

温州高新技术产业开发区投
资建设开发有限公司

审 计 报 告

大信审字 [2013] 第 5-00033 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

目 录

● 审计报告 第 1-2 页

● 财务报表 第 3-9 页

● 财务报表附注 第 10-46 页

● 会计师事务所营业执照、资格证书

审 计 报 告

大信审字[2013]第 5-00033 号

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司董事会：

我们审计了后附的温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 年度、2011 年度、2012 年度的合并及母公司利润表、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用

会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2010、2011、2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一三年二月二十五日

资产负债表

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

2012年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	四、1	85,820,568.66	40,535,337.14	29,094,914.98
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	四、2	414,532,400.00	360,366,200.00	262,962,000.00
预付款项	四、3	541,877,480.33	428,830,180.63	267,295,466.18
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	四、4	98,649,432.62	189,743,019.71	21,473,127.35
买入返售金融资产				
存货	四、5	4,076,252,228.82	2,421,468,331.40	1,525,078,420.41
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		5,217,132,110.43	3,440,943,068.88	2,105,903,928.92
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	四、6	895,469.35	1,104,643.17	859,621.36
在建工程	四、7	1,007,254,047.63	373,498,822.42	338,024,102.61
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	四、8	845,718.61	88,403.24	68,067.47
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,008,995,235.59	374,691,868.83	338,951,791.44
资产总计		6,226,127,346.02	3,815,634,937.71	2,444,855,720.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：

方 翀

会计机构负责人：

方 翀



资产负债表（续）

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

2012年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	附注	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：					
短期借款					
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬		四、10		680.47	864.00
应交税费		四、11	232,553,305.95	141,545,222.82	46,622,140.40
应付利息					
应付股利					
其他应付款		四、12	280,196,944.17	146,662,985.64	165,227,428.05
应付分保账款					
保险合同准备金					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计			512,750,250.12	288,208,888.93	211,850,469.45
非流动负债：					
长期借款		四、13	465,000,000.00		
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计			465,000,000.00		
负债合计			977,750,250.12	288,208,888.93	211,850,469.45
所有者权益：					
实收资本		四、14	80,000,000.00	30,000,000.00	2,920,000.00
资本公积		四、15	4,514,975,801.00	3,098,621,831.00	2,098,646,128.00
减：库存股					
专项储备					
盈余公积		四、16	65,340,112.29	39,880,404.58	13,143,895.09
一般风险准备					
未分配利润		四、17	588,061,182.61	358,923,813.20	118,295,227.82
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计			5,248,377,095.90	3,527,426,048.78	2,233,005,250.91
少数股东权益					
所有者权益合计			5,248,377,095.90	3,527,426,048.78	2,233,005,250.91
负债和所有者权益总计			6,226,127,346.02	3,815,634,937.71	2,444,855,720.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：

方朝
-4-

会计机构负责人：

方朝

利润表

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

2012年度

单位：人民币元

项 目	附注	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入		492,166,200.00	526,404,200.00	262,007,872.72
其中：营业收入	四、18	492,166,200.00	526,404,200.00	262,007,872.72
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		152,515,414.15	169,881,652.45	86,192,632.01
其中：营业成本	四、18	137,806,536.00	157,393,176.00	76,770,233.09
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	四、19	5,364,611.58	5,737,736.97	2,858,477.63
销售费用				
管理费用		6,680,193.05	6,702,333.54	6,934,136.12
财务费用	四、20	-365,187.97	-32,937.13	-17,384.70
资产减值损失	四、21	3,029,261.49	81,343.07	-352,830.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		339,650,785.85	356,522,547.55	175,815,240.71
加：营业外收入	四、22	24,000.00		
减：营业外支出	四、23	185,453.55		1,311.45
其中：非流动资产处置净损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		339,489,332.30	356,522,547.55	175,813,929.26
减：所得税费用	四、24	84,892,255.18	89,157,452.68	43,848,212.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		254,597,077.12	267,365,094.87	131,965,717.22
其中：归属于母公司所有者的净利润		254,597,077.12	267,365,094.87	131,965,717.22
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		254,597,077.12	267,365,094.87	131,965,717.22
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		254,597,077.12	267,365,094.87	131,965,717.22
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

2012年度

单位：人民币元

项 目	附注	2012年度	2011年度	2010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		392,166,200.00	526,404,200.00	262,007,872.72
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,194,585,624.45	1,268,446,519.38	1,216,010,482.01
经营活动现金流入小计		1,586,751,824.45	1,794,850,719.38	1,478,018,354.73
购买商品、接受劳务支付的现金		137,806,536.00	157,393,176.00	29,608,810.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		1,064,284.00	1,639,869.87	1,699,692.00
支付的各项税费		6,099.00	7,520.00	8,924.74
支付其他与经营活动有关的现金		1,334,200,190.57	1,362,537,177.25	1,144,256,739.39
经营活动现金流出小计		1,473,077,109.57	1,521,577,743.12	1,175,574,172.13
经营活动产生的现金流量净额		113,674,714.88	273,272,976.26	302,444,182.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		582,889,483.36	288,912,554.10	284,899,795.86
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		582,889,483.36	288,912,554.10	284,899,795.86
投资活动产生的现金流量净额		-582,889,483.36	-288,912,554.10	-284,899,795.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	27,080,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		494,500,000.00		
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		544,500,000.00	27,080,000.00	-
偿还债务支付的现金		30,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
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				
筹资活动现金流出小计		30,000,000.00		
筹资活动产生的现金流量净额		514,500,000.00	27,080,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		45,285,231.52	11,440,422.16	17,544,386.74
加：期初现金及现金等价物余额		40,535,337.14	29,094,914.98	11,550,528.24
六、期末现金及现金等价物余额		85,820,568.66	40,535,337.14	29,094,914.98

法定代表人：



主管会计工作负责人：

- 6 -

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：温州高新技术产业园区投资建设开发有限公司

2012年度

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	30,000,000.00	3,098,621,831.00			39,880,404.58		358,923,813.20		3,527,426,048.78
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	30,000,000.00	3,098,621,831.00			39,880,404.58		358,923,813.20		3,527,426,048.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00	1,416,353,970.00			25,459,707.71		229,137,369.41		1,720,951,047.12
（一）净利润							254,597,077.12		254,597,077.12
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							254,597,077.12		254,597,077.12
（三）所有者投入和减少资本	50,000,000.00	1,416,353,970.00							1,466,353,970.00
1.所有者投入资本	50,000,000.00	1,416,353,970.00							1,466,353,970.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配					25,459,707.71		-25,459,707.71		
1.提取盈余公积					25,459,707.71		-25,459,707.71		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	80,000,000.00	4,514,975,801.00			65,340,112.29		588,061,182.61		5,248,377,095.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2011年度

编制单位：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	2,920,000.00	2,098,646.128.00			13,143,895.09		118,295,227.82		2,233,005,250.91
加：会计政策变更	0.3030048107								
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,920,000.00	2,098,646.128.00			13,143,895.09		118,295,227.82		2,233,005,250.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	27,080,000.00	999,975,703.00			26,736,509.49		240,628,585.38		1,294,420,797.87
（一）净利润							267,365,094.87		267,365,094.87
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							267,365,094.87		267,365,094.87
（三）所有者投入和减少资本	27,080,000.00	999,975,703.00							1,027,055,703.00
1.所有者投入资本	27,080,000.00	999,975,703.00							1,027,055,703.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配									
1.提取盈余公积					26,736,509.49		-26,736,509.49		
2.提取一般风险准备					26,736,509.49		-26,736,509.49		
3.对所有者的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	30,000,000.00	3,098,621,831.00			39,880,404.58		358,923,813.20		3,527,426,048.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2010年度

编制单位：温州高新技术产业园区投资建设有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	2,920,000.00	2,098,646,128.00							2,101,566,128.00
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,920,000.00	2,098,646,128.00							2,101,566,128.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					13,143,895.09		118,295,227.82		131,439,122.91
（一）净利润							131,965,717.22		131,965,717.22
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							131,965,717.22		131,965,717.22
（三）所有者投入和减少资本							-526,594.31		-526,594.31
1.所有者投入资本							-526,594.31		-526,594.31
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配					13,143,895.09		-13,143,895.09		
1.提取盈余公积					13,143,895.09		-13,143,895.09		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（七）其他									
四、本期末余额	2,920,000.00	2,098,646,128.00			13,143,895.09		118,295,227.82		2,233,005,250.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

温州高新技术产业开发区投资建设开发 有限公司财务报表附注

2010年1月1日——2012年12月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司的基本情况

2007年11月29日, 温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部出资设立了中心区服务公司, 领取了温州市工商行政管理局龙湾分局核发的注册号为330303000010041号的《企业法人营业执照》。经温州浙南会计师事务所于2007年11月29日出具的温浙南会龙字(2007)第369号《验资报告》验证, 截至2007年11月29日, 中心区服务公司(筹)已收到股东以货币方式缴纳的出资292万元。

2011年11月11日, 温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定, 同意将中心区服务公司的注册资本、实收资本由292万元人民币增加至3000万元人民币, 新增2708万元人民币全部由温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币认缴。经温州浙南会计师事务所有限公司于2011年11月11日出具的温浙南会龙验变字(2011)第026号《验资报告》验证, 截至2011年11月11日, 中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资2708万元。至此, 中心区服务公司的注册资本和实收资本为3000万元。中心区服务公司就本次增资修改了公司章程, 办理了相应工商变更登记手续。

2012年5月10日, 温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定, 同意将中心区服务公司的注册资本、实收资本由3000万元人民币增加至8000万元人民币, 新增5000万元人民币全部由温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部以货币认缴; 经温州诚达会计师事务所(普通合伙)于2012年5月11日出具的温诚达验字(2012)第026号《验资报告》验证, 截至2012年5月10日, 中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资5000万元。至此, 中心区服务公司的注册资本和实收资本为8000万元。中心区服务公司就本次增资修改了公司章程, 办理了相应工商变更登记手续。

2012年5月31日, 为促进和配合温州高新技术产业园区的开发建设, 加快龙湾经济的发展, 温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定, 将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司51%的股权, 出资额4080万元无偿划转给温州高新技术产业园区财政局; 将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司49%的股权, 出资额3920万元无偿划

拨给龙湾区财政局。中心区服务公司就本次无偿划拨修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

2012年11月29日，中心区服务公司股东会作出决议，将中心区服务公司更名为“温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司”。温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司就本次名称变更修改了公司章程，办理了相应工商变更登记手续。

上述已经温州市工商行政管理局批准，变更后情况如下

企业法人营业执照注册号：330303000010041

法定住所：温州市龙湾区行政中心大楼西裙楼二楼

法人代表：胡中海

注册资本：捌仟万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：“许可经营项目：无；

一般经营项目：基础设施建设配套服务；生态环境建设配套服务；开发项目配套服务；工程技术咨询；物业管理（凭资质经营）；建筑材料（不含危险化学品）销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）**”

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括

交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认

部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

（3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

（6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

(1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定

10. 应收款项

本公司应收款项（包含应收账款、长期应收款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收款项列为坏账损失。

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

本公司坏账准备的计提方法及计提比例：坏账准备的计提方法采用应收款项余额百分比法及个别认定相结合的方法，余额百分比法按应收款项期末余额的 5% 计提坏账准备。其中，对温州市龙湾财政局应收款项以及收回无风险的部分个人借款和政府借款不计提坏账。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括存量土地、新增土地、原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

(2) 发出存货的计价方法

存货的购入与入库按实际成本的确定或确定的公允价值计价，发出时，采取个别计价法确

定其发出的实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

12. 长期股权投资

1、长期股权投资

(1) 长期股权投资初始成本的计价

① 以支付现金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价。

② 以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价。

③ 以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价。

④ 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本计价。

公司除上述外对下列原因形成的长期股权投资的处理方式为：

①企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认。

②以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本。

③投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

(2) 长期股权投资核算及收益确认

公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%(含 20%) 以上，或虽投资不足 20%

但具有重大影响的,采用权益法核算;公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额20%以下,且无重大影响的,采用成本法核算。

采用成本法核算的单位,在被投资单位宣告分派利润或现金股利时,确认当期投资收益,确认的投资收益,仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回;采用权益法核算的单位,中期期末或年度终了,按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额,确认投资损益。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

公司除上述外采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外;对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益,待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

(3) 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的,认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

2、长期债权投资

长期债权投资初始成本的计价:按实际支付的全部价款,包括税金,手续费等相关费用,但不包括取得时已到期尚未领取的利息。

长期债权投资按期计算应收利息,扣除债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。

长期债权投资的溢价或折价的摊销采用直线法,在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。

3、长期投资减值准备的确认标准及计提方法

(1) 长期投资减值准备的确认标准:公司期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状

况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值,并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复,应将可收回金额低于长期投资账面价值的差额确认为长期投资减值准备。

(2) 长期投资减值准备的计提方法:按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类:出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。

(2) 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日,本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象,当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额,按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备,减值损失一经计提,在以后会计期间不再转回。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认:

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为:房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等;折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外,本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	50	5.00	1.90
桥梁道路	50	5.00	1.90
运输设备	8-10	5.00	8.80—11.30
其他设备	4-5	5.00	19.00—23.75

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按

照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为在开发阶段中符合资本化条件的支出。

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性。

(3) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

18. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19. 收入

（1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

20. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

22. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

本期企业不存在会计政策变更事项。

(2) 主要会计估计变更说明

本期企业不存在会计估计变更事项。

23. 前期会计差错更正

本期企业不存在前期重大会计差错更正。

三、税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
营业税	应纳营业税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、财务报表重要项目注释

1. 货币资金

货币资金按类别列示如下

项 目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			20,664.01			13,828.76			11,086.74
其中：人民币			20,664.01			13,828.76			11,086.74
银行存款：			85,799,904.65			40,521,508.38			29,083,828.24
其中：人民币			85,799,904.65			40,521,508.38			29,083,828.24
其他货币资金：									
其中：人民币									
合 计			85,820,568.66			40,535,337.14			29,094,914.98

注：本公司不存在因抵押、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

(1) 应收账款按账龄列示如下

账 龄	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	414,532,400.00	100.00		360,366,200.00	100.00		262,962,000.00	100.00	
1 至 2 年									
2 至 3 年									
3 至 4 年									
4 至 5 年									

账 龄	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
5 年以上									
合 计	414,532,400.00	100.00		360,366,200.00	100.00		262,962,000.00	100.00	

(2) 截止2012年12月31日, 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	款项性质	占应收账款总额的比例(%)
温州市龙湾区财政局	414,532,400.00	1 年以内	土地出让收益款	100.00
合 计	414,532,400.00	—	—	100.00

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	124,600,300.70	22.99	172,900,632.45	40.32	18,150,848.28	6.79
1 至 2 年	170,616,391.45	31.49	8,618,330.28	2.01	89,774,915.00	33.59
2 至 3 年	8,506,706.28	1.57	89,774,915.00	20.93	82,421,614.00	30.84
3 年以上	238,154,081.90	43.95	157,536,302.90	36.74	76,948,088.90	28.79
合 计	541,877,480.33	100.00	428,830,180.63	100.00	267,295,466.18	100.00

(2) 2012 年 12 月 31 日预付款项中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(3) 截止2012年12月31日, 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	款项性质	占预付款项总额的比例(%)	预付时间
龙湾区公安局	108,459,400.00	工程款	20.02	1-5 年
龙湾区实验中学	98,576,600.00	工程款	18.19	1-5 年
龙湾区法院	87,804,617.00	工程款	16.20	1-5 年
龙湾区检察院	69,440,427.00	工程款	12.81	1-5 年
温州市金属投资股份公司	36,000,000.00	工程款	6.64	1-2 年
合 计	400,281,044.00	—	73.87	—

4. 其他应收款

(1) 其他应收账款按账龄列示如下

账 龄	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	79,433,234.86	77.85	3,066,520.90	171,558,538.43	90.25	241,708.22	8,945,796.10	41.1%	32,289.81
1 至 2 年	4,329,674.21	4.24	217,883.64	8,939,796.10	4.70	31,989.81	2,445,349.00	11%	22,267.45
2 至 3 年	8,771,099.88	8.60	18,554.99	2,313,346.00	1.22	15,667.30	9,120,958.50	41.9%	156,047.83
3 至 4 年	2,244,404.50	2.20	16,870.23	6,120,958.50	3.22	6,047.93	191,040.33	1%	9,552.02
4 至 5 年	6,120,940.33	6.00	14,397.02	191,040.33	0.10	9,552.02	0.00	0%	0.00
5 年以上	1,132,953.28	1.11	48,647.66	972,953.28	0.51	48,647.66	1,042,253.28	5%	52,112.66
合 计	102,032,307.06	100.00	3,382,874.44	190,096,632.64	100.00	353,612.93	21,745,397.21	100%	272,269.86

(2) 其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(3) 截止2012年12月31日, 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	款项性质	占其他应收款总额的比(%)
空港新区管委会	35,000,000.00	一年以内	往来款	34.30
旧城改建指挥部	33,300,000.00	4-5 年	往来款	32.64
温州民科产业基地	20,000,000.00	一年以内	往来款	19.60
龙湾建设局	3,147,834.00	1-5 年	工程押金	3.09
瑶溪镇人民政府	1,000,000.00	一年以内	工程押金	0.98
合 计	92,447,834.00	—	—	90.61

5. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,076,252,228.82		4,076,252,228.82
合 计	4,076,252,228.82		4,076,252,228.82

存货项目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,421,468,331.40		2,421,468,331.40
合 计	2,421,468,331.40		2,421,468,331.40

存货项目	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

存货项目	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,525,078,420.41		1,525,078,420.41
合 计	1,525,078,420.41		1,525,078,420.41

注 1：报告期末，本公司存货中有抵押、担保等使用受限情况，见“五、24 长期借款”。

注 2：期末按照成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备，并将可变现净值低于成本的差额确认为当期费用，报告期末无计提存货跌价准备的情况。

6. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2011 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	2,441,579.00	630,418.50			3,071,997.50
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	1,308,342.00	396,500.00			1,704,842.00
其他设备	1,133,237.00	233,918.50			1,367,155.50
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	1,581,957.64		385,396.69		1,967,354.33
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	719,109.75		258,161.20		977,270.95
其他设备	862,847.89		127,235.49		990,083.38
三、减值准备合计					
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备					
其他设备					
四、固定资产账面价值合计	859,621.36				1,104,643.17
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	589,232.25				727,571.05
其他设备	270,389.11				377,072.12

注：2011 年计提的折旧费用为 385,396.69 元。

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	3,071,997.50	159,199.00		3,231,196.50

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2012 年 12 月 31 日
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	1,704,842.00				1,704,842.00
其他设备	1,367,155.50	159,199.00			1,526,354.50
	—	本期新增	本期计提		—
二、累计折旧合计	1,967,354.33		368,372.82		2,335,727.15
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	977,270.95		227,485.46		1,204,756.41
其他设备	990,083.38		140,887.36		1,130,970.74
三、减值准备合计					
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备					
其他设备					
四、固定资产账面价值合计	1,104,643.17				895,469.35
其中：房屋建筑物					
机器设备					
运输设备	727,571.05				500,085.59
其他设备	377,072.12				395,383.76

注：2012 年计提的折旧费用为 368,372.82 元。

7. 在建工程

(1) 在建工程基本情况

项 目	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
桩基工程	14,515,321.00		14,515,321.00
综合楼工程	111,012,000.00		111,012,000.00
大楼智能化	7,470,120.00		7,470,120.00
大楼装饰工程	13,599,886.00		13,599,886.00
大楼装饰Ⅱ标	9,857,600.00		9,857,600.00
大楼装饰Ⅲ标	6,014,718.90		6,014,718.90
大楼地面附属及绿化工程	10,069,024.00		10,069,024.00
龙湾区文化中心	43,549,602.88		43,549,602.88
市民活动中心工程	16,012,966.80		16,012,966.80
市民活动中心智能化	271,088.80		271,088.80
市民活动中心室内装饰	1,311,107.80		1,311,107.80
文化水街工程	5,443,212.04		5,443,212.04

项 目	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
大楼、文化中心档案馆卫生洁具	735,762.00		735,762.00
大楼大门	2,368,274.05		2,368,274.05
大楼铝板天花	2,750,569.50		2,750,569.50
大楼铜屏风	480,000.00		480,000.00
供水系统工程	517,400.00		517,400.00
防雷工程	291,630.00		291,630.00
文化中心舞台工程及会议系统	4,469,743.00		4,469,743.00
文化中心、档案馆、食堂花岗岩	715,987.19		715,987.19
文化中心钢结构	3,186,758.93		3,186,758.93
档案馆正立钢	265,226.17		265,226.17
食堂燃气配套建设	300,000.00		300,000.00
燃气管道	20,000.00		20,000.00
行政中心有线电视网	200,000.00		200,000.00
大楼电梯安装	476,100.00		476,100.00
大楼电梯安装	280,900.00		280,900.00
档案馆、后勤食堂电梯安装	31,120.00		31,120.00
档案馆、后勤食堂电梯安装	6,000.00		6,000.00
安装工程	295,194.00		295,194.00
万康幼儿园智能化	144,648.00		144,648.00
万康小学智能化	205,822.00		205,822.00
B06-1 地块科技大楼	81,156,319.55		81,156,319.55
合 计	338,024,102.61		338,024,102.61

注：本公司未发现期末在建工程的减值迹象，不需计提在建工程减值准备。

项 目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
桩基工程	14,515,321.00		14,515,321.00
综合楼工程	111,012,000.00		111,012,000.00
大楼智能化	8,460,120.00		8,460,120.00
大楼装饰 I 标	13,599,886.00		13,599,886.00
大楼装饰 II 标	9,857,600.00		9,857,600.00
大楼装饰 III 标	6,014,718.90		6,014,718.90
大楼地面附属及绿化工程	10,069,024.00		10,069,024.00
龙湾区文化中心	43,549,602.88		43,549,602.88
市民活动中心工程	19,011,093.80		19,011,093.80
市民活动中心智能化	2,185,832.05		2,185,832.05
市民活动中心室内装饰	3,856,239.80		3,856,239.80

项 目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
文化水街工程	7,900,161.83		7,900,161.83
大楼文化中心、档案馆卫生洁具	735,762.00		735,762.00
大楼木门	2,368,274.05		2,368,274.05
大楼铝化天花	3,322,737.00		3,322,737.00
大楼铜屏风	480,000.00		480,000.00
供水系统工程	517,400.00		517,400.00
建筑安装工程设资	153,862.80		153,862.80
大楼淋浴器	28,776.00		28,776.00
大楼	142,662.75		142,662.75
建筑安装工程设资	21,775.00		21,775.00
防雷工程	291,630.00		291,630.00
文化中心舞台工程及会议系统	4,469,743.00		4,469,743.00
文化中心档案馆食堂花岗岩	943,492.55		943,492.55
文化中心钢结构	3,186,758.93		3,186,758.93
档案馆正立钢	265,226.17		265,226.17
食堂、燃气配套建设	300,000.00		300,000.00
燃气管道	20,000.00		20,000.00
行政中心有限电视网	200,000.00		200,000.00
矿渣工程	136,224.00		136,224.00
大楼电梯安装	476,100.00		476,100.00
大楼电梯安装	280,900.00		280,900.00
档案馆后勤食堂电梯安装	31,120.00		31,120.00
食堂餐梯 杂货梯安装	6,000.00		6,000.00
安装工程	295,194.00		295,194.00
万康幼儿园智能化	144,648.00		144,648.00
龙湾区府内绿化整治工程	1,296,328.00		1,296,328.00
线路安装工程	826,429.00		826,429.00
移线工程	82,941.00		82,941.00
交通信号灯	14,239.00		14,239.00
箱变安装工程	335,008.00		335,008.00
路灯箱变安装	1,762,160.00		1,762,160.00
电缆安装	418,845.00		418,845.00
箱变安装工程	201,604.00		201,604.00
电力管道安装工程	39,021.00		39,021.00
电缆管道安装	123,764.00		123,764.00

项 目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
移装工程	22,490.00		22,490.00
移装工程	29,381.00		29,381.00
电缆出线工程	977,482.00		977,482.00
供电箱变安装	373,958.00		373,958.00
电缆管道安装	1,231,015.00		1,231,015.00
路灯采购及安装	287,891.80		287,891.80
瑶南片永中西路(K0+360-南洋大道)	4,894,725.80		4,894,725.80
龙江路隧道接线附属工程	2,023,535.00		2,023,535.00
施工变安装	46,847.00		46,847.00
施工变安装	97,352.00		97,352.00
绿化工程	101,726.00		101,726.00
中心区临时规划展示馆	97,449.00		97,449.00
永宁西路(高新大道-建中路)	2,398,656.65		2,398,656.65
管道迁移改线	265,900.00		265,900.00
交通设施	273,733.00		273,733.00
水表安装	201,106.00		201,106.00
市民活动中心配电房设备采购	1,762.00		1,762.00
人行道花岗岩修复	418,877.00		418,877.00
绿化工程	19,709.30		19,709.30
科技创新中心大楼	60,353,678.30		60,353,678.30
建筑安装工程投资(八方建设集团有限公司)	14,717,240.10		14,717,240.10
预付工程款(浙江建德输电工程有限公司)	108,699.00		108,699.00
龙湾区瑶溪风景名胜区钟秀园建设一期工程	7,634,382.96		7,634,382.96
龙湾区瑶溪风景名胜区钟秀园建设二期工程	471,000.00		471,000.00
温州中宝建筑工程	2,500,000.00		2,500,000.00
合 计	373,498,822.42		373,498,822.42

注：本公司未发现期末在建工程的减值迹象，不需计提在建工程减值准备。

项 目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
桩基工程	14,515,321.00		14,515,321.00

项 目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
综合楼工程	111,012,000.00		111,012,000.00
大楼智能化	11,145,894.00		11,145,894.00
大楼装饰 I 标	13,599,886.00		13,599,886.00
大楼装饰 II 标	9,857,600.00		9,857,600.00
大楼装饰 III 标	6,014,718.90		6,014,718.90
大楼地面附属及绿化工程	10,069,024.00		10,069,024.00
龙湾区文化中心	43,549,602.88		43,549,602.88
道路工程（永中西路）	22,884,130.10		22,884,130.10
道路工程（永宁西路）	2,185,832.05		2,185,832.05
道路工程（高新 I 标）	3,856,239.80		3,856,239.80
道路工程（高新 II 标）	10,572,674.95		10,572,674.95
道路工程（灵昆 I 标）	735,762.00		735,762.00
道路工程（灵昆 II 标）	2,368,274.05		2,368,274.05
道路工程（府东路）	3,802,737.00		3,802,737.00
府西路	517,400.00		517,400.00
道路工程（高新南延）	153,862.80		153,862.80
罗东大街北向延伸道路	28,776.00		28,776.00
罗东北街延伸道路	142,662.75		142,662.75
罗东北街道路绿化	21,775.00		21,775.00
永宁西延及高新 III 标	291,630.00		291,630.00
府后路桥梁	4,469,743.00		4,469,743.00
黄石山后河桥梁	943,492.55		943,492.55
七条道路交通安全设施	3,186,758.93		3,186,758.93
青山河	265,226.17		265,226.17
水心河	220,000.00		220,000.00
电缆工程 I 标	30,044.00		30,044.00
电缆工程 II 标	23,543.00		23,543.00
府东、府西电缆	101,435.00		101,435.00
行政中心绿轴景观 C 地块	67,678.00		67,678.00
绿轴景观工程一期	110,524.00		110,524.00
绿轴景观 C 地块照明工程	676,391.00		676,391.00
绿轴景观工程—景观灯柱照明修理	10,800.00		10,800.00
道路照明工程	476,100.00		476,100.00

项 目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
高新大道等延伸道路路灯照明	280,900.00		280,900.00
灵昆大道接线隧道中央隔离带	37,120.00		37,120.00
府后路延伸一期	295,194.00		295,194.00
府东路（龙祥路）	144,648.00		144,648.00
人事局、质监局人行道	205,822.00		205,822.00
永定路工程	614,500.00		614,500.00
永昌路整治	826,429.00		826,429.00
建中路一标段	82,941.00		82,941.00
永中西路延伸段	14,239.00		14,239.00
市民活动中心工程	335,008.00		335,008.00
市民活动中心智能化	1,762,160.00		1,762,160.00
市民活动中心室内装饰	418,845.00		418,845.00
文化水街工程	201,604.00		201,604.00
北侧 B-01 地块景观绿化	39,021.00		39,021.00
B-05 地块亮化	123,764.00		123,764.00
B-06 地块亮化	22,490.00		22,490.00
B-08 地块亮化	29,381.00		29,381.00
瑶南 ABC 地块、D 地块区间及府后延伸	977,482.00		977,482.00
监理附属用房工程	3,527,152.60		3,527,152.60
行政中心夜景灯光照明	287,891.80		287,891.80
行政中心广场喷泉	5,855,268.00		5,855,268.00
中心区高压走廊绿化带一期	92,000.00		92,000.00
中心区道路绿化	2,398,656.65		2,398,656.65
道路桥梁栏杆工程	265,900.00		265,900.00
道路交通标志标线	365,326.00		365,326.00
永中西路行道树工程	1,762.00		1,762.00
行政中心绿轴景观花岗岩石材	418,877.00		418,877.00
龙湾区瑶溪风景名胜区钟秀园建设一期工程	8,284,382.96		8,284,382.96
龙湾区瑶溪风景名胜区钟秀园建设二期工程	3,566,722.18		3,566,722.18
科技创新中心大楼 1,2,3 期	697,871,021.51		697,871,021.51
总计：	1,007,254,047.63		1,007,254,047.63

注：本公司未发现期末在建工程的减值迹象，不需计提在建工程减值准备。

(1) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	2010年12月31日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2011年12月31日	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	资金 来源
综合楼工程	111,012,000.00				111,012,000.00			
B06-1 地块科技大楼	81,156,319.55			20,802,641.25	60,353,678.30			
市民活动中心工程	16,012,966.80	2,998,127.00			19,011,093.80			
桩基工程	14,515,321.00				14,515,321.00			
龙湾区文化中心	43,549,602.88				43,549,602.88			
大楼装饰 I 标	13,599,886.00				13,599,886.00			
大楼地面附属及绿化工程	10,069,024.00				10,069,024.00			

项目名称	2011年12月31日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2012年12月31日	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	资金 来源
综合楼工程	111,012,000.00				111,012,000.00			
B06-1 地块科技大楼	60,353,678.30	637,517,343.21			697,871,021.51			
市民活动中心工程	19,011,093.80			18,676,085.8	335,008.00			
桩基工程	14,515,321.00				14,515,321.00			
龙湾区文化中心	43,549,602.88				43,549,602.88			
大楼装饰 I 标	13,599,886.00				13,599,886.00			
大楼地面附属及绿化工程	10,069,024.00				10,069,024.00			

8. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
递延所得税资产：			
资产减值准备	845,718.61	88,403.24	68,067.47
小 计	845,718.61	88,403.24	68,067.47

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
可抵扣差异项目：			

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
坏账准备	3,382,874.44	353,612.96	272,269.88
已计提未发放的职工薪酬			
合 计	3,382,874.44	353,612.96	272,269.88

9. 资产减值准备明细

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
一、坏账准备	272,269.88	81,343.08			353,612.96
二、存货跌价准备					
合 计	272,269.88	81,343.07			353,612.96

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
一、坏账准备	353,612.96	3,029,261.48			3,382,874.44
二、存货跌价准备					
合 计	353,612.96	3,029,261.51			3,382,874.44

10. 应付职工薪酬

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2011 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		3,517,412.00	3,517,412.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费	864.00	394,453.09	394,636.62	680.47
其中：医疗保险费		173,166.14	173,166.14	
基本养老保险费	840.00	203,847.16	204,043.47	643.69
年金缴费				
失业保险费		17,177.76	17,177.76	
工伤保险费	24.00	262.03	249.25	36.78
生育保险费				
四、住房公积金		233,539.00	233,539.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、其他				
合 计	864.00	4,145,404.09	4,145,587.62	680.47

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		3,118,000.00	3,118,000.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费	680.47	394,453.09	395,133.56	-
其中：医疗保险费		173,166.14	173,166.14	
基本养老保险费	643.69	203,847.16	204,490.85	
年金缴费				
失业保险费		17,177.76	17,177.76	
工伤保险费	36.78	262.03	298.81	
生育保险费				
四、住房公积金		233,539.00	233,539.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
合 计	680.47	3,745,992.09	3,746,672.56	-

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

11. 应交税费

税 种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
营业税	12,805,782.73	7,884,120.73	2,620,078.73
企业所得税	218,587,065.34	132,937,494.79	43,760,004.51
城市维护建设税	896,565.35	552,049.01	183,405.52
房产税			
教育费附加	256,161.53	157,728.29	52,378.64
其他税费	7,731.00	13,830.00	6,310.00
合 计	232,553,305.95	141,545,222.82	46,622,177.40

12. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	135,263,906.47	48.27	23,469,664.44	16.00	76,224,836.25	46.13
1 至 2 年	22,874,776.40	8.16	46,724,909.20	31.86	14,646,055.80	8.86
2 至 3 年	45,963,180.70	16.40	5,982,870.00	4.08	47,773,015.00	28.91
3 年以上	76,095,080.60	27.16	70,485,542.00	48.06	26,583,521.00	16.09
合 计	280,196,944.17	100.00	146,662,985.64	100.00	165,227,428.05	100.00

(2) 截止 2012 年 12 月 31 日，其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其其他应付款总额的比例 (%)
温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	60,000,000.00	1年以内	21.41
三产安置	25,221,556.00	4-5年	9.00
龙湾城市建设投资公司	22,000,000.00	4-5年	7.85
龙湾区第一人民医院	19,500,000.00	1年	6.96
浙江环宇建设集团有限公司	17,904,000.00	1-2年	6.39
合 计	144,625,556.00	—	51.62

13. 长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下

借款条件	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
质押借款			
抵押借款	400,000,000.00		
保证借款	65,000,000.00		
信用借款			
合 计	465,000,000.00		

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2012年12月31日	
					外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司温州龙湾支行	2012-1-11	2014-1-10	人民币	7.98		100,000,000.00
龙湾农村合作社	2012-2-29	2013-5-15	人民币	7.56		65,000,000.00
云南国际信托有限公司	2012-8-22	2014-8-21	人民币	9.90		300,000,000.00
合 计	—	—		—	—	465,000,000.00

(3) 截止至2012年，作为抵押的存货列示如下：

土地所处位置	建筑面积 (m²)	贷款银行	贷款金额
龙湾永中街道普门村	32,883.04	中国建设银行股份有限公司温州龙湾支行	100,000,000.00
温州市龙湾区永中街道龙祥路F地块	67,730.56	云南国际信托有限公司	300,000,000.00
温州市龙湾区永中街道龙华村、东林村	19,861.81	云南国际信托有限公司	

14. 实收资本

投资者名称	2010 年 12 月 31 日		本期增加额	本期减少额	2011 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部	2,920,000.00	100.00	27,080,000.00		30,000,000.00	100.00
合 计	2,920,000.00	100.00	27,080,000.00		30,000,000.00	100.00

投资者名称	2011 年 12 月 31 日		本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部	30,000,000.00	100.00	50,000,000.00	80,000,000.00		
温州高新技术产业开发区财政局			40,800,000.00		40,800,000.00	51.00
龙湾区财政局			39,200,000.00		39,200,000.00	49.00
合 计	30,000,000.00	100.00	160,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	100.00

注 1：经温州浙南会计师事务所于 2007 年 11 月 29 日出具的温浙南会龙字（2007）第 369 号《验资报告》验证，截至 2007 年 11 月 29 日，中心区服务公司（筹）已收到股东以货币方式缴纳的出资 292 万元。

注 2：经温州浙南会计师事务所有限公司于 2011 年 11 月 11 日出具的温浙南会龙验变字（2011）第 026 号《验资报告》验证，截至 2011 年 11 月 11 日，中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资 2708 万元。至此，中心区服务公司的注册资本和实收资本为 3000 万元。

注 3：经温州诚达会计师事务所（普通合伙）于 2012 年 5 月 11 日出具的温诚达验字（2012）第 026 号《验资报告》验证，截至 2012 年 5 月 10 日，中心区服务公司已收到股东以货币方式缴纳的增资 5000 万元。至此，中心区服务公司的注册资本和实收资本为 8000 万元。

注 4：2012 年 5 月 31 日，为促进和配合温州高新技术产业开发区的开发建设，加快龙湾经济的发展，温州市龙湾城市中心区开发建设指挥部作出股东决定，将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司 51%的股权，出资额 4080 万元无偿划转给温州高新技术产业开发区财政局；将所持有的温州市龙湾区城市中心区开发服务有限公司 49%的股权，出资额 3920 万元无偿划拨给龙湾区财政局。

15. 资本公积

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2011 年 12 月 31 日
资本溢价				
其他资本公积	2,098,646,128.00	999,975,703.00		3,098,621,831.00
其中：(1)被投资单位其他权益变动				
(2)其他	2,098,646,128.00	999,975,703.00		3,098,621,831.00
合 计	2,098,646,128.00	999,975,703.00		3,098,621,831.00

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
-----	------------------	-------	-------	------------------

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
资本溢价				
其他资本公积	3,098,621,831.00	1,416,353,970.00		4,514,975,801.00
其中:(1)被投资单位其他权益变动				
(2)其他	3,098,621,831.00	1,416,353,970.00		4,514,975,801.00
合 计	3,098,621,831.00	1,416,353,970.00		4,514,975,801.00

注：资本公积增加主要系工程项目拨款。

16. 盈余公积

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积	13,143,895.09	26,736,509.49		39,880,404.58
任意盈余公积				
合 计	13,143,895.09	26,736,509.49		39,880,404.58

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	39,880,404.58	25,459,707.71		65,340,112.29
任意盈余公积				
合 计	39,880,404.58	25,459,707.71		65,340,112.29

17. 未分配利润

(1) 未分配利润明细如下

项 目	2012 年度	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	358,923,813.20	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润		—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	254,597,077.12	—
减：提取法定盈余公积	25,459,707.71	母公司个别报表净利润 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
上缴收益金		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	588,061,182.61	

项 目	2011 年度	
	金 额	提取或分配比例

项 目	2011 年度	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	118,295,227.82	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润		—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	267,365,094.87	—
减：提取法定盈余公积	26,736,509.49	母公司个别报表净利润 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	358,923,813.20	

项 目	2010 年度	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-526,594.31	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润		—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	131,965,717.22	—
减：提取法定盈余公积	13,143,895.09	母公司个别报表净利润 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	118,295,227.82	

18. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细如下

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	492,166,200.00	526,404,200.00	262,007,872.72
其他业务收入			
营业收入合计	492,166,200.00	526,404,200.00	262,007,872.72

（2）营业成本明细如下

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务成本	137,806,536.00	157,393,176.00	76,770,233.09
其他业务成本			
营业成本合计	137,806,536.00	157,393,176.00	76,770,233.09

(3) 主营业务按产品分项列示如下

产品名称	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地整理收益	393,732,960.00	49,216,620.00	421,123,360.00	62,640,420.00	209,606,298.18	29,608,816.00
代建管理费	98,433,240.00	88,589,916.00	105,280,840.00	94,752,756.00	52,401,574.54	47,161,417.09
合 计	492,166,200.00	137,806,536.00	526,404,200.00	157,393,176.00	262,007,872.72	76,770,233.09

19. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业税	5%	4,921,662.00	5,264,042.00	2,622,372.37
城建税	7%	344,516.34	368,482.94	183,566.07
教育费附加	2%	98,433.24	105,212.03	52,539.19
合 计		5,364,611.58	5,737,736.97	2,858,477.63

20. 财务费用

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
利息支出			
减：利息收入	365,567.09	33,386.35	17,488.14
汇兑损失			
减：汇兑收益			
手续费支出	379.12	449.22	63.44
其他支出			40.00
合 计	-365,187.97	-32,937.13	-17,384.70

21. 资产减值损失

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、坏账损失	3,029,261.49	81,343.07	-352,830.13
二、存货跌价损失			
三、可供出售金融资产减值损失			
四、其他			
合 计	3,029,261.49	81,343.07	-352,830.13

22. 营业外收入

(1) 营业外收入明细如下

项 目	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计						
其中：固定资产处置利得						
无形资产处置利得						
债务重组利得						
非货币性资产交换利得						
接受捐赠						
政府补助						
其他利得	24,000.00	24,000.00				
合 计	24,000.00	24,000.00				

注：其他利得主要系工程延误的违约金收入。

23. 营业外支出

项 目	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计					1,241.45	1,241.45
其中：固定资产处置损失						
无形资产处置损失						
捐赠支出						
赔偿金、违约金及罚款支出	185,453.55	185,453.55			70.00	70.00
合 计	185,453.55	185,453.55			1,311.45	1,311.45

24. 所得税费用

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
-----	---------	---------	---------

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	85,649,570.55	89,177,788.45	43,760,004.51
递延所得税调整	-757,315.37	-20,335.77	88,207.53
合 计	84,892,255.18	89,157,452.68	43,848,212.04

25. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	254,597,077.12	267,365,094.87	131,965,717.22
加：资产减值准备	3,029,261.49	81,343.07	-352,830.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	368,372.82	385,396.69	1,509,274.19
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			1,241.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	379.12	449.22	73.44
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-757,315.37	-20,335.77	88,207.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,254,783,897.42	-896,389,910.99	-564,759,867.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,360,678,810.03	-1,356,678,577.80	-981,866,637.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,471,899,647.15	2,258,529,516.97	1,715,859,003.62
其他			
经营活动产生的现金流量净额	113,674,714.88	273,272,976.26	302,444,182.60
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	85,820,568.66	40,535,337.14	29,094,914.98
减：现金的期初余额	40,535,337.14	29,094,914.98	11,550,528.24
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	45,285,231.52	11,440,422.16	17,544,386.74

(2) 现金及现金等价物

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一、现金	85,820,568.66	40,535,337.14	29,094,914.98
其中：库存现金	20,664.01	13,828.76	11,086.74
可随时用于支付的银行存款	85,799,904.65	40,521,508.38	29,083,828.24
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	85,820,568.66	40,535,337.14	29,094,914.98

六、关联方及关联交易

1. 关联方应收应付款项

I. 公司应收关联方款项情况如下表列示

项目名称	关联方	2012 年 12 月 31 日
其他应收款	旧城改建指挥部	33,300,000.00
其他应付款	温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会	60,000,000.00
其他应付款	龙湾城市建设投资公司	22,000,000.00

项目名称	关联方	2011 年 12 月 31 日
其他应收款	旧城改建指挥部	33,300,000.00
其他应付款	龙湾城市建设投资公司	22,000,000.00

项目名称	关联方	2010 年 12 月 31 日
其他应收款	旧城改建指挥部	33,300,000.00

七、或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期无未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本期无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

3. 其他或有负债及其财务影响

本期无其他或有负债及其财务影响

八、承诺事项

截至本报告日止，本公司不存在需要披露的影响财务报表阅读的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

公司拟向国家发展与改革委员会申请发行企业债券 20 亿元。截止报告日，发行债券相关程序仍在进行之中。

十、其他重要事项

截至本报告日止，本公司不存在其他需披露的重要事项。

十一、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 2 月 25 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交董事会审议。

温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司

二〇一三年二月二十五日

第 10 页至第 46 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

签名：



日期：

2013.2.25

主管会计工作负责人：

签名：

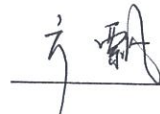


日期：

2013.2.25

会计机构负责人：

签名：



日期：

2013.2.25