技术和设备，组织开展安全生产宣传，进行事故调查处理和分析统计，总结交流安全生产先进经验，落实上级部门和公司布置的各项工作。

截至本募集说明书签署日，发行人生产经营符合环保政策要求，未因环保问题受到过处罚，未因安全生产受到重大处罚。

发行人严格按照《关于推进供给侧结构性改革防范化解煤电产能过剩风险的意见》的通知（发改能源[2017]1404 号）执行节能减排。

5) 电力行业政策对发行人生产经营的影响

可再生能源发展“十三五”规划是能源发展“十三五”规划的重要组成部分，是调整优化能源结构、转变能源发展方式的重要内容，是“十三五”时期指导可再生能源产业持续健康发展的纲领性文件，对理顺可再生能源发展思路、明确可再生能源发展目标、优化可再生能源产业布局、促进可再生能源持续健康发展具有重要意义。

为实现可再生能源发展目标，在“十三五”能源规划中，除了能源总规划，还涉及水电、风电、太阳能、生物质能、可再生能源供热专项规划。其中对可再生能源提出的约束性目标主要有：一是可再生能源在能源消费中比重指标，包括全部和商品化可再生能源年利用量，商品化可再生能源在一次能源消费中的比重达到 11%；二是可再生能源发电，全部装机 7.55 亿千瓦，发电量 1.89 万亿千瓦时，占比25%以上，非水电可再生能源发电量在全社会总发电量中的比重提高到 9%以上；三是供热和燃料，替代化石能源 1.5 亿吨标准煤，占一次能源消费总量的3%；四是技术进步，在大型风机、多晶电池效率、智能能源网上取得进一步突破；五是在发电经济性上，风电、光伏经济性进一步提升；六是设定约束考核指标，规定了各省市能源占比、发电占比。

此外，《“十四五”可再生能源发展规划》进一步指出将统筹推进水风光综合基地一体化开发，积极推进大型水电站优化升级，发挥水电调节潜力。充分发挥水电既有调峰潜力，在保护生态的前提下，进一步提升水电灵活调节能力，支撑风电和光伏发电大规模开发。在中东部及西部地区，适应新能源的大规模发展，对已建、在建水电机组进行增容改造。

鉴于这种良好的发展态势，预计未来可再生能源仍将保持增长，发行人水力发电生产经营将保持稳定发展。

6) 水电企业的蓄能调峰情况和移民政策情况

国家发布的《大中型水利水电工程移民安置验收管理暂行办法》及《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》，均对移民情况颁布多项法律

措施。目前发行人不存在需要采取移民措施的情况，若需采取移民措施，发行人将统筹规划，科学编制实施方案和相关预案，深入了解移民政策，努力争取群众支持。

7) 所处地的来水量

2019年，公司水电工程流域实际降雨量1,892毫米，实际入库水量18.32亿立方米。当年公司上网电量4.68亿千瓦时（其中珊溪电厂4.18亿千瓦时、赵山渡电厂 0.46亿千瓦时）。

2020年，公司水电工程流域实际降雨量1,377毫米，实际入库水量8.52亿立方米。2020年公司上网电量2.04亿千瓦时（其中珊溪电厂1.87亿千瓦时、赵山渡电厂0.15亿千瓦时）。

2021年，公司水电工程流域实际降雨量2,021毫米，实际入库水量15.35亿立方米。2020年公司上网电量3.27亿千瓦时（其中珊溪电厂2.85亿千瓦时、赵山渡电厂0.37亿千瓦时）。

2022年1-3月，公司水电工程流域实际降雨量459毫米，实际入库水量3.81亿立方米。2022年1-3月公司上网电量0.96亿千瓦时（其中珊溪电厂0.85亿千瓦时、赵山渡电厂0.09亿千瓦时）。

图表 5-44：近三年及一期流域降雨量和实际入库水量

项目	2019年	2020年	2021年	2022年一季度
流域实际降雨量(毫米)	1,892	1,377	2,021	459
实际入库水量（亿立方米）	18.32	8.52	15.35	3.81

8) 在建工程情况

目前发行人无水电相关在建工程以及停建、缓建情况。

发行人公用事业板块主要由子公司公用集团运营。公用集团负责以市区为主、跨县（市）的供水、供气、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理等公用事业项目的投资、融资、建设和营运。各项业务开展均已取得相关资质、批准等合规性文件，业务开展合规。

九、发行人在建及拟建工程情况

发行人保障房、基建类项目在建工程与拟建工程参见保障房、基建业务部分披露内容，本部分披露公司财务报表在建工程科目对应的项目。

截至2022年3月末，发行人在建工程项目155个，总金额1,408,249.30万元，主要为子公司城建公司项目资产总额，在建工程总额为历年所有项目未转入固定资产的投资数。

截至2022年3月末，发行人主要总投较大的在建工程项目如下表所示：

图表 5-45：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	计划总投资额	截至 2022 年 3 月末已完成投资情况	自有资金比例	批复文号
1	温瑞大道南段快速路一期工程（含 S3 线共建段）	2019-2022	37.63	10.28	100.00%	温发改审[2019]32 号
2	滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程	2017-2023	23.79	4.85	100.00%	温发改审[2013]110 号
3	温州奥林匹克体育中心-主体育场二期	2019-2022	10.04	10.41	100.00%	温发改审[2017]37 号
4	温州市水上旅游服务基地工程项目	2016-2022	7.22	6.30	100.00%	温发改审[2011]90 号
5	滨江商务区 T04-02A 地块（桃花岛 D 地块）安置房建设工程	2013-2025	12.56	7.64	50.00%	温发改审[2011]107 号、温发改基综[2012]51 号
6	温州市瓯江引水工程	2020-2025	55.19	7.01	40.03%	浙发改项字【2020】103 号、浙发改项字【2020】173 号
7	龙港市循环经济产业园一期工程	2021-2025	17.38	0.06	25.00%	龙审投〔2021〕19 号、龙审投〔2021〕101 号、龙审投〔2021〕102 号
8	温州市滨海水厂一期工程	2020-2025	11.80	0.92	20.00%	温发改审〔2021〕37 号、温发改设计〔2021〕7 号
9	西向水厂输配水干线工程	2016-2023	5.72	3.09	30.00%	温发改审〔2014〕88 号、温发改审〔2015〕92 号、温发改审设计〔2015〕103 号
10	苍南县江南再生水厂一期工程	2021-2024	7.30	0.35	30.00%	苍发改投〔2021〕50 号
合计			188.63	50.91	-	-

图表 5-46：截至 2022 年 3 月末发行人主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	预计建设期间	计划总投资额	未来三年投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
1	瑶溪南片区间道路二期工程	2022-2023	14,870.00	7,000.00	7,870.00	-
2	上陡门路（黎明东路-江滨路）工程	2022-2023	9,708.00	5,000.00	4,708.00	-
3	温瑞大道南段快速路二期工程（含 S3 线共建段）	2022-2024	340,000.00	110,000.00	120,000.00	110,000.00
4	沿江快速路温州西至广化路段	2022-2024	337,000.00	100,000.00	120,000.00	117,000.00
5	沿江快速路一期东段和文昌路段	2022-2024	616,000.00	200,000.00	200,000.00	216,000.00
6	温州市吕家岸 A-15 地块安置房工程	2022-2025	118,080.00	3,000.00	40,000.00	40,000.00
合计			1,435,658.00	425,000.00	492,578.00	483,000.00

注：公司以上拟建工程相关批文正在办理中，项目均符合国家法律法规及相关政策的规定。

十、发行人发展战略与规划

公司作为温州市两大亮点区块的开发建设主体，以高标准、长远的发展眼光，以融资、建设能力为重要依托，通过资源整合、投资运营、资产重组等手段，为温州的城市建设、城市运营、产业升级提供支撑。2020 年由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城发集团，重组后的温州城发集团成为温州市最重要的国有资产运营平台之一。

战略定位方面，公司未来将以“城市综合运营服务商”为重要的战略定位。未来业务将分为城市建设类业务、城市运营类业务、城市投资类业务三个板块。城市建设类业务为围绕着片区开发，涉及城市产业规划、区域开发、旧村改造、安置房建设、城建项目代建、二级开发、复合产业开发等建设类业务，完善片区内基础设施配套服务功能。城市运营类业务为以经营性、准经营性业务为核心的服务类项目，包括资产运营、物业管理、路桥养护、城市特许资源经营等为主的服务项目。城市投资类业务为依托温州城发的建设类和运营类业务，投资于产业链上下游相关企业、项目，通过投融资、并购、重组等资本运作方式做大做强投融资能力，助力于城市产业升级。

具体来看，公司五年内拟完成两大亮点区块的投资建设，初步完成滨江商务区 and 中央绿轴的配套基础设施建设，并向新的片区开发业务、产业开发业务和环保业务等新领域拓展，计划形成资产管理、物业管理、路桥维养、特许资源经营等四大核心板块。谋划布局投资项目，通过股权投资等方式持有一定的优质企业和优质项目。基于各项业务的发展，公司整体上将从建设为主，转型为建设、运营、投资并重的多元化公司转型。增加企业收入，公司各项经营性业务收入（不动产销售除外），实现年增长 8% 的目标。减少企业负债，公司将通过多种有效的债务控制举措来缓解温州城发的债务性风险；坚持优化调整、提升核心竞争力，稳步增加国有资产总量。同时重组并入的温州名城集团公司为温州市市级保障性安居工程建设运营主体，亦承担部分温州市城市基础设施建设的职能。两者在保障房建设、基础设施建设等核心主营业务上有交叉，项目建设经验丰富，本次通过并购控制，可整合发挥主营领域优势，统一发展方向，集中资源加快项目政策处理进度，最大限度提升国有资产经营效益。

在管理方面，公司将加大企业改革力度，促进管理理念、制度和组织机构的调整；按规划逐步提升各项业务的能力建设；依托专业人力资源单位，做好岗位评估和人力资源规划工作。

总体来看，公司以温州市两大亮点区块的开发建设为首要目标，通过业务运营积累资源、培养人才，同时积极向建设、运营、投资并重的多元化公司转型，为公司未来业务开展提供很好的发展方向。重组后的温州城发集团作为温州市最重要的国有资产运营平台之一，国有核心背景地位凸显，温州城发集团公司内部架构管理进一步完善，国有政策资源优势将得到进一步倾斜。集团主营产业链持续延伸完善，可实现经营资金内循环，进一步提升资金利用率，实现国有资产保值增值。持续降低集团融资成本，极大提升集团及集团内子公司经营效益。

十一、发行人所在行业状况

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设

施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设的项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2018 年的 645,675 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年末，我国城镇化率已达到 59.58%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。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。随着我国城镇化的高速发展，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。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》明确指出，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。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。

2、温州市城市基础设施建设行业现状和前景

温州市位于浙江省东南部，东濒东海，南毗福建，是浙江省重要的经济中心之一。近几年全市地区生产总值和财政收入均大幅度增长。2021 年全市生产总值 7585.02 亿元，增速 7.7%。

以推进新型城市化为龙头，以深化改革开放为动力，温州市综合统筹陆海、城乡、区域发展，紧紧围绕加快推进城市基础设施和重点工程建设为基础，着力

城市交通、生态发展、能源建设等方面工作，重点推进大都市功能区、中心镇和新农村建设，全面提升城市基础设施水平。经过近几年的工作，温州市已初步拉开由 1 个主中心、6 个副中心、50 个左右中心镇组成的大都市总体空间架构，并打造了一批由街道组成、面积适当（一般大于 20 平方公里）的功能区；全面加强了航空、水路、公路、铁路、轨道、管道交通运输建设，基本确立了连接长三角和海西区、联动中西部的国家级综合交通枢纽城市地位；进一步深化了“温瑞塘河、环境卫生、拆违治乱、交通秩序”四大整治，提高了城市绿地率，加大了城市机动车排气、餐饮油烟、粉尘等大气污染防治，加快了城市东片防洪、瓯海新城河道整治等工程建设，并实施了三大江干流堤防及支流整治工程。

在此背景下，温州市基础设施建设具有良好的发展机遇。

（二）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，列入政府住房保障规划和年度计划，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。“十三五”规划提出，建设城镇保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套（户），到 2020 年全国保障性住房覆盖面达到 36% 左右。2011 年到 2015 年底，我国城镇保障性安居工程累计开工 3,500 万套，其中，棚户区改造 2,084 万户；基本建成 1,077 万套，其中，棚户区改造 339 万户。2016 年我国全面完成 900 万套以上的保障性住房开工建设任务，其中各类棚户区 470 万套以上，基本建成 480 万套，完成 260 万户农村危房改造。2017 年我国计划新开工建设保障性安居工程 600 万套，基本建成 480 万套。随着城镇化的推进，我国城乡和区域空间布局日益优化，基础设施不断完善，建设和管理水平进一步提升，城乡居民特别是低收入群体的住房条件明显改善。

2021 年《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》指出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。坚持以人民为中心，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。同时，给出了明确对象标准、引导多方参

与、坚持供需匹配、严格监督管理以及落实地方责任五项基础制度以及相应的支持政策。保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、温州市保障性住房建设行业概况与规划

在“十三五”期间，温州市政府围绕改善民生，支持保障性安居工程建设，做了大量工作，出台了一系列政策，增加了面向中低收入家庭的住房供给，改善了群众居住条件。“十三五”期间，温州市区完成整村（区块）改造项目 26 个，2018 年启动的城中村改造项目基本“清零”。棚改工作获国务院督查激励，新开工棚改安置房 3.4 万套、交付 1.2 万套。4 个未来社区入选全省首批试点。

根据《中共温州市委关于制定温州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，在“十四五”期间，将推进城乡区域协调发展，加快建设温州大都市区，全面贯彻省委“四大”建设战略部署，健全市域统筹机制，优化城市空间布局，完善城市综合配套，提升城市功能品位，推进中心城市赋能升级，全面提高温州城市集聚能力、辐射力、影响力、竞争力，加快建设东南沿海区域中心城市。

推动撤县（市）设区取得实质性进展。持续推进城市更新，加快推动中心城区核心区城中村“清零”，实施老旧小区改造 500 个以上。深化“大建大美”“精建精美”，加强城市设计和建筑风貌管控，全面推进历史文化街区保护建设，打造新一批亮点区块，进一步擦亮城市标识建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度，力争“十四五”末城镇住房保障受益覆盖率达 25% 以上。突出高品质生活主轴，加大城镇老旧小区改造力度，实现全市老旧小区应改尽改，加快推进未来社区、未来城区建设。可以预见，温州市保障性住房建设行业具有良好的发展机遇。

（三）土地开发与整理行业

1、我国土地开发与整理行业现状和前景

土地开发和整理是指通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动。城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获取经济收益。

“十二五”期间，全国安排新增建设用地 3,925.00 万亩，有力保障了城乡建设、产业发展、基础设施、民生改善等用地需求，满足了新型工业化、信息

化、城镇化和农业现代化发展要求。“十三五”期间，随着我国经济保持中高速增长，产业迈向中高端水平，供给侧结构性改革力度加大，国土资源供给结构也将随之发生变化。传统生产性需求有所减少，新产业新业态发展用地需求增加；新型城镇化、生态文明建设、美丽宜居乡村建设对生活性、生态性用地需求显著增加，清洁能源、新兴材料资源市场需求广阔，东部地区产业转移，中西部地区和海域能源资源供给将会加强。按照从严的用地标准测算，“十三五”期间新增建设用地3,256.00万亩，有效保障新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化与基础设施、民生改善、新产业新业态和大众创业万众创新项目用地需求。

“十四五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理与开发行业提供了较大的发展空间。

2、温州市土地开发与整理行业概况与规划

近年来，温州全面实施大都市区战略，城市和基础设施建设大步推进。中心城区功能不断提升，滨江商务区建设全面启动，龙湾中心区初具规模，瓯海新城建设整体推进，建成区面积达到 185 平方公里；县域城市空间得到拓展，经济强镇和中心镇发展壮大，城市化水平达到 61%。

未来，随着城市建设的稳步推进，温州市用地需求将维持在较高的水平，温州市的土地整理与开发行业将保持较快增长的状态，为温州市土地整理开发业务发展提供了广阔的发展空间。

（四）水务行业

1、我国水务行业现状和前景

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最核心的城市基础设施之一，常的生产、生活一刻都离不开城市供水。中国的水务市场是一个包括原水、供水、污水处理、再生水、污泥处理等子行业的庞大产业链，不仅包括相关业务的运营，还包括配套设施的设计与建造。

目前水务行业的现状：水资源极其短缺，水资源状况日益恶化，严重威胁供水安全。中国虽然水资源总量高达 28,410 亿立方米，是世界第六，但是人均水资源量只有世界平均水平的 1/4，位于世界 109 位，整体缺水。在水资源如此短缺

的情况下，我国的城市污水处理率却还只有 70%，使得我国的水源地污染日益严重。

当前，工业化、城镇化正处于快速发展阶段，人民生活和社会生产对水的需求日益增长。目前我国仍有 3.5 亿人饮用水不安全，400 多座城市严重缺水。全国水资源的基本现状普遍表现为水资源短缺，加之开发利用不合理、水环境普遍污染、水生态退化，中国水务面临挑战。

从 2006 年以来，中国在水务领域的投资增速超过 25%。随着中国自来水水质标准和污水处理标准的提高以及环境保护政策力度的加强，中国对水务行业的投资在未来几年有望保持高速增长。

2021 年 3 月 11 日，十三届全国人大四次会议表决通过了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出“建设智慧城市和数字乡村”、“实施乡村建设行动”、“全面提升城市品质”、“持续改善环境质量”、“加强水利基础设施建设”等，对水务行业的发展方向进行了明确要求和规定。

为了进一步落实“十四五”规划对水务行业的上位指导，国家相关部委于又陆续颁发了《国务院办公厅关于加强城市内涝治理的实施意见》、《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》、《城镇供水价格管理办法》、《城镇供水定价成本监审办法》、《“十四五”节水型社会建设规划》、《排污许可提质增效行动计划（2022-2024 年）》（征求意见稿）、《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021—2025 年）》等一大批重要政策和文件。在 2021 年 12 月 8 日的中央经济工作会议中，习近平总书记专门批示：“十四五”期间，必须把管道改造和建设作为重要的基础设施工程来抓，适度超前开展基础设施投资，包括加快城市管道老化更新改造等。

发行人在温州市水务行业中居于专营地位。在浙江省全部 11 个地级市中，温州市居民供水价格次于台州市、宁波市、舟山市，位居全省第四位，从地区经济发展及人均收入水平来看，目前温州市水价较为适中。通过对水务行业多年的管理，发行人在供水能力，供水总量等方面都有了稳健的发展。截至目前，发行人的日供水设计能力达 151 万 m³。2019-2022 年 3 月，发行人年供水总量分别为 27,384.00 万 m³、27,305.70 万 m³、32,803.33 万 m³和 7,346.61 万 m³。2019-2022

年 3 月，发行人年售水总量分别为 22,872.71 万 m³、24,697.10 万 m³、27,209.55 万 m³ 和 5,855.31 万 m³。近三年发行人供水总量和售水总量较为稳定。

（五）燃气行业

1、我国燃气行业现状和前景

城市燃气是城市能源结构和城市基础设施的重要组成部分，它为城市工业、商业和居民生活提供优质气体燃料，它的发展在城市现代化中起着极其重要的作用。提高城市燃气化水平，对于提高城市居民的生活质量、改善城市环境、提高能源利用率，具有十分重要的意义。1979 年实施改革开放以来，我国城市燃气产业得到快速发展，经历了利用工矿余气发展城市燃气、利用国内外液化石油气的气源和大力发展城市天然气利用工程三个阶段。2000 年，随着西气东输一线工程的实施，标志着我国城市燃气产业的天然气时代已经到来。当前，发行人控股子公司主要经营城市管道石油气业务，并参股经营瓶装燃气业务，天然气将成为发行人燃气业务的重中之重。

2000 年之前，我国天然气消费以化工和工业燃料为主，占天然气消费总量的 78%。2008 年，天然气消费结构发生明显变化，城市燃气成为第一大用气领域，从 2000 年的 18% 增长至 34%，同时发电比例也由 4% 快速上升至 15%。城市气化水平提高，促使天然气需求量增加。根据国家信息中心预测，我国城市化水平将从目前的 43% 提高到 2015 年的 53% 和 2020 年的 58%。天然气将逐步成为中国城市燃气市场中的主要燃料。

近年来，我国经济持续增长，城市化水平逐步提高，持续增长的工业规模和庞大的城镇人口规模为燃气生产和供应行业提供了良好的市场基础。目前发达国家的城市气化率在 85% 左右，北京、上海、深圳等国内发达城市气化率均已超过 90%，但我国城镇平均气化率仅为 15% 左右，我国燃气供应行业蕴藏着较大的市场空间。

与发达国家相比，我国当前城市燃气发展还存在以下几方面问题：（1）人均消费水平较低，发达国家人均消费天然气约 392 立方米/年，我国为 40 立方米/年。发达国家人均消费液化石油气 30 千克/年，我国为 10 千克/年；（2）管道气化率较低，我国城市管道气化率较低，仅占城市燃气使用人口的 42%，而发达国家的管道气化率平均水平为 79%；（3）消费结构以居民用气为主，目前我国

大部分城市燃气消费以居民生活炊事和供热为主，该部分的用气量约占用气总量的 70%，工商业用气比例较低，而发达国家城市燃气主要用于工商业。

2、温州市燃气行业概况与规划

发行人现有液化石油气气化站 4 座、小型瓶组站 4 座，总气化能力 14.15 吨/小时，燃气埋地输配管网长度达到 810.00 公里，覆盖地区面积 280 平方公里左右。当前温州燃气管道的铺设率约 20% 左右，铺设率属较低水平，管道燃气的发展潜力较大。除茅竹岭以东的部分龙湾区，温州市区管道燃气业务由控股子公司温州市管道燃气有限公司独家经营。公司管道燃气用户数占整个温州地区 12 家管道燃气存量市场份额的 65%，供气量指标则占 49%。发行人在供气基础设施、技术、人才、管理经验等方面，具有较强的优势。从 2016 年 7 月 16 日起，发行人正式实施天然气转换。截至目前，已顺利完成 45 个片区的转换工作（总共 45 个片区），共 24 万户居民用户、900 余户非居民用户用上了天然气。随着温州市城市天然气输配工程完工，及天然气优质、低价竞争优势，温州市管道燃气企业将迎来较好发展机遇。随着政府节能减排力度不断加大，人们环境保护意识日益增强，现有能源消费结构已经不能满足市场对能源使用更加经济、清洁和高效的要求。《关于进一步理顺天然气开发利用体制加快天然气工程建设的意见》（温政发〔2012〕94 号）要求，“按照政府主导、多方参与的原则，由县（市）人民政府或与温州市公用事业发展集团有限公司协商出资比例在属地注册成立国有控股天然气公司，具体负责县（市）天然气的建设和运营。对现已成立国有天然气公司的县（市），市公用集团可根据需要通过增资扩股的方式入股，持股比例结合实际协商确定。市公用集团还要尽快理顺现有资产关系，整合市区民营管道燃气企业，最终形成市区天然气‘一张网’格局”。

（六）水电行业

1、我国水电行业现状和前景

水电是技术成熟、运行灵活的清洁低碳可再生能源，具有防洪、供水、航运、灌溉等综合利用功能，经济、社会、生态效益显著。根据最新统计，我国水能资源可开发装机容量约 6.6 亿千瓦，年发电量约 3 万亿千瓦时，按利用 100 年计算，相当于 1,000 亿吨标煤，在常规能源资源剩余可开采总量中仅次于煤炭。经过多

年发展，我国水电装机容量和年发电量已突破 3 亿千瓦和 1 万亿千瓦时，分别占全国的 20.9%和 19.4%，水电工程技术居世界先进水平，形成了规划、设计、施工、装备制造、运行维护等全产业链整合能力。我国水能资源总量、投产装机容量和年发电量均居世界首位，与 80 多个国家建立了水电规划、建设和投资的长期合作关系，是推动世界水电发展的主要力量。

目前，全球常规水电装机容量约 10 亿千瓦，年发电量约 4 万亿千瓦时，开发程度为 26%（按发电量计算），欧洲、北美洲水电开发程度分别达 54%和 39%，南美洲、亚洲和非洲水电开发程度分别为 26%、20% 和 9%。发达国家水能资源开发程度总体较高，如瑞士达到 92%、法国 88%、意大利 86%、德国 74%、日本 73%、美国 67%。发展中国家水电开发程度普遍较低。我国水电开发程度为 37%（按发电量计算），与发达国家相比仍有较大差距，还有较广阔的发展前景。今后全球水电开发将集中于亚洲、非洲、南美洲等资源开发程度不高、能源需求增长快的发展中国家，预测 2050 年全球水电装机容量将达 20.5 亿千瓦（2,050GW）。

水电工程除提供大量清洁能源外，还可以通过水库调节作用，合理配置水资源，变水患为水利，减轻洪涝水旱灾害损失及其生态危害。水电具有发电、防洪、供水、航运、灌溉、保护环境、促进移民脱贫致富和地方经济社会发展等综合效益。

发行人经营供电业务的主体为珊溪公司及其部分下属公司，负责珊溪水力发电厂、赵山渡水力发电厂和高湖水电站的发电运行管理工作。公司水电站项目总装机容量为 22.20 万千瓦，其中主要以珊溪水力发电厂的 4 台 5 万千瓦水轮发电机组为主，总体规模不大，其发电量很大程度上取决于来水量情况，主要受天气因素影响较大。2019-2021 年及 2022 年上 1-3 月，公司供电业务收入分别为 2.18 亿元、0.96 亿元、1.51 亿元和 0.44 亿元，2020 年珊溪流域累计降雨量较上年减少较多，公司下属的水电站发电量减少，发电收入同比下降 55.89%。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位



发行人是温州市经营规模最大的国有独资公司之一，是温州市政府重点扶持的资产运营实体，主要承担温州市城市基础设施、重点区域土地整理开发、保障性安居工程建设和维护、公用事业基础设施的投资融资和建设营运等任务，在温州市基础设施建设、土地整理开发、保障性安居工程建设、公用事业基础设施的投资融资和建设营运领域具有重要地位。

2021 年度温州市共成交土地 397 宗，土地总面积 1,027.16 万平方米，规划建筑面积 2,580.43 万平方米，总出让金额达 963.25 亿元，其中住宅用地共成交 96 宗，土地总面积 383.05 万平方米，规划建筑面积 989.37 万平方米，出让金额 713.37 亿元，平均楼面价为 7,210 元/平方米。

作为温州市主要的城市基础设施建设和保障性安居工程建设主体，发行人承担了滨江商务区、行政中心区、城市中央绿轴区等几个重要区域内的基础设施建设管理工作，以及重点区域内保障性安居工程项目的建设管理工作，具有明显的行业垄断地位。同时，发行人作为温州市国有资产的经营管理主体之一，具备土地综合整理开发资格，承担整个滨江商务区约 2,000 亩、中央绿轴区规划建设区域内 1,856 亩的土地整理开发任务，在滨江商务区、中央绿轴区的土地整理开发领域处于主导地位。

集团成立以来，公司相继投资建设了杨府山城市公园、白鹭洲公园等景观工程，瓯海大道、黎明东路等市政道路，温州城区防洪堤、杨府山商贸中心、菜市场、幼儿园、污水和垃圾处理中心等配套工程，在推进大都市功能区、中心镇和新农村建设，全面提升城市基础设施水平上做出重大贡献；与此同时，发行人一

直负责承担温州市政府保障性安居工程的建设工作，先后已建成南浦住宅区、黄龙住宅区、黄龙康园、新田园等住宅区，在温州市取得了较好的反响。目前，发行人承建了温州市城市中央绿轴 F-04a 地块拆迁安置房工程、金融聚集区地块危旧房改造工程、城市中轴线 D32D30 地块安置房建设工程、城中村危旧房改造工程桃花岛 D 地块(T04-02A)地块等建设项目，将有力推动温州市保障性安居工程项目的建设。

发行人公用事业板块主要承担以温州市区为主、跨县（市）的供气、供水、供热、垃圾处置、水利水电综合开发、污水收集与处理、排水设施建设运营等各项公用事业基础设施的投资融资和建设营运任务，兼具民生事业和政府国资的双重背景，地位突出，在行政审批、项目接洽、政策建议等方面均具有特殊的优势。

截至 2022 年 3 月末，除温州城发外，温州市级主要的投融资平台包括以下七家：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司，主要负责温州市轨道交通建设项目投资、建设、运营、管理；温州市现代服务业投资集团有限公司，主要从事商贸、农贸、酒店、会展等业务的经营；温州市交通运输集团有限公司，主要负责城市公交、城乡交通、城际客运、货运物流等经营；温州市交通发展集团有限公司，主要从事市属高速公路的投资建设和运营；温州市工业与能源发展集团有限公司，主要从事电力项目投资与经营等业务；温州公用，主要负责温州市管道燃气、污水收集等业务；温州名城，主要负责温州市历史文化街区保护开发，温州市本级三个区（鹿城区、龙湾区和瓯海区）和其他三个功能区（温州生态园、温州浙南科技城、温州经济技术开发区）的保障性安居工程投资建设和销售运营工作、以及基础设施建设等。

根据温州市国资委于 2020 年 1 月印发的《关于温州市名城建设投资集团有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》文件，温州市国资委将持有的温州名城、温州公用国有产权无偿划转给温州城发。2021 年末，温州名城及温州公用总资产分别为 235.65 亿元和 138.13 亿元，2021 年温州名城和温州公用分别实现营业收入 12.34 亿元和 26.78 亿元，温州市国资委及浙江省财务开发公司分别持有其 90%和 10%的股权。

上述股权划转完成后，公司经营范围及规模进一步扩大，资本实力进一步增强，平台地位将进一步提升。截至本募集出具日，温州名城、温州公用已完成相关工商变更手续。

综合而言，公司作为温州市最重要的城市基础设施建设投融资主体和国有资产运营管理主体，截至 2022 年 3 月末，温州名城和温州公用国有产权无偿划转给公司已完成，公司业务范围、资产及收入规模将进一步扩大，资本实力将进一步增强，平台地位将进一步提升。

2、发行人的竞争优势

(1) 区域经济优势

“十四五”期间，温州市将围绕“五城五高地”战略任务，聚焦科技创新、现代产业、交通设施、生态环保、社会民生五大领域，分战略任务分领域安排重大建设项目 543 个，总投资 18,794 亿元。“十四五”期间，温州市将以都市区中心城区为重点，更大力度实施城市高端功能赋能升级行动，规划建设一批具有较强辐射力和带动力的高端功能中心，增强以温州都市区为核心的浙南闽东赣东都市圈发展能级。根据《温州市重大建设项目“十四五”规划》，温州市将重点推进滨江商务区和国际未来科技岛建设，整合金融、科创、办公、酒店、购物、餐饮等多元业态，打造服务功能最全、档次品味最高、立体交通最便捷、生态环境最优美，集金融总部、科创信息、休闲商业、时尚娱乐四位一体的现代城市会客厅；推进温州东部综合交通枢纽和龙湾国际机场建设，规划建设国际航空、高速铁路、市域铁路、城市轨道、城市快速路五网融合枢纽；推进乐清智能电力物联网和瑞安汽车关键零部件“万亩千亿”平台建设；推进浙南科技城建设、瓯江口高能级开放平台和乐清湾物流枢纽中心建设、江心屿和山水斗城区块改造提升、雁荡山和楠溪江建设、高教园区和肯恩大学校区建设等。这无疑为温州城发带来了前所未有的发展空间。

作为温州市滨江商务区、行政中心区、城市中央绿轴区公建配套项目的开发主体和保障性安居工程建设的实施主体，发行人在重点建设项目、财政资金、资产注入等方面均得到了重点支持，这为发行人的发展壮大提供了有力保障。

(2) 融资渠道优势

发行人拥有良好的资信条件,与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。自成立以来,发行人注重银行信誉,无欠息、逾期、垫款的情况发生,所有贷款形态均为正常,在各金融机构中有着极高的诚信度。良好的融资能力及极高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展,并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

(3) 垄断经营优势

发行人公用事业板块,如供水业务、燃气业务,属城市公用事业,在温州市区均具有垄断经营的优势。一方面,由于发行人供水业务、燃气业务均已取得特许经营权;另一方面由于供水业务、燃气业务的管网建设、水厂等工程建设等,需要根据政府的城市规划建设,水厂、燃气供气点等地理位置的布局 and 规模受国家严格控制,同一地区建设了一定规模的水厂、供气点后,一般不会再有其他的投资建设,同时重复建设也不符合经济效率原则,因此发行人业务板块所属行业均具有自然的垄断经营特性。随着城市化进程的加快和经济的发展,发行人能够进一步扩大服务范围,提高收入水平和盈利能力。

(4) 人才优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序,拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理人员和专业技术人才,为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。自成立以来,不断完善公司治理结构,加强董事会、监事会、经营管理层的规范运作。发行人董事、监事和高级管理人员大多为大学本科学历毕业,领导综合素质较高,为发行人未来持续稳定的发展提供可靠的管理人员保障。

(5) 综合实力优势

截至 2022 年 3 月 31 日,发行人注册资本 80.00 亿元,资产总值 1,342.37 亿元,所有者权益 430.30 亿元,资产负债率为 67.61%。2021 年公司实现营业收入 88.15 亿元,实现净利润 2.80 亿元,在温州市各大国企中均处于领先地位。较强的综合实力,为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的物质基础和保障。

(6) 区位优势

从自然区域优势看,温州为沿海港口城市,位于中国黄金海岸线中段,浙江东南部,东濒东海,瓯江下游,是我国第一批对外开放的 14 个沿海城市之一,

浙江省地级市，浙南经济文化中心，为公司的发展提供了公司地处我国经济最发达的地区之一，具有明显的区域优势，城市化进程将不断拓展公司土地整理区域，得天独厚的自然资源优势。

2021 年温州市全市实现地区生产总值（GDP）7,585 亿元，按可比价格计算（下同），比上年增长 7.7%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别为 164.3 亿元、3,191.3 亿元和 4,229.4 亿元，比上年分别增长 3.7%、9.2%和 6.8%，与 2019 年相比，两年平均分别增长 3.0%、6.1%和 5.2%。三次产业增加值结构为 2.2: 42.1: 55.8。2021 年末，全市户籍总人口 832.8 万人。温州市近几年社会经济发展情况见下表：

图表 5-47：温州市社会经济发展情况表

年份	GDP (亿元)	增长幅度 (%)	第一产业 (亿 元)	第二产业 (亿元)	第三产业 (亿元)	户籍人口 (万人)
2010	2,925.57	11.10	92.78	1,535.12	1,297.66	786.80
2011	3,350.87	9.50	107.01	1,750.65	1,493.21	798.36
2012	3,650.06	6.70	112.90	1,843.06	1,694.1	800.21
2013	4,003.86	7.70	115.39	2,015.48	1,872.99	807.24
2014	4,302.81	7.20	117.92	2,046.23	2,138.66	813.69
2015	4,619.84	8.30	123.24	2,101.53	2,395.07	811.21
2016	5,045.40	8.40	138.80	2,112.70	2,793.90	818.20
2017	5,453.20	8.40	144.10	2,149.20	3,159.90	824.50
2018	6,006.16	7.80	141.80	2,379.50	3,484.90	828.70
2019	6,606.10	8.20	151.70	2,811.90	3,642.50	832.40
2020	6,870.90	3.40	159.80	2,834.50	3,876.60	833.70
2021	7,585.00	7.70	164.30	3,191.30	4,229.40	832.80

2021 年度温州市共成交土地 397 宗，土地总面积 1,027.16 万平方米，规划建筑面积 2,580.43 万平方米，总出让金额达 963.25 亿元，其中住宅用地共成交 96 宗，土地总面积 383.05 万平方米，规划建筑面积 989.37 万平方米，出让金额 713.37 亿元，平均楼面价为 7,210 元/平方米。

十二、发行人相关政策执行情况

（一）法律法规执行情况

经核实，发行人不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台名单范围内。发行人本级未进入过银监局公布的地方政府融资平台名单。

发行人城市基础设施项目及配套项目和保障性安居工程等业务均符合国家相关法律法规政策要求。

（二）政府职能剥离情况

发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，此次举借债务不会增加政府债务规模。发行人不从事土地储备工作。

（三）公司规范运作情况

1、公司的治理结构符合《公司法》规定；发行人具有相对健全的组织机构及议事规则，组织机构及议事规则符合法律、法规及公司章程的规定，董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规及规范性文件的要求。

2、经核实，发行人不存在高管为政府公务员兼职的情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

3、发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力。

4、公司财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求。

5、发行人设立突发事件应急处理机制。明确了突发事件的适用范围、突发事件应急管理的组织体系及职责、预警和预防机制、突发事件的应急处理措施、应急保障措施。

（四）企业生产经营情况

发行人涉及土地资产入账的，资产权属合法合规。

（五）资产真实性及合规性情况

发行人注册资本已如实到位，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。发行人 2021 年 12 月 31 日归属于母公司的所有者权益 4,151,665.81 万元，其中公益性资产为行政大楼和公园，金额总计为 21,562.61 万元。扣除公益性资产后，发行人归属于母公司的所有者权益为 4,130,103.21 万元。由于该部分资产温州市

政府未能予以回购，本次根据公开注册发行债务融资工具的相关要求，将公益性资产合计约 2.1 亿元予以扣除。

（六）土地专项审计情况

2014 年国家审计署对温州市的土地出让金收支及耕地保护情况进行了专项审计，审计署在审计中发现：

1、温州港城发展有限公司以温州市杨府山围涂 3 号地块（蒲州老闸出口）和温州市杨府山蒲州老水闸出口两个地块向银行抵押贷款和前期土地登记过程中，存在：（1）由非储备名录机构违规收储；（2）将原滩涂形成的未利用地违规用于抵押融资；

2、温州港城发展有限公司将桃花岛 D 地块土地证抵押贷款问题。

问题定性：将未利用地违规转为建设用地用于融资抵押；未列入国土资源部公布名录的土地储备机构进行土地储备融资。

整改措施：

- （1）纠正非储备名录机构违规收储问题；
- （2）纠正未利用地违规用于抵押融资问题；
- （3）限期还款或置换抵押物。

在以上审计发现问题中，涉及温州城发的为第二条审计问题，即桃花岛 D 地块的违规抵押贷款问题。该地块位于滨江商务区，由温州城发负责开发，土地证权属为温州港城发展有限公司，实际上是温州港城发展有限公司违规将桃花岛 D 地块土地证用于办理抵押贷款。该问题的责任主体是温州港城发展有限公司，国家审计署仅因为该地块是温州城发负责开发的，故将温州城发列为共同责任主体。

截至募集说明书签署日，温州港城发展有限公司相关融资已偿还，土地问题已整改，温州城发并无实质上的责任。发行人过去三年均未受到审计署关于土地的专项审计，不存在需要整改的问题。截至募集说明书签署日，发行人土地开发业务不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家相关政策的情形，符合“六真”原则及国家相关部门及有关政策的规定，合法合规。

（七）与政府相关的市场化安排

1、发行人不存在“名股实债”情况；

2、发行人目前开展土地开发整理业务、基础设施建设业务和保障性安居住房等业务的情况及合规性详见“第五章发行人基本情况”之“八、发行人主营业务情况”；

3、发行人不存在政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形，发行人有出资参与两个 PPP 项目，相关 PPP 项目已通过财政部审核，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。具体情况如下：

1) 温州市七都大桥北汊桥工程：该工程是浙江省重点工程，该工程起点为鹿城区七都街道上沙村接七都互通，终点为永嘉县三垟街道开垟村等接 104 国道，预留平台远期连接绕城北高速，按城市主干道标准设计，双向六车道，主桥桥型采用单索面双独柱塔叠合梁斜拉桥，全长 1,866m，其中跨越瓯江北航道特大桥主桥 680m，主跨最大跨径 360m，桥面最大宽度 37.62 米，互通两处，改建 104 国道 1.74 公里。浙江省发改委出具项目建议书的批复（浙发改投资〔2011〕16 号）及可行性研究报告的批复（浙发改投资〔2013〕302 号）。项目总投资 19.95 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 16.28 亿元。

该项目已于 2019 年 2 月 28 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP 项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市七都大桥北汊桥建设有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市七都大桥北汊桥建设有限公司 30% 股份，社会资本方为上海建工集团股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

2) 浙江省温州市瓯江两岸核心段亮化夜游项目：该项目建设地点位于温州市鹿城区及永嘉县范围内，东至七都大桥西岸，西至东瓯大桥，南北以瓯江两岸沿线为界，主要建设内容为瓯江沿江两岸前排建筑、桥、山体景观等方面的亮化工程。温州市发改委出具项目建议书的批复和可行性研究报告的批复（温发改审

〔2017〕88 号）。项目总投资 5.6 亿元，截至 2022 年 3 月末已完成投资 5.6 亿元。

该项目已于 2017 年 7 月 1 日经审批进入财政部全国 PPP 综合信息平台项目管理库，截至募集说明书签署之日，该项目仍然在库，且处于执行阶段，该 PPP 项目已通过财政部审核，温州市住房和城乡建设委员会作为本项目的实施机构，温州市瓯江旅游发展有限公司作为政府方出资代表，发行人持有温州市瓯江旅游发展有限公司 36.30% 股份，社会资本方为北京良业环境技术股份有限公司，项目不存在违反财预〔2019〕10 号文规定，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。

4、发行人不存在替政府项目垫资的情形；发行人与政府间的应收款项存在工程背景，应收账款及其他应收款中不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，不会增加政府债务，符合国家相关规定；

5、发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况、不存在地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺。发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，未增加政府债务规模。

6、截至 2022 年 3 月末，该企业对外担保余额约 531,039.00 万元，全部为向温州市国有企业提供的担保，发行人存在为其他主体债务提供担保，担保手续合法合规，不存在为地方政府举借债务或提供担保的情况。

发行人出资参与两个 PPP 项目，相关 PPP 项目已通过财政部审核，未违反法律及行政法规的强制性规定，目前不存在异常情形。发行人存在为其他主体债务提供担保，担保手续合法合规。

发行人目前开展基础设施建设业务、土地开发整理业务和保障性安居住房等业务，业务的情况及合规性详见“第五章发行人基本情况”之“八、发行人主营业务情况”。经征询温州市财政部门意见，发行人开展上述业务不存在违反国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、

审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

(八) 发行人其他融资情况

1、核实发行人是否存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况

经核查，截至 2022 年 3 月末，发行人不存在以下情形：（1）未经监管部门依法批准而直接或间接吸收公众资金进行公益性项目建设；（2）对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品；（3）公开宣传、引导社会公众参与公司的项目融资，符合财预〔2012〕463 号文有关规范性要求。

2、核实发行人是否存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况

经核查，截至 2022 年 3 月末，发行人的融资方式主要为银行借款，不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。

3、核实发行人是否存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况

经核查，发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。

4、核实发行人是否存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况

经核查，发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

第六章 发行人财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月的财务报表。

依据中国注册会计师独立审计准则，中审亚太会计师事务所对发行人 2019 年-2021 年母公司及合并财务报表进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告中审亚太审字（2020）020262 号审计报告、中审亚太审字（2021）020554 号审计报告、中审亚太审字（2022）000691 号审计报告。

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，均符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

除非特殊声明，本说明书所涉及 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务数据均引自该公司 2019-2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月的财务报表。本部分分析使用的是上述财务报表的合并报表的数据。近三年一期，发行人会计政策无变化。

一、公司合并报表范围变化情况

（一）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

截至 2019 年 12 月 31 日，纳入合并报表的子公司共 21 家，较 2019 年末新增两家，具体如下：

图表 6-1：发行人 2019 年度并表公司情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	子公司类型
1	温州市康居物业管理有限公司	100.00	500.00	全资
2	温州市地方建筑材料工业公司	100.00	157.68	全资
3	温州市瓯海大道建设开发有限公司	100.00	5,000.00	全资
4	温州市滨江建设投资有限公司	100.00	4,000.00	全资
5	温州绿港发展有限公司	100.00	1,500.00	全资
6	温州市地产建设开发公司	100.00	1,000.00	全资
7	温州市城乡建设投资有限公司	100.00	3,000.00	全资

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	子公司类型
8	温州市公共建筑建设投资有限公司	100.00	2,000.00	全资
9	温州市城市基础设施建设投资有限公司	100.00	2,000.00	全资
10	温州市房地产公司	100.00	2,034.00	全资
11	温州市房地产开发总公司	100.00	2,092.00	全资
12	温州市城市建设发展有限公司	100.00	42,000.00	全资
13	温州市城建资产经营管理有限公司	100.00	4,000.00	全资
14	温州市城市建设投资有限公司	100.00	34,500.00	全资
15	温州市滨江新区房屋征收事务所有限公司	100.00	500.00	全资
16	温州市市政工程建设开发有限公司	100.00	7,000.00	全资
17	温州市滨江酒店管理有限公司	100.00	10,000.00	全资
18	温州市滨江新城投资发展有限公司	100.00	10,000.00	全资
19	温州市瓯江旅游发展有限公司	36.30	2,000.00	控股
20	温州滨江金融街建设投资股份有限公司	100.00	102,000.00	全资
21	温州桃花岛建设投资有限公司	49.00	1,000.00	控股

增加纳入 2 家子公司：

序号	企业名称	纳入原因
1	温州滨江金融街建设投资股份有限公司	原先因合并口径调整剥离，重新纳入
2	温州桃花岛建设投资有限公司	原先因合并口径调整剥离，重新纳入

(二) 发行人 2020 年报表合并范围变化情况

截至 2020 年末，纳入合并报表的子公司共 48 家，较 2019 年末增加 27 家
具体如下：

图表 6-2：发行人 2020 年 12 月末并表公司情况表

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	温州市名城建设投资集团有限公司	全资	二级	500,000.00	100.00
2	温州市公用事业投资集团有限公司	全资	二级	500,000.00	100.00
3	温州市自来水有限公司	全资	三级	300,000.00	100.00
4	温州市瓯江引水发展有限公司	全资	三级	140,000.00	100.00
5	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	控股	三级	118,561.00	56.08

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本(万元)	持股比例(%)
6	温州滨江金融街建设投资股份有限公司	全资	二级	102,000.00	100.00
7	温州市城市建设发展有限公司	全资	二级	42,000.00	100.00
8	温州市排水有限公司	全资	三级	39,900.00	100.00
9	温州市城市建设投资有限公司	全资	二级	34,500.00	100.00
10	温州市燃气有限公司	全资	三级	30,550.00	100.00
11	温州市名城建设开发有限公司	全资	三级	20,000.00	100.00
12	温州市安居房开发有限公司	全资	三级	20,000.00	100.00
13	温州滨江酒店管理有限公司	全资	二级	10,000.00	100.00
14	温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	二级	10,000.00	100.00
15	温州市滨江建设投资有限公司	全资	二级	9,000.00	100.00
16	温州市公用工程有限公司	全资	三级	8,100.00	100.00
17	温州市市政工程建设开发有限公司	全资	二级	7,000.00	100.00
18	温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	三级	5,000.00	100.00
19	温州市城建资产经营管理有限公司	全资	二级	4,000.00	100.00
20	温州市城乡建设投资有限公司	全资	二级	3,000.00	100.00
21	温州市公用实业发展有限公司	全资	三级	2,610.00	100.00
22	温州市房地产开发总公司	全资	三级	2,092.00	100.00
23	温州市房地产公司	全资	三级	2,034.00	100.00
24	温州市公共建筑建设投资有限公司	全资	二级	2,000.00	100.00
25	温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	二级	2,000.00	100.00
26	温州市瓯江旅游发展有限公司	控股	三级	2,000.00	36.31
27	温州市公用资产营运有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
28	温州市城市资源开发工程有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
29	温州绿港发展有限公司	全资	三级	1,500.00	100.00
30	温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	三级	1,200.00	100.00
31	温州市地产建设开发公司	全资	三级	1,000.00	100.00
32	温州桃花岛建设投资有限公司	控股	三级	1,000.00	49.00
33	温州市名城资产营运有限公司	全资	三级	1,000.00	100.00
34	温州市城市物业管理服务有限公司	全资	三级	550.00	100.00
35	温州市康居物业管理有限公司	全资	二级	500.00	100.00

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本(万元)	持股比例(%)
36	温州市滨江新区房屋征收事务有限公司	全资	二级	500.00	100.00
37	温州市旧城改建实业公司	全资	三级	225.00	100.00
38	温州市地方建筑材料工业公司	全资	三级	157.67	100.00
39	温州吉瑞体育场馆管理有限公司	全资	三级	100.00	100.00
40	温州教育发展投资集团有限公司	全资	二级	164,500.00	100.00
41	温州教育服务有限公司	全资	三级	150.00	100.00
42	温州市当代教育服务有限公司	全资	三级	600.00	100.00
43	温州市环境发展有限公司	全资	三级	21,428.57	100.00
44	温州市教育宾馆	全资	三级	83.00	100.00
45	温州市教育图书发行有限公司	全资	三级	500.00	100.00
46	温州体育发展投资集团有限公司	全资	二级	100,000.00	100.00
47	温州体育文化商业传媒有限公司	全资	三级	100.00	100.00
48	温州新奥体育文化培训有限公司	全资	三级	100.00	100.00

增加纳入 27 家子公司：

企业名称	纳入原因
温州市名城建设投资集团有限公司	被合并方原同属于温州市人民政府国有资产监督管理委员会
温州市公用事业投资集团有限公司	被合并方原同属于温州市人民政府国有资产监督管理委员会
温州市排水有限公司	为公用集团子公司
温州市公用实业发展有限公司	为公用集团子公司
温州市公用资产营运有限公司	为公用集团子公司
温州市公用工程有限公司	为公用集团子公司
温州市燃气有限公司	为公用集团子公司
浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	为公用集团子公司
温州市自来水有限公司	为公用集团子公司
温州市瓯江引水发展有限公司	为公用集团子公司
温州市名城建设开发有限公司	为名城集团子公司
温州市安居房开发有限公司	为名城集团子公司
温州市城市资源开发工程有限公司	为名城集团子公司
温州市城市物业管理服务有限公司	为名城集团子公司

企业名称	纳入原因
温州市名城资产营运有限公司	为名城集团子公司
温州市旧城改建实业公司	为名城集团子公司
温州市安居房屋征收事务有限公司	为名城集团子公司
温州吉瑞体育场馆管理有限公司	为名城集团子公司
温州教育发展投资集团有限公司	为名城集团子公司
温州教育服务有限公司	为名城集团子公司
温州市当代教育服务有限公司	为名城集团子公司
温州市环境发展有限公司	为名城集团子公司
温州市教育宾馆	为名城集团子公司
温州市教育图书发行有限公司	为名城集团子公司
温州体育发展投资集团有限公司	为名城集团子公司
温州体育文化商业传媒有限公司	为名城集团子公司
温州新奥体育文化培训有限公司	为名城集团子公司

根据温国资【2020】9号文件，以2020年1月19日为合并日，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城发集团，本期纳入合并范围，本次属于集团公司整合，适用于同一控制下合并。

（三）发行人 2021 年报表合并范围变化情况

截至2021年末，纳入合并报表的子公司共计63家，较2020年末新增15家子公司，具体情况如下。

图表 6-3：发行人 2021 年末并表公司情况表

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	温州市康居物业管理有限公司	全资	二级	500.00	100.00
2	温州市滨江建设投资有限公司	全资	二级	9,000.00	100.00
3	温州市市政工程建设开发有限公司	全资	二级	7,000.00	100.00
4	温州市公共建筑建设投资有限公司	全资	二级	2,000.00	100.00
5	温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	二级	2,000.00	100.00
6	温州市城建资产经营管理有限公司	全资	二级	4,000.00	100.00
7	温州市城市建设投资有限公司	全资	二级	34,500.00	100.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本(万元)	持股比例(%)
8	温州市滨江新区房屋征收事务所有限 公司	全资	二级	500.00	100.00
9	温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	二级	10,000.00	100.00
10	温州滨江金融街建设投资有限公司	全资	二级	102,000.00	100.00
11	浙江浙南人才发展集团有限公司	全资	二级	50,000.00	100.00
12	温州市数据管理发展集团有限公司	全资	二级	20,000.00	100.00
13	温州市名城建设投资集团有限公司	全资	二级	500,000.00	100.00
14	温州市公用事业投资集团有限公司	全资	二级	500,000.00	100.00
15	温州体育发展投资集团有限公司	全资	二级	100,000.00	100.00
16	温州教育发展投资集团有限公司	全资	二级	164,500.00	100.00
17	温州市城乡建设投资有限公司	全资	三级	3,000.00	100.00
18	温州滨江酒店管理有限公司	全资	三级	10,000.00	100.00
19	温州绿港发展有限公司	全资	三级	1,500.00	100.00
20	温州市地方建筑材料工业有限公司	全资	三级	157.67	100.00
21	温州市房地产开发总公司	全资	三级	2,092.00	100.00
22	温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	三级	5,000.00	100.00
23	温州市房地产公司	全资	三级	2,034.00	100.00
24	温州市瓯江旅游发展有限公司	控股	三级	2,000.00	36.31
25	温州桃花岛建设投资有限公司	控股	三级	1,000.00	49.00
26	浙江电力变压器有限公司	控股	三级	25,225.00	40.00
27	温州市城市电梯设备有限公司	全资	三级	200.00	100.00
28	龙港市康居城市服务有限公司	控股	三级	200.00	51.00
29	温州科创环境发展有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
30	温州瓯发市政工程有限公司	控股	三级	5,000.00	60.00
31	温州龙港城发市政工程有限公司	控股	三级	5,000.00	51.00
32	温州市渣土利用开发股份有限公司	控股	三级	5,000.00	40.00
33	温州市霓发矿业有限公司	控股	三级	9,800.00	37.00
34	温州市智慧城市运营有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
35	温州城市智慧健康有限公司	控股	三级	2,000.00	51.00
36	温州城市信息安全运营有限公司	控股	三级	1,000.00	51.00
37	温州市新型公共产业发展有限公司	全资	三级	12,000.00	100.00
38	温州市排水有限公司	全资	三级	39,900.00	100.00
39	温州市环境发展有限公司	全资	三级	21,428.57	100.00
40	温州市公用实业发展有限公司	全资	三级	2,610.00	100.00
41	温州市公用事业技术中心	全资	三级	100.00	100.00
42	温州市公用资产营运有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
43	温州市公用工程有限公司	全资	三级	8,100.00	100.00
44	温州市燃气有限公司	全资	三级	30,550.00	100.00
45	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	控股	三级	118,561.00	56.08
46	温州市自来水有限公司	全资	三级	300,000.00	100.00
47	温州市瓯江引水发展有限公司	全资	三级	300,000.00	100.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	子公司全称	子公司类型	企业层级	注册资本(万元)	持股比例(%)
48	温州市名城建设开发有限公司	全资	三级	64,000.00	100.00
49	温州市城市资源开发工程有限公司	全资	三级	2,000.00	100.00
50	温州市城市物业管理服务有限公司	全资	二级	550.00	100.00
51	温州市名城资产营运有限公司	全资	三级	1,000.00	100.00
52	温州市旧城改建实业公司	全资	三级	225.00	100.00
53	温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	三级	1,200.00	100.00
54	温州市当代教育服务有限公司	全资	三级	600.00	100.00
55	温州教育服务有限公司	全资	三级	150.00	100.00
56	温州市教育宾馆	全资	三级	83.00	100.00
57	温州市教育图书发行有限公司	全资	三级	500.00	100.00
58	温州体育文化商业传媒有限公司	全资	三级	100.00	100.00
59	温州新奥体育文化培训有限公司	全资	三级	100.00	100.00
60	温州吉瑞体育场馆管理有限公司	全资	三级	100.00	100.00
61	温州人才有限公司	全资	三级	200.00	100.00
62	温州市企业劳资服务公司	全资	三级	10.00	100.00
63	温州厂长经理人才有限公司	全资	三级	500.00	100.00

增加纳入子公司 18 家，纳入原因如下：

企业名称	纳入原因
浙江浙南人才发展集团有限公司	新设合并
温州市数据管理发展集团有限公司	吸收合并
浙江电力变压器有限公司	吸收合并
温州市城市电梯设备有限公司	为康居物业子公司
龙港市康居城市服务有限公司	为康居物业子公司
温州科创环境发展有限公司	为市政建设子公司
温州瓯发市政工程有限公司	为市政建设子公司
温州龙港城发市政工程有限公司	为市政建设子公司
温州市渣土利用开发股份有限公司	为市政建设子公司
温州市霓发矿业有限公司	为市政建设子公司
温州市智慧城市运营有限公司	为数发集团子公司
温州城市智慧健康有限公司	为数发集团子公司
温州城市信息安全运营有限公司	为数发集团子公司
温州市新型公共产业发展有限公司	为公用集团子公司
温州市公用事业技术中心	为公用集团子公司
温州人才有限公司	为人才集团子公司
温州市企业劳资服务公司	为人才集团子公司
温州厂长经理人才有限公司	为人才集团子公司

减少纳入子公司 3 家，不再纳入原因如下：

企业名称	不再纳入原因
温州市城市建设发展有限公司	注销
温州市安居房开发有限公司	划出
温州市地产建设开发公司	注销

(四) 发行人 2022 年 1-3 月报表合并范围变化情况

截至 2022 年 3 月末，纳入合并报表的子公司共计 63 家，与 2021 年末相比无变化。

二、发行人主要财务数据

(一) 合并报表数据

图表 6-4：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	448,166.02	252,679.72	280,037.86	164,131.13
应收票据及应收账款	110,271.79	61,913.04	69,692.81	3,565.08
其中：应收票据	254.64	118.84	20,168.08	-
应收账款	110,017.15	61,794.20	49,524.73	3,565.08
预付款项	205,931.75	203,342.89	86,968.22	66,143.67
其他应收款(合计)	2,308,737.09	2,344,730.10	2,702,870.87	1,745,062.20
存货	6,273,911.83	6,293,933.94	5,128,393.67	4,052,184.65
交易性金融资产	317.68	317.68	-	-
合同资产	274.96	788.98	-	-
一年内到期的非流动资产	322.28	322.28	-	-
其他流动资产	72,351.70	66,696.50	64,075.60	47,673.74
流动资产合计	9,420,285.09	9,224,725.12	8,332,039.04	6,078,760.47
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	264,578.41	83,269.37
持有至到期投资	-	-	30,000.00	-
债权投资	30,000.00	30,000.00	-	-
其他权益工具投资	25,869.37	25,869.37	-	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他非流动金融资产	580.00	580.00	-	-
长期应收款	82,672.37	82,483.43	186,178.82	-
长期股权投资	272,293.02	272,293.02	62,088.60	19,047.57
投资性房地产	853,239.67	842,072.12	793,770.43	465,672.85
固定资产	860,330.94	862,690.43	697,335.18	104,681.75
在建工程	1,408,249.30	1,384,034.59	1,236,601.87	1,036,535.41
使用权资产	42.46	42.46	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	301,914.75	304,516.76	327,887.58	18,085.93
开发支出	-	-	-	-
商誉	1,511.06	1,511.06	1,511.06	-
长期待摊费用	24,437.30	24,847.04	25,381.19	27,560.23
递延所得税资产	4,430.91	4,499.28	2,816.53	1,217.03
其他非流动资产	137,846.79	141,686.80	125,751.52	-
非流动资产合计	4,003,417.92	3,977,126.36	3,753,901.18	1,756,070.13
资产总计	13,423,703.02	13,201,851.48	12,085,940.23	7,834,830.60
流动负债：				
短期借款	665,550.00	502,736.40	451,800.00	93,350.00
应付票据及应付账款	194,879.08	231,206.89	153,283.41	215,220.40
预收款项	93,930.26	95,020.98	224,815.58	140,336.94
合同负债	121,106.81	122,941.49	-	-
应付职工薪酬	11,073.53	17,134.67	15,636.51	9,669.18
应交税费	79,826.66	87,414.42	63,179.07	10,050.28
其他应付款	937,275.62	965,535.98	761,494.28	468,696.31
一年内到期的非流动负债	751,967.33	896,807.57	959,557.91	466,991.00
其他流动负债	110,301.84	112,760.64	-	-
流动负债合计	2,965,911.12	3,031,559.04	2,629,766.75	1,404,314.11
非流动负债：				
长期借款	2,467,092.05	2,171,570.41	2,071,239.90	2,062,159.00
应付债券	936,626.12	972,834.02	1,139,629.07	397,918.77

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
租赁负债	334.12	4.12	-	-
长期应付款	2,633,791.35	2,631,538.70	1,978,013.10	1,276,074.82
预计负债	4.12	547.00	547.00	-
递延收益	116,877.04	117,500.56	32,311.24	-
递延所得税负债	52.86	52.86	50.62	-
非流动负债合计	6,154,777.65	5,894,047.68	5,221,790.93	3,736,152.59
负债合计	9,120,688.77	8,925,606.72	7,851,557.69	5,140,466.70
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他权益工具	69,921.60	69,921.60	69,921.60	-
资本公积	2,874,546.24	2,846,774.68	2,877,243.28	1,506,456.03
盈余公积	40,877.64	40,877.64	37,226.80	34,498.28
其他综合收益	-	-	148.32	-
专项储备	486.61	395.39	333.45	-
未分配利润	386,646.41	393,696.50	374,641.35	352,205.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,172,478.49	4,151,665.81	4,159,514.81	2,693,159.54
少数股东权益	130,535.75	124,578.96	74,867.73	1,204.36
所有者权益（或股东权益）合计	4,303,014.25	4,276,244.77	4,234,382.54	2,694,363.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,423,703.02	13,201,851.48	12,085,940.23	7,834,830.60

图表 6-5：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末公司合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	219,623.29	881,467.51	696,363.99	474,882.01
减：营业成本	193,722.85	680,277.73	540,369.85	369,726.44
税金及附加	1,862.16	18,234.22	18,171.11	6,336.23
销售费用	4,492.73	18,201.59	14,370.48	217.74
管理费用	19,181.31	83,101.03	72,720.73	30,079.45
研发费用	1,770.33	1,550.73	135.56	-
财务费用	5,018.50	34,264.48	35,678.46	16,336.00
其中：利息费用	-	37,125.90	38,851.15	16,949.41

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
利息收入	-	2,892.68	3,223.78	622.34
资产减值损失	-	-	-691.19	-2,029.88
加：其他收益	2,265.09	8,097.75	4,702.67	795.47
投资收益（损失以“-”号填列）	-203.40	-4,178.63	24,016.26	668.17
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	8.96	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-47.16	-769.05	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-316.51	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-9.78	3,339.46	-0.94	0.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,419.83	52,019.70	42,944.59	51,620.08
加：营业外收入	248.69	2,094.19	1,747.12	134.10
减：营业外支出	181.31	567.01	990.77	239.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,352.46	53,546.89	43,700.94	51,514.47
减：所得税费用	1,267.85	25,575.64	16,724.47	18710.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,620.30	27,971.25	26,976.47	32,803.83
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,620.30	27,971.25	26,976.47	32,803.83
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.归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,050.10	24,361.50	25,164.63	32,829.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,429.79	3,609.75	1,811.84	-26.07
其他综合收益	-	7,368.82	148.32	-
五、综合收益总额	-5,620.30	35,340.07	27,124.79	32,803.83
归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	-7,050.10	31,730.33	25,312.95	32,829.90
归属于少数股东的综合收益总额	1,429.79	3,609.75	1,811.84	-26.07

图表 6-6: 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末公司合并现金流量表

单位: 万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	208,988.76	780,037.33	595,597.49	370,777.17
收到的税费返还	157.01	8,190.07	1,953.90	1,886.70
收到其他与经营活动有关的现金	307,409.46	1,958,755.55	668,839.34	604,706.18
经营活动现金流入小计	516,555.23	2,746,982.95	1,266,390.73	977,370.04
购买商品、接受劳务支付的现金	242,458.69	1,649,802.96	453,223.77	487,741.09
支付给职工以及为职工支付的现金	35,298.81	87,597.68	84,884.33	25,188.89
支付的各项税费	20,277.79	62,574.48	34,400.63	19,245.49
支付其他与经营活动有关的现金	329,484.66	454,945.43	352,274.53	211,949.58
经营活动现金流出小计	627,519.95	2,254,920.55	924,783.26	744,125.06
经营活动产生的现金流量净额	-110,964.72	492,062.40	341,607.47	233,244.98
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	63,452.16	11.45
取得投资收益收到的现金	81.77	5,183.80	4,000.91	100.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.49	2,948.73	16.58	11.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5.18	9.64	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	96.57	163,444.57	15,048.63	-
投资活动现金流入小计	188.01	171,586.74	82,518.28	123.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,101.93	252,251.80	24,791.05	310,653.04
投资支付的现金		2,200.00	156,580.32	2,080.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	98.42	166,802.43	11,346.67	-
投资活动现金流出小计	62,200.35	421,254.22	197,718.04	312,733.04
投资活动产生的现金流量净额	-62,012.34	-249,667.49	-115,199.76	-312,609.52
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	2,758.80	27,280.00	86,100.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
取得借款收到的现金	850,952.60	1,957,441.19	1,468,287.29	783,850.00
收到其他与筹资活动有关的现金	893.67	822,230.08	592,041.50	961,870.09
发行债券收到的现金			-	-
筹资活动现金流入小计	854,605.06	2,806,951.28	2,146,428.79	1,745,720.08
偿还债务支付的现金	545,985.25	1,943,272.13	1,181,157.05	813,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,164.42	204,515.50	256,906.71	130,654.22
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	-	928,054.14	819,805.15	713,170.68
筹资活动现金流出小计	586,149.67	3,075,841.77	2,257,868.91	1,657,749.90
筹资活动产生的现金流量净额	268,455.39	-268,890.50	-111,440.12	87,970.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.96	-	348.41	-
五、现金及现金等价物净增加额	95,486.30	-26,495.59	115,316.00	8,605.64
加：期初现金及现金等价物余额	252,679.72	279,175.31	163,859.30	155,253.65
六、期末现金及现金等价物余额	348,166.02	252,679.72	279,175.31	163,859.30

图表 6-7：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	61,089.34	88,963.87	59,119.03	83,834.58
应收票据及应收账款	1,191.46	382.88	1,102.43	1,003.55
应收账款	-	-	1,102.43	1,003.55
预付款项	348.07	355.93	-	-
其他应收款	6,131,273.06	6,119,937.36	5,505,769.48	4,851,262.00
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	90,193.60	85,903.25	124,290.65	181,035.12
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	202.78
流动资产合计	6,284,095.53	6,295,543.29	5,690,281.59	5,117,338.03
可供出售金融资产	-	-	-	58,000.00
长期应收款	-	-	-	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
长期股权投资	2,070,688.46	2,070,688.46	2,069,874.53	261,485.79
投资性房地产	176,554.04	175,793.61	195,169.17	189,002.35
固定资产	83,717.81	78,322.86	90,093.46	95,402.62
在建工程	11,427.03	11,427.03	10,399.07	127,758.61
无形资产	273.54	265.03	82.38	59.62
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	9.17	11.07	48.07	82.93
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,342,670.05	2,336,508.07	2,365,666.69	731,791.92
资产总计	8,626,765.58	8,632,051.37	8,055,948.28	5,849,129.95
短期借款	288,000.00	230,000.00	223,300.00	51,700.00
应付票据及应付账款	1,614.89	1,614.89	-	-
预收款项	-	110.24	110.24	-
应付职工薪酬	2,708.69	4,226.84	2,277.49	1,179.32
应交税费	18,970.88	19,489.41	15,321.00	1,683.81
其他应付款	516,297.62	489,454.39	618,945.59	725,849.45
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	418,662.00	415,762.00	559,006.00	293,400.00
其他流动负债	108,000.00	108,000.00	-	-
流动负债合计	1,354,254.09	1,268,657.77	1,418,960.32	1,073,812.58
非流动负债：				
长期借款	632,010.00	709,512.00	405,774.00	719,380.00
应付债券	268,496.05	288,496.05	526,673.62	397,918.77
长期应付款	2,396,799.60	2,396,799.60	1,751,166.06	1,175,037.96
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,297,305.66	3,394,807.66	2,683,613.67	2,292,336.73
负债合计	4,651,559.75	4,663,465.42	4,102,573.99	3,366,149.31

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	2,760,846.27	2,752,259.10	2,773,555.84	1,330,447.33
盈余公积	40,877.64	40,877.64	37,226.80	34,498.28
未分配利润	373,481.93	375,449.20	342,591.65	318,035.03
所有者权益（或股东权益） 合计	3,975,205.84	3,968,585.94	3,953,374.29	2,482,980.64
负债和所有者权益（或股东 权益）总计	8,626,765.58	8,632,051.37	8,055,948.28	5,849,129.95

图表 6-8：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	993.70	172,309.97	105,825.91	141,176.15
减：营业成本	1,397.39	118,475.01	62,445.04	68,458.19
税金及附加	98.70	1,221.89	1,562.88	1,216.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,434.21	12,072.60	9,278.07	8,213.28
研发费用	-	-	-	-
财务费用	0.78	2.45	2.42	1.14
其中：利息费用	-	2.09	2.07	359.91
利息收入	-	-	-	358.77
资产减值损失	-	-	-53.94	750.00
加：其他收益	6.46	1,051.85	48.87	3.53
投资收益（损失以“-” 号填列）	-	5,332.91	3,895.56	-
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-	-2.57	-	-
资产处置收益（损失以 “-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	-1,930.92	46,920.21	36,428.01	64,040.85
加：营业外收入	-	-	-	35.06
减：营业外支出	36.35	20.00	65.80	100.18

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,967.27	46,900.21	36,362.21	63,975.74
减：所得税费用	-	10,391.82	9,077.07	15,792.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,967.27	36,508.39	27,285.14	48,183.69
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,967.27	36,508.39	27,285.14	48,183.69
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、综合收益总额	-1,967.27	36,508.39	27,285.14	48,183.69

图表 6-9：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
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	1,053.32	149,699.78	111,232.96	153,882.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	165,513.99	169,831.67	246,838.40	236,848.31
经营活动现金流入小计	166,567.31	319,531.46	358,071.36	390,730.31
购买商品、接受劳务支付的现金	2,481.24	80,087.61	65,567.29	74,619.43
支付给职工以及为职工支付的现金	3,173.51	5,215.01	3,667.16	3,055.52
支付的各项税费	51.58	3,250.78	1,333.04	821.01
支付其他与经营活动有关的现金	139,502.79	166,711.43	215,723.20	108,309.72
经营活动现金流出小计	145,209.12	255,264.82	286,290.68	186,805.69
经营活动产生的现金流量净额	21,358.19	64,266.63	71,780.68	203,924.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	58,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	5,332.91	3,895.56	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,043.96	-	-
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	-	6,376.87	61,895.56	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63.69	3,554.66	121.50	1,672.32

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
投资支付的现金	-	2,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	63.69	5,554.66	5,121.50	1,672.32
投资活动产生的现金流量净额	-63.69	822.21	56,774.06	-1,672.32
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	78,000.00	1,158,000.00	629,300.00	369,200.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	715,988.42	374,791.91	117,000.00
筹资活动现金流入小计	78,000.00	1,873,988.42	1,004,091.91	486,200.00
偿还债务支付的现金	114,602.00	1,129,806.00	535,700.00	552,625.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,567.03	1,027.96	860.31	1,672.32
支付其他与筹资活动有关的现金	-	778,398.47	620,801.90	80,000.00
筹资活动现金流出小计	127,169.03	1,909,232.43	1,157,362.21	634,297.32
筹资活动产生的现金流量净额	-49,169.03	-35,244.01	-153,270.30	-148,097.32
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	-27,874.53	29,844.84	-24,715.55	54,154.98
加：期初现金及现金等价物余额	88,963.87	59,119.03	83,834.59	29,679.60
六、期末现金及现金等价物余额	61,089.34	88,963.87	59,119.03	83,834.58

三、发行人资产负债结构及现金流量分析

（一）资产结构分析

发行人作为温州城市基础设施建设主要投资主体，城建政府投资项目和保障性安居工程项目的主要实施主体，近三年及一期资产规模逐年稳步提升。2019-2021 年和 2022 年 3 月末，资产总额分别为 7,834,830.60 万元、12,085,940.23 万元、13,201,851.48 万元和 13,423,703.02 万元。2022 年 3 月末总资产增加 221,851.54 万元，增幅达 1.68%；其中流动资产分别为 6,078,760.47 万元、8,332,039.04 万元、9,224,725.12 万元和 9,420,285.09 万元，非流动资产分别为 1,756,070.13 万

元、3,753,901.18 万元、3,977,126.36 万元和 4,003,417.92 万元，流动资产占总资产的比例分别为 77.59%、68.94%、69.87%和 70.18%，非流动资产占总资产的比例分别为 22.41%、31.06%、30.13%和 29.82%。

图表 6-10：发行人最近三年及一期合并报表资产结构情况

单位：万元、%

资产项目	2022 年 03 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	448,166.02	3.34	252,679.72	1.91	280,037.86	2.32	164,131.13	2.09
应收账款	110,017.15	0.82	61,794.20	0.47	49,524.73	0.41	3,565.08	0.05
预付款项	205,931.75	1.53	203,342.89	1.54	86,968.22	0.72	66,143.67	0.84
其他应收款	2,308,737.09	17.20	2,344,730.10	17.76	2,702,870.87	22.36	1,745,062.20	22.27
存货	6,273,911.83	46.74	6,293,933.94	47.67	5,128,393.67	42.43	4,052,184.65	51.72
流动资产合计	9,420,285.09	70.18	9,224,725.12	69.87	8,332,039.04	68.94	6,078,760.47	77.59
可供出售金融资产	-	-	-	-	264,578.41	2.19	83,269.37	1.06
债权投资	30,000.00	0.22	30,000.00	0.23	-	-	-	-
其他权益工具投资	25,869.37	0.19	25,869.37	0.20	-	-	-	-
其他非流动金融资产	580.00	-	580.00	-	-	-	-	-
长期应收款	82,672.37	0.62	82,483.43	0.62	186,178.82	1.54	-	-
长期股权投资	272,293.02	2.03	272,293.02	2.06	62,088.60	0.51	19,047.57	0.24
投资性房地产	853,239.67	6.36	842,072.12	6.38	793,770.43	6.57	465,672.85	5.94
固定资产	860,330.94	6.41	862,690.43	6.53	697,335.18	5.77	104,681.75	1.34
在建工程	1,408,249.30	10.49	1,384,034.59	10.48	1,236,601.87	10.23	1,036,535.41	13.23
使用权资产	42.46	-	42.46	-	-	-	-	-
无形资产	301,914.75	2.25	304,516.76	2.31	327,887.58	2.71	18,085.93	0.23
长期待摊费用	24,437.30	0.18	24,847.04	0.19	25,381.19	0.21	27,560.22	0.35
递延所得税资产	4,430.91	0.03	4,499.28	0.03	2,816.53	0.02	1,217.03	0.02
其他非流动资产	137,846.79	1.03	141,686.80	1.07	125,751.52	1.04	-	-
非流动资产合计	4,003,417.92	29.82	3,977,126.36	30.13	3,753,901.18	31.06	1,756,070.13	22.41
资产总计	13,423,703.02	100.00	13,201,851.48	100.00	12,085,940.23	100.00	7,834,830.60	100.00

1、流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产分别为 6,078,760.47 万元、8,332,039.04 万元、9,224,725.12 万元和 9,420,285.09 万元，占资产总额的比例分别为 77.59%、68.94%、69.87% 和 70.18%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

(1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 164,131.13 万元、280,037.86 万元、252,679.72 万元和 448,166.02 万元，占总资产的比重分别为 2.09%、2.32%、1.91% 和 3.34%。2020 年货币资金变动较大，较 2019 年增加了 115,906.73 万元，主要是发行人 2020 年合并报表范围增加温州市名城建设投资集团有限公司以及温州市公用事业投资集团有限公司所导致。2022 年 3 月末，发行人货币资金较 2021 年末增加 195,486.30 万元，主要系发行人 2022 年一季度发行债券融资所致。

图表 6-11：货币资金构成表

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
现金	11.72	453.66
银行存款	252,666.13	278,721.64
其他货币资金	1.87	862.56
合 计	252,679.72	280,037.86

注：发行人不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的应收账款余额分别为 3,565.08 万元、49,524.73 万元、61,794.20 万元和 110,017.15 万元，占资产总额的比例分别为 0.05%、0.41%、0.47% 和 0.82%。2020 年末较年初增加 45,959.65 万元，增幅为 1289.16%，主要为重组后新增公用集团污（雨）水收集经费应收账款。发行人应收账款具有真实经营业务背景，不存在替政府融资行为。2022 年 3 月末，发

行人应收账款较 2021 年末增加 48,222.95 万元，主要系发行人项目款项增加所致。

图表 6-12：2022 年 3 月 31 日公司前五大应收账款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	账龄
温州市财政局	7,622.02	6.93	工程款项	1 年以内、1-3 年
温州市经济技术开发区财政局	4,895.37	4.45	工程款项	1 年以内、1-2 年
浙江瓯越交建科技股份有限公司	3,908.86	3.55	工程款项	1 年以内
温州市龙湾区财政局	2,677.68	2.43	工程款项	1-3 年
浙江图盛输变电工程有限公司温州鹿城分公司	1,822.21	1.66	工程款项	1 年以内
合计	20,926.16	19.02	-	-

图表 6-13：2021 年 12 月 31 日公司前五大应收账款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	账龄
温州市财政局	7,622.02	12.33	工程款项	1 年以内、1-3 年
温州市经济技术开发区财政局	4,895.37	7.92	工程款项	1 年以内、1-2 年
浙江瓯越交建科技股份有限公司	3,908.86	6.33	工程款项	1 年以内
温州市龙湾区财政局	2,677.68	4.33	工程款项	1-3 年
浙江图盛输变电工程有限公司温州鹿城分公司	1,822.21	2.95	工程款项	1 年以内
合计	20,926.16	33.86	-	-

(3) 预付款项

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人的预付款项分别为 66,143.67 万元、86,968.22 万元、203,342.89 万元和 205,931.75 万元, 占资产总额的比例分别为

0.84%、0.72%、1.54%和 1.53%。公司预付款项主要是预付工程款，存在真实交易背景，不存在替政府融资的行为。2021 年末预付款项较 2020 年末增加 116,374.67 万元，增幅为 133.81%，主要系子公司瓯海大道公司本期新增。

图表 6-14：2022 年 3 月 31 日公司前五大预付账款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比	与本公司关系	款项性质	账龄
中铁建工集团有限公司	80,700.00	39.19	非关联方	预付工程款	1 年以内
霓屿街道办事处	39,626.58	19.24	非关联方	预付工程款	1 年以内
温州市城市中心区改建指挥部	19,724.00	9.58	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
瓯海区拓宽工程指挥部	13,017.50	6.32	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
温州市旧城改建指挥部	12,595.00	6.12	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
合计	165,663.08	80.45	-	-	-

图表 6-15：2021 年 12 月 31 日公司前五大预付账款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比	与本公司关系	款项性质	账龄
中铁建工集团有限公司	80,700.00	39.69	非关联方	预付工程款	1 年以内
霓屿街道办事处	39,626.58	19.49	非关联方	预付工程款	1 年以内
温州市城市中心区改建指挥部	19,724.00	9.70	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
瓯海区拓宽工程指挥部	13,017.50	6.40	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
温州市旧城改建指挥部	12,595.00	6.19	非关联方	预付工程款	1 年以内、1-3 年、3 年以上
合计	165,663.08	81.47	-	-	-

(4) 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的其他应收款分别为 1,745,062.20 万元、2,702,870.87 万元、2,344,730.10 万元和 2,308,737.09 万元，占资产总额的比例分别为 22.27%、22.36%、17.76%和 17.20%。发行人对于相关单位的其他应收款存在真实交易背景，不存在替政府融资情况，未违反国发【2014】43 号文的

要求。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 358,140.77 万元，主要是由于发行人逐步收回往来款项所致。

图表 6-16：2022 年 3 月 31 日发行人其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质
温州市旧城改建指挥部	691,106.85	29.93	往来款
温州市名城建设管理中心	577,105.14	25.00	往来款
温州市鹿城滨江城市建设开发有限公司	452,952.94	19.62	往来款
温州市滨江商务区改建办公室	173,538.91	7.52	往来款
温州市鹿城区财政局（改建办）	150,443.47	6.52	往来款
合计	2,045,147.32	88.58	-

图表 6-17：2021 年 12 月 31 日公司其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质
温州市旧城改建指挥部	691,106.85	29.47	往来款
温州市名城建设管理中心	577,105.14	24.61	往来款
温州市鹿城滨江城市建设开发有限公司	452,952.94	19.32	往来款
温州市滨江商务区改建办公室	173,538.91	7.40	往来款
温州市鹿城区财政局（改建办）	150,443.47	6.42	往来款
合计	2,045,147.32	87.22	-

发行人 2022 年 3 月末政府类机构或者单位其他应收款包括分别来自温州市旧城改建指挥部、温州市名城建设管理中心、温州市滨江商务区改建办公室及温州市鹿城区财政局（改建办）；以上应收款项有正常的经营背景，该款项回款预计于三年内回款。发行人来自政府的其他应收款项均系有经营业务背景，不存在替政府融资等行为，符合国家法律法规的相关规定。

（5）存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的存货余额分别为 4,052,184.65 万元、5,128,393.67 万元、6,293,933.94 万元和 6,273,911.83 万元，占资产总额的比例分别为 51.72%、42.43%、47.67%和 46.74%。2020 年较 2019 年增加 1,076,209.03 万元，主要原因是 2020 年并入温州市名城建设投资集团有限公司以及温州市公用事业投资集团有限公司资产所导致。2021 年较 2020 年增加 1,165,540.27 万元，主要系库存商品及开发成本大幅增加所致。

图表 6-18：2019-2021 年末发行人存货明细表

单位：万元

项目	金额		
	2019 年末	2020 年末	2021 年末
原材料	813.68	3,035.16	11,918.68
库存商品(土地、开发产品)	1,110,556.56	1,970,225.04	2,855,081.39
开发成本	2,732,236.95	2,965,053.46	3,284,411.53
土地整理成本	208,577.46	165,469.03	105,246.33
工程施工（已完工未结算资产）	-	24,610.98	-
合同履行成本	-	-	28,211.59
在产品	-	-	8,628.39
发出商品	-	-	401.32
低值易耗品	-	-	34.71
合计	4,052,184.65	5,128,393.67	6,293,933.94

图表6-19：发行人2022年3月末计入存货的土地使用权明细

单位：万元、平方米

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质（用途）	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况
鹿城区安澜亭灰桥浦7号地块	划拨	温国用（2013）第 1-338157 号	10,911.00	划拨	2013	商务金融用地	8,136.00	取得成本	未缴
龙湾区沿江大道与机场路交叉口（沿江路二期安置房）	划拨	温国用（2008）第 2-34322 号	16,658.09	划拨	2008	商业、住宅、办公用地	857.00	取得成本	未缴

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质(用途)	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况
鹿城区黎明路与府东路交叉口西南侧	划拨	温国用(2009)第 1-124339 号	18,265.74	划拨	2009	商服(商业、办公)、住宅用地	189.00	取得成本	未缴
鹿城区广化路安置房 A 地块	划拨	温国用(2013)第 1-301630 号	27,586.74	划拨	2013	综合(商住办)	526.00	取得成本	未缴
鹿城区府东路北段与杨府山交叉口东北侧	划拨	温国用(2007)第 1-32916 号	22,993.00	划拨	2007	综合(商住办)	7,572.00	取得成本	未缴
鹿城区杏花路 39 号水心大厦 1、2 幢 101 室	出让	温国用(2012)第 1-289451 号	69.63	出让	2012	商业用地	72.07	已缴纳的土地出让金金额	已缴
鹿城区杏花路 39 号水心大厦 1、2 幢 103 室	出让	温国用(2012)第 1-289453 号	4.28	出让	2012	商业用地	4.43	已缴纳的土地出让金金额	已缴
温州市城市中心区 F31 地块核心区 7-2#地块	划拨	温国用(2013)第 1-310149 号	54,066.70	划拨	2013	住宅用地	972.71	取得成本	未缴
温州市城市中心区 E18-1 号	划拨	温国用(2013)第 1-332688 号	29,209.68	划拨	2013	住宅、商业用地	525.51	取得成本	未缴
温州市行政中心区 E18-2 地块	划拨	温国用(2013)第 1-332691 号	29,532.00	划拨	2013	城镇住宅用地	531.31	取得成本	未缴
鹿城区杨府山涂村新田园住宅区 4 组团 5-9 幢	划拨	温国用(2012)第 1-283900 号	11,108.87	划拨	2012	住宅用地	199.86	取得成本	未缴
杨府山居住区 6 号地块	划拨	温国用(2013)第 1-325572 号	14,762.18	划拨	2013	商业、住宅用地	265.59	取得成本	未缴
杨府山居住区 6 号地块	划拨	温国用(2013)第 1-325589 号	8,601.00	划拨	2013	商业、住宅用地	154.74	取得成本	未缴
鹿城区广化路安置房 B 地块	划拨	温国用(2010)第 1-184036 号	22,294.80	划拨	2010	综合(商住办)	401.11	取得成本	未缴
鹿城区广化路两侧(广化路安置房 C 地块)	划拨	温国用(2013)第 1-301628 号	23,531.00	划拨	2013	住宅、商业、办公	423.35	取得成本	未缴
鹿城区广化路两侧(广化路安置房 D 地块)	划拨	温国用(2013)第 1-301629 号	35,587.00	划拨	2013	住宅、商业、办公	640.25	取得成本	未缴

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质(用途)	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况
瓯浦垟公共租赁住房(廉租房)建设工程一期	划拨	温国用(2012)第1-297016号	26,611.00	划拨	2012	住宅	-	未入账	未缴
龙湾区瑶溪镇(瑶溪住宅区西地块B11a地块工程)	划拨	温国用(2013)第2-330475号	29,745.57	划拨	2013	住宅	19,308.11	前期费用及土地出让金	未缴
龙湾区瑶溪住宅区西地块	划拨	温国用(2012)第2-296664号	4,656.71	划拨	2012	科教用地			未缴
龙湾区瑶溪住宅区西地块	划拨	温国用(2012)第2-297720号	762.79	划拨	2012	住宅			未缴
瓯海区娄桥街道前园村	划拨	温国用(2011)第3-246794号	37,837.00	划拨	2011	科教用地	-	未入账	未缴
瓯海区娄桥街道岩头村、前园村	划拨	温国用(2011)第3-247996号	33,393.00	划拨	2011	科教用地	-	未入账	未缴
瓯海区梧田站南片区B-21-5地块	划拨	温国用(2013)第3-325416号	9,923.00	划拨	2013	住宅	188.87	前期费用	未缴
郭溪任桥河道整治安置房工程	划拨	温国用(2014)第3-01013号	34,683.00	划拨	2014	住宅	-	未入账	未缴
吴桥路保障性安居工程	出让	温国用(2015)第1-0503号	5,384.00	出让	2015	住宅	2,139.00	出让金	已缴
泽雅镇农房改造安置工程(B-09地块-天长村)	划拨	温国用(2014)第3-01651号	19,202.25	划拨	2014	住宅	-	未入账	未缴
瓯海区娄桥街道岩头村	划拨	温国用(2014)第3-00026号	14,671.00	划拨	2014	住宅、商业	11,843.43	前期费用及土地出让金	已缴
瓯海区娄桥街道岩头村	划拨	温国用(2014)第3-02402号	14,430.00	划拨	2014	住宅	9,874.44	前期费用及土地出让金	未缴
鹿城区划龙桥路以南地段	出让	温国用(2013)第1-323840号	9,228.53	出让	2013	商业	4,696.28	前期费用及土地出让金	已缴
鹿城区划龙桥路以南地段	出让	温国用(2013)第1-323830号	8,922.18	出让	2013	商业			已缴
温州市旧城控制性D-43b1地块	出让	温国用(2015)第1-16357号	12,208.43	出让	2015	商业	29,666.92	出让金	已缴
温州市旧城B-01a-02地块	出让	温国用(2014)第1-07763号	3,461.25	出让	2014	商业	6,462.90	出让金	已缴
合计	-	-	590,301.42	-	-	-	105,650.88	-	-

图表 6-20: 发行人 2022 年 3 月末和 2022 年 12 月末发行人存货前二十情况表

单位: 万元

序号	工程项目辅助核算名称	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1	黎二村 2、3、4 号地块	209,258.25	209,258.25

序号	工程项目辅助核算名称	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2	屿田工业区	167,291.37	167,291.37
3	温州港杨府山 227 亩土地	166,467.28	166,467.28
4	黎一村 8 号地块	136,327.65	136,327.65
5	广化路安置房工程	121,713.25	120,673.78
6	中央绿轴公园	115,456.77	115,871.61
7	杨府山涂村 CBD 东片- (征)	104,433.44	104,433.44
8	涂田工业区- (征)	99,690.65	99,690.65
9	温州市杨府山涂田工业区(污染源整治)拆迁工程	86,767.38	86,767.38
10	黎一瞿宅自然村城中村改造	83,384.43	83,384.43
11	蒲州村	75,268.82	75,268.82
12	吕家岸 G-36 地块安置房	72,950.13	70,577.47
13	杨府山涂村老港区	72,748.17	72,748.17
14	下埠村- (征)	71,064.29	71,064.29
15	杨府山涂村安置区地块	63,325.08	63,324.14
16	下埠村会展以西城中村改造	59,712.44	59,712.44
17	锦绣路 3#地块安置房	59,583.95	59,575.55
18	中轴线 D30.D32 地块安置房	58,649.07	64,618.41
19	滨商区蒲州 P03-06 地块安置房	52,710.29	50,496.90
20	滨商区蒲州 P01-14 地块安置房	51,774.95	49,369.58
合计		1,928,577.66	1,926,921.60

(6) 其他流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的其他流动资产分别为 47,673.74 万元、64,075.60 万元、66,696.50 万元和 72,351.70 万元，占资产总额的比例分别为 0.61%、0.53%、0.51%和 0.54%。其他流动资产占发行人总资产的比重较低。2020 年末其他流动资产较 2019 年末增加 16,401.86 万元，主要是待抵扣进项税新增。

图表 6-21：2021 年末发行人其他流动资产明细表

单位：万元

项目	金额
待抵扣增值税进项税额	63,016.08
预缴企业所得税	3,026.58
预缴城市维护建设税	16.62
预缴房产税	115.66
预缴土地使用税	88.42
预缴个人所得税	9.77
预缴教育费附加	9.35
预缴地方教育费附加	4.50
预缴水利基金	27.76
预缴应交印花税	21.98
车船使用税	0.02
预缴土地增值税	344.66
预缴水利基金	-
预缴其他税费	15.09
合计	66,696.50

2、非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 1,756,070.13 万元、3,753,901.18 万元、3,977,126.36 万元和 4,003,417.92 万元，非流动资产占总资产的比例分别为 22.41%、31.06%、30.13%和 29.82%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产组成。

(1) 可供出售金融资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人可供出售金融资产 83,269.37 万元、264,578.41 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占当年资产总额的 1.06%、2.19%、0.00%和 0.00%。2020 年较 2019 年增加 181,309.05 万元，主要是温州银行股份有限公司新增。根据新金融准则要求，2021 年末发行人可供出售金融资产已重新分类至债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融投资等。

图表 6-22：2021 年末发行人债权投资明细

单位：万元

项目	账面价值
泰顺县育才高级中学	12,300.00
泰顺县育才初中	6,000.00
泰顺县育才小学	9,300.00
泰顺县育才幼儿园	2,400.00
合计	30,000.00

图表 6-23：2021 年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	账面价值
温州银行股份有限公司	21,669.37
中房集团联合投资股份有限公司	100.00
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	1,500.00
温州良业环境技术有限公司	2,000.00
温州城市数字科技有限公司	600.00
合计	25,869.37

图表 6-24：2021 年末发行人其他非流动金融投资明细

单位：万元

项目	账面价值
温州瑶溪山庄有限公司	580.00
合计	580.00

(2) 长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资金额分别为 19,047.57 万元、62,088.60 万元、272,293.02 万元和 272,293.02 万元。分别占当年资产总额的 0.24%、0.51%、2.06%和 2.03%，主要为对联营企业的股权投资。2020 年较 2019 年增加 43,041.03 万元，主要是由于新并入名城集团、公用集团、体投集团和教投集团公司导致的增加。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 210,204.42 万元，主要系发行人增加温州银行投资所致。

图表 6-25：2022 年 3 月 31 日发行人长期股权投资情况表

单位：万元、%

被投资单位	期末余额
温州市宏德建设开发有限公司	8,287.95
乐清市雁荡山百乐大酒店	341.25
温州市盛德房地产有限公司	1,572.85
浙江瓯越交建科技股份有限公司	12,097.49
温州市洞头城市服务有限公司	100.00
温州大江南经贸有限公司	65.00
温州中环正源水务有限公司	4,280.20
温州市环境发展有限公司	23,826.03
温州市中投天然气有限公司	568.38
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	1,500.00
温州银行股份有限公司	219,780.97

合计	272,420.12
----	------------

(3) 投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的投资性房地产科目余额分别为 465,672.85 万元、793,770.43 万元、842,072.12 万元和 853,239.67 万元，分别占当年总资产的 5.94%、6.57%、6.38%和 6.36%，主要为已出租的建筑物。发行人的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。2019 年较上年增加 97,497.03 万元，主要是公司部分原自用房产转为出租性质所致；2020 年较上年末增加 328,097.58 万元，主要原因是并入温州市名城建设投资集团有限公司以及温州市公用事业投资集团有限公司资产；2021 年较上年末增加 48,301.69 万元，主要系房地产评估增值所致。

图表 6-26：2020-2021 年末发行人投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	金额	
	2020 年	2021 年
房屋建筑物	791,540.36	839,943.73
土地使用权	2,230.07	2,128.39
合计	793,770.43	842,072.12

图表 6-27：2021 年 12 月 31 日发行人投资性房地产前二十情况表

单位：万元

序号	资产名称	权属人	期末余额
1	金融集聚区 12-04 地块（市民中心）	温州市滨江建设投资有限公司	36,173.32
2	金融集聚区 12-06 地块（市民中心）	温州市滨江建设投资有限公司	33,776.95
3	南塘街风貌区北段 6#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	25,995.19
4	金融集聚区 12-04 地块（建投公司）	温州市滨江建设投资有限公司	21,088.50
5	南塘街风貌区北段 1#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	20,366.01
6	南塘街风貌区北段 3#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	20,093.54
7	金融集聚区 12-06 地块（建投公司）	温州市滨江建设投资有限公司	19,691.86
8	工程管理/景山新桥 I-02 地块	温州市公共建筑建设投资有限公司	19,166.78

序号	资产名称	权属人	期末余额
9	金融集聚区 12-04 地块（市温家园办公室）	温州市滨江建设投资有限公司	18,251.29
10	金融集聚区 12-06 地块（市温家园办公室）	温州市滨江建设投资有限公司	17,042.54
11	南塘街风貌区北段 2#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	16,663.10
12	南塘街风貌区北段 4#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	16,582.37
13	南塘 5 组团商办楼 16 幢 6 至 10 层（5574.71 平方米）	温州市城市建设投资集团有限公司	15,568.89
14	南塘街风貌区北段 5#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	15,388.79
15	地块开发成本/6 号地块（四组团）	温州市城市建设投资集团有限公司	14,535.74
16	地块开发成本/F31#7-1-2 地块	温州市城市建设投资集团有限公司	10,781.43
17	新田园 6 组团 10-13 幢 104 室二层	温州市城市建设投资集团有限公司	10,143.01
18	地块开发成本/中央绿轴公园	温州市城市建设投资集团有限公司	9,386.35
19	南塘街风貌区北段 7#楼	温州市城市建设投资集团有限公司	8,575.14
20	新田园 6 组团 10-13 幢 104 室一层	温州市城市建设投资集团有限公司	6,666.01
合计			355,936.81

图表 6-28：发行人 2021 年末计入投资性房地产的土地使用权明细

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质（用途）	入账价值（万元）	入账依据	土地出让金缴纳情况
黎明西路 9 弄 5 号	出让	温国用（2011）第 1-256776 号	459.80	出让	2011	批发零售用地	206.94	已缴纳的土地出让金金额	已缴

（4）固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人固定资产科目余额分别为 104,681.75 万元、697,335.18 万元、862,690.43 万元和 860,330.94 万元，分别占当年资产总额的 1.34%、5.77%、6.53%和 6.41%。主要为公司自用房屋建筑物。2020 年固定资产较上年末增加 592,653.43 万元，原因是新并入名城集团、公用集团、体投集团和教投集团公司导致的增加。2021 年末，发行人固定资产较 2020 年末增加 165,355.25 万元，主要系新增房屋自用所致。

图表 6-29：2021 年末固定资产明细情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	管道	专用设备	其他	合计
一、账面原值：								
1、期初余额	668,432.99	55,812.35	8,682.10	9,113.91	356,303.57	61,881.10	3,968.29	1,164,194.32
2、本期增加金额	132,787.85	3,700.28	776.25	2,047.81	114,664.33	2,743.65	392.84	257,113.00
(1) 购置	3,942.37	661.63	210.66	2,047.81	114,664.33	2,743.65	392.84	124,663.29
(2) 在建工程转入	90,801.58	-	-	-	-	-	-	90,801.58
(3) 其他转入	38,043.90	3,038.64	565.60	-	-	-	-	41,648.13
3、本期减少金额	44,071.69	10,970.09	1,149.62	32.19	20.77	-	28.39	56,272.75
(1) 处置或报废	46.82	350.40	196.93	32.19	20.77	-	28.39	675.50
(2) 其他	44,024.87	10,619.69	952.69	-	-	-	-	55,597.25
4、期末余额	757,149.15	48,542.54	8,308.73	11,129.53	470,947.13	64,624.75	4,332.74	1,365,034.57
二、累计折旧								
1、期初余额	207,907.76	40,746.28	6,611.98	6,640.58	161,006.60	37,054.73	3,020.04	462,987.98
2、本期增加金额	17,446.20	2,438.97	733.80	1,818.87	20,212.01	2,422.50	96.56	45,168.91
(1) 计提	17,446.20	2,438.97	733.80	1,818.87	20,212.01	2,422.50	96.56	45,168.91
(2) 其它增加	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	3,189.83	354.01	499.18	31.59	4.00	-	27.03	4,105.63
(1) 处置或报废	46.72	333.30	191.01	31.59	4.00	-	27.03	633.65
(2) 其他	3,143.10	20.71	308.17	-	-	-	-	3,471.98
4、期末余额	222,164.13	42,831.25	6,846.61	8,427.86	181,214.60	39,477.24	3,089.57	504,051.25
三、减值准备								
1、期初余额	129.45	284.48	-	-	-	-	-	413.93
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其它增加	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	129.45	284.48	-	-	-	-	-	413.93
四、账面价值								
1、期初余额	460,395.78	14,781.59	2,070.11	2,473.33	195,296.98	24,826.37	948.25	700,792.41
2、期末余额	534,855.57	5,426.81	1,462.12	2,701.67	289,732.53	25,147.52	1,243.17	860,569.39

图表 6-30：发行人 2021 年末计入固定资产的土地使用权明细

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质(用途)	入账价值(万元)	入账依据	土地出让金缴纳情况
垟儿路 91 号	划拨	温国用(2010)第 1-164894 号	668.31	划拨	2010	办公用地	261.96	取得成本	未缴

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质(用途)	入账价值(万元)	入账依据	土地出让金缴纳情况
鹿城区矮凳桥 25 号	划拨	温国用(2007)第 1-29789 号	1,258.70	划拨	2007	工业用地	47.59	取得成本	未缴
黎明东路 114 号	划拨	温国用(99)字第 00058 号	1,314.70	划拨	1999	工业用地	49.71	取得成本	未缴
鹿城区人民东路谢池商城 E 座 102 室	划拨	温国用(2008)第 1-39351 号	8.86	划拨	2008	商业用地	16.82	取得成本	未缴
鹿城区龙泉巷龙泉公寓 3-5 幢 201、202 室	划拨	温国用(2008)第 1-39354 号	193.82	划拨	2008	其他商服用地(办公)	319.63	取得成本	未缴
鹿城区飞霞桥路 54、56、58 号	划拨	温国用(2008)第 1-50874 号	181.29	划拨	2008	商业用地	95.05	取得成本	未缴
合计	-	-	3,625.68	-	-	-	790.76	-	-

注：该部分土地用于出租或自用，根据划拨文件和缴纳的规费等成本支出凭证记账。

(5) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人在建工程科目余额分别为 1,036,535.41 万元、1,236,601.87 万元、1,384,034.59 万元和 1,408,249.30 万元，分别占当年资产总额的 13.23%、10.23%、10.48%和 10.49%。

图表 6-31：2021 年末发行人在建工程明细情况表

单位：万元

序号	项目名称	期末余额
1	滨江商务区改造项目	11,427.03
2	宁波路二期(温瞿公路-104 国道)建设工程	77,492.70
3	安澜-会展中心防洪堤工程	63,569.16
4	其他商务区零星项目	170,925.14
5	瓯海大道整治提升工程	47,922.72
6	广化路道路改建工程	11,828.90
7	体育集团工程项目	139,518.08
8	温州市水上旅游服务基地工程项目	62,862.73
9	涂田工业区项目	27,646.16
10	滨江商务区 CBD 片区中央绿轴工程	47,128.03
11	温瑞大道(一期工程)项目	7,859.76
12	上田变电站易地改造工程	19,988.99
13	瓯海大道东段工程	14,308.17
14	滨江商务区黎明东路市政工程二期(府东路一三号路段)	20,540.40

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	期末余额
15	瓯海大道西段快速路工程	16,018.64
16	温州市瓯江路道路及景观改造提升工程	16,786.77
17	滨江商务区瓯江路市政道路工程（香源路-蒲州水闸段）	16,209.23
18	中央绿轴北延-上陡门河沿岸景观绿化工程(220)	16,141.34
19	瓯江路道路及景观改造提升工程	16,914.97
20	环商泄洪河道二期工程	9,816.78
21	滨江商务区商务六路市政工程二期	9,022.41
22	市政养护及建材物流基地工程	32.22
23	妇儿中心项目	4,967.53
24	桃花岛 T01-02B 地块景观绿化暨停车库工程	9,723.23
25	滨江商务区 T04-02A 地块（桃花岛 D 地块）安置房建设工程	21,512.15
26	中兴大道一期（机场大道-蒲江北路）综合管廊工程	7,037.04
27	军分区 100 吨登陆艇船项目	6,648.31
28	环商泄洪河道一期市政工程	6,814.60
29	温州市汤家桥北路道路综合整治工程	6,352.72
30	滨江商务区加洲路市政工程（瓯江路—学院东路段）	6,349.66
31	江滨路（环城东路—会展路）综合整治工程(326)	6,171.27
32	高教园区北入口（二期）工程	6,391.40
33	温州医学院附属第一医院（新址）附属一路市政道路工程	5,950.52
34	江务岛片区 T05-09 地块小学建设工程	5,263.52
35	江务岛片区屿田工业区工程	5,181.01
36	翠微公园园林景观工程	4,961.62
37	跨瓯江电力隧道及架空上改下工程	8,321.97
38	桃花岛地段规划三路、规划四路市政工程	4,684.49
39	温瑞大道南段快速路一期工程	99,029.18
40	滨江商务区桃花岛片区 T02、T03 地块暨体育休闲公园-垃圾填埋场强化治理项目设计采购施工（EPC）总承包	5,028.21
41	杨府山垃圾填埋场终场处置和生态恢复工程（一期）	4,232.86
42	江务岛片区 T05-08 地块中学建设工程	8,384.35
43	温商回归工程	3,462.02
44	中兴大道二、三期	4,114.83
45	中心片污水处理厂进厂污水管道工程	4,474.98
46	安澜-会展中心道路市政项目	3,183.44
47	杨府山 2#码头建设工程	3,084.22
48	环商 1 桥梁（江滨东路与加洲路交叉口桥）	5,514.03
49	杨府山城市公园立体车库工程	2,931.31
50	万源路项目工程	3,057.90
51	瓯江匝道工程	3,210.09
52	温州道德馆暨杨府山公园管理房工程	3,095.84
53	桃花岛体育休闲公园项目	5,996.30
54	府东路北段道路延伸工程	2,949.68

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	期末余额
55	杨府山生活垃圾中转暨应急流转中心工程	2,683.38
56	杨府山 1#码头建设工程	2,545.55
57	安澜亭轮渡码头人行过街通道项目	2,360.24
58	学院路拓宽市政工程	12,456.00
59	蒲州（中）片区市政道路工程	3,498.82
60	洪福路市政工程	2,212.23
61	新纺织南段穿越金温铁路工程	2,150.82
62	金融集聚区五、六、十、十一号路及临时停车场	2,396.78
63	江务岛片区横向、纵向道路市政工程	3,769.44
64	T02T03 排江管	2,034.70
65	江务岛规划四路南段二期工程	2,242.50
66	T05-09 地块场地治理工程	2,519.79
67	麻行 5#码头建设工程	2,308.14
68	十六中拆改建工程	1,765.82
69	杨府山北片安置区规划一路工程	1,882.37
70	杨府山北片安置区规划二路工程	1,750.22
71	下新田水闸项目	1,564.06
72	瓯江路西侧绿化景观工程（黎明东路-蒲州河）	602.91
73	滨江商务区 T01-06A/06B 地块工程	1,677.99
74	杨府山 3#码头建设工程	1,683.92
75	西片污水处理厂项目	0.10
76	滨江商务区 16-01 地块工程	1,458.28
77	防洪堤二期工程	1,435.49
78	江务岛片区 T05-15 地块幼儿园建设工程	1,817.53
79	温州市桃花岛地段规划五路市政工程项目	1,830.31
80	上陡门浦桥梁工程	1,319.36
81	江务岛片区龙达路市政工程	1,597.16
82	江务岛片区 T05-06 地块幼儿园建设工程	1,864.84
83	府东路工程	1,352.65
84	烈士路、上横街市政工程	1,510.89
85	麻行 6#码头建设工程	1,570.03
86	T05-22 地块场地治理与修复工程	1,546.99
87	新纺织路南段二期工程	1,171.73
88	江务岛片区工业路市政工程	1,482.46
89	桃花岛规划二路项目	1,020.88
90	瓯江路南侧绿化及惠民路绿化提升工程	1,073.42
91	新纺织路南段工程	873.12
92	温州市公交专用道建设工程	1,025.08
93	江务岛片区 T05-16、17、20、21 地块绿化工程	923.02
94	东片应急临时垃圾填埋场项目	905.58
95	华里坦路市政工程	927.04
96	杨府山路一期工程	1,054.44

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	期末余额
97	高教园区北入口工程	933.66
98	惠民锦江路河滨景观市政项目	871.23
99	附二医人行地道工程	696.79
100	小南路（汇车桥路-吴桥路）市政工程	702.70
101	温州市环卫处、鹿城园林周转房项目	862.11
102	石坦山公园项目	653.32
103	杨府山北西侧边坡治理工程	592.14
104	ZY-zb01-004 地块污染场地治理工程	588.53
105	世界温州人家园	240.82
106	金宅路市政工程	607.15
107	打索巷市政工程	570.45
108	杨府山北片安置房一期（F、G 地块）工程机械停车设备采购项目	514.35
109	市府路市政项目	751.78
110	开源路市政项目	3,041.93
111	新纺织路工程	526.10
112	瓯江路整体景观带景观照明提升工程	442.73
113	勤奋路道路工程	441.87
114	惠民路四期市政项目工程	434.17
115	桃花岛公园工程	438.51
116	P05-05 地块（塘河沿岸）整治提升工程	556.06
117	杨府山城市公园南河人行桥工程	384.25
118	惠民路整治工程	413.78
119	温瑞大道与江滨路地面交叉口改造工程	350.88
120	市府路中国银行过街通道整治工程	315.17
121	温州大剧院工程	239.79
122	绣山路、府西路项目工程	235.69
123	粪便处理厂周转房项目	227.80
124	市滨河游步道上江路桥等 4 座桥梁整治工程	186.28
125	高教园区北入口与附一医道路交叉口治理工程	181.86
126	机场大道西段改建工程	153.70
127	鹿城区人民法院室外改造工程	118.94
128	马鞍池公园南大门工程	123.00
129	去丑绿化工程	107.69
130	安澜-灰桥浦滨水景观工程	80.16
131	江滨西路与涨桥头工程	66.91
132	灵昆北段标准堤二期工程	0.56
135	环卫清扫车队周转房项目	371.62
136	园林后方基地周转房项目	303.49
137	灰桥浦-会展中心景观工程	81.68
139	中兴大道管廊 1、2、3 期	1,246.41
140	汤家桥南路工程	74.23

序号	项目名称	期末余额
141	杨府山城市公园北西侧景观绿化工程	1,432.48
143	温州市西向水厂输配水干线工程	27,132.09
144	温州市瓯江引水工程	69,678.26
145	除险加固建管办	7,346.42
147	郭溪综合站	5,507.36
150	公用集团其他零星项目	69,300.97
合计		1,384,034.59

图 6-32: 发行人 2021 年末计入在建工程的土地使用权明细

单位: 平方米、万元

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质(用途)	入账价值(万元)	入账依据	土地出让金缴纳情况
鹿城区杨府山公园	出让	温国用(2013)第 1-326490 号	4,971.00	出让	2013	批发零售用地	1,393.43	已缴纳的土地出让金金额	已缴
鹿城区杨府山公园	出让	温国用(2013)第 1-326489 号	20,457.68	出让	2013	批发零售用地	3,697.32	已缴纳的土地出让金金额	已缴
鹿城区江滨街道涂田工业区	出让	温国用(2013)第 1-343767 号	14,152.00	出让	2013	批发零售用地、商务金融用地兼容住宿餐饮用地及其他商服用地	39,310.82	已缴纳的土地出让金金额	已缴
合计			39,580.68	-	-	-	44,401.57	-	-

注: 该部分土地用于出租, 根据缴纳出让金确认记账。

(6) 无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 发行人的无形资产科目余额分别为 18,085.93 万元、327,887.58 万元、304,516.76 万元和 301,914.75 万元, 分别占当年资产总额的 0.23%、2.71%、2.31%和 2.25%, 主要为土地、建筑用砂采矿权和软件价值。2020 年末无形资产较上年增加 309,801.65 万元, 主要是新并入名城集团、公用集团、体投集团和教授集团公司导致的增加。

图表 6-33：发行人 2021 年末计入无形资产的土地使用权明细

单位：平方米、万元

地块名称	取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	土地性质（用途）	入账价值（万元）	入账依据	土地出让金缴纳情况
鹿城区黎明中路 306 号	出让	温国用(2013)第 1-326376 号	8,824.08	出让	2013	批发零售用地	4,998.94	已缴纳的土地出让金金额	已缴
鹿城区牛山北路 2-4 号	出让	温国用(2013)第 1-316545 号	10,131.83	出让	2013	批发零售用地	3,272.84	已缴纳的土地出让金金额	已缴
鹿城区车站大道 623 号	出让	温国用(2011)第 1-216727 号	6,557.72	出让	2011	(商服用地) 批发零售用地	22,945.30	取得成本及已缴纳的土地出让金金额	已缴
瓯海区景山街道金西路 5 号（浦东水厂）	出让	温国用(2013)第 3-299848 号	25,535.21	出让	2013	(商服用地) 批发零售用地	62,949.72	取得成本及已缴纳的土地出让金金额	已缴
瓯海区景山街道西山东路 56 号（老西山水厂）	出让	温国用(2013)第 3-299846 号	20,995.77	出让	2013	(商服用地) 批发零售用地	51,759.03	取得成本及已缴纳的土地出让金金额	已缴
瓯海区郭溪街道浦东村	出让	温国用(2013)第 3-299852 号	100,593.50	出让	2013	批发零售用地	125,271.10	取得成本及已缴纳的土地出让金金额	已缴
瓯海区景山街道雪山路 361 号	出让	温国用(2013)第 3-299851 号	20,644.13	出让	2013	(商服用地) 批发零售用地	50,892.17	取得成本及已缴纳的土地出让金金额	已缴
合计			193,282.24	-	-	-	322,089.10	-	-

（7）长期待摊费用

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的长期待摊费用科目余额分别为 27,560.23 万元、25,381.19 万元、24,847.04 万元和 24,437.30 万元，分别占当年资产总额的 0.35%、0.21%、0.19%和 0.18%，主要为办公楼装修待摊费用。

（8）递延所得税资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的递延所得税资产科目余额分别为 1,217.03 万元、2,816.53 万元、4,499.28 万元和 4,430.91 万元，分别占当年资产总额的 0.02%、0.02%、0.03%和 0.03%，变化幅度较小。

(9) 其他非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的其他非流动资产科目余额分别为 0.00 万元、125,751.52 万元、141,686.80 万元和 137,846.79 万元，2020 年其他非流动资产增加主要系新并入名城集团、公用集团、体投集团和教投集团公司导致的增加。

(二) 负债结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的负债总额分别为 5,140,466.70 万元、7,851,557.69 万元、8,925,606.72 万元和 9,120,688.77 万元，其中流动负债分别占负债总额的 27.32%、33.49%、33.96%和 32.52%，非流动负债余额分别占负债总额的 72.68%、66.51%、66.04%和 67.48%。发行人负债以非流动负债为主，主要由于发行人近年来委托代建业务和土地开发业务规模快速增长，项目所需投资资金较多，因此负债规模有所扩大。2020 年末负债总额大幅上升主要是名城集团和公用集团划转给发行人。

图表 6-34：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

负债项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	665,550.00	7.30	502,736.40	5.63	451,800.00	5.75	93,350.00	1.82
应付票据及应付账款	194,879.08	2.14	231,206.89	2.59	153,283.41	1.95	215,220.40	4.19
预收款项	93,930.26	1.03	95,020.98	1.06	224,815.58	2.86	140,336.94	2.73
合同负债	121,106.81	1.33	122,941.49	1.38	-	-	-	-
应付职工薪酬	11,073.53	0.12	17,134.67	0.19	15,636.51	0.20	9,669.18	0.19
应交税费	79,826.66	0.88	87,414.42	0.98	63,179.07	0.80	10,050.28	0.20
其他应付款	937,275.62	10.28	965,535.98	10.82	761,494.28	9.31	468,696.31	9.12
一年内到期的非流动负债	751,967.33	8.24	896,807.57	10.05	959,557.91	12.22	466,991.00	9.08

负债项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他流动负债	110,301.84	1.21	112,760.64	1.26	-	-	-	-
流动负债合计	2,965,911.12	32.52	3,031,559.04	33.96	2,629,766.75	33.49	1,404,314.11	27.32
长期借款	2,467,092.05	27.05	2,171,570.41	24.33	2,071,239.90	26.38	2,062,159.00	40.12
应付债券	936,626.12	10.27	972,834.02	10.90	1,139,629.07	14.51	397,918.77	7.74
租赁资产	334.12	-	4.12	-	-	-	-	-
长期应付款	2,633,791.35	28.88	2,631,538.70	29.48	1,978,013.10	25.19	1,276,074.82	24.82
预计负债	4.12	-	547	0.01	547.00	0.01	-	-
递延收益	116,877.04	1.28	117,500.56	1.32	32,311.24	0.41	-	-
递延所得税负债	52.86	-	52.86	-	50.62	-	-	-
非流动负债合计	6,154,777.65	67.48	5,894,047.68	66.04	5,221,790.93	66.51	3,736,152.59	72.68
负债合计	9,120,688.77	100.00	8,925,606.72	100.00	7,851,557.69	100.00	5,140,466.70	100.00

1、流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,404,314.11 万元、2,629,766.75 万元、3,031,559.04 万元和 2,965,911.12 万元，分别占负债总额的 27.32%、33.49%、33.96%和 32.52%，呈波动趋势。从负债的构成情况来看，发行人的流动负债中，短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款以及一年内到期的非流动负债占比较高。

(1) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的短期借款余额分别为 93,350.00 万元、451,800.00 万元、502,736.40 万元和 665,550.00 万元，短期借款主要是向商业银行融资的流动资金贷款，2019 年末较 2018 年末流动资金贷款减少 88,150.00 万元，主要为短期借款到期未续贷；2020 年末较 2019 年末增加 358,450.00 万元，主要是温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司并入导致；2021 年末较 2020 年末增加 50,936.40 万元，变动较小。

图表 6-35：2022 年 3 月末及 2021 年末发行人短期借款分类明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
抵押借款	6,650.00	6,650.00
质押借款	-	-
保证借款	618,900.00	455,900.00
信用借款	40,000.00	40,000.00
短期借款应付利息	-	186.40
合计	665,550.00	502,736.40

(2) 应付票据及应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 215,220.40 万元、153,283.41 万元、231,206.89 万元和 194,879.08 万元，分别占总负债的 4.19%、1.95%、2.59%和 2.14%，主要为发行人的应付工程款。

图表 6-36：2022 年 3 月末发行人前五大应付账款大额明细

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	占应付账款总额的比例 (%)
中交一公局集团有限公司	4,431.49	项目款项	2.27
温州宏德建设开发有限公司	1,614.89	项目款项	0.83
上海城建市政工程（集团）有限公司	901.22	项目款项	0.46
杭州萧宏建设环境集团有限公司	878.23	项目款项	0.45
中冶建工集团有限公司	436.25	项目款项	0.22
合计	8,262.08	-	4.24

图表 6-37：2021 年末发行人前五大应付账款大额明细

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	占应付账款总额的比例 (%)
中交一公局集团有限公司	4,431.49	项目款项	1.92
温州宏德建设开发有限公司	1,614.89	项目款项	0.70
上海城建市政工程（集团）有限公司	901.22	项目款项	0.39
杭州萧宏建设环境集团有限公司	878.23	项目款项	0.38
中冶建工集团有限公司	436.25	项目款项	0.19
合计	8,262.08	-	3.57

(3) 预收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的预收账款余额分别为 140,336.94 万元、224,815.58 万元、95,020.98 万元和 93,930.26 万元，分别占总负债的 2.73%、2.86%、1.06% 和 1.03%，主要系预收工程款预收款、房款预收款。

图表 6-38：2022 年 3 月末发行人预收账款大额情况

单位：万元

预收款单位	金额	款项性质	占预收账款总额的比例 (%)
温州市城市中心区指挥部	91,101.96	工程款项	96.99
温州迪安美生健康医院有限公司	317.72	房租	0.34
浙江中世控股集团有限公司	186.73	房租	0.20
合计	91,606.42	-	97.53

图表 6-39：2021 年末发行人预收账款大额情况

单位：万元

预收款单位	金额	款项性质	占预收账款总额的比例 (%)
温州市城市中心区指挥部	91,101.96	工程款项	95.88
温州迪安美生健康医院有限公司	317.72	房租	0.33
浙江中世控股集团有限公司	186.73	房租	0.20
合计	91,606.42	-	96.41

(4) 应付职工薪酬

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的应付职工薪酬余额分别为 9,669.18 万元、15,636.51 万元、17,134.67 万元和 11,073.53 万元。2019 年应付职工薪酬增幅为 293.59%，主要系公司计提工资、奖金、津贴和补贴增加所致。2020 年应付职工薪酬增幅为 61.71%，主要是由于新并入名城集团、公用集团、体投集团和建投集团公司导致的增加。2021 年应付职工薪酬增幅为 9.58%，变化幅度较小。

(5) 应交税费

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的应交税费分别为 10,050.28 万元、63,179.07 万元、87,414.42 万元和 79,826.66 万元，主要为未交企业所得税等。

2019 年应交税费大幅减少主要系本期应交企业所得税减少所致，2020 年末，应交税费增幅为 528.63%，除重组影响外，主要系发行人净利润增加、税费增加所致。2021 年末，应交税费增加 24,235.35 万元，增幅为 38.36%，主要系发行人业务增长所致。

(6) 其他应付款

发行人其他应付款主要为与政府性单位之间的往来款项。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他应付款分别为 468,696.31 万元、761,494.28 万元、965,535.98 万元和 937,275.62 万元，分别占总负债的 9.12%、9.70%、10.82% 和 10.28%。2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 292,797.97 万元，增幅为 62.47%，为项目财政拨款增加以及温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司并入所导致。2021 年末较 2020 年末增加 204,041.7 万元，增幅为 26.79%，主要系应付温州市财政局往来款增加所致。

图表 6-40：近两年末发行人其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
押金及保证金	57,203.31	44,878.34
往来款	672,540.52	429,422.29
代收代付款	216,298.34	250,716.81
修理费用	19,493.80	5,637.33
应付利息	-	30,839.50
合计	965,535.98	761,494.28

图表 6-41：发行人 2022 年 3 月末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
温州市财政局	358,238.82	38.22	-
温州市工业与能源发展集团有限公司	27,700.00	2.96	-
温州市机关事务管理局	18,159.10	1.94	-

温州市洞头旅游文化发展有限公司	11,903.53	1.27	-
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	11,656.07	1.24	-
合计	427,657.52	45.63	-

图表 6-42：发行人 2021 年末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
温州市财政局	358,238.82	37.10	-
温州市工业与能源发展集团有限公司	27,700.00	2.87	-
温州市机关事务管理局	18,159.10	1.88	-
温州市洞头旅游文化发展有限公司	11,903.53	1.23	-
温州市瓯飞经济开发投资有限公司	11,656.07	1.21	-
合计	427,657.52	44.29	-

(7) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 466,991.00 万元、959,557.91 万元、896,807.57 万元和 751,967.33 万元，占发行人负债总额的比例分别为 9.08%、12.22%、10.05%和 8.24%。

图表 6-43：发行人一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	804,776.92	829,557.91
一年内到期的应付债券	80,000.00	130,000.00
一年内到期的长期应付款	11,992.99	-
一年内到期租赁负债	37.66	-
合计	896,807.57	959,557.91

2、非流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司非流动负债余额分别为 3,736,152.59 万元、5,221,790.93 万元、5,894,047.68 万元和 6,154,777.65 万元，分别占当年负债总额的 72.68%、66.51%、66.04%和 67.48%。2019 年较 2018 年增加 604,136.25

万元，由于 2017 年发行人响应温州市政府“大拆大整、大建大美”专项行动，发行人安置房建设项目以及城中村改造项目持续增加，亦导致融资金额持续增加，因此非流动负债持续增加。2020 年末较 2019 年末增加 1,485,638.34 万元，为温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司资产并入所导致。

(1) 长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 2,062,159.00 万元、2,071,239.90 万元、2,171,570.41 万元和 2,467,092.05 万元，占发行人负债总额的比例分别为 40.12%、26.38%、24.33%和 27.05%。主要由于发行人负责温州市中央绿轴区以及滨江 CBD 区域的安置房建设、城中村改造等项目建设，故增加安置房项目长期借款，且大部分项目目前处于建设期，因此发行人长期借款逐年增加。

图表 6-44：近两年末发行人长期借款分类情况表

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末
质押借款	797,157.51	851,928.99
抵押借款	58,000.00	105,000.00
保证借款	869,989.38	1,044,520.91
信用借款	445,130.55	69,790.00
应付利息	1,292.96	-
合计	2,171,570.41	2,071,239.90

(2) 应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付债券余额分别为 397,918.77 万元、1,139,629.07 万元、972,834.02 万元和 936,626.12 万元，占发行人负债总额的比例分别为 7.74 %、14.51%、10.90%和 10.27%。

图表 6-45：2021 年末发行人应付债券类情况表

单位：万元

债券名称	发行日	到期日	票面利率	发行总额	期末余额
16 温城专项债 01 (停车场专项债一期)	2016/1/25	2023/1/24	4.05%	100,000.00	40,000.00
16 温城专项债 02 (停车场专项债二期)	2016/4/26	2023/4/25	5.00%	300,000.00	120,000.00
21 温州城建 MTN001	2021/4/12	2026/4/12	3.65%	100,000.00	100,000.00
21 温州城建 MTN002	2021/4/28	2026/4/28	3.60%	100,000.00	100,000.00
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018/3/7	2023/3/6	6.25%	70,000.00	70,000.00
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018/5/28	2023/5/28	5.98%	63,000.00	63,000.00
银行间市场/中票/民生银行温州分行	2018/7/25	2023/7/25	5.69%	67,000.00	67,000.00
2020 年非公开发行公司债	2020/11/24	2025/11/24	4.30%	100,000.00	100,000.00
2021 年非公开发行公司债	2021/1/22	2026/1/22	4.10%	200,000.00	200,000.00
18 温公用 MTN001	2018/8/30	2023/8/31	5.80%	25,000.00	25,000.00
19 温公用 MTN001	2019/3/22	2024/3/22	4.80%	50,000.00	50,000.00
19 温公用 MTN002	2019/9/19	2024/9/19	4.40%	50,000.00	50,000.00
21 温公用 MTN001	2021/7/21	2026/7/21	3.80%	40,000.00	40,000.00
合计	-	-	-	1,265,000.00	1,025,000.00

注：本表列示债券本金余额，部分金额计入 1 年内到期的应付债券。

(3) 长期应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期应付款余额为 1,276,074.82 万元、1,978,013.10 万元、2,631,538.70 万元和 2,633,791.35 万元，主要为专项应付款，占当年负债总额比例分别为 24.82%、25.19%、29.48%和 28.88%；2019 年长期应付款增加 514,591.80 万元，其中棚改专项资金增加 98,270.00 万元，滨江商务区建设资金增加 416,321.80 万元，为项目建设款项。2020 年增加 701,938.29 万元，原因为新并入名城集团、公用集团、体投集团和建投集团公司导致的增加。2021 年增加 653,525.60 万元，主要系滨江商务区建设资金增加所致。

图表 6-46：2021 年发行人长期应付款情况表

单位：万元

项目	期初	本期增加额	本期减少额	期末
开发区财政局借款（老状元水厂转入暂挂）	800.00	-	-	800.00
浙江省财政厅	160.00	-	-	160.00
钢瓶押金	113.18	-	-	113.18
温州市金地发展公司	5.50	-	-	5.50
交易金融租赁有限责任公司（融资租赁款）	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00
棚改专项资金	291,800.96	-	193,666.42	98,134.54
滨江商务区建设资金	1,652,896.06	645,633.54	-	2,298,529.60
人才公寓建设资金	2,543.00	-	-	2,543.00
中央追加补助公共租赁住房资金	116.00	-	-	116.00
滨江商务区 A02-18 地块安置房专项资金	7.86	-	-	7.86
2016 年度温州市生态环保专项资金（13-03）	100.00	-	-	100.00
核心片区洪殿单元 C-12 安置房	-	-	-	-
天然气专项补贴	335.07	-	159.88	175.19
瓯海一体化退休人员统筹外费用	1,660.82	475.12	2,135.94	-
S1 线项目	85,826.18	-	936.01	84,890.18
九山体校项目	117,179.43	18,552.01	-	135,731.44
合计	2,171,544.06	664,660.67	204,898.25	2,631,306.49

（4）递延收益

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人递延收益分别为 0.00 万元、32,311.24 万元、117,500.56 万元和 116,877.04 万元。发行人递延收益主要系公用集团的政府补助款项。

（三）所有者权益结构变化

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的所有者权益总额分别为 2,694,363.90 万元、4,234,382.54 万元、4,276,244.77 万元和 4,303,014.25 万元，呈逐年增长态势。

图表 6-47：发行人所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 3 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	800,000.00	29.69	800,000.00	18.89	800,000.00	18.71	800,000.00	18.59
资本公积	1,506,456.03	55.90	2,877,243.28	67.95	2,846,774.68	66.57	2,874,546.24	66.80
盈余公积	34,498.28	1.28	37,226.80	0.88	40,877.64	0.96	40,877.64	0.95
未弥补亏损	-	-	37,226.80	0.88	-	-	-	-
未分配利润	352,205.23	13.07	374,641.35	8.85	393,696.50	9.21	386,646.41	8.99
归属于母公司所有者权益合计	2,693,159.54	99.94	4,159,514.81	98.23	4,151,665.81	97.09	4,172,478.49	96.97
少数股东权益	1,204.36	0.04	74,867.73	1.77	124,578.96	2.91	130,535.75	3.03
所有者权益合计	2,694,363.90	100.00	4,234,382.54	100.00	4,276,244.77	100.00	4,303,014.25	100.00

(1) 实收资本

①2010 年，根据温州市委《关于印发〈温州市市级国有企业整合重组实施方案〉的通知》（温委办发[2010]120 号）和《企业国有资本金变动审批表》，发行人申请增加注册资本人民币 700,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 800,000.00 万元，由原股东认缴并分期缴足。根据《关于温州市房地产开发总公司等企业国有产权无偿划转的通知》（温国资委 [2010] 269 号），温州市国资委将 17 家企业国有产权无偿划给发行人，经审计确认的净资产金额为 101,211.27 万元。根据《关于温州市旧城房地产开发有限公司等九家企业国有产权无偿划转的请示》（温财建 [2010] 733 号），温州市财政局划拨给发行人的用于温州市城区防洪堤三期工程（安澜—会展中心段）的财政拨款转增实收资本 57,279.00 万元。同期，发行人将无偿划入的温州瓯海大道建设开发有限公司、温州城市建设发展有限公司、温州绿港发展有限公司、温州市安居房开发有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司和温州市房地产开发总公司国有权益形成的资本公积 82,721.00 万元转增实收资本。发行人当期实收资本共增加 140,000.00 万元，增资后，实收资本为 170,000.00 万元，业经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认，并出具了德威（会）验字[2010]10079 号验资报告。

②2011 年，根据《温州市人民政府办公室关于印发市级国资营运公司存量资产转增资本金工作实施方案的通知》（温政办函[2011]54 号）和《企业国有资

《本金变动审批表》，温州市国资委分别于 2011 年 3 月 30 日和 2011 年 4 月 28 日分两次共新增出资 583,515.56 万元，其中货币出资 7,596.24 万元，实物出资 575,919.32 万元，计入实收资本 560,120.97 万元，计入资本公积 23,394.59 万元。增资后，发行人的实收资本增加为 730,120.97 万元，经浙江德威会计师事务所温州分所验证确认，并出具了德威（会）验字[2011]10036 号验资报告。

③2015 年度根据原章程规定，本期资本公积转增注册资本 698,790,300.00 元，增资后发行人的实收资本为人民币 80.00 亿元。截至 2022 年 3 月末，发行人的实收资本为人民币 80.00 亿元。

发行人上述资产划入程序合法合规，发行人不存在公益性资产注入情况，符合国发〔2010〕19 号文，财预〔2012〕463 号文和财预〔2017〕50 号文要求。

图表 6-48：2022 年 3 月末发行人实收资本的明细表

明细	项目	入账价值（万元）
货币	货币资产	240,606.62
实物资产	八仙小区	10,090.47
	茶院公寓 2 幢	626.97
	朝霞大厦	6,145.63
	东明锦园 1-3 幢	2,355.58
	飞霞南路 1	4,342.18
	工人文化宫大厦	12,615.70
	海坛广场	6,759.46
	河通锦园 1、3、5 幢	2,795.32
	宏嘉大厦	9,785.72
	洪殿 1#北地块 1、2 幢	3,391.66
	鸿府花苑 1、2 幢	10,723.48
	黄龙康城 4 组团	19,391.03
	黄龙康城商业街（在建工程）	30,051.87
	黄龙六区	23,008.28
	黄龙栖凤 1、4、7、8、13 幢	11,511.40
嘉福公寓 1-4、7 幢	5,902.49	

明细	项目	入账价值 (万元)
	简巷 1 幢	2,375.96
	江滨路环城段 2 号地块	19,807.11
	江田公寓 1-3、5-6 幢	2,936.70
	江湾锦园 A7 号楼	1,139.60
	金鳞花苑 1、2、5 幢	1,263.72
	锦东二期原 7 幢	3,659.43
	锦东家园二期 7 幢	2,384.45
	锦东一期 1、2、3、4、9、15 幢	4,859.39
	九州大厦	5,533.56
	罗湾锦园 10-12 幢	1,428.60
	麻行 1-5、6 幢	12,455.60
	墨斗 1-3、4-6、9 幢	19,119.06
	南汇 1-2、3-4、6-9 幢	6,138.80
	南瓯景园	13,567.47
	南瓯明园 20-21、24-25 幢	8,494.80
	南浦住宅区	19,453.59
	南塘街改建风貌区 (在建工程)	65,159.70
	南塘住宅区	21,383.80
	欧洲城二期 1-3、4-5、11-12 幢	2,113.09
	蒲中 1 幢	387.67
	壬子巷大厦	17,133.04
	上堡公寓 2、4、6、8、11 幢	30,209.74
	上田 3 幢	1,809.64
	双桂 1-2、7-12 幢	8,180.08
	天雷巷 B38-11 幢	1,184.73
	天盛一期 1 幢	1,595.82
	维和 A-C 幢	2,165.52
	下吕浦锦园 1-2、4-5 幢	7,971.91

明细	项目	入账价值 (万元)
	新田园住宅区	71,789.04
	新中国影都第 5-7 层	2,578.10
	徐衙巷 2 幢	6,044.27
	雪景公寓 1-3、4-5 幢	5,318.14
	迎潮大厦	4,530.43
	游嬉大厦	4,347.00
	月湖小区	17,186.61
	株柏 2、4-5、8-9 幢	4,189.97
合计	-	800,000.00

(2) 资本公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 发行人的资本公积余额分别为 1,506,456.03 万元、2,877,243.28 万元、2,846,774.68 万元和 2,874,546.24 万元, 2020 年末较 2019 年末增加 1,370,787.25 万元, 主要为温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司资产并入资本公积增加所导致。

图表 6-49: 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末发行人资本公积明细

单位: 万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他资本公积	2,874,546.24	2,846,774.68	2,877,243.28	1,506,456.03
合计	2,874,546.24	2,846,774.68	2,877,243.28	1,506,456.03

图表 6-50: 2021 年末发行人资本公积的明细情况表

明细	项目	入账金额 (万元)
货币	货币资金	1,132,652.94
实物资本	上堡公寓 1 幢	2,882.21
	上田小区 2 幢	2,622.81
	江湾锦园 4、5 (原 3、4) 幢	671.22
	欧洲城一期 A-C 段	11,370.53
	雪山公寓	216.35
	新宫前锦园 1-7 幢	6,229.43

明细	项目	入账金额 (万元)
	株柏公寓 1-3、6-7 幢	4,807.15
	东明锦园 4-6 幢	10,602.45
	东明锦园 8 幢	1,243.59
	工会大厦 1-2 幢	27,004.11
	江湾锦园 4-5、7 幢	964.61
	株柏公寓	2,413.30
	辽前花园 (疏港公路) 1-2 幢	589.55
	景芳花苑 2-4 幢	1,211.60
	南汇锦园 1—4、9 幢	20,551.61
	飞霞南路 1 号地块 5-6 层	5,788.95
	欧洲城一期 2-3、6-7	4,526.41
	丽江花苑 5-8 幢	647.26
	双乐大厦	260.97
	工人文化宫大厦	10,402.73
	望江大厦	4,517.60
	上田公寓	7,765.47
	粗糠桥新宫前锦园 1-4、6、7 幢	7,404.99
	百里西路工会大厦	4,338.96
	九州大厦一幢	2,382.92
	海坛广场地下室	1,551.04
	绿城公寓	1,203.77
	绿景大厦	664.47
股权资产注入	名城、公用、教育、体育集团无偿划入	1,569,285.68
合计	-	2,846,774.68

发行人上述资产划入程序合法合规，发行人不存在公益性资产注入情况，符合国发〔2010〕19 号文，财预〔2012〕463 号文和财预〔2017〕50 号文要求。

(3) 盈余公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的盈余公积分别为 34,498.28 万元、37,226.80 万元、40,877.64 万元和 40,877.64 万元，为法定盈余公积，提取比例为净利润的 10%。

(4) 未分配利润

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的未分配利润分别为 352,205.23 万元、374,641.35 万元、393,696.50 万元和 386,646.41 万元，均系历年净利润积累。

(5) 少数股东权益

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的少数股东权益余额分别为 1,204.36 万元、74,867.73 万元、124,578.96 万元和 130,535.75 万元。

(四) 现金流量分析

图表 6-51：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
一、经营活动现金净流量	233,244.98	341,607.47	492,062.40	-110,964.72
其中：现金流入量	977,370.04	1,266,390.73	2,746,982.95	516,555.23
现金流出量	744,125.06	924,783.26	2,254,920.55	627,519.95
二、投资活动现金净流量	-312,609.52	-115,199.76	-249,667.49	-62,012.34
其中：现金流入量	123.52	82,518.28	171,586.74	188.01
现金流出量	312,733.04	197,718.04	421,254.22	62,200.35
三、筹资活动现金净流量	87,970.19	-111,440.12	-268,890.50	268,455.39
其中：现金流入量	1,745,720.08	2,146,428.79	2,806,951.28	854,605.06
现金流出量	1,657,749.90	2,257,868.91	3,075,841.77	586,149.67
四、现金净增加额	8,605.65	115,316.00	-26,495.59	95,486.30

1、经营活动现金流分析

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额分别为 233,244.98 万元、341,607.47 万元、492,062.40 万元和 -110,964.72 万元。

2019 年度经营性现金流净流入 233,244.98 万元，经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金为 370,777.17 万元，收到其他与经营活动有关的现金 604,706.18 万元，收到税收返还 1,886.70 万元，合计流入 977,370.04 万元；经营活动现金流出中购买商品、接受劳务支付的现金 487,741.09 万元，支付职工以及为职工支付的现金 25,188.89 万元，支付各项税费 19,245.49 万元，支付其他与经营活动有关现金 211,949.58 万元，合计流出 744,125.06 万元。

2020 年度经营性现金流净流入 341,607.47 万元，经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金为 595,597.49 万元，收到其他与经营活动有关的现金

668,839.34 万元，收到税收返还 1,953.90 万元，合计流入 1,266,390.73 万元；经营活动现金流出中购买商品、接受劳务支付的现金 453,223.77 万元，支付职工以及为职工支付的现金 84,884.33 万元，支付各项税费 34,400.63 万元，支付其他与经营活动有关现金 352,274.53 万元，合计流出 924,783.26 万元。

2021 年度经营性现金流净流入 492,062.40 万元，经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金为 780,037.33 万元，收到其他与经营活动有关的现金 1,958,755.55 万元，收到税收返还 8,190.07 万元，合计流入 2,746,982.95 万元；经营活动现金流出中购买商品、接受劳务支付的现金 1,649,802.96 万元，支付职工以及为职工支付的现金 87,597.68 万元，支付各项税费 62,574.48 万元，支付其他与经营活动有关现金 454,945.43 万元，合计流出 2,254,920.55 万元。

2022 年 1-3 月经营性现金流净流出 110,964.72 万元，经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金为 208,988.76 万元，收到其他与经营活动有关的现金 307,409.46 万元，收到税收返还 157.01 万元，合计流入 516,555.23 万元；经营活动现金流出中购买商品、接受劳务支付的现金 242,458.69 万元，支付职工以及为职工支付的现金 35,298.81 万元，支付各项税费 20,277.79 万元，支付其他与经营活动有关现金 329,484.66 万元，合计流出 329,484.66 万元。

2019-2021 年，发行人经营活动现金净流量增幅较大，年均增长率达到 45.25%，主要系名城集团和公用集团纳入公司合并报表范围，公司保障性安居住房销售板块进一步扩大、业务扩展至公用事业领域，可为公司提供较好的现金流。

2、投资活动现金流分析

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月投资活动产生的现金流量流入分别为 123.53 万元、82,518.28 万元、171,586.74 万元和 188.01 万元。2019 年取得投资收益收到的现金 100.24 万元，2020 年取得投资收益收到的现金 4,000.91 万元，2021 年取得投资收益收到的现金 5,183.80 万元。2020 年主要为收回投资收到的现金 63,452.16 万元，收到其他与投资活动有关的现金 15,048.63 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月投资性现金流出分别为 312,733.04 万元、197,718.04 万元、421,254.22 万元和 62,200.35 万元，主要为购置固定资产和投资支付的现金。

3、筹资活动现金流分析

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 87,970.19 万元、-111,440.12 万元、-268,890.50 万元和 268,455.39 万元。

2019 年末筹资活动产生的现金流量净额 87,970.19 万元，较上年减少 740,740.78 万元，主要是发行人由于偿还债务较上年增加 290,911.00 万元以及支付其他筹资活动现金增加 713,170.68 万元；2020 年筹资活动产生的现金流量净额-111,440.12 万元，较上年减少 199,410.31 万元，主要是新并入名城集团、公用集团、体投集团和教投集团公司导致的增加。其中，筹资现金流出为发行人偿还债务支付 1,181,157.05 万元，分配股利、利润或偿付利息支付 256,906.71 万元，支付其他与筹资活动有关的现金 819,805.15 万元，筹资现金流入为取得借款收到的现金 1,468,287.29 万元，收到其他与筹资活动有关的现金 592,041.50 万元。2021 年筹资活动产生的现金流量净额-268,890.50 万元，较上年减少 157,450.38 万元，主要是偿还债务支付的现金增加所致。

（五）损益情况分析

图表 6-52：发行人损益情况表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	474,882.01	696,363.99	881,467.51	219,623.29
营业外收入	134.10	1,747.12	2,094.19	248.69
营业成本	369,726.44	540,369.85	680,277.73	193,722.85
销售费用	217.74	14,370.48	18,201.59	4,492.73
管理费用	30,079.45	72,720.73	83,101.03	19,181.31
财务费用	16,336.00	35,678.46	34,264.48	5,018.50
投资收益	668.17	24,016.26	-4,178.63	-203.40
利润总额	51,514.47	43,700.94	53,546.89	-4,352.46
净利润	32,803.83	26,976.47	27,971.25	-5,620.30

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 474,882.01 万元、696,363.99 万元、881,467.51 万元和 219,623.29 万元，主营业务收入分别为 436,970.56 万元、614,348.93 万元、830,406.14 万元和 203,390.66 万元；发行人营业收入及主营业务收入均逐年递增，呈良好趋势。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 369,726.44 万元、540,369.85 万元、680,277.73 万元和 193,722.85 万元，主营业务成本分别为 340,110.99 万元、489,731.64 万元、651,284.93 万元和 181,207.30 万元；发行人的营业成本及主营业务成本均呈现增加趋势。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 134.10 万元、1,747.12 万元、2,094.19 万元和 248.69 万元，占营业收入比例较小，为与日常活动无关的政府补助，主要为收到的路段拆迁补助资金本期转入。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 795.47 万元、4,702.67 万元、8,097.75 万元和 2,265.09 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 217.74 万元、14,370.48 万元、18,201.59 万元和 4,492.73 万元，2019-2021 年占营业成本比例较小，2020 年较 2019 年末大幅增加，主要为温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司资产并入增加所导致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 30,079.45 万元、72,720.73 万元、83,101.03 万元和 19,181.31 万元，管理费用支出总体呈现增长趋势。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 16,336.00 万元、35,678.46 万元、34,264.48 万元和 5,018.50 万元。财务费用主要为利息支出和金融机构手续费，2019 年和 2020 年财务费用大幅增长，主要是银行融资增长导致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人投资收益合计分别为 668.17 万元、24,016.26 万元、-4,178.63 万元和 -203.40 万元，2019 年发行人投资收益占营业收入比例较小，2020 年末较 2019 年末增加 23,348.09 万元，主要为并入温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司投资收益的增加；2021 年发行人投资收益较 2020 年下降 28,194.89 万元，主要系联营企业和合营企业的盈利能力下降所致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业利润分别为 51,620.08 万元、42,944.59 万元、52,019.70 万元和 -4,419.83 万元；净利润分别为 32,803.83 万元、26,976.47 万元、27,971.25 万元和 -5,620.30 万元。

四、发行人盈利能力分析

图表 6-53：盈利能力分析

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
毛利率	22.14%	22.40%	22.82%	11.79%
净资产收益率	1.22%	0.78%	0.66%	-0.13%
总资产报酬率	0.88%	0.80%	0.69%	0.01%

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人毛利率分别为 22.14%、22.40%、22.82% 和 11.79%，毛利率逐年稳步上升。发行人净资产收益率分别为 1.22%、0.78%、0.66% 和 -0.13%，发行人总资产报酬率分别为 0.88%、0.80%、0.69% 和 0.01%，发行人净资产收益率与总资产收益率近年来均有略微下降。

五、发行人偿债能力分析

图表 6-54：偿债能力分析

项目	2022 年 1-3 月/3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
资产负债率	67.94%	67.61%	64.96%	65.61%
流动比率	3.18	3.04	3.17	4.33
速动比率	1.06	0.97	1.22	1.44
EBITDA (亿元)	-	17.50	29.91	10.45
EBITDA 利息保障倍数	-	0.86	1.17	0.80

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末发行人资产负债率分别为 65.61%、64.96%、67.61% 和 67.94%，保持稳定。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月流动比率分别为 4.33、3.17、3.04 和 3.18，速动比率分别为 1.44、1.22、0.97 和 1.06，发行人短期偿债能力总体良好。

2019-2021 年，发行人 EBITDA 分别为 10.45 亿元、29.91 亿元及 17.50 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.80、1.17 及 0.86。

六、发行人资产运营效率分析

图表 6-55：资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2022 年 1-3 月/3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
应收账款周转率	10.26	15.84	26.23	122.91
存货周转率	0.11	0.12	0.12	0.09
总资产周转率	0.02	0.07	0.07	0.06

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 122.91、26.23、15.84 及 10.26，发行人应收账款周转率良好。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.09、0.12、0.12 和 0.11，趋于稳定。发行人存货周转率较低的原因为存货主要由安置房及土地开发成本组成，周转较慢。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，总资产周转率均为 0.06、0.07、0.07 和 0.02，发行人总资产周转率较低的原因是总资产规模较大，而存货、在建工程等大额资产的去化周期较长。

七、标的资产近一年经审计合并财务报告

本节中的财务数据均引自温州市名城建设投资集团有限公司和温州市公用事业投资集团有限公司 2021 年经审计的合并财务报表。本节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

（一）温州市名城建设投资集团有限公司财务报告编制及审计情况

1、财务报告的审计情况

2022 年大华会计师事务所出具的“大华审字（2021）第 0012420 号”标准无保留意见的审计报告披露温州名城 2021 年的财务数据。会计师在审计报告中认为，财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了温州名城集

团 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、财务报表的编制基础

财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。

公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 名城集团 2021 年财务数据

1、资产负债表

图表 6-55：名城集团截至 2021 年 12 月 31 日资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,977.57	27,940.18
应收账款	2,312.65	8,489.65
预付款项	123,261.00	47,471.87
其他应收款	941,736.75	930,881.32
存货	544,318.83	528,786.56
其他流动资产	5,076.91	7,750.57
流动资产合计	1,625,683.71	1,551,320.15
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	238,420.32
长期股权投资	219,780.97	-
投资性房地产	376,494.50	334,253.96
固定资产	1,698.07	3,795.68
无形资产	33.34	7.22
长期待摊费用	311.65	327.67
递延所得税资产	2,576.40	1,332.93
其他非流动资产	129,901.28	124,281.52
非流动资产合计	730,796.22	702,419.28
资产总计	2,356,479.93	2,253,739.43
流动负债：		

科目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	185,086.40	102,000.00
应付账款	852.86	1,030.93
预收款项	2,834.23	51,508.03
合同负债	31,160.12	-
应付职工薪酬	149.87	573.08
应交税费	19,750.11	10,862.45
其他应付款	358,219.42	346,090.45
一年内到期的非流动负债	264,806.64	203,200.00
流动负债合计	862,859.66	715,264.93
非流动负债：		
长期借款	82,144.84	171,870.00
应付债券	515,693.04	485,000.00
长期应付款	20,867.79	-
预计负债	381.37	381.37
非流动负债合计	619,087.04	657,251.36
负债合计	1,481,946.70	1,372,516.30
所有者权益：		
实收资本	500,000.00	500,000.00
其它权益工具	69,921.60	69,921.60
资本公积金	261,153.21	254,510.86
盈余公积金	930.25	930.25
未分配利润	42,528.16	55,860.42
归属于母公司所有者权益合计	874,533.23	881,223.13
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	874,533.23	881,223.13
负债和所有者权益总计	2,356,479.93	2,253,739.43

2、利润表

图表 6-56：名城集团 2021 年利润表

单位：万元

科目	2021 年度
营业总收入	123,368.27
营业收入	123,368.27
营业总成本	103,115.21
营业成本	76,184.14
税金及附加	8,195.35
销售费用	1,732.57
管理费用	5,350.46
财务费用	11,652.70
加：其他收益	21.95
投资净收益	-4,968.17

资产减值损失	-120.00
信用减值损失	-397.48
营业利润	14,789.36
加：营业外收入	365.71
减：营业外支出	205.76
利润总额	14,949.32
减：所得税	7,321.18
加：未确认的投资损失	
净利润	7,628.13
持续经营净利润	7,628.13
终止经营净利润	-
减：少数股东损益	-
归属于母公司所有者的净利润	7,628.13

3、现金流量表

图表 6-57：名城集团 2021 年度现金流量表

单位：万元

科目	2021 年度
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	37,846.23
收到的税费返还	4,979.92
收到其他与经营活动有关的现金	400,374.05
经营活动现金流入小计	443,200.21
购买商品、接受劳务支付的现金	59,362.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,863.30
支付的各项税费	12,414.14
支付其他与经营活动有关的现金	230,146.82
经营活动现金流出小计	305,787.22
经营活动产生的现金流量净额	137,412.99
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	20.58
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	986.09
投资活动现金流入小计	1,006.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,008.11
投资支付的现金	-
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	163,290.00
投资活动现金流出小计	164,298.11
投资活动产生的现金流量净额	-163,291.44

科目	2021 年度
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	465,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	273,031.14
发行债券收到的现金	-
筹资活动现金流入小计	738,931.14
偿还债务支付的现金	384,170.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,031.47
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	294,813.83
筹资活动现金流出小计	732,015.30
筹资活动产生的现金流量净额	6,915.84

4、主要会计科目分析

(1) 货币资金

截至 2021 年末，公司货币资金余额 8,977.57 万元，占总流动资产的比例为 0.55%。2021 年末公司货币资金较年初减少 18,962.61 万元，主要是归还银行借款所致。

(2) 应收账款

2021 年末，公司应收账款余额为 2,312.65 万元，占流动资产的比例为 0.14%，2021 年末应收账款比年初减少 6,177.00 万元，主要系业务回款及计提坏账准备所致。公司对于相关单位的应收账款不存在替政府融资情况，未违反国发【2014】43 号文的要求。

图表 6-58：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	金额
1 年以内	297.19
1-2 年	-
2-3 年	2,065.10
3-4 年	55.18
4-5 年	0.30
5 年以上	1,567.53
其中：坏账准备	1,672.65

(3) 预付款项

2021 年末，公司的预付款项为 123,261.00 万元，主要为预付工程款等。2021 年预付款较 2020 年上升 259.51%，主要系预付中铁建工集团有限公司、温州市城市中心区改建指挥部、温州市旧城改建指挥部等工程款上升所致。

图表 6-59：2021 年末预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	80,837.43	65.57	-
1-2 年	39,140.73	31.75	-
2-3 年	25.79	0.02	-
3 年以上	3,277.94	2.66	20.89
合计	123,281.89	100.00	20.89

(4) 其他应收款

2021 年末，公司其他应收款余额为 941,736.75 万元，占流动资产的比例为 57.93%。公司其他应收款主要包括外部往来款、工程项目的押金保证金及备用金等。公司对于相关单位的应收账款不存在替政府融资情况，未违反国发【2014】43 号文的要求。

(5) 存货

2021 年末，公司的存货余额为 544,318.83 万元，占流动资产的比例为 33.48%。存货 2021 年较 2020 年增加 2.94%，主要原因是项目投资增加所致造成。公司存货主要为库存商品、开发产品、开发成本、工程施工（已完工未结算款）。

(6) 可供出售金融资产及长期股权投资

2021 年末，公司可供出售金融资产为 0.00 万元，长期股权投资为 219,780.97 万元，主要为对温州银行股份有限公司投资。

(7) 投资性房地产

2021 年末，公司的投资性房地产科目余额为 376,494.50 万元，占当年非流动资产总额的 51.52%。主要核算内容为已出租的建筑物。公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。2021 年末较年初增加了 42,240.54 万元，增幅 12.64%，总体幅度不大。

(8) 固定资产

2021 年末，固定资产科目余额为 1,698.07 万元，占当年非流动资产总额的 0.23%。主要核算内容为公司房屋及建筑物、运输工具、电子设备及办公设备等。

(9) 其他非流动资产

2021 年末，其他非流动资产科目余额为 129,901.28 万元，占当年非流动资产总额的 17.78%，主要核算内容为公司替温州市政府的代建项目。对此类代建资产，按照《关于印发温州市市区国有存量城建资产处置流程实施办法的通知》（温政办[2012]200 号）和《温州市人民政府办公室关于市级政府投资项目共性问题处理的意见》（温政办[2012]178 号）精神，温州市财政逐步拨付给名城集团公司用于弥补公建项目资金缺口。

(10) 短期借款

2021 年末，公司短期借款余额为 185,086.40 万元，占流动负债的比例为 21.45%。公司 2021 年末较年初短期借款增加 83,086.40 万元，增幅为 81.46%。公司短期借款上升主要系保证借款增加所致。

(11) 预收款项

2021 年末，公司预收账款余额为 2,834.23 万元，占流动负债的比例为 0.33%。2021 年末预收款项余额较年初减少 48,673.80 万元，降幅为 94.50%，主要原因是预收房款减少。

(12) 营业收入和营业成本

2021 年度，公司营业收入为 123,368.27 万元，较 2019 年减少 22,982.36 万元，同比减少 15.70%，主要系市政府通知要求全面暂缓安置房转商品房销售的

审批，造成商品房收入减少所致。2021 年度，公司营业成本为 76,184.14 万元，变化幅度与主营业务收入基本保持一致。

(13) 现金流量表分析

公司 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为 137,412.99 万元，较 2020 年度上升 8.58%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

公司 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-163,291.44 万元，较 2020 年度减少 5,473.25 万元，降幅 3.47%。

公司 2021 年度筹资活动产生的现金流量净额为 6,915.84 万元。2021 年末筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 3,199.58 万元，降幅为 31.63%，主要系公司不再进行债券融资所致。

5、主要会计指标分析

图表 6-60：主要财务指标

单位：%

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率	1.88	2.17
速动比率	1.25	1.43
资产负债率 (%)	62.89	60.90
营业毛利率 (%)	38.25	25.09
总资产报酬率 (%)	1.15	1.03
平均净资产收益率 (%)	0.87	1.06
应收账款周转率	22.84	17.22
存货周转率	0.14	0.17

从短期偿债指标来看，流动比率和速动比率总体保持在正常水平，长期偿债指标来看，资产负债率为 62.89%，处于同行业平均水平。从盈利指标来看，公司毛利率为 38.25%，其中租赁业务毛利率较高，公司作为温州市区重点地段的开发主体和保障性安居工程建设的实施主体，公司盈利具有可持续性。从营运效率来看，2021 年存货周转率为 0.14、应收账款周转率为 22.84，整体运营效率不高。

(三) 温州市公用事业投资集团有限公司财务报告编制及审计情况

1、财务报告的审计情况

2022 年致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“致同审字[2022]331A002609 号”标准无保留意见的审计报告披露温州公用集团 2021 年的财务数据。会计师在审计报告中认为,财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了温州公用集团 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,所属企业单位按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和企业会计准则具体准则、应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量;所属事业单位执行《事业单位会计准则》和《事业单位会计制度》,并根据《关于做好 2016 年度地方企业国有资产统计及报表编制工作的通知》之《企业所属事业单位财务报表项目转换参考格式》及其说明的相关规定进行了财务报表项目转换。

(四) 公用集团 2021 年财务数据

1、资产负债表

图表 6-61: 公用集团截至 2021 年 12 月 31 日资产负债表

单位: 万元

科目	2021 年末	2020 年末
流动资产:		
货币资金	36,569.80	50,643.42
交易性金融资产	317.68	-
应收票据及应收账款	22,762.33	47,177.09
预付款项	5,509.43	5,309.51
其他应收款	106,853.75	104,440.74
存货	33,195.98	28,199.67
合同资产	788.98	-
其他流动资产	3,505.53	1,960.71
流动资产合计	209,503.47	237,731.15
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	888.72
其他非流动金融资产	580.00	-
长期应收款	6,938.97	6,266.73

科目	2021 年末	2020 年末
长期股权投资	30,174.61	30,231.79
投资性房地产	4,517.66	5,175.97
固定资产	673,673.99	511,277.14
在建工程	177,507.50	139,774.89
使用权资产	42.46	-
无形资产	264,059.43	307,095.91
商誉	1,511.06	1,511.06
长期待摊费用	339.24	135.84
递延所得税资产	620.46	306.90
其他非流动资产	11,785.52	1,470.00
非流动资产合计	1,171,750.89	1,004,134.93
资产总计	1,381,254.36	1,241,866.08
流动负债：		
短期借款	-	66,500.00
应付票据及应付账款	75,208.81	41,036.64
应付票据	1,503.00	61.72
应付账款	73,705.82	40,974.92
预收款项	681.34	24,882.95
合同负债	37,739.27	-
应付职工薪酬	8,187.31	8,654.84
应交税费	40,766.99	29,901.61
其他应付款	47,955.38	52,133.08
一年内到期的非流动负债	24,021.26	12,199.08
其他流动负债	824.29	-
流动负债合计	235,384.66	235,308.20
非流动负债：		
长期借款	223,073.77	197,457.21
应付债券	168,644.92	127,955.46
租赁负债	4.12	-
长期应付款	11,350.63	21,074.57
预计负债	165.64	165.64
递延所得税负债	52.86	50.62
递延收益-非流动负债	117,500.56	32,311.24
非流动负债合计	520,792.50	379,014.74
负债合计	756,177.17	614,322.93
所有者权益：		
实收资本	500,000.00	500,000.00
资本公积金	93,227.40	112,831.55
其它综合收益	-	148.32
专项储备	395.39	333.45
盈余公积金	1,306.91	1,306.91
未分配利润	-50,934.12	-60,744.93

科目	2021 年末	2020 年末
归属于母公司所有者权益合计	543,995.59	553,875.31
少数股东权益	81,081.60	73,667.83
所有者权益合计	625,077.19	627,543.14
负债和所有者权益总计	1,381,254.36	1,241,866.08

2、利润表

图表 6-62：公用集团 2021 年利润表

单位：万元

科目	2021 年度
营业总收入	267,829.29
营业收入	267,829.29
营业总成本	274,620.92
营业成本	212,577.47
税金及附加	2,284.06
销售费用	15,428.47
管理费用	33,460.38
研发费用	45.39
财务费用	10,825.15
加：其他收益	4,247.36
投资净收益	-640.02
公允价值变动净收益	8.96
资产减值损失	-292.38
信用减值损失	95.81
资产处置收益	424.37
营业利润	-2,947.54
加：营业外收入	591.64
减：营业外支出	191.56
利润总额	-2,547.46
减：所得税	3,758.08
净利润	-6,305.54
持续经营净利润	-6,305.54
终止经营净利润	-
减：少数股东损益	3,633.67
归属于母公司所有者的净利润	-9,939.20

3、现金流量表

图表 6-63：公用集团 2021 年度现金流量表

单位：万元

科目	2021 年度
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	301,173.32
收到的税费返还	1,284.69
收到其他与经营活动有关的现金	21,344.49
经营活动现金流入小计	323,802.50
购买商品、接受劳务支付的现金	161,018.38
支付给职工以及为职工支付的现金	45,998.11
支付的各项税费	26,927.29
支付其他与经营活动有关的现金	21,205.15
经营活动现金流出小计	255,148.93
经营活动产生的现金流量净额	68,653.57
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	21.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.64
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	40.56
投资活动现金流入小计	72.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,854.70
投资支付的现金	1,500.00
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	12.43
投资活动现金流出小计	117,367.13
投资活动产生的现金流量净额	-117,295.08
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	27,280.00
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	126,141.19
收到其他与筹资活动有关的现金	1,173.96
发行债券收到的现金	-
筹资活动现金流入小计	154,595.15
偿还债务支付的现金	99,469.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,240.23
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	4,210.12
筹资活动现金流出小计	119,919.62
筹资活动产生的现金流量净额	34,675.53
汇率变动对现金的影响	-
现金及现金等价物净增加额	-13,965.98
期初现金及现金等价物余额	50,535.78
期末现金及现金等价物余额	36,569.80

(1) 货币资金

温州公用集团货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款是公司货币资金的主要组成部分。2021 年末，公司货币资金余额为 36,569.80 万元，公司货币常年保持较高比率，在流动资产中的占比为 17.46%，较上年末减少 14,073.62 万元。

(2) 应收账款

应收账款是公司正常经营过程中产生应收款项，主要为应收原水费、电费和工程款等。2021 年末，公司应收账款账面净值为 22,762.33 万元，在流动资产中的占比为 10.86%。

(3) 预付款项

公司的预付款项主要是预付工程款。2021 年末，预付款项的账面余额为 5,509.43 万元，在流动资产中的占比分别为 2.63%。较上年末增加 3.77%。

(4) 其他应收款

公司的其他应收款主要是已确认但未支付的温州市财政局的排水补贴、珊溪水源保护工程项目的拨款等。2021 年末，其他应收款余额为 106,853.75 万元，在流动资产中的占比为 51.00%。较上年末增长 2.31%。

(5) 存货

公司的存货主要是工程施工、原材料、库存商品及周转材料。其中工程施工主要为公司子公司公用工程公司的自来水安装业务，计入公司安装业务收入。2021 年末，公司的存货余额为 33,195.98 万元，较上年末增加 17.72%，较年初波动较小。

(6) 固定资产

公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备、土地、输气管网及收集污水的管道设置、专用设置等构成。2021 年末，公司固定资产余额为 673,673.99 万元，占非流动资产比例 57.49%，较上年末增加 31.76%，主要系房屋建筑物增加所致。

(7) 无形资产

公司无形资产主要为土地使用权。2021 年末，公司无形资产账面净值为 264,059.43 万元，占非流动资产比例为 22.54%。

(8) 短期借款

公司短期借款主要是银行流动资金借款，主要通过水费收费权为质押的担保方式进行融资。2021 年末，公司的短期借款余额为 0.00 万元，在流动负债中占比为 0.00%，较上年末减少 100.00%，主要系到期还款所致。

(9) 应付账款

公司的应付账款主要是应付污水处理费、工程公司应付工程款及材料款。应付账款中应付污水处理费主要为公司自来水分公司应上交给温州市财政局的污水处理费。公司自来水水费中包含城市供水水费和污水处理费两部分，由公司一同收取后，再将污水处理费部分上交给温州市财政局。

2021 年末，公司的应付账款余额为 73,705.82 万元，在流动负债中占比为 31.31%，较上年末增加 79.88%，主要系应付项目款项增加所致。

(10) 预收账款

2021 年末，公司的预收款项余额为 681.34 万元，较上年末减少 24,201.61 万元，主要系工程结算所致。

(11) 营业收入

公司是温州市公用事业资产的主要运营载体，业务范围涉及供水、供电、供气、污水收集、排水设施建设运营等，2021 年度，公司实现营业收入 267,829.29 万元，同比增加 25.04%。供水业务仍为公司营业收入的最重要来源，2021 年供水收入为 126,921.56 万元，同比增长 14.30%，占核心业务营业收入的比重为 52.05%。2021 年公司供气收入为 86,236.53 万元，同比增加 52.83%。

(12) 现金流量表分析

2021 年度,公司经营活动现金净额为 68,653.57 万元,主要来自于销售商品、提供劳务收到的现金,较上年增加 6,577.62 万元,增幅 10.60%,主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金增幅加大所致。

2021 年度,公司投资活动产生现金净额-117,295.08 万元,主要系公司对固定资产、无形资产和其他长期资产保持了一定的投资力度。

2021 年度,公司筹资活动现金净额为 34,675.53 万元,较上年增加 31,880.28 万元,增幅 1,140.52%,主要系到期借款同比减少,支付其他与筹资活动有关的现金大幅下降所致。

4、主要会计科目分析

图表 6-64: 主要财务指标

单位: %

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率	0.89	1.01
速动比率	0.75	0.89
资产负债率 (%)	54.75	49.47
营业毛利率 (%)	20.63	21.47
总资产报酬率 (%)	0.63	1.98
总资产周转率	0.20	0.17
应收账款周转率	10.76	7.40
存货周转率 (次)	6.92	6.37

公司流动比率和速动比率分别为 0.89 和 0.75,虽然较年初有所上升,但资产流动性仍较弱,长期偿债指标来看,资产负债率为 54.75%,财务杠杆水平较为适中。从盈利指标来看,公司毛利率为 20.63%。从营运效率来看,2021 年存货周转率为 6.92,公司对存货的管理能力增强、应收账款周转率为 10.76,总资产周转率为 0.20,总资产周转率相对较低。

(五) 发行人和标的资产之间近一年的交易情况和余额

截至 2021 年末,标的资产均已纳入合并范围,已抵消,不存在交易余额。

八、发行人最近一个会计年度付息债务情况

2019-2021 年末及 2022 年 1-3 月，发行人有息债务合计分别为 3,020,418.77 万元、4,622,288.59 万元、4,663,451.40 万元和 4,940,738.50 万元，分别占发行人负债总额的 58.76%、58.87%、52.25%和 54.17%，具体如下：

图表6-65：发行人有息负债期限结构表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2022 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	93,350.00	3.09	451,800.00	9.77	502,736.40	10.78	665,550.00	13.47
应付票据	-	-	61.71	-	1,503.00	0.03	1,503.00	0.03
一年内到期的长期负债	466,991.00	15.46	959,557.91	20.76	896,807.57	19.23	751,967.33	15.22
其他流动负债	-	-	-	-	108,000.00	2.32	108,000.00	2.19
长期借款	2,062,159.00	68.27	2,071,239.90	44.81	2,171,570.41	46.57	2,467,092.05	49.93
应付债券	397,918.77	13.18	1,139,629.07	24.66	972,834.02	20.86	936,626.12	18.96
长期应付款	-	-	-	-	10,000.00	0.21	10,000.00	0.20
合计	3,020,418.77	100.00	4,622,288.59	100.00	4,663,451.40	100.00	4,940,738.50	100.00

图表6-66：截至2022年3月末发行人有息债务担保方式

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	1,712,495.61	34.66
保证借款	2,228,768.00	45.11
抵押借款	79,650.00	1.61
质押借款	919,824.89	18.62
合计	4,940,738.50	100.00

(一) 金融机构借款

图表6-67：截至2022年3月末主要银行借款情况表

单位：万元、%

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
公用集团	国家开发银行	2020/6/24	2023/6/24	20,000.00	自来水公司担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2023/12/21	500.00	水费收费权质押+排水公司担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2024/4/27	1,000.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2024/12/21	1,000.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2025/4/27	1,600.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2025/12/21	1,600.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2026/4/27	1,600.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2019/12/13	2023/4/27	80.00	水费收费权质押+排水公司担保
自来水	农行鹿城支行	2020/1/13	2023/4/27	200.00	水费收费权质押+排水公司担保
自来水	农行鹿城支行	2020/6/22	2026/3/21	300.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2021/9/14	2022/4/27	200.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2021/9/14	2026/4/27	200.00	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2026/4/27	20.36	水费收费权质押+排水担保
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2023/4/27	100.00	水费收费权质押+排水公司担保
自来水	农行鹿城支行	2019/9/19	2032/4/12	5,009.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2019/12/13	2032/4/12	150.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/1/13	2031/12/21	309.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/1/13	2032/3/21	441.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/1/15	2032/3/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/5/25	2031/12/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/5/28	2031/12/21	400.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/6/12	2031/12/21	191.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/7/23	2031/12/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/7/27	2031/12/21	209.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/8/21	2031/12/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/9/21	2031/6/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/10/26	2031/12/21	191.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/10/26	2031/6/21	109.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/1	2031/6/21	80.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/1	2031/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/11	2031/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/11	2023/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/11	2023/6/21	849.88	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/11	2031/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/1/27	2023/6/21	500.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/1/27	2031/6/21	25.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2023/12/21	609.71	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2027/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2026/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2031/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/3/26	2023/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/3/26	2031/6/21	100.00	水费收费权质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
自来水	农行鹿城支行	2021/5/10	2031/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/10	2023/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/6	2023/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/6	2031/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/12	2023/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/12	2031/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/27	2030/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/27	2023/12/21	150.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/9/26	2030/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/9/26	2024/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/10/28	2023/12/21	191.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/10/28	2031/6/21	29.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/17	2024/6/21	636.43	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/17	2027/6/21	239.66	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/10	2027/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/10	2024/6/21	663.57	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/28	2031/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/28	2024/12/21	700.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/3/28	2024/12/21	800.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/3/28	2031/12/21	64.17	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/11/25	2034/12/21	150.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/11/25	2034/6/21	60.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/7/31	2035/6/21	350.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2033/12/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2024/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/1/26	2024/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/1/26	2029/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2025/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2028/6/21	150.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/2/1	2025/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/10	2035/3/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/10	2025/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/6	2034/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/6	2028/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/6	2026/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2026/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2029/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2028/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2026/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/8/7	2035/6/21	600.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2034/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2024/6/21	150.00	水费收费权质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2034/12/21	250.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2020/12/14	2024/12/21	150.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/23	2025/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/23	2034/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/26	2033/12/12	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/26	2026/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/5/26	2025/12/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/6/23	2033/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/6/23	2026/12/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/28	2027/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/28	2033/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/27	2027/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/27	2034/6/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/9/26	2033/6/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/9/26	2027/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/10/28	2027/12/21	40.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/10/28	2032/12/21	100.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/1/26	2028/6/21	70.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/2/15	2032/12/21	70.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/2/15	2028/6/21	30.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2019/8/16	2022/8/12	9,750.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/6/28	2024/6/22	310.34	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2022/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2022/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2023/6/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2023/12/21	50.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2024/6/22	2,002.43	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/8/4	2024/6/22	1,852.76	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/9/6	2024/6/22	550.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/11/4	2024/6/22	516.95	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2022/3/22	2024/6/22	4,517.52	水费收费权质押
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2022/6/15	243.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2022/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2023/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2023/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2024/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2024/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2025/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2025/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2026/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2026/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2027/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2027/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2028/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2028/12/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2029/6/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2029/12/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2030/6/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2030/12/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2031/6/15	615.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2031/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2032/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2032/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2033/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2033/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2034/6/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2034/12/15	494.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/6/22	2035/6/15	438.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2022/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2022/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2023/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2023/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2024/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2024/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2025/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2025/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2026/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2026/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2027/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2027/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2028/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2028/12/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2029/6/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2029/12/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2030/6/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2030/12/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2031/6/15	416.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2031/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2032/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2032/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2033/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2033/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2034/6/15	334.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2034/12/15	334.00	水费收费权质押+集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
自来水	工行城东支行	2020/9/9	2035/6/15	322.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	工行城东支行	2021/3/1	2035/6/21	5,000.00	水费收费权质押+集团担保
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2035/12/21	500.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2031/12/21	2,000.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2030/12/21	1,800.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2029/6/21	500.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2022/12/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/4/6	2022/6/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2023/6/21	300.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2023/12/21	200.00	水费收费权质押
自来水	农行鹿城支行	2021/7/7	2035/12/21	300.00	水费收费权质押
自来水	工行城东支行	2021/6/18	2024/6/1	3,184.55	信用
自来水	工行城东支行	2022/1/24	2024/6/1	654.90	信用
珊溪公司	工行城西支行	2020/6/1	2029/9/23	8,046.00	水费、电费收费权质押
珊溪公司	工行城西支行	2020/7/13	2029/9/23	10,500.00	水费、电费收费权质押
珊溪公司	工行城西支行	2022/1/4	2036/4/21	11,736.00	水费、电费收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/7/31	2032/7/11	400.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/7/31	2032/6/30	400.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/7/31	2031/12/31	36.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/8/16	2031/12/31	249.55	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/12/4	2031/6/30	260.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/6/1	2031/6/30	78.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/16	2031/6/30	60.45	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/10/12	2030/7/11	355.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/1/17	2030/6/30	411.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2029/6/21	50.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2029/7/11	400.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2030/6/21	34.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2031/6/21	116.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/9/17	2029/6/21	180.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/12/2	2028/7/11	190.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/12/2	2029/6/21	170.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/1/8	2028/6/21	170.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/5/20	2022/6/21	150.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/5/20	2028/6/21	40.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2017/9/4	2027/8/10	114.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/5/15	2026/8/10	5.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/5/15	2027/6/30	200.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/6/1	2026/8/10	325.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/1	2025/6/30	518.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/1	2025/8/10	886.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/1	2026/6/30	886.00	燃气收费权质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/1	2023/6/21	628.00	燃气公司收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/8/1	2026/8/10	575.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2023/12/21	971.00	燃气公司收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/6/13	2024/6/21	398.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/6/13	2024/8/10	502.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/10/21	2022/6/21	650.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/10/21	2022/12/21	654.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/10/21	2024/12/21	286.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/6/25	2032/7/16	175.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/10/8	2032/7/16	139.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2018/10/12	2032/6/30	44.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/12/14	2029/7/16	120.03	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/1/17	2032/6/30	350.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2031/7/16	56.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/5/5	2031/7/16	119.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2019/9/17	2031/6/21	400.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/1/9	2030/7/16	240.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/1/9	2031/7/16	225.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/1/10	2030/6/21	55.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/12/14	2032/6/30	6.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/12/14	2030/6/21	505.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2020/12/14	2029/7/16	44.00	燃气收费权质押
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/9/20	2033/11/5	585.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/9/20	2034/5/5	500.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/9/20	2034/8/23	500.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2022/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2022/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2023/5/5	50.00	燃气公司收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2023/11/5	50.00	燃气公司收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2024/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2024/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2025/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2025/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2026/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2026/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2027/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2019/12/18	2027/11/5	167.55	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2028/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2028/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2029/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2029/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2030/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2030/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2031/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2031/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2032/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2032/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/8	2033/5/5	233.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2022/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2022/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2023/5/5	50.00	燃气公司收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2023/11/5	50.00	燃气公司收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2024/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2024/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2025/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2025/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2026/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2026/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2027/5/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2027/11/5	50.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2028/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2028/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2029/5/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2029/11/5	200.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2034/11/5	179.87	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	工行马鞍池支行	2020/1/20	2034/11/5	400.00	燃气收费权质押+集团担保
燃气公司	兴业银行	2020/2/18	2023/2/18	1,960.00	信用
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2022/5/24	50.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2022/11/23	50.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2023/5/24	50.00	燃气公司收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2023/11/23	50.00	燃气公司收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2024/5/24	50.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/18	2024/6/15	900.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/6/28	2024/6/15	950.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/7/1	2024/6/15	950.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/7/13	2024/6/15	950.00	燃气收费权质押
燃气公司	农行鹿城支行	2021/7/19	2024/6/15	950.00	燃气收费权质押
燃气公司	招行	2021/6/25	2022/6/24	515.18	集团担保
燃气公司	招行	2021/9/23	2022/9/23	987.82	集团担保
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2022/6/21	25.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2022/12/21	25.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2023/6/21	25.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2023/12/21	25.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2024/6/21	25.00	洞头燃气收费权质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
燃气公司	兴业银行	2021/7/7	2024/7/7	350.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2022/9/21	15.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2023/3/21	15.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2023/9/21	15.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2024/3/21	15.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2024/9/21	15.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/10/12	2024/10/14	210.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2022/9/21	10.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2023/3/21	10.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2023/9/21	10.00	洞头燃气公司收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2024/3/21	10.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2024/9/21	10.00	洞头燃气收费权质押
燃气公司	兴业银行	2021/11/24	2024/11/24	140.00	洞头燃气收费权质押
瓯江引水	银团	2021/11/15	2026/11/15	800.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2027/5/20	650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2027/11/20	650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2028/5/20	650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2028/11/20	650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2029/5/20	750.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2029/11/20	750.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2030/5/20	750.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2030/11/20	750.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2031/5/20	1,000.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2031/11/20	1,000.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2032/5/20	1,250.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2032/11/20	1,250.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2033/5/20	1,500.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2033/11/20	1,500.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/11/15	2034/5/20	1,100.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2034/5/20	800.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2034/11/20	1,900.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2035/5/20	2,250.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2035/11/20	2,250.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2036/5/20	2,650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2036/11/20	2,650.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2037/5/20	3,100.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2037/11/20	3,100.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2021/12/2	2038/5/20	700.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2022/1/4	2038/5/20	2,800.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2022/1/4	2038/11/20	3,500.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2022/1/4	2039/5/20	2,300.00	专项资金收费权质押+集团担保
瓯江引水	银团	2022/3/25	2039/5/20	1,700.00	专项资金收费权质押+集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
瓯江引水	银团	2022/3/28	2039/11/20	1,000.00	专项资金收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/9/12	2025/6/30	250.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/9/12	2025/12/31	350.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/9/12	2024/12/31	750.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/9/12	2025/6/30	100.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/9/12	2024/6/30	50.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/11/18	2024/6/30	450.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/11/18	2023/12/31	250.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/11/18	2024/6/30	250.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/12/3	2023/6/30	200.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/12/3	2023/12/31	450.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/12/3	2023/6/30	500.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2014/12/3	2022/12/31	300.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2015/1/29	2022/12/31	400.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2015/1/29	2022/6/30	600.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2015/7/14	2022/6/30	100.00	水费收费权质押+集团担保
排水公司	民生银行江滨支行	2016/6/23	2024/6/23	1,100.00	集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2022/9/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2023/3/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2023/9/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2024/3/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2024/9/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2025/3/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	浦发龙湾支行	2018/9/30	2025/9/30	3,400.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/1/19	2031/12/31	451.24	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/3/10	2031/6/30	190.58	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/3/10	2031/12/31	298.76	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/5/26	2031/6/30	348.80	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/8/25	2031/6/30	210.62	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/8/25	2030/12/31	750.00	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/8/25	2030/6/30	750.00	集团担保
排水公司	中行新城支行	2020/8/25	2029/12/31	289.38	集团担保
排水公司	中行新城支行	2021/2/2	2028/12/31	289.38	集团担保
排水公司	中行新城支行	2021/2/2	2029/6/30	700.00	集团担保
排水公司	中行新城支行	2021/2/2	2029/12/31	410.62	集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2022/6/30	60.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2022/12/30	900.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2023/6/30	120.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2023/12/30	1,380.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2024/6/30	120.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2024/12/30	1,380.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2025/6/30	120.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2025/12/30	1,380.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2026/6/30	180.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2026/12/30	1,800.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2027/6/30	240.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2027/12/30	2,280.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2028/6/30	240.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2028/12/30	2,280.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2029/6/30	120.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2029/12/30	1,080.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2030/6/30	60.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/9/9	2030/8/15	300.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2022/6/30	40.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2022/12/30	600.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2023/6/30	80.00	污水收集费收费权质押+集团担保

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2023/12/30	920.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2024/6/30	80.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2024/12/30	920.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2025/6/30	80.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2025/12/30	920.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2026/6/30	120.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2026/12/30	1,200.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2027/6/30	160.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2027/12/30	1,520.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2028/6/30	160.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2028/12/30	1,520.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2029/6/30	80.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2029/12/30	720.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2030/6/30	40.00	污水收集费收费权质押+集团担保
排水公司	工行马鞍池支行	2020/11/19	2030/8/15	200.00	污水收集费收费权质押+集团担保
城发集团本级	国开行	2014/4/16	2022/4/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2014/4/16	2022/10/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2014/4/16	2023/4/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2014/4/16	2023/10/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2014/4/16	2024/4/20	1,426.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2024/4/20	869.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2024/10/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2025/4/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2025/10/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2026/4/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2026/10/20	2,295.00	应收账款质押、保证
城发集团本级	国开行	2015/2/16	2027/2/1	656.00	应收账款质押、保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
城发集团本级	安徽国元信托（建行）	2017/6/9	2022/6/8	29,400.00	信用
城发集团本级	建设银行	2021/6/30	2022/6/27	10,000.00	信用
城发集团本级	浙商银行	2021/7/29	2022/7/28	50,000.00	保证
城发集团本级	民生银行	2017/7/14	2022/7/12	30,000.00	保证
城发集团本级	民生银行	2021/2/22	2022/12/20	30,000.00	保证
城发集团本级	民生银行	2021/2/22	2023/12/20	30,000.00	保证
城发集团本级	民生银行	2021/2/22	2024/12/20	40,000.00	保证
城发集团本级	民生银行	2021/2/22	2025/12/20	50,000.00	保证
城发集团本级	广发银行	2020/3/20	2022/9/20	200.00	保证
城发集团本级	广发银行	2020/3/20	2023/3/20	19,000.00	保证
城发集团本级	广发银行	2020/3/20	2022/9/20	300.00	保证
城发集团本级	广发银行	2020/3/20	2023/3/20	28,500.00	保证
城发集团本级	广发银行	2022/1/7	2022/12/25	30,000.00	信用
城发集团本级	广发银行	2022/1/24	2023/1/2	30,000.00	信用
城发集团本级	中国银行	2019/11/11	2022/4/21	8,333.00	保证
城发集团本级	中国银行	2019/11/11	2022/10/21	8,335.00	保证
城发集团本级	杭州银行	2021/5/31	2022/5/23	30,000.00	保证
城发集团本级	杭州银行	2021/12/3	2022/5/23	20,000.00	保证
城发集团本级	杭州银行	2021/12/9	2022/12/1	10,000.00	保证
城发集团本级	工商银行	2020/3/23	2022/4/21	30,000.00	保证
城发集团本级	工商银行	2020/3/23	2022/6/14	50,000.00	保证
城发集团本级	工商银行	2020/3/23	2024/4/26	10,000.00	保证
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2022/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2023/1/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2023/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2024/1/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2024/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/9	2024/8/3	19,994.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2022/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2023/1/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2023/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2024/1/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2024/7/20	1.00	信用
城发集团本级	宁波银行	2021/8/11	2024/8/3	29,994.00	信用
城发集团本级	厦门国际信托（兴业）	2020/4/10	2022/4/8	30,000.00	保证
城发集团本级	云南国际信托（兴业）	2020/8/28	2022/8/26	40,000.00	保证
城发集团本级	平安银行	2021/5/24	2022/5/23	60,000.00	保证
城发集团本级	平安银行	2022/1/29	2023/1/28	18,000.00	保证
城发集团本级	上海银行	2021/6/30	2022/6/29	10,000.00	信用

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
城发集团本级	上海银行	2021/7/30	2022/7/29	20,000.00	信用
城发集团本级	长城财富资管	2021/4/29	2026/4/28	80,000.00	信用
城发集团本级	长城财富资管	2021/7/22	2026/7/21	40,000.00	信用
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/7/31	2022/7/30	9,868.42	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/7/31	2023/7/30	19,736.84	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/8/1	2022/7/30	131.58	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/8/1	2023/7/30	263.16	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/7/31	2022/7/30	10,638.30	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/7/31	2023/7/30	34,574.47	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/8/1	2022/7/30	9,361.70	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2018/8/1	2023/7/30	30,425.53	保证
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2022/4/1	12,000.00	保证、抵押
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2023/4/1	17,000.00	保证、抵押
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2024/4/1	21,000.00	保证、抵押
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2022/4/1	3,000.00	保证、抵押
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2023/4/1	4,000.00	保证、抵押
城乡公司	中英益利资管公司 (民生)	2019/4/2	2024/4/1	4,000.00	保证、抵押
城乡公司	浦发银行	2020/11/13	2024/5/1	2,250.00	保证
城乡公司	浦发银行	2020/11/13	2024/11/1	2,250.00	保证
城乡公司	浦发银行	2020/11/13	2025/5/1	2,750.00	保证
城乡公司	浦发银行	2020/11/13	2025/11/13	2,750.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/1/12	2024/5/1	1,125.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/1/12	2024/11/1	1,125.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/1/12	2025/5/1	1,375.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/1/12	2025/11/13	1,375.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/2/26	2024/5/1	1,125.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/2/26	2024/11/1	1,125.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/2/26	2025/5/1	1,375.00	保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
城乡公司	浦发银行	2021/2/26	2025/11/13	1,375.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/9/29	2024/5/1	2,250.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/9/29	2024/11/1	2,250.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/9/29	2025/5/1	2,750.00	保证
城乡公司	浦发银行	2021/9/29	2025/11/13	2,750.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/9/8	2026/8/6	100.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2024/3/6	305.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2024/9/6	1,695.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2025/3/6	1,610.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2025/9/6	3,390.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2026/3/6	1,305.00	保证
城乡公司	中信银行	2021/12/29	2026/8/6	1,695.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2024/3/6	1,248.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2024/9/6	6,932.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2025/3/6	6,586.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2025/9/6	13,864.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2026/3/6	5,338.00	保证
城乡公司	中信银行	2022/1/1	2026/8/6	6,932.00	保证
基础公司	国开行	2014/11/26	2022/4/20	15,000.00	质押、保证
基础公司	国开行	2014/11/26	2022/10/20	13,000.00	质押、保证
基础公司	国开行	2014/12/5	2022/10/20	2,000.00	质押、保证
基础公司	国开行	2014/12/5	2023/4/20	20,000.00	质押、保证
基础公司	国开行	2014/12/5	2023/10/20	20,000.00	质押、保证
基础公司	国开行	2015/10/27	2024/4/24	20,000.00	质押、保证
基础公司	浦发银行	2022/3/18	2022/9/22	5,000.00	保证
基础公司	光大银行	2020/6/19	2022/6/18	1,000.00	保证
滨江公司	农业银行	2020/8/9	2022/6/7	30,000.00	保证
滨江公司	浦发银行	2019/3/29	2023/6/30	3,750.00	保证
滨江公司	浦发银行	2019/3/29	2023/12/31	3,750.00	保证
滨江公司	浦发银行	2019/3/29	2024/3/29	13,500.00	保证
公建公司	光大银行	2020/6/19	2022/6/18	1,000.00	保证
公建公司	中英益利资管公司 (杭州银行)	2020/9/11	2025/9/10	60,000.00	保证
公建公司	兴业银行	2021/2/25	2022/8/20	200.00	保证
公建公司	兴业银行	2021/2/25	2023/2/20	200.00	保证
公建公司	兴业银行	2021/2/25	2023/8/20	200.00	保证
公建公司	兴业银行	2021/2/25	2024/2/25	37,000.00	保证
公建公司	中信银行	2022/1/17	2024/7/14	1,434.00	保证
公建公司	中信银行	2022/1/17	2025/1/14	8,966.00	保证
公建公司	中信银行	2022/1/17	2025/7/14	8,069.00	保证
公建公司	中信银行	2022/1/17	2026/1/14	17,931.00	保证
公建公司	中信银行	2022/1/17	2026/7/14	6,634.00	保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
公建公司	中信银行	2022/1/17	2026/12/13	8,966.00	保证
市政公司	浦发银行	2022/3/18	2022/9/22	10,000.00	保证
市政公司	兴业银行	2021/12/7	2022/12/6	20,000.00	保证
市政公司	光大银行	2021/11/8	2023/10/31	10,000.00	保证
市政公司	民生银行	2021/9/29	2022/9/20	6,650.00	抵押、保证
市政公司	华夏银行	2021/12/1	2022/11/30	10,000.00	保证
市政公司	宁波银行	2022/1/10	2023/1/9	5,000.00	保证
市政公司	杭州银行	2022/3/7	2023/3/2	10,000.00	保证
建投公司	浦发银行	2022/3/18	2022/9/22	20,000.00	保证
康居物业公司	工商银行	2021/11/5	2022/11/4	3,000.00	保证
康居物业公司	光大银行	2020/6/19	2022/6/18	1,000.00	保证
康居物业公司	浦发银行	2021/4/30	2022/4/29	3,000.00	保证
康居物业公司	宁波银行	2022/1/28	2023/1/27	10,000.00	保证
资产公司	宁波银行	2021/11/22	2022/11/21	10,000.00	保证
滨江酒店	交通银行	2015/2/4	2024/6/20	1,500.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/2/4	2024/12/20	3,500.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/3/10	2024/6/20	2,000.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/5/29	2024/6/20	420.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/12/25	2023/12/20	435.36	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/12/25	2024/6/20	80.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2015/12/29	2023/12/20	944.64	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2016/4/29	2023/12/20	200.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2016/6/7	2023/12/20	210.00	抵押、保证
滨江酒店	交通银行	2016/7/8	2023/12/20	2,710.00	抵押、保证
滨江新城	宁波银行(东吴证 券)	2018/7/19	2022/12/20	20,000.00	保证
滨江新城	宁波银行(东吴证 券)	2018/7/19	2023/12/20	10,000.00	保证
滨江新城	宁波银行(东吴证 券)	2018/7/19	2024/12/20	10,000.00	保证
滨江新城	宁波银行(东吴证 券)	2018/7/19	2025/6/27	5,000.00	保证
滨江新城	百年保险资管公司	2018/12/7	2023/12/6	50,000.00	保证
滨江新城	百年保险资管公司	2018/12/28	2023/12/27	20,000.00	保证
滨江新城	百年保险资管公司	2019/1/18	2024/1/17	30,000.00	保证
滨江新城	百年保险资管公司	2019/1/23	2024/1/22	20,000.00	保证
滨江新城	中英益利资管公司	2018/12/21	2023/12/20	30,000.00	保证
滨江新城	中英益利资管公司	2019/1/16	2024/1/18	37,000.00	保证
滨江新城	中英益利资管公司	2019/1/24	2024/1/23	23,000.00	保证
滨江新城	中英益利资管公司	2019/1/25	2024/1/24	10,000.00	保证
滨江新城	农业银行	2018/4/9	2023/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/4/9	2023/6/20	300.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2038/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2039/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2039/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2040/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2041/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2042/6/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2042/9/20	1,165.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2022/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2023/6/20	700.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2023/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2024/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2025/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2026/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2027/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2028/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2037/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2038/6/20	994.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/4/9	2023/6/20	300.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2039/6/20	206.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2039/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2040/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2041/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2042/6/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/1	2042/9/20	1,159.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2036/6/20	871.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2036/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2037/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2038/6/20	795.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2022/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2038/6/20	205.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2038/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2039/6/20	794.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2023/6/20	700.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2023/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2024/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2025/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2026/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2027/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2028/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2029/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2030/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2031/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2032/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2033/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2034/6/20	1,000.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2034/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2035/12/20	1,167.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/24	2036/6/20	129.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/4/9	2023/6/20	300.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/4/9	2023/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2039/12/20	1,065.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2040/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2040/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2041/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2041/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2042/6/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/5/1	2042/9/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/25	2038/12/20	802.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/25	2039/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/25	2039/12/20	1,598.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/27	2022/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/27	2038/6/20	1,264.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/27	2038/12/20	269.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/30	2022/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/30	2023/6/20	1,300.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/30	2023/12/20	597.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/6/30	2038/6/20	336.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/1	2023/12/20	1,270.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/1	2024/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/1	2024/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/1	2025/6/20	263.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/2	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/3	2025/6/20	337.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/3	2025/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/3	2026/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/3	2026/12/20	1,196.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2026/12/20	671.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2027/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2027/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2028/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2028/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2029/6/20	1,395.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2022/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2022/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2023/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2024/6/20	200.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2024/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2025/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2025/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2026/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2026/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2027/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2027/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2028/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2028/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2029/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2029/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2030/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2030/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2031/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2031/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2032/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2032/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2033/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2033/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2034/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2034/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2035/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2035/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2036/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2036/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2037/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2037/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2038/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2038/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2039/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2039/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2040/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2040/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2041/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2041/12/20	233.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2042/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/11	2042/9/20	274.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/6/20	205.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/6/20	1,600.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/12/20	1,859.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/12/20	534.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2022/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2022/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2023/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2024/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2024/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2025/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2025/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2026/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2026/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2027/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2027/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2028/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2028/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2029/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2030/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2031/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2032/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2033/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2034/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2035/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2036/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2037/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2037/12/20	230.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2038/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2038/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2039/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2039/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2040/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2040/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2041/6/20	200.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2041/12/20	230.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2042/6/20	270.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/7/25	2042/9/20	270.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/8/1	2036/12/20	1,333.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/8/1	2037/6/20	1,600.00	质押
滨江新城	农业银行	2018/8/1	2037/12/20	1,867.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/4/17	2042/9/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/4/19	2042/9/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/4/20	2042/9/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/4/19	2042/9/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/4/19	2042/9/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2037/12/20	600.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2038/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2038/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2039/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2039/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2040/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2040/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2041/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2041/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2042/6/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/5/25	2042/9/20	1,700.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2022/6/20	500.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2022/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2023/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2023/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2024/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2024/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2025/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2025/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2026/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2026/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2027/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2027/12/20	1,600.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2028/6/20	1,800.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2028/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2029/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2029/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2030/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2030/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2031/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2031/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2032/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2032/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2033/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2033/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2034/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2034/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2035/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2035/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2036/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2036/12/20	2,100.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2037/6/20	1,800.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2037/12/20	1,500.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2039/6/20	620.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2039/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2040/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2040/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2041/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2041/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2042/6/20	1,620.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/6	2042/9/20	1,220.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2022/6/20	1,300.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2027/12/20	500.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2022/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2022/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2023/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2023/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2024/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2024/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2025/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2025/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2026/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2026/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2027/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2027/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2028/6/20	400.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2028/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2029/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2029/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2030/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2030/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2031/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2031/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2032/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2032/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2033/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2033/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2034/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2034/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2035/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2035/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2036/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2036/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2037/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2037/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2038/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2038/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2039/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2039/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2040/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2040/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2041/6/20	400.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2041/12/20	467.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2042/6/20	463.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2042/9/20	63.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2022/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2022/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2023/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2023/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2024/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2024/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2025/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2025/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2026/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2026/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2027/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2027/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2028/6/20	1,200.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2028/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2029/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2029/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2030/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2030/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2031/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2031/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2032/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2032/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2033/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2033/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2034/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2034/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2035/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2035/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2036/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2036/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2037/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2037/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2038/6/20	1,200.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2038/12/20	1,380.00	质押
滨江新城	中国银行	2018/8/10	2039/6/20	580.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2022/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2023/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2023/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2024/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2025/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2026/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/19	2027/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2028/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2029/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/12/20	1,166.67	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2032/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2033/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2034/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2034/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2035/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2036/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2036/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2037/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2038/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2038/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2039/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2039/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2040/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2041/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2042/6/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2042/9/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2024/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2025/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2026/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2027/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2028/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2029/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2030/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2031/12/20	1,166.67	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2032/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2033/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/3	2034/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2034/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2035/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2036/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2036/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2037/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2038/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2038/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2039/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2039/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2040/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2041/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2042/6/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/30	2042/9/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2024/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2025/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2026/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2027/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2028/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/31	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2029/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/12/20	1,166.67	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2032/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2033/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2034/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2034/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2035/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2036/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2036/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2037/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2038/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2038/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2039/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2039/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2040/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2041/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2042/6/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2042/9/20	766.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2022/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2023/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2024/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2024/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2025/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2025/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2026/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2026/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2027/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2027/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2028/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2028/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2029/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2029/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2030/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2031/12/20	1,166.67	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2032/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2032/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2033/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2033/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2034/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2034/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2035/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2035/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2036/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2036/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2037/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2037/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2038/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/27	2038/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2039/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2039/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2040/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2040/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2041/6/20	1,000.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2041/12/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2042/6/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/8/10	2042/9/20	1,166.67	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2022/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2023/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2023/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/4/20	2024/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2024/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2025/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2025/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2026/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/2	2026/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2027/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2027/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2028/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2028/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2029/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2029/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2030/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2030/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2031/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2031/12/20	690.00	质押

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2032/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2032/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2033/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2033/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2034/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/5/28	2034/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2035/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2035/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2036/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2036/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2037/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2037/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2038/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2038/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2039/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2039/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2040/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2040/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2041/6/20	600.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2041/12/20	690.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/6/27	2042/6/20	810.00	质押
滨江新城	建设银行	2018/7/25	2042/9/20	810.00	质押
名城集团本级	平安银行	2021/9/30	2022/6/20	10,000.00	保证
名城集团本级	杭州银行	2022/3/17	2023/3/9	30,000.00	保证
名城集团本级	鹿城农商银行	2022/3/16	2023/3/15	16,000.00	保证
名城集团本级	温州银行	2021/11/23	2022/6/20	200.00	保证
名城集团本级	温州银行	2021/11/23	2022/11/19	33,800.00	保证
名城集团本级	安徽国元信托	2022/3/14	2027/3/13	50,000.00	保证
名城集团本级	建设银行	2020/3/27	2023/3/26	25,000.00	保证
名城集团本级	华夏银行	2020/5/29	2023/5/15	10,000.00	保证
名城集团本级	浙商银行	2022/1/27	2022/7/26	20,000.00	保证
名城集团本级	浙商银行	2022/3/18	2022/9/17	25,000.00	保证
名城集团本级	浙商银行	2022/3/18	2022/9/17	25,000.00	保证
名城集团本级	光大银行	2021/3/30	2023/3/16	15,000.00	保证
名城集团本级	光大银行	2021/3/31	2023/3/16	5,000.00	保证
安居房开	浦发银行	2018/4/27	2022/4/25	4,800.00	保证
安居房开	浦发银行	2018/6/29	2022/6/20	3,750.00	保证
安居房开	浦发银行	2018/6/29	2022/12/30	3,750.00	保证
安居房开	浦发银行	2019/3/28	2022/6/20	2,500.00	保证
安居房开	浦发银行	2019/3/28	2022/12/30	2,500.00	保证
安居房开	浦发银行	2021/9/29	2023/5/20	21,000.00	保证
名城房开	国开行	2013/5/21	2022/4/20	700.00	应收账款质押、保证

单位名称	贷款行	借款日期	借款到期日	借款余额	担保方式
名城房开	国开行	2013/5/21	2022/10/20	700.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2013/5/21	2023/3/20	200.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2013/10/31	2023/3/20	1,000.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2013/4/10	2022/4/20	400.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2022/4/20	400.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2022/10/20	800.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2023/3/20	800.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2022/4/20	3,300.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2022/10/20	3,300.00	应收账款质押、保证
名城房开	国开行	2014/4/18	2023/3/20	4,000.00	应收账款质押、保证
名城房开	温州银行	2021/11/23	2022/11/19	900.00	保证
名城房开	温州银行	2022/1/27	2022/7/20	200.00	保证
名城房开	温州银行	2022/1/27	2023/1/25	53,800.00	保证
名城房开	深圳华润信托有限公司	2019/4/18	2022/4/18	10,000.00	保证
名城房开	龙湾农商行	2020/4/16	2022/4/15	20,000.00	-
合计	-	-	-	3,090,075.02	-

(二) 直接融资工具发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续期债券融资情况如下：

图表6-68：发行人存续期内债券融资情况

融资主体	债券名称	发行金额 (万元)	余额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	起息日	到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	16温城专项债01	100,000.00	20,000.00	4.05	7	2016/1/25	2023/1/25
温州市城市建设发展集团有限公司	16温城专项债02	300,000.00	60,000.00	5	7	2016/4/26	2023/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.65	3+2	2021/4/12	2026/4/12

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.6	3+2	2021/4/28	2026/4/28
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.85	0.74	2021/10/28	2022/7/25
温州市城市建设发展集团有限公司	企业债券	100,000.00	100,000.00	4.28	10	2022/4/26	2032/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	48,000.00	48,000.00	2.43	0.74	2022/4/26	2023/1/17
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.4	0.74	2022/4/28	2023/1/19
温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.85	5	2022/8/3	2027/8/3
温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.82	5	2022/9/5	2027/9/5
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	70,000.00	70,000.00	6.25	5	2018/3/7	2023/3/6
温州市名城建设投资	中期票据	63,000.00	63,000.00	5.98	5	2018/5/28	2023/5/28

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

集团有 限公司							
温州市 名城建 设投资 集团有 限公司	中期票 据	67,000.00	67,000.00	5.69	5	2018/7/25	2023/7/25
温州市 名城建 设投资 集团有 限公司	永续债	70,000.00	70,000.00	4.2	3+N	2020/4/29	2023/4/29
温州市 名城建 设投资 集团有 限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	4.3	3+2	2020/11/24	2025/11/24
温州市 名城建 设投资 集团有 限公司	公司债	200,000.00	200,000.00	4.1	3+2	2021/1/22	2026/1/22
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	25,000.00	25,000.00	5.79	5	2018/8/31	2023/8/31
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	50,000.00	50,000.00	4.75	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	50,000.00	50,000.00	4.35	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	40,000.00	40,000.00	3.8	5	2021/7/21	2026/7/21

温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	20,000.00	20,000.00	2.95	3+2	2022/6/30	2027/6/30
合计		1,763,000.00	1,443,000.00				

发行人前述有息债务不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况、不存在地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺。发行人举借债务符合国办发〔2015〕40号等相关政策文件要求，未增加政府债务规模。

（三）永续债情况

本期永续票据设置发行人赎回选择权、利息递延支付权，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》以及《关于印发〈永续债相关会计处理的规定〉的通知（财会【2019】2号）》等相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时拟将本期永续票据计入所有者权益。

截至本募集说明书签署之日，发行人子公司温州市名城建设投资集团有限公司永续债存续余额 70,000.00 万元。

九、发行人 2021 年度关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人实际控制人

图表 6-69：控制发行人的关联方情况

关联方名称	持股比例	经济性质或类型
温州市人民政府国有资产监督管理委员会	90.00%	政府机关
浙江省财务开发有限责任公司	10.00%	政府机关

2、关联方关系

发行人的子公司情况如下：

图表 6-70：截至 2021 年末发行人控制的关联方情况

单位：万元、%

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股	是否合并报表
温州市康居物业管理有限公司	全资	温州市鹿城区双龙路 199 号 8 楼	500.00	物业管理	100.00	是
温州市滨江建设投资有限公司	全资	温州市鹿城区府东路宏国大厦 601-607 室	9,000.00	城市道路基础设施建设、房地产开发	100.00	是
温州市市政工程建设开发有限公司	全资	温州市黎明西路 168 号	7,000.00	市政设施建设施工	100.00	是
温州市公共建筑建设投资有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦 801-807 室、901-907 室	2,000.00	公共公用建筑、设施的投资建设、房地产开发	100.00	是
温州市城市基础设施建设投资有限公司	全资	温州市锦绣路南汇锦园 3 幢 2 楼	2,000.00	城市基础设施工程投资、房地产开发	100.00	是
温州市城建资产经营管理有限公司	全资	温州市百里西路工会大厦 1、2 幢 301、401-1 室	4,000.00	资产管理	100.00	是
温州市城市建设投资有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦 1403 室	34,500.00	建设投资	100.00	是
温州市滨江新区房屋征收事务所有限公司	全资	新田园五组团 4 幢 501 室	500.00	房屋征收、土地征收	100.00	是
温州市滨江新城投资发展有限公司	全资	温州市鹿城区府东路宏国大厦 1601 室	10,000.00	基础设施工程建设及投资；棚户区改建；房地产开发	100.00	是
温州滨江金融街建设投资有限公司	全资	浙江省温州市府东路宏国大厦 1401 室	102,000.00	城市道路、基础设施建设、投资	100.00	是
浙江浙南人才发展集团有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 476 号宏国大厦 10 楼 1001-1007 室	50,000.00	人力资源服务	100.00	是

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股	是否合并报表
温州市数据管理发展集团有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区南汇街道南塘街南塘住宅区5组团商办楼402室	20,000.00	数据服务	100.00	是
温州市名城建设投资集团有限公司	全资	浙江省温州市南塘住宅区	500,000.00	基础设施建设	100.00	是
温州市公用事业投资集团有限公司	全资	浙江省温州市车站大道	500,000.00	投资、经营、水利建设	100.00	是
温州体育发展投资集团有限公司	全资	浙江省温州市民航路	100,000.00	体育文化教育	100.00	是
温州教育发展投资集团有限公司	全资	浙江省温州市市府路	164,500.00	教育投资	100.00	是
温州市城乡建设投资有限公司	全资	温州市航标路12号二楼	3,000.00	房地产开发	100.00	是
温州滨江酒店管理有限公司	全资	温州市府东路宏国大厦906-907室	10,000.00	星级酒店前期的投资、开发、建设、管理	100.00	是
温州绿港发展有限公司	全资	温州市鹿城区府东路宏国大厦601室	1,500.00	城市公园开发建设	100.00	是
温州市地方建筑材料工业有限公司	全资	温州市矮凳桥25号	157.67	建材批发	100.00	是
温州市房地产开发总公司	全资	温州市垟儿路91号	2,092.00	房地产开发	100.00	是
温州市瓯海大道建设开发有限公司	全资	温州市锦绣路南汇锦园3幢2号楼2楼	5,000.00	瓯海大道建设开发服务	100.00	是
温州市房地产公司	全资	温州市鹿城区百里西路工会大厦1、2幢301-6室	2,034.00	房地产开发	100.00	是
温州市瓯江旅游发展有限公司	控股	温州市鹿城区府东路宏国大厦1602室	2,000.00	瓯江两岸核心段亮化夜游项目工程及其相关配套设施的投资、建设、开发经营、咨询服务	36.31	是

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股	是否合并报表
温州桃花岛建设投资有限公司	控股	浙江省温州市府东路宏国大厦1402室	1,000.00	基础设施投资建设	49.00	是
浙江电力变压器有限公司	控股	浙江省温州市瓯海经济开发区慈凤西路	25,225.00	电气机械和器材制造业	40.00	是
温州市城市电梯设备有限公司	全资	温州市解放南路游嬉大楼301室	200.00	批发业	100.00	是
龙港市康居城市服务有限公司	控股	浙江省温州市龙港市松涛嘉园12幢	200.00	公共设施管理业	51.00	是
温州科创环境发展有限公司	全资	浙江省温州市龙湾区海滨街道	2,000.00	生态保护和环境治理业	100.00	是
温州瓯发市政工程有限公司	控股	浙江省温州市瓯海区仙岩街道	5,000.00	土木工程建筑业	60.00	是
温州龙港城发市政工程有限公司	控股	浙江省温州市龙港市松涛嘉园	5,000.00	房屋建筑业	51.00	是
温州市渣土利用开发股份有限公司	控股	浙江省温州市温州瓯江口	5,000.00	生态保护和环境治理业	40.00	是
温州市霓发矿业有限公司	控股	温州市洞头区霓屿街道	9,800.00	开采专业及辅助性活动	37.00	是
温州市智慧城市运营有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区南汇街道	2,000.00	互联网和相关服务	100.00	是
温州城市智慧健康有限公司	控股	浙江省温州市鹿城区南汇街道	2,000.00	零售业	51.00	是
温州城市信息安全运营有限公司	控股	浙江省温州市瓯海经济开发区	1,000.00	批发业	51.00	是
温州市新型公共产业发展有限公司	全资	浙江省温州市龙港市通港路1255-1399号等第4幢第3层315、317室	12,000.00	市政, 工程施工	100.00	是
温州市排水有限公司	全资	浙江省江滨西路鹿城广场内(江滨西路与车站大道交叉口西北侧)	39,900.00	市政设施管理	100.00	是
温州市环境发展有限公司	全资	浙江省温州市车站大道623号四楼	21,428.57	废气资源综合利用	100.00	是

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股	是否合并报表
温州市公用实业发展有限公司	全资	浙江省温州经济技术开发区玉苍西路 1 号	2,610.00	市政设施管理	100.00	是
温州市公用事业技术中心	全资	温州市广场路 233 号	100.00	公用事业有关的技术服务	100.00	是
温州市公用资产营运有限公司	全资	温州市黎明西路 1 号十二层 1218 室	2,000.00	服务业	100.00	是
温州市公用工程有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区东港路 118 号	8,100.00	工程施工	100.00	是
温州市燃气有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区府东路 869 号	30,550.00	燃气供应	100.00	是
浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	控股	浙江省温州市国贸大厦 7-10 楼	118,561.00	电力及水力供应等	56.08	是
温州市自来水有限公司	全资	浙江省南白象街道温瑞大道 990 号	300,000.00	供水	100.00	是
温州市瓯江引水发展有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区车站大道 623 号七楼	140,000.00	水利工程项目建设	100.00	是
温州市名城建设开发有限公司	全资	浙江省温州市信河街松台大厦 B 幢 4-6 层	64,000.00	目的投资、综合开发建设	100.00	是
温州市城市资源开发工程有限公司	全资	温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 402 室	2,000.00	公共资源的开发、利用、营运、管理等	100.00	是
温州市城市物业管理服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区龙泉巷瑞霞公寓 4 幢 1401 室、1501 室、1601 室、1602 室、1603 室、1604 室	550.00	物业管理服务；室内装潢、服务洗涤、劳务代工等	100.00	是
温州市名城资产营运有限公司	全资	浙江省温州市南塘街南塘住宅区 5 组团商办楼 501、502 室	1,000.00	资产管理等	100.00	是

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本	业务性质	持股	是否合并报表
温州市旧城改建实业公司	全资	浙江省温州市鹿城区信河街松台大厦 B 幢 503 室	225.00	租赁和商务服务业	100.00	是
温州市安居房屋征收事务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区飞霞南路朝霞大楼 A1 幢 201 室-1	1,200.00	房屋拆迁、安置等	100.00	是
温州市当代教育服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	600.00	图书、报刊等批发	100.00	是
温州教育服务有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	150.00	为教育行业、机构提供后勤服务	100.00	是
温州市教育宾馆	全资	浙江省温州市蝉街 32 号	83.00	旅店住宿	100.00	是
温州市教育图书发行有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区市府路	500.00	图书、报刊零售	100.00	是
温州体育文化商业传媒有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区锦绣路	100.00	广告策划、制作、发布、代理	100.00	是
温州新奥体育文化培训有限公司	全资	浙江省温州市鹿城区锦绣路	100.00	开展体育项目的技术培训及裁判员、教练员、社会体育指导员的资格培训	100.00	是
温州吉瑞体育场馆管理有限公司	全资	浙江省温州市龙湾区永中街道	100.00	体育场馆管理服务，开展体育培训	100.00	是
温州人才有限公司	全资	温州市学院中路 5 号人才大厦三层、六层	200.00	人才服务、劳务派遣	100.00	是
温州市企业劳资服务公司	全资	浙江省温州市牛山北路十里亭加油站后东屿路	10.00	家政服务；就业信息咨询；受企业委托代办有关劳务手续、代保管档案等	100.00	是
温州厂长经理人才有限公司	全资	温州市鹿城路 40 号和平大厦三楼	500.00	人才服务、劳务派遣、劳务外包等	100.00	是

3、不存在控制关系的主要关联方

图表 6-71：2021 年末与发行人不存在控制关系的主要关联方情况

关联方名称	与发行人关系
温州市宏德建设开发有限公司	参股公司
乐清市雁荡山百乐大酒店	参股公司
温州市盛德房地产有限公司	参股公司
浙江瓯越交建科技股份有限公司	参股公司
温州市洞头城市服务有限公司	参股公司
温州大江南经贸有限公司	参股公司
温州中环正源水务有限公司	参股公司
温州市环境发展有限公司	参股公司
温州市中投天然气有限公司	参股公司
浙江泰顺抽水蓄能有限公司	参股公司
温州银行股份有限公司	参股公司

4、关联方应收应付款项

截至 2021 年末发行人无关联方应收应付款项。

(二) 关联方交易情况

发行人作为投资、融资和管理主体，实施控股型集团组织架构，母公司与纳入合并报表范围内的部分子公司人和参股公司之间存在一定的资金往来和担保情况，但不存在重大的关联交易行为，关联交易在合并报表时已抵消。发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规制开展关联交易，发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

十、重大或有事项

(一) 发行人担保情况

根据公司对外担保制度，原则上除为子公司及其他国有控股公司外，不得对外提供担保；公司在提供对外担保时，必须要求被担保人提供反担保或其他有效防范担保风险的措施。反担保的提供方应当具有实际承担债务的能力，且

提供的反担保金额必须与公司提供的担保金额相当。截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保具体情况如下：

图表 6-72：2022 年 3 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

担保人	担保对象	贷款金额	贷款起始日	贷款到期日
集团本级	温州建设集团有限公司	2,409.00	2021/7/29	2022/7/28
集团本级	温州建设集团有限公司	2,500.00	2021/8/3	2022/8/3
集团本级	温州建设集团有限公司	341.00	2021/9/23	2022/9/23
集团本级	温州建设集团有限公司	3,000.00	2022/3/24	2023/3/24
市政公司	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/11/10	2022/11/9
基础公司	温州建设集团有限公司			
市政公司	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/11/12	2022/11/11
基础公司	温州建设集团有限公司			
市政公司	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/9/16	2022/9/15
基础公司	温州建设集团有限公司			
市政公司	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/12/22	2022/12/21
基础公司	温州建设集团有限公司			
集团本级	温州建设集团有限公司	10,000.00	2020/4/30	2022/4/23
集团本级	温州建设集团有限公司	5,000.00	2020/6/10	2022/4/23
集团本级	温州建设集团有限公司	3,500.00	2020/7/9	2022/4/23
集团本级	温州建设集团有限公司	1,700.00	2021/9/18	2022/9/17
集团本级	温州建设集团有限公司	2,440.00	2022/3/25	2023/3/24
集团本级	温州建设集团有限公司	1,615.00	2020/11/27	2024/11/27
集团本级	温州建设集团有限公司	143.00	2021/5/8	2023/5/8
集团本级	温州建设集团有限公司	40.00	2021/5/8	2022/12/13
集团本级	温州建设集团有限公司	29.00	2021/5/8	2022/11/29
集团本级	温州建设集团有限公司	63.00	2021/5/8	2022/12/14
集团本级	温州建设集团有限公司	94.00	2021/5/8	2023/4/28
集团本级	温州建设集团有限公司	245.00	2021/8/3	2023/7/24
集团本级	温州建设集团有限公司	40.00	2021/8/3	2023/1/8
集团本级	温州建设集团有限公司	5,000.00	2022/1/13	2023/1/13
集团本级	温州建设集团有限公司	4,244.00	2021/12/22	2022/12/22
集团本级	温州建设集团有限公司	315.00	2021/3/26	2023/5/2
集团本级	温州建设集团有限公司	595.00	2021/4/1	2024/4/5
集团本级	温州建设集团有限公司	492.00	2021/6/28	2023/9/4
集团本级	温州建设集团有限公司	1,354.00	2021/6/28	2024/8/28

担保人	担保对象	贷款金额	贷款起始日	贷款到期日
集团本级	温州建设集团有限公司	6,000.00	2022/3/22	2023/3/21
集团本级	温州建设集团有限公司	5,600.00	2021/5/12	2022/5/11
集团本级	温州建设集团有限公司	3,000.00	2022/2/15	2023/2/14
市政公司	浙江瓯越交建科技股份有限公司	20,280.00	2019/5/7	2024/5/4
集团本级	温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司	150,000.00	2019/3/11	2026/3/10
集团本级	温州市工业投资集团有限公司	80,000.00	2021/12/20	2024/12/20
集团本级	龙港市国有资本运营有限公司	100,000.00	2021/3/31	2026/3/30
		100,000.00	2021/8/26	2026/8/26
公用集团	温州市中投天然气有限公司	1,000.00	2016/4/7	2024/4/7
合计		531,039.00	-	-

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保实际余额约 531,039.00 万元，占净资产的比重为 12.34%。被担保企业经营生产正常，未涉及到诉讼（仲裁）等情况。

截至本募集说明书签署之日，发行人担保事项无重大变化，上述被担保企业生产经营正常，无重大异常情况发生。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，本公司无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，本公司无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，本公司无其他或有事项。

十一、资产抵质押情况

截至 2022 年 3 月末，发行人抵押受限资产账面价值为 178,826.53 万元，占总资产的 1.33%；此外，发行人还存在应收账款、收费权等质押情况，质押物金额为 928,466.90 万元。发行人资产抵质押详细情况如下：

图表6-73：2022年3月31日末发行人资产抵押明细表

单位：万元

序号	资债权人	借款金额	贷款起始日期	贷款截止日期	抵押物/担保单位	抵押物账面价值
1	中英益利资管公司	61,000.00	2019/4/2	2024/4/1	温国用（2014）第 1-08318 号/温州市城市建设发展集团有限公司、温州市滨江建设投资投资有限公司	82,760.67
					温国用（2015）第 1-01206 号	77,429.22
2	交通银行高新区支行	12,000.00	2015/2/4	2024/12/20	温国用（2014）第 1-357215 号房产证	13,474.76
3	民生银行温州分行	6,650.00	2021/9/29	2022/9/20	新田园 3 组团 11、15、19、23、26 幢 101-1 室、101-2 室、102 室	5,161.89
合计		79,650.00	-	-	-	178,826.53

图表6-74：2022年3月31日末发行人资产质押明细表

单位：万元

序号	借款单位	借款金额	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
1	温州市城市建设发展集团有限公司	23,606.00	2014/4/16	2027/2/1	应收账款质押	23,606.00
2	温州市城市基础设施建设投资有限公司	90,000.00	2015/2/16	2024/4/24	应收账款质押	90,000.00
3	温州市名城建设开发有限公司	15,600.00	2014/11/26	2023/3/20	应收账款质押	15,600.00
4	温州市滨江新城投资发展有限公司	182,672.00	2018/4/9	2042/9/20	应收账款质押	182,672.00
5	温州市滨江新城投资发展有限公司	156,106.00	2018/4/17	2042/9/20	应收账款质押	156,106.00
6	温州市滨江新城投资发展有限公司	209,686.67	2018/4/20	2042/9/20	应收账款质押	209,686.67
7	温州市自来水有限公司	8,400.36	2019/9/19	2026/3/21	水费收费权质押	8,400.36

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	借款单位	借款金额	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
8	温州市自来水有限公司	7,000.00	2019/9/19	2032/4/12	水费收费权质押	7,000.00
9	温州市自来水有限公司	8,797.42	2020/7/23	2031/12/21	水费收费权质押	8,797.42
10	温州市自来水有限公司	1,910.00	2020/11/25	2035/6/21	水费收费权质押	1,910.00
11	温州市自来水有限公司	3,460.00	2020/8/7	2035/6/21	水费收费权质押	3,460.00
12	温州市自来水有限公司	9,750.00	2019/8/16	2022/8/12	水费收费权质押	9,750.00
13	温州市自来水有限公司	9,950.00	2021/6/23	2024/6/22	水费收费权质押	9,950.00
14	温州市自来水有限公司	28,255.00	2020/6/22	2035/6/15	水费收费权质押	28,255.00
15	温州市自来水有限公司	6,100.00	2021/3/24	2036/3/23	水费收费权质押	6,100.00
16	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	18,546.00	2020/4/1	2029/9/23	水费、电费收费权质押	18,546.00
17	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	11,736.00	2021/11/4	2036/11/4	水费、电费收费权质押	11,736.00
18	温州市燃气有限公司	1,839.00	2017/7/31	2032/7/11	燃气收费权质押	1,839.00
19	温州市燃气有限公司	1,911.00	2019/1/17	2030/6/30	燃气收费权质押	1,911.00
20	温州市燃气有限公司	114.00	2017/9/4	2027/8/10	燃气收费权质押	114.00
21	温州市燃气有限公司	530.00	2018/5/15	2027/6/30	燃气收费权质押	530.00
22	温州市燃气有限公司	3,493.00	2018/8/1	2026/8/10	燃气收费权质押	3,493.00
23	温州市燃气有限公司	971.00	2019/5/5	2025/6/21	燃气收费权质押	971.00
24	温州市燃气有限公司	900.00	2019/6/13	2024/8/10	燃气收费权质押	900.00
25	温州市燃气有限公司	1,590.00	2019/10/21	2024/12/21	燃气收费权质押	1,590.00
26	温州市燃气有限公司	478.03	2018/6/25	2032/7/16	燃气收费权质押	478.03
27	温州市燃气有限公司	2,000.00	2019/1/17	2032/6/30	燃气收费权质押	2,000.00
28	温州市燃气有限公司	7,265.42	2019/9/20	2034/11/5	燃气收费权质押	7,265.42
29	温州市燃气有限公司	4,950.00	2021/6/16	2024/6/15	燃气收费权质押	4,950.00
30	温州市燃气有限公司	12,000.00	2020/3/16	2025/3/15	燃气收费权质押	12,000.00
31	温州市洞头管道燃气有限公司	475.00	2021/7/7	2024/7/7	洞头燃气收费权质押	475.00
32	温州市洞头管道燃气有限公司	285.00	2021/10/14	2024/10/14	洞头燃气收费权质押	285.00
33	温州市洞头管道燃气有限公司	190.00	2021/11/24	2024/11/24	洞头燃气收费权质押	190.00
34	温州市瓯江引水发展有限公司	45,700.00	2021/11/15	2054/11/14	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权质押	45,700.00
35	温州市自来水有限公司	5,000.00	2014/9/12	2025/6/30	水费收费权质押	5,000.00
36	温州市排水有限公司	23,800.00	2018/9/30	2025/9/30	污水收集费收费权质押	23,800.00
37	温州市排水有限公司	23,400.00	2020/9/9	2030/8/15	污水收集费收费权质押	23,400.00

序号	借款单位	借款金额	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
	合计	928,466.90	-	-	-	928,466.90

十二、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，公司无金融衍生品情况。

十三、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

十四、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，公司无海外投资情况。

十五、直接债务融资计划

除本次发行的超短期融资券之外，发行人另外拟于近期发行公司债 10 亿元。

十六、发行人其他重要事项

根据温国资【2020】9号文件，由温州市国资委持有的温州市名城建设投资集团有限公司、温州市公用事业投资集团有限公司国有产权无偿划转给温州城发集团。上述子公司股权划转行为构成重大资产重组。截至本募集签署日，名城集团、公用集团已完成股权划转及工商变更，详细情况已在本募集说明书相关章节披露，详见本募集说明书“第五章发行人基本情况/二、发行人历史沿革”；“第五章发行人基本情况/六、发行人治理情况”；“第五章发行人基本情况/八、发行人主营业务情况”；“第六章发行人财务状况/七、标的资产近一年经审计合并财务报告”。投资者在购买本次债务融资工具时，应审慎阅读相关内容。

第七章 发行人的资信状况

2022 年 6 月，经中诚信国际信用评级有限公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为级 AAA 级（该级别标识涵义为：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低）、评级展望稳定。

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《2022 年度温州市城市建设发展集团有限公司信用评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。上述情况已与评级机构进行确认。

一、发行人信用评级情况

公司近年来主体信用评级记录如下：

图表 7-1：发行人近年来主体信用评级记录情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2016-03-24	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2016-06-27	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2017-06-27	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2018-06-27	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2019-06-28	AA+	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2020-07-31	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司
主体评级	2020-09-30	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限公司
主体评级	2021-06-28	AAA	稳定	大公国际资信评估有限责任公司
主体评级	2022-03-02	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限公司
主体评级	2022-06-27	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限公司

二、发行人及子公司资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2022 年 3 月 31 日,发行人在各家商业银行获得授信额度 577.26 亿元,已经使用 341.18 亿元,尚余 236.09 亿元,详见下表。

图表 7-2: 发行人银行授信及使用情况

单位: 万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	国家开发银行	408,506.00	166,006.00	242,500.00
2	工商银行	356,455.00	188,255.00	168,200.00
3	建设银行	550,100.00	278,886.67	271,213.33
4	华夏银行	110,000.00	60,000.00	50,000.00
5	交通银行	12,000.00	12,000.00	0.00
6	鹿城农商银行	46,000.00	16,000.00	30,000.00
7	民生银行	510,250.00	439,750.00	70,500.00
8	宁波银行	308,000.00	149,998.00	158,002.00
9	农业银行	574,922.00	290,807.00	284,115.00
10	浦发银行	312,100.00	151,100.00	161,000.00
11	广发银行	208,000.00	108,000.00	100,000.00
12	浙商银行	310,000.00	263,000.00	47,000.00
13	中信银行	203,000.00	203,000.00	0.00
14	中国银行	317,774.00	204,474.00	113,300.00
15	杭州银行	237,000.00	217,000.00	20,000.00
16	恒丰银行	50,000.00	0.00	50,000.00
17	光大银行	33,000.00	33,000.00	0.00
18	招商银行	357,000.00	100,000.00	257,000.00
19	平安银行	468,000.00	258,000.00	210,000.00
20	上海银行	30,000.00	30,000.00	0.00
21	温州银行	88,900.00	88,900.00	0.00
22	兴业银行	231,600.00	133,600.00	98,000.00
23	江苏银行	30,000.00	0.00	30,000.00
24	龙湾农商银行	20,000.00	20,000.00	0.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
合计		5,772,607.00	3,411,776.67	2,360,830.33

(二) 发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日期，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，公司无未结清不良贷款记录，但已还清债务记录中存在两笔欠息记录，金额分别为 37.54 万元和 89.72 万元，结清日期分别为 2012 年 6 月和 2014 年 10 月。相关银行已出具说明，第一笔已结清欠息主要系该笔利息对应债权人温州银行入账错误未及时发现，导致当期利息没有及时入账；第二笔已结清欠息主要系银行信贷系统错误。除此外，公司其他信用记录良好，无逾期未偿还本金和利息等信贷违约记录，公开发行债券均按时还本付息。

(三) 发行人发行及偿付债券融资的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人发行及偿付债券的历史情况详见下表。

图表 7-3：发行人截至募集说明书签署日的债券融资情况

单位：万元、%、年

融资主体	债券名称	发行金额 (万元)	余额(万 元)	利率 (%)	期限 (年)	起息日	到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	16 温城专项债 01	100,000.00	20,000.00	4.05	7	2016/1/25	2023/1/25
温州市城市建设发展集团有限公司	16 温城专项债 02	300,000.00	60,000.00	5.00	7	2016/4/26	2023/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.65	3+2	2021/4/12	2026/4/12
温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.60	3+2	2021/4/28	2026/4/28
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.85	0.74	2021/10/28	2022/7/25
温州市城市建设发展集团有限公司	企业债券	100,000.00	100,000.00	4.28	10	2022/4/26	2032/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	48,000.00	48,000.00	2.43	0.74	2022/4/26	2023/1/17
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.40	0.74	2022/4/28	2023/1/19
温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.85	5	2022/8/3	2027/8/3

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

融资主体	债券名称	发行金额 (万元)	余额(万 元)	利率 (%)	期限 (年)	起息日	到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.82	5	2022/9/5	2027/9/5
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	70,000.00	70,000.00	6.25	5	2018/3/7	2023/3/6
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	63,000.00	63,000.00	5.98	5	2018/5/28	2023/5/28
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	67,000.00	67,000.00	5.69	5	2018/7/25	2023/7/25
温州市名城建设投资集团有限公司	永续债	70,000.00	70,000.00	4.20	3+N	2020/4/29	2023/4/29
温州市名城建设投资集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	4.30	3+2	2020/11/24	2025/11/24
温州市名城建设投资集团有限公司	公司债	200,000.00	200,000.00	4.10	3+2	2021/1/22	2026/1/22
温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	25,000.00	25,000.00	5.79	5	2018/8/31	2023/8/31
温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	50,000.00	50,000.00	4.75	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	50,000.00	50,000.00	4.35	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	40,000.00	40,000.00	3.80	5	2021/7/21	2026/7/21
温州市公用事业发展集团有限公司	中期票据	20,000.00	20,000.00	2.95	3+2	2022/6/30	2027/6/30
合计		1,763,000.00	1,443,000.00	-	-	-	-

第八章 发行人 2022 年 1-9 月基本情况

一、发行人 2022 年 1-9 月主营业务情况

图表 8-1：发行人近三年及 2022 年 1-9 月主营业务营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	285,960.40	39.55	272,308.04	32.79	267,354.92	43.52	245,767.71	56.24
土地综合整理	-	-	145,985.71	17.58	87,150.00	14.19	114,107.70	26.11
代建回购管理费	16,719.30	2.31	23,472.14	2.83	17,189.25	2.8	20,000.00	4.58
物业费	14,423.42	1.99	21,407.94	2.58	14,402.54	2.34	35,162.21	8.05
砂石、道路施工	39,777.68	5.5	34,290.29	4.13	42,502.11	6.92	21,932.94	5.02
公用事业	209,379.56	28.96	228,291.68	27.49	177,072.78	28.82	-	-
配套安装	11,073.30	1.53	15,576.58	1.88	8,677.34	1.41	-	-
电梯维修保养	426.67	0.06	656.51	0.08	-	-	-	-
劳务派遣	23,217.57	3.21	17,391.22	2.09	-	-	-	-
数据服务	268.78	0.04	432.08	0.05	-	-	-	-
酒店	5,231.73	0.72	1,401.62	0.17	-	-	-	-
产品销售	116,530.54	16.12	29,256.47	3.52	-	-	-	-
其他服务费	-	-	39,935.84	4.81	-	-	-	-
合计	723,008.94	100	830,406.14	100	614,348.93	100	436,970.56	100

图表 8-2：发行人近三年及 2022 年 1-9 月主营业务营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	256,241.42	41.46	230,333.07	35.37	235,083.95	48	232,330.78	68.31
土地综合整理	-	-	90,511.14	13.9	41,178.38	8.41	39,937.70	11.74
代建回购管理费	-	-	22,298.53	3.42	15,604.97	3.19	19,000.00	5.59
物业费	9,831.00	1.59	16,364.89	2.51	11,000.10	2.25	30,712.90	9.03
砂石、道路施工	37,186.59	6.02	32,036.92	4.92	38,637.39	7.89	18,129.61	5.33
公用事业	174,255.14	28.2	182,971.89	28.09	140,987.27	28.79	-	-
配套安装	9,027.81	1.46	12,531.21	1.92	7,239.57	1.48	-	-
电梯维修保养	211.07	0.03	191.93	0.03	-	-	-	-
劳务派遣	22,569.96	3.65	16,906.45	2.6	-	-	-	-

数据服务	340.93	0.06	472.11	0.07	-	-	-	-
酒店	3,152.42	0.51	1,006.07	0.15	-	-	-	-
产品销售	105,175.88	17.02	25,625.66	3.93	-	-	-	-
其他服务费	-	-	20,035.06	3.08	-	-	-	-
合计	617,992.22	100	651,284.93	100	489,731.64	100	340,110.99	100

图表 8-3：发行人近三年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利和毛利占比情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障性安居住房销售	29,718.98	28.3	41,974.97	23.43	32,270.97	25.9	13,436.93	13.87
土地综合整理	-		55,474.57	30.97	45,971.62	36.89	74,170.00	76.57
代建回购管理费	16,719.30	15.92	1,173.61	0.66	1,584.28	1.27	1,000.00	1.03
物业费	4,592.42	4.37	5,043.05	2.82	3,402.44	2.73	4,449.31	4.59
砂石、道路施工	2,591.08	2.47	2,253.38	1.26	3,864.72	3.1	3,803.33	3.93
公用事业	35,124.42	33.45	45,319.79	25.3	36,085.51	28.96	-	-
配套安装	2,045.49	1.95	3,045.36	1.7	1,437.77	1.15	-	-
电梯维修保养	215.6	0.21	464.59	0.26	-	-	-	-
劳务派遣	647.61	0.62	484.78	0.27	-	-	-	-
数据服务	-72.15	-0.07	-40.02	-0.02	-	-	-	-
酒店	2079.3	1.98	395.55	0.22	-	-	-	-
产品销售	11,354.66	10.81	3,630.81	2.03	-	-	-	-
其他服务费	-	-	19,900.79	11.11	-	-	-	-
合计	105,016.72	100	179,121.21	100	124,617.29	100	96,859.57	100

图表 8-4：发行人近三年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
保障性安居住房销售	10.39	15.41	12.07	5.47
土地综合整理	-	38	52.75	65
代建回购管理费	100	5	9.22	5
物业费	31.84	23.56	23.62	12.65
砂石、道路施工	6.51	6.57	9.09	17.34
公用事业	16.78	19.85	20.38	-
配套安装	18.47	19.55	16.57	-

电梯维修保养	50.53	70.77	-	-
劳务派遣	2.79	2.79	-	-
数据服务	-26.84	-9.26	-	-
酒店	39.74	28.22	-	-
产品销售	9.74	12.41	-	-
其他服务费	-	49.83	-	-
综合毛利率	14.52	21.57	20.28	22.17

发行人主营业务主要围绕市政基础设施建设、重点区域开发建设、保障性安居工程建设以及公用事业运营等业务板块展开。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 436,970.56 万元、614,348.93 万元、830,406.14 万元和 723,008.94 万元，其中 2019-2021 年保障性安居住房销售和供水供电供气为最主要的收入来源，2021 年占比分别为 32.79%和 27.49%。2020 年主营业务收入较 2019 年增长 40.59%，主要系发行人新并进温州市名城建设投资集团有限公司和温州市公用事业投资集团有限公司，新增公用事业板块，进一步扩充了发行人业务板块、提升盈利能力。2021 年主营业务收入较 2020 年增加 35.17%，主要系发行人土地综合整理收入、公用事业收入增加以及新增了电梯维修保养、劳务派遣等板块业务所致。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 340,110.99 万元、489,731.643 万元、651,284.93 万元及 617,992.22 万元，变化趋势与主营业务收入基本保持一致。

2022 年 1-9 月，发行人实现主营业务毛利润为 105,016.72 万元，较去年同期上升 7,391.83 万元，主要是发行人代建回购管理费收入、产品销售收入等营业收入增加所致。

2022 年 1-9 月，发行人实现主营业务毛利率 14.52%，较上年同期 23.64%下降，主要由于随着集团营业收入的增长，营业成本同步增长，但营业成本增长较多，特别是保障性安居住房销售与公用事业板块，导致整体毛利润率较去年同期有所下降。

二、发行人 2022 年前三季度财务情况

（一）发行人近三年及 2022 年 1-9 月重要财务数据及指标

近三年及 2022 年 1-9 月发行人合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

图表 8-5：发行人近三年及 2022 年 9 月末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	440,361.97	252,679.72	280,037.86	164,131.13
应收票据及应收账款	69,832.62	61,913.04	69,692.81	3,565.08
其中：应收票据	1,888.56	118.84	20,168.08	-
应收账款	67,944.06	61,794.20	49,524.73	3,565.08
预付款项	223,260.34	203,342.89	86,968.22	66,143.67
其他应收款	2,488,347.72	2,344,730.10	2,702,870.87	1,745,062.20
存货	6,524,771.54	6,293,933.94	5,128,393.67	4,052,184.65
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	322.28	-	-
其他流动资产	83,053.68	66,696.50	64,075.60	47,673.74
流动资产合计	9,831,236.64	9,224,725.12	8,332,039.04	6,078,760.47
非流动资产：				
债权投资	30,000.00	30,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	264,578.41	83,269.37
其他权益工具投资	25,869.37	25,869.37	-	-
持有至到期投资	-	-	30,000.00	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	83,382.66	82,483.43	186,178.82	-
长期股权投资	267,747.44	272,293.02	62,088.60	19,047.57
其他非流动金融投资	580.00	580.00	-	-
投资性房地产	837,940.64	842,072.12	793,770.43	465,672.85
固定资产	912,433.66	862,690.43	697,335.18	104,681.75
在建工程	1,473,061.02	1,384,034.59	1,236,601.87	1,036,535.41
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	42.46	42.46	-	-
无形资产	224,403.48	304,516.76	327,887.58	18,085.93
开发支出	-	-	-	-
商誉	1,511.06	1,511.06	1,511.06	-
长期待摊费用	25,708.31	24,847.04	25,381.19	27,560.23
递延所得税资产	4,508.17	4,499.28	2,816.53	1,217.03
其他非流动资产	142,403.88	141,686.80	125,751.52	-
非流动资产合计	4,029,592.14	3,977,126.36	3,753,901.18	1,756,070.13
资产总计	13,860,828.78	13,201,851.48	12,085,940.23	7,834,830.60
流动负债：				
短期借款	556,342.86	502,736.40	451,800.00	93,350.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

应付票据及应付账款	209,199.46	231,206.89	153,283.41	215,220.40
预收款项	100,853.64	95,020.98	224,815.58	140,336.94
应付职工薪酬	11,689.36	17,134.67	15,636.51	9,669.18
应交税费	67,524.06	87,414.42	63,179.07	10,050.28
其他应付款	889,238.86	965,535.98	761,494.28	468,696.31
一年内到期的非流动负债	902,434.33	896,807.57	959,557.91	466,991.00
其他流动负债	116,169.04	112,760.64	-	-
流动负债合计	2,987,176.73	3,031,559.04	2,629,766.75	1,404,314.11
非流动负债：				
长期借款	2,500,763.85	2,171,570.41	2,071,239.90	2,062,159.00
应付债券	995,394.87	972,834.02	1,139,629.07	397,918.77
长期应付款	2,920,898.76	2,631,538.70	1,978,013.10	1,276,074.82
预计负债	547.00	547.00	547.00	-
递延收益	112,962.83	117,500.56	32,311.24	-
递延所得税负债	52.86	52.86	50.62	-
非流动负债合计	6,530,624.29	5,894,047.68	5,221,790.93	3,736,152.59
负债合计	9,517,801.02	8,925,606.72	7,851,557.69	5,140,466.70
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他权益工具	69,921.60	69,921.60	69,921.60	-
资本公积	2,900,519.82	2,846,774.68	2,877,243.28	1,506,456.03
盈余公积	40,877.64	40,877.64	37,226.80	34,498.28
未分配利润	396,320.13	393,696.50	374,641.35	352,205.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,208,089.69	4,151,665.81	4,159,514.81	2,693,159.54
少数股东权益	134,938.07	124,578.96	74,867.73	1,204.36
所有者权益（或股东权益）合计	4,343,027.76	4,276,244.77	4,234,382.54	2,694,363.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,860,828.78	13,201,851.48	12,085,940.23	7,834,830.60

图表 8-6：发行人近三年及 2022 年 1-9 月合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	776,079.69	881,467.51	696,363.99	474,882.01
减：营业成本	655,714.09	680,277.73	540,369.85	369,726.44
税金及附加	8,505.50	18,234.22	18,171.11	6,336.23
销售费用	14,099.33	18,201.59	14,370.48	217.74
管理费用	62,177.52	83,101.03	72,720.73	30,079.45
研发费用	4,270.75	1,550.73	135.56	-
财务费用	20,711.41	34,264.48	35,678.46	16,336.00
其中：利息费用	22,009.69	37,125.90	38,851.15	16,949.41
利息收入	1,558.80	2,892.68	3,223.78	622.34

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

资产减值损失	-123.68	-769.05	-691.19	-2,029.88
加：其他收益	8,217.48	8,097.75	4,702.67	795.47
投资收益（损失以“－”号填列）	1,309.71	-4,178.63	24,016.26	668.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,309.71	-4,200.47	23,027.52	668.17
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	8.96	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	114.00	3,339.46	-0.94	0.17
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	19,385.98	52,019.70	42,944.59	51,620.08
加：营业外收入	1,316.15	2,094.19	1,747.12	134.10
减：营业外支出	279.82	567.01	990.77	239.70
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	20,422.30	53,546.89	43,700.94	51,514.47
减：所得税费用	9,999.51	25,575.64	16,724.47	18710.64
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,422.79	27,971.25	26,976.47	32,803.83
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	10,422.79	27,971.25	26,976.47	32,803.83
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.归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“－”号填列）	4,556.27	24,361.50	25,164.63	32,829.90
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	5,866.52	3,609.75	1,811.84	-26.07
其他综合收益	-	7,368.82	148.32	
五、综合收益总额	10,422.79	35,340.07	27,124.79	32,803.83
归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	4,556.27	31,730.33	25,312.95	32,829.90
归属于少数股东的综合收益总额	5,866.52	3,609.75	1,811.84	-26.07

图表 8-7：发行人近三年及 2022 年 1-9 月合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	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	739,127.03	780,037.33	595,597.49	370,777.17
收到的税费返还	3,334.85	8,190.07	1,953.90	1,886.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,023,862.19	1,958,755.55	668,839.34	604,706.18
经营活动现金流入小计	1,766,324.07	2,746,982.95	1,266,390.73	977,370.04
购买商品、接受劳务支付的现金	863,361.36	1,649,802.96	453,223.77	487,741.09
支付给职工以及为职工支付的现金	85,218.93	87,597.68	84,884.33	25,188.89
支付的各项税费	104,369.02	62,574.48	34,400.63	19,245.49
支付其他与经营活动有关的现金	1,044,138.24	454,945.43	352,274.53	211,949.58
经营活动现金流出小计	2,097,087.55	2,254,920.55	924,783.26	744,125.06
经营活动产生的现金流量净额	-330,763.48	492,062.40	341,607.47	233,244.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	63,452.16	11.45
取得投资收益收到的现金	1,925.76	5,183.80	4,000.91	100.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	73.65	2,948.73	16.58	11.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9.64	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,191.75	163,444.57	15,048.63	-
投资活动现金流入小计	11,191.16	171,586.74	82,518.28	123.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	221,691.13	252,251.80	24,791.05	310,653.04

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

投资支付的现金	345.00	2,200.00	156,580.32	2,080.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,250.06	166,802.43	11,346.67	-
投资活动现金流出小计	223,286.19	421,254.22	197,718.04	312,733.04
投资活动产生的现金流量净额	-212,095.03	-249,667.49	-115,199.76	-312,609.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	29,792.64	27,280.00	86,100.00	-
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	1,655,844.56	1,957,441.19	1,468,287.29	783,850.00
收到其他与筹资活动有关的现金	787,927.24	822,230.08	592,041.50	961,870.09
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,473,564.45	2,806,951.28	2,146,428.79	1,745,720.08
偿还债务支付的现金	1,631,655.43	1,943,272.13	1,181,157.05	813,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,130.96	204,515.50	256,906.71	130,654.22
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	245.26	928,054.14	819,805.15	713,170.68
筹资活动现金流出小计	1,743,031.65	3,075,841.77	2,257,868.91	1,657,749.90
筹资活动产生的现金流量净额	730,532.79	-268,890.50	-111,440.12	87,970.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.96	-	348.41	-
五、现金及现金等价物净增加额	187,682.25	-26,495.59	115,316.00	8,605.64
加：期初现金及现金等价物余额	252,679.72	279,175.31	163,859.30	155,253.65
六、期末现金及现金等价物余额	440,361.97	252,679.72	279,175.31	163,859.30

图表 8-8：母公司近三年及 2022 年 9 月末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	190,073.17	88,963.87	59,119.03	83,834.58
应收票据及应收账款	1,189.59	382.88	1,102.43	1,003.55
应收账款	1,189.59	382.88	1,102.43	1,003.55
预付款项	371.04	355.93	-	-
其他应收款	6,188,904.96	6,119,937.36	5,505,769.48	4,851,262.00
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	90,193.60	85,903.25	124,290.65	181,035.12
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	202.78
流动资产合计	6,470,732.36	6,295,543.29	5,690,281.59	5,117,338.03
可供出售金融资产	-	-	-	58,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,080,688.46	2,070,688.46	2,069,874.53	261,485.79
投资性房地产	173,700.44	175,793.61	195,169.17	189,002.35
固定资产	81,587.47	78,322.86	90,093.46	95,402.62
在建工程	11,427.03	11,427.03	10,399.07	127,758.61
无形资产	338.16	265.03	82.38	59.62
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	5.89	11.07	48.07	82.93
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

非流动资产合计	2,347,747.46	2,336,508.07	2,365,666.69	731,791.92
资产总计	8,818,479.83	8,632,051.37	8,055,948.28	5,849,129.95
短期借款	167,000.00	230,000.00	223,300.00	51,700.00
预收款项	3.20	110.24	110.24	-
应付职工薪酬	2,013.09	4,226.84	2,277.49	1,179.32
应交税费	16,708.25	19,489.41	15,321.00	1,683.81
其他应付款	390,793.67	489,454.39	618,945.59	725,849.45
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	402,429.00	415,762.00	559,006.00	293,400.00
其他流动负债	108,000.00	108,000.00	-	-
流动负债合计	1,087,202.67	1,268,657.77	1,418,960.32	1,073,812.58
长期借款	454,713.00	709,512.00	405,774.00	719,380.00
应付债券	508,496.05	288,496.05	526,673.62	397,918.77
长期应付款	2,776,726.84	2,396,799.60	1,751,166.06	1,175,037.96
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,739,935.89	3,394,807.66	2,683,613.67	2,292,336.73
负债合计	4,827,138.56	4,663,465.42	4,102,573.99	3,366,149.31
实收资本（或股本）	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
资本公积	2,761,501.37	2,752,259.10	2,773,555.84	1,330,447.33
盈余公积	40,877.64	40,877.64	37,226.80	34,498.28
未分配利润	388,962.27	375,449.20	342,591.65	318,035.03
所有者权益（或股东权 益）合计	3,991,341.27	3,968,585.94	3,953,374.29	2,482,980.64
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	8,818,479.83	8,632,051.37	8,055,948.28	5,849,129.95

图表 8-9：母公司近三年及 2022 年 1-9 月利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	18,813.91	172,309.97	105,825.91	141,176.54
减：营业成本	4,193.34	118,475.01	62,445.04	68,458.19
税金及附加	176.91	1,221.89	1,562.88	1,216.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,914.81	12,072.60	9,278.07	8,213.28
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1.07	2.45	2.42	1.14
其中：利息费用	-	2.09	2.07	359.91
利息收入	-	-	-	358.77
资产减值损失	-	-	-53.94	750.00
加：其他收益	216.96	1,051.85	48.87	3.53
投资收益（损失以“-”号填列）	4,809.62	5,332.91	3,895.56	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
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）	-	-2.57	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.06	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,554.41	46,920.21	36,428.01	64,040.85
加：营业外收入	-	-	-	35.06
减：营业外支出	41.35	20.00	65.80	100.18

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,513.06	46,900.21	36,362.21	63,975.74
减：所得税费用	-	10,391.82	9,077.07	15,792.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,513.06	36,508.39	27,285.14	48,183.69
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,513.06	36,508.39	27,285.14	48,183.69
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、综合收益总额	13,513.06	36,508.39	27,285.14	48,183.69

图 8-10：母公司近三年及 2022 年 1-9 月现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	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	19,942.75	149,699.78	111,232.96	153,882.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	255,953.27	169,831.67	246,838.40	236,848.31
经营活动现金流入小计	275,896.02	319,531.46	358,071.36	390,730.31
购买商品、接受劳务支付的现金	9,858.23	80,087.61	65,567.29	74,619.43
支付给职工以及为职工支付的现金	4,197.50	5,215.01	3,667.16	3,055.52

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

支付的各项税费	2,016.82	3,250.78	1,333.04	821.01
支付其他与经营活动有关的现金	446,387.16	166,711.43	215,723.20	108,309.72
经营活动现金流出小计	462,459.71	255,264.82	286,290.68	186,805.69
经营活动产生的现金流量净额	-186,563.69	64,266.63	71,780.68	203,924.62
二、投资活动产生的现金流量：			-	-
收回投资收到的现金	-	-	58,000.00	-
取得投资收益收到的现金	4,809.62	5,332.91	3,895.56	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,043.96	-	-
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	4,809.62	6,376.87	61,895.56	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197.98	3,554.66	121.50	1,672.32
投资支付的现金	-	2,000.00	-	-

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,197.98	5,554.66	5,121.50	1,672.32
投资活动产生的现金流量净额	2,611.64	822.21	56,774.06	-1,672.32
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	325,000.00	1,158,000.00	629,300.00	369,200.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	696,193.36	715,988.42	374,791.91	117,000.00
筹资活动现金流入小计	1,021,193.36	1,873,988.42	1,004,091.91	486,200.00
偿还债务支付的现金	736,132.00	1,129,806.00	535,700.00	552,625.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,027.96	860.31	1,672.32
支付其他与筹资活动有关的现金	-	778,398.47	620,801.90	80,000.00
筹资活动现金流出小计	736,132.00	1,909,232.43	1,157,362.21	634,297.32
筹资活动产生的现金流量净额	285,061.36	-35,244.01	-153,270.30	-148,097.32

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	101,109.30	29,844.84	-24,715.55	54,154.98
加：期初现金及现金等价物余额	88,963.87	59,119.03	83,834.59	29,679.60
六、期末现金及现金等价物余额	190,073.17	88,963.87	59,119.03	83,834.58

(二) 发行人近三年及 2022 年 1-9 月合并口径重要财务指标的变动情况

2019-2021 年和 2022 年 9 月末，资产总额分别为 7,834,830.60 万元、12,085,940.23 万元、13,201,851.48 万元和 13,860,828.78 万元。2021 年 9 月末总资产增加 658,977.30 万元，增幅达 4.99%；其中流动资产分别为 6,078,760.47 万元、8,332,039.04 万元、9,224,725.12 万元和 9,831,236.64 万元，非流动资产分别为 1,756,070.13 万元、3,753,901.18 万元、3,977,126.36 万元和 4,029,592.14 万元，流动资产占总资产的比例分别为 77.59%、68.94%、69.87%和 70.93%，非流动资产占总资产的比例分别为 22.41%、31.06%、30.13%和 29.07%。近一期合并口径重要财务指标变动情况和原因如下：

图表 8-11：发行人 2022 年 1-9 月合并口径重要财务指标及变化率

单位：万元

科目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	变化率
资产总额	13,860,828.78	13,201,851.48	4.99%
负债总额	9,517,801.02	8,925,606.72	6.63%
所有者权益合计	4,343,027.76	4,276,244.77	1.56%
资产负债率	68.67%	67.61%	1.57%
科目	2022 年 1-9 月	2021 年 1-9 月	变化率
营业收入	776,079.69	450,811.18	72.15%
营业利润	19,385.98	33,524.00	-42.17%
净利润	10,422.79	24,629.95	-57.68%
经营性现金流量净额	-330,763.48	368,531.42	-189.75%

(1) 截至 2022 年 9 月末，发行人总资产 13,860,828.78 万元，净资产 4,343,027.76 万元，较 2021 年年末分别增长 4.99% 和 6.63%。

(2) 2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 776,079.69 万元，较 2021 年同期增长 72.15%，主要原因系发行人销售安置房收入、公共事业收入增加所致。

(3) 2022 年 1-9 月，发行人实现营业利润 19,385.98 万元，较 2021 年同期下降 42.17%，发行人营业利润下降的主要原因为，随着集团营业收入的增长，营业成本同步增长，但营业成本增长较多，特别是保障性安居住房销售与公用事业板块且温州市公共建筑建设投资有限公司、温州滨江酒店管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司等子公司费用类支出均比上年同期支出有所增加，企业名下温州滨江酒店管理有限公司的固定资产项目已进入运营期，故其贷款利息支出费用化，财务费用增加，故造成了营业利润较去年同期下滑。

(4) 2022 年 1-9 月，发行人实现净利润 10,422.79 万元，较 2021 年同期下降 57.68%。发行人净利润下降的主要原因为，受到整体业务工程量提升影响，管理费用以及财务费用等期间费用同比增加明显。

(5) 2022 年 1-9 月，发行人实现经营活动现金流入净额-330,763.48 万元，较 2021 年同期下降 189.75%。主要原因系集团今年整体经营大幅提升，营业成本上升，并伴随着温州市公共建筑建设投资有限公司、温州滨江酒店管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司等子公司费用类支出相较上年同期均有所增加，且多个项目进行土增税清算，税费支出大幅增加所致。

三、发行人 2022 年 9 月末资信情况

(一) 发行人主体信用评级情况

2022 年 6 月，经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为级 AAA 级，评级展望稳定。

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《2022 年度温州市城市建设发展集团有限公司信用评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。上述情况已与评级机构进行确认。

（二）发行人最近一期授信情况

截至 2022 年 9 月末，公司在银行借款授信总额度为人民币 6,645,318.57 万元；其中已使用人民币授信额度 4,080,918.57 万元；剩余尚未使用的人民币授信额度 2,564,400.00 万元。主要授信情况如下：

图表 8-12：2022 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	渤海银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
2	国家开发银行	134,400.00	134,400.00	0.00
3	工商银行	325,045.85	220,045.85	105,000.00
4	建设银行	333,793.62	273,793.62	60,000.00
5	华夏银行	282,000.00	62,000.00	220,000.00
6	福建海峡银行	0.00	0.00	0.00
7	交通银行	113,953.05	23,953.05	90,000.00
8	鹿城农商银行	16,000.00	16,000.00	0.00
9	民生银行	771,200.00	555,200.00	216,000.00
10	宁波银行	204,996.00	189,996.00	15,000.00
11	农业银行	460,017.92	250,017.92	210,000.00
12	瓯海农商	10,000.00	0.00	10,000.00
13	浦发银行	648,500.00	388,500.00	260,000.00
14	广发银行	113,500.00	113,500.00	0.00
15	浙商银行	398,000.00	263,800.00	134,200.00
16	中信银行	473,000.00	273,000.00	200,000.00
17	中国银行	283,762.13	228,762.13	55,000.00
18	杭州银行	377,000.00	177,000.00	200,000.00
19	恒丰银行	80,000.00	80,000.00	0.00
20	光大银行	43,000.00	40,000.00	3,000.00
21	招商银行	310,000.00	110,000.00	200,000.00
22	平安银行	342,000.00	310,000.00	32,000.00
23	厦门国际银行	0.00	0.00	0.00

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
24	上海银行	293,000.00	93,000.00	200,000.00
25	温州银行	158,900.00	74,700.00	84,200.00
26	兴业银行	353,250.00	153,250.00	200,000.00
27	江苏银行	40,000.00	0.00	40,000.00
28	江苏常熟银行	0.00	0.00	0.00
29	龙湾农商银行	20,000.00	0.00	20,000.00
30	亚洲开发银行	10,000.00	10,000.00	0.00
合计		6,645,318.57	4,080,918.57	2,564,400.00

(三) 发行人 2022 年 9 月末有息债务情况

1、有息债务情况

2019-2021 年末及 2022 年 1-9 月，发行人有息债务合计分别为 3,020,418.77 万元、4,622,288.59 万元、4,663,451.40 万元和 5,082,888.96 万元，分别占发行人负债总额的 58.76%、58.87%、52.25%和 53.40%，具体如下：

图表 8-13：发行人有息债务期限结构表

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2022 年 9 月 30 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	93,350.00	3.09	451,800.00	9.77	502,736.40	10.78	556,342.86	10.95
应付票据	-	-	61.71	-	1,503.00	0.03	1,953.05	0.04
一年内到期的长期负债	466,991.00	15.46	959,557.91	20.76	896,807.57	19.23	902,434.33	17.75
其他流动负债	-	-	-	-	108,000.00	2.32	108,000.00	2.12
长期借款	2,062,159.00	68.27	2,071,239.90	44.81	2,171,570.41	46.57	2,500,763.85	49.20
应付债券	397,918.77	13.18	1,139,629.07	24.66	972,834.02	20.86	995,394.87	19.58
长期应付款	-	-	-	-	10,000.00	0.21	18,000.00	0.35
合计	3,020,418.77	100.00	4,622,288.59	100.00	4,663,451.40	100.00	5,082,888.96	100

图表 8-14：截至 2022 年 9 月末主要金融机构借款情况表

单位：万元

序号	借款单位	银行名称	借款金额	借款余额	起始日	到期日	担保方式
----	------	------	------	------	-----	-----	------

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

1	温州市城市建设发展集团有限公司	国开行	30,163.00	21,311.00	2014/4/16	2027/2/1	质押、保证
2	温州市城市建设发展集团有限公司	民生银行	195,000.00	150,000.00	2017/7/14	2025/12/20	保证
3	温州市城市建设发展集团有限公司	广发银行	49,500.00	44,500.00	2020/3/20	2023/3/20	保证
4	温州市城市建设发展集团有限公司	广发银行	60,000.00	60,000.00	2022/1/24	2023/1/2	信用
5	温州市城市建设发展集团有限公司	中国银行	33,334.00	8,335.00	2019/11/11	2022/10/21	保证
6	温州市城市建设发展集团有限公司	宁波银行	50,000.00	49,996.00	2021/8/9	2024/8/3	信用
7	温州市城市建设发展集团有限公司	平安银行	78,000.00	78,000.00	2022/1/29	2023/5/30	保证
8	温州市城市建设发展集团有限公司	上海银行	29,000.00	29,000.00	2022/6/30	2023/7/27	保证
9	温州市城市建设发展集团有限公司	恒丰银行	13,000.00	13,000.00	2022/6/14	2025/6/13	信用
10	温州市城市建设发展集团有限公司	长城财富资管	120,000.00	120,000.00	2021/4/29	2026/7/21	信用
11	温州市城乡建设投资有限公司	中英益利资管公司 (民生)	132,000.00	85,000.00	2018/7/31	2023/7/30	保证
12	温州市城乡建设投资有限公司	中英益利资管公司 (民生)	61,000.00	46,000.00	2019/4/2	2024/4/1	抵押、保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

13	温州市城乡建设投资有限公司	民生银行	20,000.00	20,000.00	2022/8/31	2027/2/20	保证
14	温州市城乡建设投资有限公司	浦发银行	30,000.00	30,000.00	2020/11/13	2025/11/13	保证
15	温州市城乡建设投资有限公司	中信银行	51,000.00	51,000.00	2021/9/8	2026/8/6	保证
16	温州市城乡建设投资有限公司	兴业银行	30,000.00	30,000.00	2022/9/1	2025/9/1	保证
17	温州市城市基础设施建设投资有限公司	国开行	117,000.00	75,000.00	2014/4/25	2024/4/24	质押、保证
18	温州市城市基础设施建设投资有限公司	浦发银行	50,000.00	47,900.00	2022/6/28	2025/8/31	保证
19	温州市公共建筑建设投资有限公司	中英益利资管公司 (杭州银行)	60,000.00	60,000.00	2020/9/11	2025/9/10	保证
20	温州市公共建筑建设投资有限公司	兴业银行	38,000.00	37,400.00	2021/2/25	2024/2/25	保证
21	温州市公共建筑建设投资有限公司	中信银行	52,000.00	52,000.00	2022/1/17	2026/12/13	保证
22	温州市公共建筑建设投资有限公司	民生银行	76,000.00	76,000.00	2022/3/31	2026/3/20	保证
23	温州市公共建筑建设投资有限公司	杭州银行	57,000.00	57,000.00	2022/3/25	2025/3/16	保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

24	温州市康居物业管理 有限公司	工商银 行	3,000.00	3,000.00	2021/11/5	2022/11/4	保证
25	温州市康居物业管理 有限公司	浦发银 行	3,000.00	3,000.00	2022/6/24	2023/6/24	保证
26	温州市康居物业管理 有限公司	宁波银 行	10,000.00	10,000.00	2022/1/28	2023/1/27	保证
27	温州市城市建设投 资有限公司	浦发银 行	20,000.00	20,000.00	2022/9/29	2023/9/29	保证
28	温州市城市建设投 资有限公司	浙商银 行	27,000.00	27,000.00	2022/6/15	2022/12/14	保证
29	温州市安居房开发 有限公司	浦发银 行	30,000.00	21,000.00	2021/9/29	2023/5/20	保证
30	温州市市政工程建 设开发公司	兴业银 行	20,000.00	20,000.00	2021/12/7	2022/12/6	保证
31	温州市市政工程建 设开发公司	光大银 行	10,000.00	10,000.00	2021/11/8	2023/10/31	保证
32	温州市市政工程建 设开发公司	华夏银 行	10,000.00	10,000.00	2021/12/1	2022/11/30	保证
33	温州市市政工程建 设开发公司	宁波银 行	5,000.00	5,000.00	2022/1/10	2023/1/9	保证
34	温州市市政工程建 设开发公司	杭州银 行	10,000.00	10,000.00	2022/3/7	2023/3/2	保证
35	温州市市政工程建 设开发公司	浙商银 行	30,000.00	30,000.00	2022/6/15	2022/12/14	保证
36	温州市城建资产经 营管理有限公司	宁波银 行	10,000.00	10,000.00	2021/11/22	2022/11/21	保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

37	温州市滨江酒店管理有限公司	交通银行	12,000.00	12,000.00	2015/2/4	2024/12/20	抵押、保证
38	温州市滨江新城投资发展有限公司	东吴证券(宁波银行)	50,000.00	45,000.00	2018/7/19	2025/6/27	保证
39	温州市滨江新城投资发展有限公司	百年保险资管公司	120,000.00	120,000.00	2018/12/7	2024/1/22	保证
40	温州市滨江新城投资发展有限公司	中英益利资管公司	100,000.00	100,000.00	2018/12/21	2024/1/24	保证
41	温州市滨江新城投资发展有限公司	农业银行	194,800.00	178,672.00	2018/4/9	2042/9/20	质押
42	温州市滨江新城投资发展有限公司	中国银行	167,400.00	152,706.00	2018/4/17	2042/9/20	质押
43	温州市滨江新城投资发展有限公司	建设银行	225,000.00	205,087.00	2018/4/11	2042/12/20	质押
44	温州市名城建设投资集团有限公司	百瑞信托	150,000.00	150,000.00	2022/3/31	2025/6/15	保证
45	温州市名城建设投资集团有限公司	鹿城农商银行	16,000.00	16,000.00	2022/3/16	2023/3/15	保证
46	温州市名城建设投资集团有限公司	温州银行	20,000.00	20,000.00	2022/6/24	2025/6/20	保证
47	温州市名城建设投资集团有限公司	光大银行	20,000.00	20,000.00	2021/3/30	2023/3/16	保证
48	温州市名城建设投资集团有限公司	杭州银行	30,000.00	30,000.00	2022/3/17	2023/3/9	保证

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

49	温州市名城建设投资集团有限公司	安徽国元信托	150,000.00	150,000.00	2022/3/14	2027/6/26	保证
50	温州市名城建设投资集团有限公司	建设银行	25,000.00	25,000.00	2020/3/27	2023/3/26	保证
51	温州市名城建设投资集团有限公司	华夏银行	10,000.00	10,000.00	2020/5/29	2023/5/29	保证
52	温州市名城建设投资集团有限公司	浙商银行	120,000.00	113,800.00	2022/6/30	2023/1/10	保证
53	温州市名城建设开发有限公司	国开行	28,850.00	10,800.00	2013/5/21	2023/3/20	质押、保证
54	温州市名城建设开发有限公司	工商银行	95,000.00	95,000.00	2022/8/30	2027/8/23	保证
55	温州市名城建设开发有限公司	温州银行	54,700.00	54,700.00	2021/11/23	2023/1/25	保证
56	温州市公用事业投资集团有限公司	国开行	20,000.00	20,000.00	2020/6/24	2023/6/24	保证
57	温州市公用事业投资集团有限公司	农业银行	10,000.00	7,450.00	2022/4/20	2025/4/14	保证
58	温州市公用事业投资集团有限公司	浦发银行	20,000.00	19,700.00	2022/8/2	2023/8/2	信用
59	温州市公用事业投资集团有限公司	农发行	10,000.00	10,000.00	2022/9/14	2041/9/14	信用
60	温州市自来水有限公司	国开行	3,000.00	3,000.00	2016/3/15	2025/10/14	信用
61	温州市自来水有限公司	农业银行	100,000.00	48,128.00	2019/9/19	2035/6/21	质押、保证

62	温州市自来水有限公司	工商银行	30,000.00	27,260.00	2020/9/9	2035/6/15	质押
63	温州市自来水有限公司	建设银行	30,000.00	3,706.95	2022/9/6	2049/12/28	质押
64	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	工商银行	30,000.00	26,915.00	2022/1/4	2036/4/21	质押
65	温州市燃气有限公司	农业银行	17,256.00	15,767.00	2017/7/31	2032/6/30	质押
66	温州市燃气有限公司	工商银行	20,000.00	4,571.00	2020/9/20	2034/11/5	质押、保证
67	温州市燃气有限公司	兴业银行	9,500.00	2,850.00	2020/2/18	2023/2/18	信用
68	温州市燃气有限公司	交通银行	2,000.00	1,953.00	2022/8/24	2023/8/24	信用
69	温州市瓯江引水发展有限公司	中国银行	50,000.00	10,721.00	2020/1/19	2031/12/31	保证
70	温州市瓯江引水发展有限公司	工商银行	30,000.00	23,300.00	2020/9/9	2030/8/15	质押
71	温州市瓯江引水发展有限公司	浦发银行	30,000.00	20,400.00	2018/9/30	2025/9/30	质押
72	温州市瓯江引水发展有限公司	民生银行	10,000.00	700.00	2016/6/23	2024/6/23	保证
73	温州市瓯江引水发展有限公司	农业银行	150,000.00	45,700.00	2021/11/15	2034/5/20	质押
合计			3,780,503.00	3,221,328.95			

(1) 债务融资工具发行情况

截至募集说明书签署日，发行人存续期直接融资情况如下：

图表 8-15：发行人存续期内直接融资情况

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

融资主体	债券名称	发行金额 (万元)	余额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	起息日	到期日
温州市城市建设发展集团有限公司	16 温城专项债 01	100,000.00	20,000.00	4.05	7	2016/1/25	2023/1/25
温州市城市建设发展集团有限公司	16 温城专项债 02	300,000.00	60,000.00	5	7	2016/4/26	2023/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.65	3+2	2021/4/12	2026/4/12
温州市城市建设发展集团有限公司	中期票据	100,000.00	100,000.00	3.6	3+2	2021/4/28	2026/4/28
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.85	0.74	2021/10/28	2022/7/25
温州市城市建设发展集团有限公司	企业债券	100,000.00	100,000.00	4.28	10	2022/4/26	2032/4/26
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	48,000.00	48,000.00	2.43	0.74	2022/4/26	2023/1/17
温州市城市建设发展集团有限公司	超短融	30,000.00	30,000.00	2.4	0.74	2022/4/28	2023/1/19

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.85	5	2022/8/3	2027/8/3
温州市城市建设发展集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	2.82	5	2022/9/5	2027/9/5
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	70,000.00	70,000.00	6.25	5	2018/3/7	2023/3/6
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	63,000.00	63,000.00	5.98	5	2018/5/28	2023/5/28
温州市名城建设投资集团有限公司	中期票据	67,000.00	67,000.00	5.69	5	2018/7/25	2023/7/25
温州市名城建设投资集团有限公司	永续债	70,000.00	70,000.00	4.2	3+N	2020/4/29	2023/4/29
温州市名城建设投资集团有限公司	公司债	100,000.00	100,000.00	4.3	3+2	2020/11/24	2025/11/24
温州市名城建设投资集团有限公司	公司债	200,000.00	200,000.00	4.1	3+2	2021/1/22	2026/1/22
温州市公用事业发展	中期票据	25,000.00	25,000.00	5.79	5	2018/8/31	2023/8/31

集团有 限公司							
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	50,000.00	50,000.00	4.75	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	50,000.00	50,000.00	4.35	5	2019/9/19	2024/9/19
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	40,000.00	40,000.00	3.8	5	2021/7/21	2026/7/21
温州市 公用事 业发展 集团有 限公司	中期票 据	20,000.00	20,000.00	2.95	3+2	2022/6/30	2027/6/30
合计		1,763,000.00	1,443,000.00				

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况、不存在地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺。发行人举借债务符合国办发〔2015〕40号等相关政策文件要求，未增加政府债务规模。

（四）发行人担保情况

根据公司对外担保制度，原则上除为子公司及其他国有控股公司外，不得对外提供担保；公司在提供对外担保时，必须要求被担保人提供反担保或其他有效防范担保风险的措施。反担保的提供方应当具有实际承担债务的能力，且提供的反担保金额必须与公司提供的担保金额相当。截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保具体情况如下：

图表8-17：2022年9月末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	担保对象	担保余额	起始日	到期日
1	温州建设集团有限公司	2,500.00	2022/8/10	2023/8/8
2	温州建设集团有限公司	341.00	2021/9/23	2022/9/23
3	温州建设集团有限公司	3,000.00	2022/3/24	2023/3/24
4	温州建设集团有限公司	2,409.00	2022/8/10	2023/8/10
5	温州建设集团有限公司	1,750.00	2022/4/7	2023/4/7
6	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/11/10	2022/11/9
7	温州建设集团有限公司	5,000.00	2021/11/12	2022/11/11
8	温州建设集团有限公司	3,000.00	2021/12/22	2022/12/21
9	温州建设集团有限公司	20,000.00	2022/5/5	2024/2/26
10	温州建设集团有限公司	1,700.00	2021/9/18	2022/9/17
11	温州建设集团有限公司	2,440.00	2022/3/25	2023/3/24
12	温州建设集团有限公司	1,615.00	2020/11/27	2024/11/27
13	温州建设集团有限公司	143.00	2021/5/8	2023/5/8
14	温州建设集团有限公司	40.00	2021/5/8	2022/12/13
15	温州建设集团有限公司	29.00	2021/5/8	2022/11/29
16	温州建设集团有限公司	63.00	2021/5/8	2022/12/14
17	温州建设集团有限公司	94.00	2021/5/8	2023/4/28
18	温州建设集团有限公司	245.00	2021/8/3	2023/7/24
19	温州建设集团有限公司	40.00	2021/8/3	2023/1/8
20	温州建设集团有限公司	5,000.00	2022/1/13	2023/1/13
21	温州建设集团有限公司	4,244.00	2021/12/22	2022/12/22
22	温州建设集团有限公司	315.00	2021/3/26	2023/5/2
23	温州建设集团有限公司	595.00	2021/4/1	2024/4/5
24	温州建设集团有限公司	492.00	2021/6/28	2023/9/4
25	温州建设集团有限公司	1,354.00	2021/6/28	2024/8/28

26	温州建设集团有限公司	6,000.00	2022/3/22	2023/3/21
27	温州建设集团有限公司	5,600.00	2022/4/22	2023/4/21
28	温州建设集团有限公司	3,000.00	2022/2/15	2023/2/14
29	温州建设集团有限公司	1,000.00	2022/4/15	2023/4/15
30	温州建设集团有限公司	1,980.00	2022/5/26	2023/5/19
31	温州建设集团有限公司	200.00.00	2022/7/12	2023/7/11
32	浙江瓯越交建科技股份有限公司	20,280.00	2019/5/7	2024/5/4
33	温州市瓯海经济开发区建设投资 有限公司	150,000.00	2019/3/11	2026/3/10
34	温州市工业投资集团有限公司	80,000.00	2021/12/20	2024/12/20
35	龙港市国有资本运营有限公司	200,000.00	2021/3/31	2026/8/26
36	温州市中投天然气有限公司	1,000.00	2016/4/7	2024/4/7
合计		530,269.00		

（五）债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况，无已到期未偿还的短期借款、长期借款。发行人与各银行之间建立了良好的银企合作关系，在金融机构中的信誉较好，所有银行借款均正常还本付息。

（六）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人抵押受限资产账面价值为 173,664.65 万元，占总资产的 1.25%；此外，发行人还存在应收账款、收费权等质押情况，质押物金额为 886,271.14 万元。发行人资产抵质押详细情况如下：

表8-18：2022年9月30日末发行人资产抵押明细表

单位：万元

序号	债权人	贷款起始日期	贷款截止日期	抵押物/担保单位	抵押物账面价值
----	-----	--------	--------	----------	---------

1	中英益利资管公司	2019/4/2	2024/4/1	温国用（2014）第 1-08318 号/温州市城市建设发展集团有限公司、温州市滨江建设投资有限公司	82,760.67
				温国用（2015）第 1-01206 号	77,429.22
2	交通银行高新区支行	2015/2/4	2024/12/20	温国用（2014）第 1-357215 号房产证	13,474.76
合计				-	173,664.65

表8-19：2022年9月30日末发行人资产质押明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
1	温州市城市建设发展集团有限公司	2014/4/16	2027/2/1	应收账款质押	21,311.00
2	温州市城市基础设施建设投资有限公司	2015/2/16	2024/4/24	应收账款质押	75,000.00
3	温州市名城建设开发有限公司	2014/11/26	2023/3/20	应收账款质押	10,800.00
4	温州市滨江新城投资发展有限公司	2018/4/9	2042/9/20	应收账款质押	178,672.00
5	温州市滨江新城投资发展有限公司	2018/4/17	2042/9/20	应收账款质押	152,706.00
6	温州市滨江新城投资发展有限公司	2018/4/20	2042/9/20	应收账款质押	205,086.67
7	温州市公用事业发展集团有限公司	2022/9/23	2023/9/23	水费收费权质押	10,000.00
8	温州市自来水有限公司	2019/9/19	2026/3/21	水费收费权质押	7,752.83
9	温州市自来水有限公司	2019/9/19	2032/4/12	水费收费权质押	18,077.42
10	温州市自来水有限公司	2020/7/31	2035/6/21	水费收费权质押	2,110.00
11	温州市自来水有限公司	2020/8/7	2035/6/21	水费收费权质押	3,830.00
12	温州市自来水有限公司	2019/8/16	2022/8/12	水费收费权质押	9,650.00
13	温州市自来水有限公司	2020/6/22	2035/6/21	水费收费权质押	27,260.00
14	温州市自来水有限公司	2021/4/6	2035/12/21	水费收费权质押	5,800.00

温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	借款单位	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
15	温州市自来水有限公司	2022/9/2	2047/7/21	水费收费权质押	908.64
16	温州市自来水有限公司	2022/9/6	2049/12/28	水费收费权质押	3,706.95
17	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	2022/1/4	2036/4/21	水费、电费收费权质押	8,369.00
18	浙江珊溪水利水电开发股份有限公司	2022/4/1	2036/4/21	水费、电费收费权质押	18,546.00
19	温州市燃气有限公司	2017/7/31	2032/7/11	燃气收费权质押	3,450.00
20	温州市燃气有限公司	2017/9/4	2027/8/10	燃气收费权质押	5,389.00
21	温州市燃气有限公司	2018/6/25	2032/7/16	燃气收费权质押	2,078.03
22	温州市燃气有限公司	2021/6/18	2024/6/15	燃气收费权质押	4,850.00
23	温州市燃气有限公司	2020/3/16	2025/3/15	燃气收费权质押	10,000.00
24	温州市燃气有限公司	2022/5/23	2037-5-10	燃气收费权质押	2,875.00
25	温州市燃气有限公司	2021/7/7	2024/11/24	燃气收费权质押	915.00
26	温州市燃气有限公司	2021/11/24	2024/11/24	燃气收费权质押	695.85
27	温州市燃气有限公司	2022/7/26	2037/5/10	燃气收费权质押	1,000.00
28	温州市瓯江引水发展有限公司	2021/11/15	2054/11/14	“珊溪水源地治理保护资金”及“引水工程及水源地保护与治理资金”收费权质押	45,700.00
29	温州市排水有限公司	2018/9/30	2025/9/30	污水收集费收费权质押	20,400.00

序号	借款单位	贷款起始日期	贷款截止日期	质押物	质押物金额
30	温州市排水有限公司	2020/9/9	2030/8/15	污水收集 费收费权 质押	23,300.00
31	温州市排水有限公司	2022/8/22	2024/6/21	污水收集 费收费权 质押	6,031.75
合计		-	-	-	886,271.14

(七) 其他重要事项

1、发行人涉及 MQ.7（重要事项）的情形

(1) 发行人半年度报表营业利润、净利润、经营活动产生的现金流量净额同比大幅下滑

涉及 MQ.7 表（涉及重要事项信息披露表），发行人 2022 年 1-6 月营业利润较去年同期下滑 26.24%；2022 年 1-6 月净利润较去年同期下滑 61.08%；经营活动产生的现金流量净额较去年同期下滑 194.01%，相关情况如下：

发行人 2022 年 1-6 月营业利润 13,403.28 万元，较去年同期下滑 26.24%；2022 年 1-6 月净利润 5,361.22 万元，较去年同期下滑 61.08%，主要由于随着集团营业收入的增长，营业成本同步增长，但营业成本增长较多，特别是保障性安居住房销售与公用事业板块，故导致整体毛利润率较去年同期有所下降，且温州市公共建筑建设投资有限公司、温州滨江酒店管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司等子公司费用类支出均比上年同期支出有所增加，企业名下温州滨江酒店管理有限公司的固定资产项目已进入运营期，故其贷款利息支出费用化，财务费用增加，故造成了营业利润与净利润较去年同期下滑。

发行人 2022 年 1-6 月，经营活动产生的现金流量净额较去年同期下滑 194.01%，主要集团今年整体经营大幅提升，营业成本上升，并伴随着温州市公共建筑建设投资有限公司、温州滨江酒店管理有限公司、温州市城乡建设投资有限公司、温州市康居物业管理有限公司、温州市城市基础设施建设投资有限公司、温州市市政工程建设开发有限公司等子公司费用类支出相较上年同期有所增加，

且多个项目进行土增税清算，税费支出大幅增加所致，导致了当期经营活动产生的现金流量净额较去年同期有显著下滑。

综上，发行人 2022 年 1-6 月净利润、经营性现金流量净额同比大幅下降，但整体经营正常，且随着年末部分收入结算，收入与利润也将有所提升，故对企业生产经营、财务状况及偿债能力产生影响较小。

(2) 应对策略

下半年随着疫情防控形势的好转，发行人目前主营项目的进展得到了提升，随着整体经济形式的恢复，有利于发行人前期项目经营投入的回收工作，预计下半年发行人净利润和经营性现金流量净额等都有望得到改善。

除以上情况，发行人财务情况无其他重大不利变化。

第九章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券未设置信用增进措施。

第十章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书

据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

无。

第十二章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《温州市城市建设发展集团有限公司章程》等相关规定，制定了《温州市城市建设发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人制定的《信息披露事务管理制度》对信息披露事务管理作了相关规定，主要包括：信息披露的内容及披露标准、信息披露事务的内部管理、信息披露责任人与职责、信息披露事务的报告、信息披露程序、信息披露文件的存档与管理、信息披露方式、信息披露责任的追究及处罚，保密措施以及信息披露事务中公司有关财务管理和会计核算的内部控制及监督机制等。发行人日常信息披露管理负责部门为财务融资部、上市融资办。

（三）信息披露事务负责人

发行人信息披露事务负责人为王健，具体信息如下：

在公司所任职务类型：董事、高级管理人员

具体职务：集团董事长、总会计师

联系地址：温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

电话：0577-88568963

传真：0577-88568963

电子邮箱：lynnli47@163.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前【1】个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】上海浦东发展银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重要事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

(二) 【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期^④足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化（如有）；

4、发行人拟减资（因^⑤回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 80.00 亿元的 5%的除外）、合并、分立、解散、申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

^④ 债务融资工具或其他债权条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

^⑤ 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10% 或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议（如有）条款；

9、单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、主承销商均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构（如有）出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构（如有）向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一) 【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构(如有)等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人(如有)应当列席持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请,其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决,其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的,应主动向召集人表明关联关系,并不得参与表决,其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构(如有);
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案:

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排(如有);

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;

3、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议（如有）条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

（五）【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

（八）【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；

2、会议有效性；

3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) **【决议答复与披露】** 发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) **【释义】** 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) **【承继方、增进机构及受托人义务】** 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构（如有）以及受托管理人（如有）应按照本节中对提供信用增进服务的机构（如有）以及受托管理人（如有）的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

1、【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

2、【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排（如有）的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) 【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一) 不可抗力

指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益；

2、本公司或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行的有关机构

一、发行人

名称：温州市城市建设发展集团有限公司

注册地址：温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

法定代表人：董庆标

联系人：路驰

电话：0577-88568963

传真：0577-88568963

邮政编码：325000

二、承销商

（一）主承销商

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：郑杨

联系人：赵广志

联系电话：021-31886343

传真：021-63604215

（二）联席主承销商

名称：中国国际金融股份有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：张磊、陈江、赵博昊

联系电话：010-65051166

传真：010-65951156

三、承担存续期管理的机构

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

地址：上海市中山东一路 12 号

法定代表人：郑杨

联系人：李依依

联系电话：0571-87367420

传真：0571-87367412

四、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

注册地址：北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：李建克

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

五、审计机构

单位名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206

法定代表人：郝树平

联系人：李欢恒

联系电话：13590219975

传真：0755-83130431

六、律师事务所

单位名称：上海兰迪（温州）律师事务所

注册地址：温州市温州大道 878 号顺富大厦 A 幢三层

法定代表人：朱轶宸

联系人：邱依茹

联系电话：0577-85828282

传真：0577-85820588

七、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-23198800

传真：021-23198866

八、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP94号）
- (二) 本期债务融资工具募集说明书
- (三) 发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表
- (四) 本期债务融资工具的法律意见书
- (五) 信用评级报告
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

（一）发行人

名称：温州市城市建设发展集团有限公司

联系地址：温州市鹿城区府东路宏国大厦 1701、1702、1703、1704 室

联系人：路驰

联系电话：0577-88568963

传真：0577-88568963

（二）主承销商

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦 8 楼

法定代表人：郑杨

联系人：赵广志

联系电话：021-61616343

传真：021-63604215

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	息、税前利润（利润总额+费用化利息支出）
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销）
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$

（本页以下无正文）

(此页无正文,为《温州市城市建设发展集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券募集说明书》之盖章页)

温州市城市建设发展集团有限公司



2023 年 1 月 5 日