

合并资产负债表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

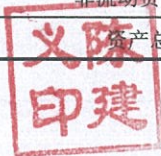
单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	1,039,359,223.11	1,371,862,403.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	801,168,967.78	632,316,030.59
预付款项	五、（三）	144,175,718.18	131,698,754.77
其他应收款	五、（四）	4,290,803,441.56	2,472,222,122.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	6,551,406,210.61	6,683,424,297.10
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,826,913,561.24	11,291,523,608.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	五、（六）	80,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、（七）	1,167,994,951.19	1,174,817,835.92
固定资产	五、（八）	306,490,821.68	318,471,021.30
在建工程	五、（九）	426,728,349.16	328,831,987.00
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		289,960.64	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,981,504,082.67	1,872,120,844.22
资产总计		14,808,417,643.91	13,163,644,452.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Handwritten signature]

合并资产负债表（续）

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十）	31,882,469.68	34,262,166.85
预收款项	五、（十一）	319,564,410.64	502,615,209.21
应付职工薪酬	五、（十二）	5,819.50	427,833.29
应交税费	五、（十三）	29,766,254.64	33,227,648.57
其他应付款	五、（十四）	895,602,283.25	452,467,775.87
其中：应付利息		81,437,500.00	92,324,190.12
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十五）		531,976,345.95
其他流动负债			
流动负债合计		1,276,821,237.71	1,554,976,979.74
非流动负债：			
长期借款	五、（十六）	2,247,688,238.89	1,886,541,666.74
应付债券	五、（十七）	3,993,560,777.06	2,999,427,492.62
长期应付款	五、（十八）	1,088,080,788.33	554,554,442.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（十九）	24,234,900.00	24,234,900.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,353,564,704.28	5,464,758,501.70
负债合计		8,630,385,941.99	7,019,735,481.44
所有者权益：			
实收资本	五、（二十）	883,839,695.00	883,839,695.00
其他权益工具			
资本公积	五、（二十一）	4,366,882,051.28	4,376,143,573.28
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十二）	82,453,323.95	82,453,323.95
未分配利润	五、（二十三）	844,856,631.69	801,472,378.99
归属于母公司所有者权益合计		6,178,031,701.92	6,143,908,971.22
少数股东权益			
所有者权益合计		6,178,031,701.92	6,143,908,971.22
负债和所有者权益总计		14,808,417,643.91	13,163,644,452.66

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司资产负债表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		876,132,345.93	1,188,802,732.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十、（一）	2,875,193,698.71	2,463,883,264.52
预付款项		173,931,718.18	161,454,754.77
其他应收款	十、（二）	4,077,249,491.44	2,168,740,959.59
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,861,469,165.36	4,069,542,438.38
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,863,976,419.62	10,052,424,149.33
非流动资产：			
可供出售金融资产		80,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、（三）	1,139,053,059.20	1,139,053,059.20
投资性房地产		1,167,994,951.19	1,174,817,835.92
固定资产		306,475,935.63	318,456,135.25
在建工程		372,949,852.11	328,831,987.00
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,066,473,798.13	3,011,159,017.37
资产总计		14,930,450,217.75	13,063,583,166.70

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 officer.

母公司资产负债表（续）

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,313,084.68	6,792,781.85
预收款项		55,411,404.66	27,663,563.65
应付职工薪酬		1,170.44	423,184.23
应交税费		87,463,973.61	86,735,437.74
其他应付款		992,225,999.55	544,885,994.25
其中：应付利息		81,437,500.00	92,324,190.12
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			531,976,345.95
其他流动负债			
流动负债合计		1,142,415,632.94	1,198,477,307.67
非流动负债：			
长期借款		2,247,688,238.89	1,886,541,666.74
应付债券		3,993,560,777.06	2,999,427,492.62
长期应付款		1,088,080,788.33	554,554,442.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		24,234,900.00	24,234,900.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,353,564,704.28	5,464,758,501.70
负债合计		8,495,980,337.22	6,663,235,809.37
所有者权益：			
实收资本		883,839,695.00	883,839,695.00
其他权益工具			
资本公积		4,669,329,242.06	4,678,590,764.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		82,453,323.95	82,453,323.95
未分配利润		798,847,619.52	755,463,574.32
所有者权益合计		6,434,469,880.53	6,400,347,357.33
负债和所有者权益总计		14,930,450,217.75	13,063,583,166.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Handwritten signature]

合并利润表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

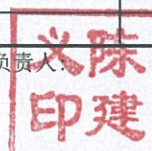
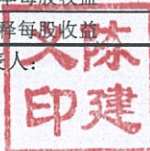
单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	五、（二十四）	427,516,835.53	330,396,450.82
减：营业成本	五、（二十四）	391,497,713.17	290,233,160.15
税金及附加	五、（二十五）	669,219.44	609,966.13
销售费用		161,054.81	5,236.80
管理费用		11,176,468.04	5,939,149.40
研发费用			
财务费用	五、（二十六）	-305,422.38	3,066.76
其中：利息费用			
利息收入			528,926.23
加：其他收益			
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十七）		-6,292,256.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		24,317,802.45	27,313,614.81
加：营业外收入	五、（二十八）	19,332,750.25	48,101,756.02
减：营业外支出	五、（二十九）	55,000.00	1,936,762.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,595,552.70	73,478,607.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		43,595,552.70	73,478,607.86
持续经营净利润		43,595,552.70	73,478,607.86
终止经营净利润			
归属于母公司所有者的净利润		43,595,552.70	73,478,607.86
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		43,595,552.70	73,478,607.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		43,595,552.70	73,478,607.86
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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.

母公司利润表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	十、（四）	427,516,835.53	330,396,450.82
减：营业成本	十、（四）	391,497,713.17	290,233,160.15
税金及附加		669,219.44	609,966.13
销售费用		161,054.81	5,236.80
管理费用		11,176,468.04	5,939,149.40
研发费用			
财务费用		-305,214.88	3,066.76
其中：利息费用			
利息收入			116,485.98
加：其他收益			
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-6,175,211.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		24,317,594.95	27,430,659.66
加：营业外收入		19,332,750.25	48,101,756.02
减：营业外支出		55,000.00	1,936,762.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,595,345.20	73,595,652.71
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		43,595,345.20	73,595,652.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		43,595,345.20	73,595,652.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		43,595,345.20	73,595,652.71
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

义陈
印建

义陈
印建

张

合并现金流量表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		298,073,987.13	27,731,757.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		367,453,892.75	1,878,073,660.78
经营活动现金流入小计		665,527,879.88	1,905,805,417.88
购买商品、接受劳务支付的现金		148,671,888.68	219,435,412.23
支付给职工以及为职工支付的现金		1,026,350.00	752,053.98
支付的各项税费		3,877,592.69	972,060.52
支付其他与经营活动有关的现金		1,494,126,872.16	3,003,430,910.61
经营活动现金流出小计		1,647,702,703.53	3,224,590,437.34
经营活动产生的现金流量净额		-982,174,823.65	-1,318,785,019.46
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		173,824,928.46	78,752,097.90
投资支付的现金		30,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		203,824,928.46	78,752,097.90
投资活动产生的现金流量净额		-203,824,928.46	-78,752,097.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,825,800,000.00	660,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,825,800,000.00	2,160,000,000.00
偿还债务支付的现金		972,303,427.81	147,283,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			19,729,578.46
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			10,905,000.00
筹资活动现金流出小计		972,303,427.81	177,917,911.78
筹资活动产生的现金流量净额		853,496,572.19	1,982,082,088.22
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		-332,503,179.92	584,544,970.86
加：期初现金及现金等价物余额		1,371,862,403.03	617,999,642.89
六、期末现金及现金等价物余额		1,039,359,223.11	1,202,544,613.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印建

陈印建

印建

母公司现金流量表

编制单位：温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年1-6月
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		298,073,987.13	27,731,757.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		923,203,738.37	596,811,787.71
经营活动现金流入小计		1,221,277,725.50	624,543,544.81
购买商品、接受劳务支付的现金		148,671,888.68	114,827,836.69
支付给职工以及为职工支付的现金		1,026,350.00	752,053.98
支付的各项税费		3,206,000.38	972,060.52
支付其他与经营活动有关的现金		2,160,422,579.66	1,924,008,172.83
经营活动现金流出小计		2,313,326,818.72	2,040,560,124.02
经营活动产生的现金流量净额		-1,092,049,093.22	-1,416,016,579.21
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		44,117,865.11	78,752,097.90
投资支付的现金		30,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		74,117,865.11	78,752,097.90
投资活动产生的现金流量净额		-74,117,865.11	-78,752,097.90
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		1,825,800,000.00	660,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,825,800,000.00	2,160,000,000.00
偿还债务支付的现金		972,303,427.81	62,283,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			19,729,578.46
支付其他与筹资活动有关的现金			10,905,000.00
筹资活动现金流出小计		972,303,427.81	92,917,911.78
筹资活动产生的现金流量净额		853,496,572.19	2,067,082,088.22
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		-312,670,386.14	572,313,411.11
加：期初现金及现金等价物余额		1,188,802,732.07	434,594,626.16
六、期末现金及现金等价物余额		876,132,345.93	1,006,908,037.27

法定代表人：

义陈
印建

主管会计工作负责人：

义陈
印建

会计机构负责人：

Handwritten signature

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2011 年 9 月 6 日成立, 统一社会信用代码为 91330304582658493C。

法定代表人: 陈建义

注册资金: 883, 839, 695.00 元

住所: 浙江省温州市瓯海区经济开发区月乐西街 100 号 708 室

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

经营范围: 对瓯海经济开发区建设项目投资及管理; 建材销售; 制造、加工眼镜(限下设分支机构经营), 销售眼镜(不含隐形眼镜)、锁具; 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)。

二、财务报表的编制基础

1、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, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(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、持续经营: 公司自报告期末起 12 个月的具有持续经营能力。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 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 2020 年 6 月 30 日的财务状况, 2020 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 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。

(三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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之和。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，体现为商誉价值。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，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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。

3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；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。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（七）金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。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，或权益工具。

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、持有至到期投资、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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时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；应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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；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；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。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。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、本公司对金融工具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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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。金融资产满足终止确认条件的，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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

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。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	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。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

（八）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司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。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在500万元（含500万元）以上的应收账款为单项金额重大的应收款项； 单项金额在500万元（含500万元）以上的其他应收款为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项计提坏账准备

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	对单项金额重大并单独测试未发生减值的应收款项和单项金额不重大的应收款项，以账龄作为信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
余额百分比组合	0.5	0.5

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	性质与其他应收款项不同
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提相应的坏账准备

(九) 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商品、库存土地、库存房产等。主要包括库存土地、库存房产、低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

对于房地产行业，房地产开发成本按销售面积和单位成本结转开发产品；对于工程施工行业，工程施工成本按完工百分比法结转成本；对于其他行业，存货发出时，采用移动加权平均法确定其发出的实际成本。

3、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。

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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十) 长期股权投资

1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根

据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

（十一）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：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；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	20—40	5.00	4.75—2.38

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5—10	5.00	19.00—9.50
运输设备	3—5	5.00	31.67—19.00
电子及其他设备	3—5	5.00	31.67—19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为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。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。

（十二）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。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：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；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；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；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。

（十三）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，是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。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。

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；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；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。

（十四）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，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：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；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为：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；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。

（十五）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十六）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。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。

（十七）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利

时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十八）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十九）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。按已经发生的成本占估计总成本的比例确定完工进度。

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。

(二十) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

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。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

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：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。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。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十二) 租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十三) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

报告期内无会计政策变更及会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%、9%、10%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育税附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育税附加	应纳税所得额	2%

(二) 重要税收优惠及批文

根据温州市瓯海区财政局《关于对温州市瓯海经济开发区建设投资有限公司财政性资金不予征税的函复》，公司对于收到的基础设施建设收入依据温州市瓯海区财政局文件未计征企业所得税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
现金	1,088.48	133.70
银行存款	949,292,427.68	1,281,862,269.33
其他货币资金	90,065,706.95	90,000,000.00
合计	1,039,359,223.11	1,371,862,403.03

(二) 应收账款

类别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	790,556,646.85	98.67		
按组合计提坏账准备的应收账款	10,665,649.18	1.33	53,328.25	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	801,222,296.03	100.00	53,328.25	0.01

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	621,703,709.66	98.31		
按组合计提坏账准备的应收账款	10,665,649.18	1.69	53,328.25	0.50

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	632,369,358.84	100.00	53,328.25	0.01

1、截止2020年6月30日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
温州市瓯海区 财政局	790,556,646.85		1年以内		政府部门不计提坏账
合计	790,556,646.85		——	——	——

2、按组合计提坏账准备的应收账款

采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	10,665,649.18	0.50	53,328.25	10,665,649.18	0.50	53,328.25
合计	10,665,649.18	0.50	53,328.25	10,665,649.18	0.50	53,328.25

(三) 预付款项

账龄	2020年6月30日		2019年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	143,140,666.18	99.28	130,663,702.77	99.21
1至2年	556,946.00	0.39	556,946.00	0.42
2至3年	82,000.00	0.06	82,000.00	0.06
3年以上	396,106.00	0.27	396,106.00	0.30
合计	144,175,718.18	100.00	131,698,754.77	100.00

1、预付款项金额前五单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
浙江恒泰光学有限公司	113,905,595.08	86.49
瓯海区税务局	6,611,462.80	5.02
温州市明晖镜业有限公司	2,500,000.00	1.90
浙江瓯海铁路投资集团有限公司	1,000,000.00	0.76
温州市瓯海区现代商贸业开发建设办公室	478,946.00	0.36
合 计	124,496,003.88	94.53

(四) 其他应收款

类 别	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款项	4,291,573,315.36	2,472,991,996.75
减：坏账准备	769,873.80	769,873.80
合 计	4,290,803,441.56	2,472,222,122.95

1、其他应收款

类 别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,026,392,629.63	93.82		
按组合计提坏账准备的其他应收款	153,974,760.71	3.59	769,873.80	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	111,205,925.02	2.59		
合 计	4,291,573,315.36	100.00	769,873.80	0.10

类 别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,314,920,776.76	93.61		
按组合计提坏账准备的其他应收款	153,974,760.71	6.23	769,873.80	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,096,459.28	0.17		
合 计	2,472,991,996.75	100.00	769,873.80	0.01

(1) 截止 2020 年 6 月 30 日，期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
瓯海区财政局	3,507,003,639.63		1 年内		政府单位不计提坏账
温州市瓯交通工程建设办公室	389,756,212.00		1 年内, 1 至 2 年, 3 至 4 年		政府部门不计提坏账
温州市瓯海区现代商贸业开发建设办公室	104,361,335.10		2 至 3 年		政府部门不计提坏账
瓯海经济开发区管委会	19,271,442.90		1 年内		政府部门不计提坏账

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例(%)	计提理由
郭溪镇财政所	6,000,000.00		4至5年		政府部门不计提坏账
合计	4,026,392,629.63		—		—

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	105,904,487.03	0.50	529,522.44	105,904,487.03	0.50	529,522.44
1至2年	13,668,345.66	0.50	68,341.73	13,668,345.66	0.50	68,341.73
2至3年	286,267.42	0.50	1,431.34	286,267.42	0.50	1,431.34
3至4年	2,355,010.00	0.50	11,775.05	2,355,010.00	0.50	11,775.05
4至5年	1,315,032.22	0.50	6,575.16	1,315,032.22	0.50	6,575.16
5年以上	30,445,618.38	0.50	152,228.09	30,445,618.38	0.50	152,228.09
合计	153,974,760.71	0.50	769,873.80	153,974,760.71	0.50	769,873.80

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
往来款	4,107,086,293.68	2,388,207,565.74
保证金	181,645,342.89	82,257,417.87
其他	2,841,678.79	2,527,013.14
合计	4,291,573,315.36	2,472,991,996.75

(五) 存货

存货类别	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
代建项目成本	5,748,575,948.61		5,748,575,948.61	5,880,594,035.10		5,880,594,035.10
土地整理成本	802,830,262.00		802,830,262.00	802,830,262.00		802,830,262.00
合计	6,551,406,210.61		6,551,406,210.61	6,683,424,297.10		6,683,424,297.10

(六) 可供出售金融资产

项目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量的	80,000,000.00		80,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合计	80,000,000.00		80,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

1、期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				跌价准备				在被投 资单位 持股比 例(%)	本 期 现 金 红 利
	2019年12月 31日	本期增加	本期 减少	2020年6月30 日	2019 年12 月31 日	本期 增加	本期 减少	2020 年6 月30 日		
温州长三角 经济产融发 展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00					12.50	
温州九派博 士眼镜视光 产业股权投 资合伙企业 (有限合 伙)		30,000,000.00		30,000,000.00						
合 计	50,000,000.00	30,000,000.00		80,000,000.00					—	

(七) 投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 2019年12月31日	1,247,570,622.46	8,671,800.00	1,256,242,422.46
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 固定资产、在建工程转入			
3. 本期减少金额			
4. 2020年6月30日	1,247,570,622.46	8,671,800.00	1,256,242,422.46
二、累计折旧和累计摊销			
1. 2019年12月31日	79,719,571.84	1,705,014.70	81,424,586.54
2. 本期增加金额	6,727,376.16	95,508.57	6,822,884.73
(1) 计提或摊销	6,727,376.16	95,508.57	6,822,884.73
3. 本期减少金额			
4. 2020年6月30日	86,446,948.00	1,800,523.27	88,247,471.27
三、减值准备			

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
1. 2019年12月31日			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2020年6月30日			
四、账面价值			
1. 2020年6月30日	1,161,123,674.46	6,871,276.73	1,167,994,951.19
2. 2019年12月31日	1,167,851,050.62	6,966,785.31	1,174,817,835.92

(八) 固定资产

项目	房屋建筑	运输工具	其他	合计
一、账面原值				
1. 2019年12月31日	354,034,156.51	129,822.00	3,727,635.38	357,891,613.89
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额	9,261,522.00			9,261,522.00
(1) 无偿转出	9,261,522.00			9,261,522.00
4. 2020年6月30日	344,772,634.51	129,822.00	3,727,635.38	348,630,091.89
二、累计折旧				
1. 2019年12月31日	37,382,221.86	123,330.90	2,344,466.83	39,420,592.59
2. 本期增加金额	2,573,287.58		145,390.05	2,718,677.62
(1) 计提	2,573,287.58		145,390.05	2,718,677.62
3. 本期减少金额				
(1) 转入投资性房地产				
4. 2020年6月30日	39,955,509.44	123,330.90	2,489,856.88	42,139,270.21
三、减值准备				
1. 2019年12月31日				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2020年6月30日				
四、账面价值				
1. 2020年6月30日	304,817,125.08	6,491.10	1,237,778.50	306,490,821.68
2. 2019年12月31日	316,651,934.65	6,491.10	1,812,595.55	318,471,021.30

(九) 在建工程

1、在建工程基本情况

项 目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	426,728,349.16		426,728,349.16	328,831,987.00		328,831,987.00
合 计	426,728,349.16		426,728,349.16	328,831,987.00		328,831,987.00

2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	2019年12月31日	本期增加	转入投资性房地产	其他减少	2020年6月30日	工程进度(%)	资金来源
郭溪高新技术产业园一期	237,245,504.98	20,502,876.54			257,748,381.52	主体工程已完工	自筹资金
郭溪梅园西陶小微园	91,495,130.00	23,706,340.59			115,201,470.59	工程施工阶段	自筹资金
蓝领公寓		53,778,497.05			53,778,497.05	工程施工阶段	自筹资金
合 计	328,740,634.98	97,987,714.18			426,728,349.16	——	——

(十) 应付账款

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	8,743,907.83	11,123,605.00
1年以上	23,138,561.85	23,138,561.85
合计	31,882,469.68	34,262,166.85

1、账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
浙江广宏建设有限公司	21,948,429.00	尚未结算
合 计	21,948,429.00	——

(十一) 预收款项

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内	319,564,410.64	484,268,594.42
1年以上		18,346,614.79
合计	319,564,410.64	502,615,209.21

(十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项 目	2019年12月 31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月 30日
一、短期薪酬	426,662.85	604,336.21	1,026,350.00	4,649.06
二、离职后福利-设定提存计划	1,170.44			1,170.44
合 计	427,833.29	604,336.21	1,026,350.00	5,819.50

(十三) 应交税费

税种	2020年6月30日	2019年12月31日
增值税	14873729.36	18,697,533.31
城市维护建设税	7,285,667.75	6,950,165.19
教育费附加	3,687,809.38	3,544,022.57
地方教育发展费	2,316,846.91	2,220,989.03
其他税费	1,602,201.24	1,814,938.47
合计	29,766,254.64	33,227,648.57

(十四) 其他应付款

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
应付利息	81,437,500.00	92,324,190.12
其他应付款项	814,164,783.25	360,143,585.75
合计	895,602,283.25	452,467,775.87

1、应付利息

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
借款利息		76,562,500.00
企业债券利息	81,437,500.00	15,761,690.12
合计	81,437,500.00	92,324,190.12

2、其他应付款项

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
资金拆借	727,860,585.09	261,193,836.17
保证金	79,356,280.12	91,616,943.45

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
其他	6,947,918.04	7,332,806.13
合计	814,164,783.25	360,143,585.75

(2) 截止 2020 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	期末余额	未偿还原因
浙江德信置业有限公司	30,000,000.00	工程保证金，项目尚未结算
五洲集团有限公司	5,425,998.16	项目往来款
合计	35,425,998.16	—

(十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款		418,449,999.96
一年内到期的长期应付款		113,526,345.99
合计		531,976,345.95

(十六) 长期借款

借款条件	2020年6月30日	2019年12月31日
信用借款	530,000,000.00	480,000,000.00
抵押保证借款	283,000,000.00	283,000,000.00
保证借款	1,434,688,238.89	1,085,000,000.00
抵押借款		38,541,666.74
合计	2,247,688,238.89	1,886,541,666.74

(十七) 应付债券

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日
19 瓯海经投债		1,510,686,472.19
19 瓯经 01		1,488,741,020.43
20 瓯经 01		
合 计	3,993,560,777.06	2,999,427,492.62

1、 应付债券的增减变动

债券名称	面值(万元)	发行日期	债券期限	发行金额(万元)	2019年12月31日	本期发行(万元)	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还(万元)	2020年6月30日
19 瓯海经投债	150,000.00	2019/3/11	7年	150,000.00	1,510,686,472.19			-1,415,094.34		1,510,686,472.19
19 瓯经01	150,000.00	2019/11/1	5年	150,000.00	1,488,741,020.43			-1,301,886.79		1,488,741,020.43
20 瓯经01	100,000.00	2020/2/18	5年	100,000.00		100,000.00		-2,943,396.23		994,339,622.64
合计	400,000.00	—	—	400,000.00	2,999,427,492.62	100,000.00		-5,660,377.36		3,993,767,115.26

(十八) 长期应付款

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日
非金融机构借款	1,088,080,788.33	554,554,442.34
合计	1,088,080,788.33	554,554,442.34

(十九) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项 目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日	形成原因
与资产相关的政府补助	24,234,900.00			24,234,900.00	取得政府补助
合 计	24,234,900.00			24,234,900.00	—

2. 政府补助项目情况

项 目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
郭溪高新技术产业园 F6-3、F6-4 地块补偿	24,234,900.00				24,234,900.00	与资产相关
合 计	24,234,900.00				24,234,900.00	—

(二十) 实收资本

投资者名称	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
-------	-------------	------	------	------------

	金额	比例(%)			金额	比例(%)
温州市瓯海区国有资产 管理办公室	883,839,695.00	100.00			883,839,695.00	100.00
合 计	883,839,695.00	100.00			883,839,695.00	100.00

(二十一) 资本公积

类 别	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
其他资本公积	4,376,143,573.28		9,261,522.00	4,366,882,051.28
合 计	4,376,143,573.28		9,261,522.00	4,366,882,051.28

(二十二) 盈余公积

类 别	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
法定盈余公积	82,453,323.95			82,453,323.95
合 计	82,453,323.95			82,453,323.95

(二十三) 未分配利润

项 目	2020年6月30日	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	801,472,378.99	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	801,472,378.99	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	43,595,552.70	—
减: 提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	211,300.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	844,856,631.69	

(二十四) 营业收入和营业成本

项 目	2020年1-6月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	427,516,835.53	391,497,713.17	955,736,177.58	867,532,371.24
其中: 代建收入	403,649,364.91	355,211,441.12	886,575,795.29	780,186,699.85

项 目	2020年1-6月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
其他收入	23,867,470.62	36,286,272.05	69,160,382.29	87,345,671.39
合 计	427,516,835.53	391,497,713.17	955,736,177.58	867,532,371.24

(二十五) 税金及附加

项目	2020年1-6月	2019年度
城市建设税	380,794.54	921,448.76
教育费附加	163,197.66	394,906.62
地方教育费附加	108,798.44	263,271.07
印花税	16,428.80	59,576.90
房产税		1,474,920.74
土地使用税		7,597.55
合计	669,219.44	3,121,721.64

(二十六) 财务费用

项目	2020年1-6月	2019年度
减：利息收入	309,628.97	129,710.10
手续费支出	4,206.59	9,532.32
合计	-305,422.38	-120,177.78

(二十七) 资产减值损失

项目	2020年1-6月	2019年度
坏账损失		1,706,246.46
合计		1,706,246.46

(二十八) 营业外收入

1、营业外收入分项列示

类 别	2020年1-6月	2019年度
政府补助	19,299,749.13	63,033,655.75
其他	33,001.12	652,960.61

类 别	2020 年 1-6 月	2019 年度
合计	19,332,750.25	63,686,616.36

2、计入当期损益的政府补助

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	发生额	与资产相关/与收益相关	发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	19,299,749.13	与收益相关	63,033,655.75	与收益相关
合计	19,299,749.13	——	63,033,655.75	——

(二十九) 营业外支出

类别	2020 年 1-6 月	2019 年度
其他	55,000.00	1,956,499.88
合计	55,000.00	1,956,499.88

(三十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	43,595,552.70	133,862,050.55
加：资产减值准备		-1,706,246.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,541,562.35	31,662,229.76
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）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
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）		
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）	132,018,086.49	-583,976,800.77
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-777,865,666.09	-2,272,356,010.59
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-389,464,359.10	-124,433,470.36

项目	2020年1-6月	2019年度
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-982,174,823.65	-2,816,948,247.87
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	1,039,359,223.11	1,371,862,403.03
减：现金的期初余额	1,371,862,403.03	617,999,642.89
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	-332,503,179.92	753,862,760.14

2、现金及现金等价物

项目	2020年1-6月	2019年度
一、现金	1,039,359,223.11	1,371,862,403.03
其中：库存现金	1,088.48	133.70
可随时用于支付的银行存款	1,039,358,134.63	1,371,862,269.33
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,039,359,223.11	1,371,862,403.03

(三十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2020年6月30日	
	账面价值	受限原因
固定资产	175,493,055.82	用于抵押借款
在建工程	54,280,000.00	用于抵押借款

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册地址	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
温州市瓯海区标准厂房	浙江省温州市瓯海开发	温州市	自有厂房出租、招商投资	100.00		划拨

子公司名称	注册地址	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
建设服务有限公司	区梧慈路517号六层601室		咨询、经济信息咨询等			
温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街100号（第15层）	温州市	房地产开发与经营；建设项目投资和管理	100.00		划拨
温州市新龙商贸业建设投资有限公司	温州市瓯海经济开发区月乐西街100号（1507室）	温州市	对商贸业改造项目的投资及管理		100.00	划拨
温州市瓯海经济开发区物业管理有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街100号711室	温州市	楼宇（多层、高层）管理、物业修缮、物业保养管理、绿化管理、物业保险管理、物业租赁代理等	100.00		投资设立
温州市瓯海经济开发区广告传媒有限公司	浙江省温州市瓯海经济开发区月乐西街100号705室	温州市	设计、制作、代理发布国内各类广告等	100.00		投资设立
温州市瓯海经济开发区建设有限公司	温州市瓯海经济开发区梧慈路517号	温州市	房地产业	100.00		划拨

七、关联方关系及其交易

（一） 本公司的实际控制人为温州市瓯海区国有资产管理办公室。

（二） 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

（三） 关联交易情况

本公司内部关联交易已全部抵消，不存在需要披露的其他重大关联交易。

八、 承诺及或有事项

（一） 承诺事项

公司不存在需要披露的重大承诺事项。

（二） 截止到2020年6月30日，公司的或有事项为对外提供担保，具体如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保性质	担保是否已 经履行完毕
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海旅游投资集团有限公司	9,500.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海新城建设集团有限公司	96,000.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海泽雅休闲旅游开发建设投资有限公司	1,500.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	浙江瓯海铁路投资集团有限公司	74,000.00	保证	否
温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司	温州市瓯海建设集团有限公司	31,700.00	保证	否
合 计		212,700.00		

九、资产负债表日后事项

公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

类 别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,864,581,377.78	99.63		
按组合计提坏账准备的应收账款	10,665,649.18	0.37	53,328.25	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,875,247,026.96	100.00	53,328.25	0.01

类 别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,453,270,943.59	99.57		
按组合计提坏账准备的应收账款	10,665,649.18	0.43	53,328.25	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,463,936,592.77	100.00	53,328.25	0.01

1、期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例(%)	计提理由
温州市瓯海区	2,864,581,377.78		1年以内、1至		对财政局的款

财政局			2年		项不计提坏账
合 计	2,864,581,377.78	—	—	—	—

2、按余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	10,665,649.18	0.50	53,328.25	10,665,649.18	0.50	53,328.25
合 计	10,665,649.18	0.50	53,328.25	10,665,649.18	0.50	53,328.25

(二) 其他应收款

类 别	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款项	4,077,783,860.78	2,169,275,328.93
减：坏账准备	534,369.34	534,369.34
合 计	4,077,249,491.44	2,168,740,959.59

1、其他应收款项分类

类 别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,855,256,607.89	94.54		
按组合计提坏账准备的其他应收款	106,873,868.59	2.62	534,369.34	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	115,653,384.30	2.84		
合计	4,077,783,860.78	100.00	534,369.34	0.01

类 别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,057,804,001.06	94.86		
按组合计提坏账准备的其他应收款	106,873,868.59	4.93	534,369.34	0.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,597,459.28	0.21		
合计	2,169,275,328.93	100.00	534,369.34	0.02

1、期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
温州市瓯海区 财政局	3,547,985,443.59		1年内		政府单位不计提坏账

2020年1月1日—2020年6月30日

温州市瓯海梧 白科技城建设 开发有限公司	226,355,000.00		1年内、1至2 年		对合并范围抵 消公司不计提 坏账
温州市新龙商 贸业建设投资 有限公司	26,145,471.40		1年内		对合并范围抵 消公司不计提 坏账
温州市瓯海区 标准厂房建设 服务有限公司	24,499,250.00		1年内		对合并范围抵 消公司不计提 坏账
瓯海经济开发 区管委会	19,271,442.90		1年内		政府部门不计 提坏账
温州市瓯海经 济开发建设有 限公司	11,000,000.00		1年内		对合并范围抵 消公司不计提 坏账
合 计	3,855,256,607.89		—		—

2、按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	73,455,391.91	0.50	367,276.96	73,455,391.91	0.50	367,276.96
1至2年	487,998.66	0.50	2,439.99	487,998.66	0.50	2,439.99
2至3年	286,267.42	0.50	1,431.34	286,267.42	0.50	1,431.34
3至4 年	2,350,010.00	0.50	11,750.05	2,350,010.00	0.50	11,750.05
4至5 年	83,092.22	0.50	415.46	83,092.22	0.50	415.46
5年以 上	30,211,108.38	0.50	151,055.54	30,211,108.38	0.50	151,055.54
合计	106,873,868.59	0.50	534,369.34	106,873,868.59	0.50	534,369.34

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
往来款	4,027,673,177.04	2,109,802,424.43
保证金	48,883,132.09	58,194,204.87
其他	1,227,551.64	1,278,699.63
合计	4,077,783,860.78	2,169,275,328.93

(三) 长期股权投资

项 目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值

对子公司投资	1,139,053,059.20		1,139,053,059.20	1,139,053,059.20		1,139,053,059.20
合 计	1,139,053,059.20		1,139,053,059.20	1,139,053,059.20		1,139,053,059.20

1、对子公司投资,

被投资单位	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
温州市瓯海区标准厂房建设服务有限公司	36,983,766.50			36,983,766.50		
温州市瓯海梧白科技城建设开发有限公司	1,102,069,292.70			1,102,069,292.70		
合 计	1,139,053,059.20			1,139,053,059.20		

(四) 营业收入和营业成本

项 目	2020年1-6月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
代建项目收入	403,649,364.91	355,211,441.12	886,575,795.29	780,186,699.85
租赁收入	23,867,470.62	36,286,272.05	69,160,382.29	87,345,671.39
合 计	427,516,835.53	391,497,713.17	955,736,177.58	867,532,371.24

温州市瓯海经济开发区建设投资集团有限公司

二〇二〇年八月三十一日

第 1 页至第 34 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：2020. 8. 31



主管会计工作负责人

签名：

日期：2020. 8. 31



会计机构负责人

签名：

日期：2020. 8. 31

合并资产负债表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司 2020年6月30日

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,710,566,724.65	2,468,353,232.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		5,570,000.00	
应收账款		548,670,704.46	429,441,160.38
预付款项		841,135,290.45	831,365,760.06
其他应收款		26,029,698,533.58	25,446,394,821.21
其中：应收利息		2,959,425.83	2,959,425.83
应收股利			
存货		49,756,247,169.98	48,352,644,437.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		669,228,935.76	576,812,751.75
流动资产合计		82,561,117,358.88	78,105,012,162.98
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,760,773,343.56	1,760,773,343.56
持有至到期投资			
长期应收款		58,475,762.44	54,810,119.27
长期股权投资		254,503,683.50	254,503,683.50
投资性房地产		7,276,947,130.72	7,364,353,991.36
固定资产		5,869,627,034.64	6,399,542,459.56
在建工程		12,127,048,530.04	11,905,337,477.50
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		3,298,467,510.80	3,489,465,415.89
开发支出			
商誉		15,110,583.92	15,110,583.92
长期待摊费用		262,689,985.02	290,708,961.35
递延所得税资产		32,746,839.50	34,575,367.00
其他非流动资产		528,508,399.03	534,211,949.37
非流动资产合计		31,484,898,803.17	32,103,393,352.28
资产总计		114,046,016,162.05	110,208,405,515.26

法定代表人：

南林
印世

主管会计工作负责人：

王健

会计机构负责人：

张华
印晓

合并资产负债表（续）

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司 2020年6月30日

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		2,124,500,000.00	1,783,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		2,385,979,359.28	2,607,196,651.74
预收款项		2,557,089,308.26	2,780,890,097.32
应付职工薪酬		145,441,867.01	196,238,682.83
应交税费		278,002,850.50	152,800,205.08
其他应付款		14,846,336,317.02	8,727,529,329.25
其中：应付利息		166,544,592.12	180,864,379.06
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,654,312,200.00	7,006,708,268.40
其他流动负债		1,004,455,958.53	1,600,415,479.45
流动负债合计		33,996,117,860.60	24,855,278,714.07
非流动负债：			
长期借款		21,424,958,081.71	25,050,596,131.78
应付债券		10,615,857,236.57	8,808,792,989.18
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		11,994,364,200.83	12,776,885,667.94
长期应付职工薪酬			
预计负债		3,813,650.00	11,185,129.00
递延收益		325,108,301.61	483,198,866.69
递延所得税负债		704,320.10	704,320.10
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,364,805,790.82	47,131,363,104.69
负债合计		78,360,923,651.42	71,986,641,818.76
所有者权益：			
实收资本（或股本）		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		699,216,000.00	
其中：优先股			
永续债			
资本公积		25,613,227,066.26	25,862,409,210.52
减：库存股			
其他综合收益		2,077,584.73	2,077,584.73
专项储备		3,858,675.88	4,398,906.63
盈余公积		344,982,827.31	344,982,827.31
未分配利润		282,434,768.22	3,248,045,106.67
归属于母公司所有者权益合计		34,945,796,922.40	37,461,913,635.86
少数股东权益		739,295,588.23	759,850,060.64
所有者权益合计		35,685,092,510.63	38,221,763,696.50
负债和所有者权益总计		114,046,016,162.05	110,208,405,515.26
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

南林
印世

王健

华张
印晓

母公司资产负债表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司 2020年6月30日

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,156,176,830.95	838,345,855.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收账款			
应收票据		10,035,465.75	10,035,465.75
预付款项			
其他应收款		49,926,536,321.84	48,512,619,964.04
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,810,351,190.78	1,810,351,190.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,027,823.84	2,027,823.84
流动资产合计		53,905,127,633.16	51,173,380,300.20
非流动资产：			
可供出售金融资产		580,000,000.00	580,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		11,013,132,491.59	2,614,857,885.17
投资性房地产		1,861,666,185.17	1,890,023,506.37
固定资产		940,272,169.49	954,026,180.50
在建工程		1,277,586,116.72	1,277,586,116.72
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		491,340.83	596,194.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		507,912.44	829,278.42
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,673,656,216.24	7,317,919,162.05
资产总计		69,578,783,849.40	58,491,299,462.25

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司 2020年6月30日

项	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		800,000,000.00	517,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		3,639,193.25	11,793,211.20
应交税费		3,175,588,666.89	16,838,105.64
其他应付款		8,641,457,993.62	7,258,494,476.36
其中：应付利息		162,489,041.10	162,489,041.10
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		5,609,780,000.00	2,934,000,000.00
流动负债合计		18,392,954,894.86	10,900,614,834.30
非流动负债：			
长期借款		4,271,020,000.00	7,193,800,000.00
应付债券		5,279,187,726.62	3,979,187,726.62
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		11,750,379,584.57	11,750,379,584.57
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,300,587,311.19	22,923,367,311.19
负债合计		39,693,542,206.05	33,823,982,145.49
所有者权益：			
实收资本（或股本）		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,702,747,857.14	13,304,473,250.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		344,982,827.31	344,982,827.31
未分配利润			3,180,350,279.83
所有者权益合计		30,047,730,684.45	24,829,806,357.86
负债和所有者权益总计		69,741,272,890.50	58,653,788,503.35
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

南林印世

王健

华张印晓

合并利润表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

2020年1-6月

项 目	附注	本年累计	上年同期数
一、营业收入		2,184,379,568.72	2,076,728,105.52
减：营业成本		1,683,475,859.97	1,874,966,909.99
税金及附加		33,033,521.47	40,937,095.07
销售费用		59,378,980.37	1,203,313.92
研发费用			117,300,178.72
管理费用		337,142,169.22	45,540,159.69
财务费用		70,647,454.36	4,844,100.61
资产减值损失		-7,169,342.75	
加：公允价值变动收益			
投资收益		232,258,551.97	-9,991.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		99,636.97	13,400.87
其他收益		20,310,507.46	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		260,539,622.48	-8,060,242.71
加：营业外收入		7,751,833.82	571,533.77
减：营业外支出		33,891,736.58	709,078.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		234,399,719.72	-8,197,787.47
减：所得税费用		16,153,492.68	15,963,446.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		218,246,227.04	-24,161,233.73
其中：归属于母公司所有者的净利润		212,765,199.45	-23,990,862.10
少数股东损益		5,481,027.59	-170,371.63
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		218,246,227.04	-24,161,233.73
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		218,246,227.04	-24,161,233.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		212,765,199.45	-23,990,862.10
归属于少数股东的综合收益总额		5,481,027.59	-170,371.63
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

2020年1-6月

项 目	附注	本年累计	上年同期数
一、营业收入		52,916,284.23	14,300,461.65
减：营业成本		28,357,321.20	26,817,003.04
税金及附加		1,955,012.40	2,055,212.16
销售费用			
管理费用		28,088,040.31	28,581,827.21
财务费用		-3,396,247.57	-3,600,135.60
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益		171,100.18	
二、营业利润		-1,916,741.93	-39,553,445.16
加：营业外收入			350,623.30
减：营业外支出		58,000.00	300,000.00
三、利润总额		-1,974,741.93	-39,502,821.86
减：所得税费用			
四、净利润		-1,974,741.93	-39,502,821.86
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		-1,974,741.93	-39,502,821.86
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-1,974,741.93	-39,502,821.86
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

南林
印世

王健

华张
印晓

合并现金流量表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司 2020年1-6月

项 目	附注	本年累计	上年同期数
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		1,848,555,983.51	2,201,331,791.85
收到的税费返还		10,749,579.80	
收到其他与经营活动有关的现金		3,384,040,277.4	2,863,735,459.0
经营活动现金流入小计		5,243,345,840.67	5,065,067,250.89
购买商品、接受劳务支付的现金		1,819,244,752.03	2,883,581,613.27
支付给职工以及为职工支付的现金		403,425,590.85	130,702,932.36
支付的各项税费		298,963,109.29	133,439,416.76
支付其他与经营活动有关的现金		1,542,840,666.1	2,265,720,401.4
经营活动现金流出小计		4,064,474,118.23	5,413,444,363.77
经营活动产生的现金流量净额		1,178,871,722.44	-348,377,112.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,082.70	
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		7,000,000.00	
投资活动现金流入小计		7,015,082.70	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,174,465,487.27	670,854,440.34
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		12,253,439.33	
投资活动现金流出小计		1,186,718,926.60	670,854,440.34
投资活动产生的现金流量净额		-1,179,703,843.90	-670,854,440.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		730,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,972,493,804.40	4,670,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,125,125,212.24	1,170,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,827,619,016.64	5,840,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,165,536,668.74	4,153,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		609,337,654.33	209,369,223.12
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		808,929,003.35	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计		8,583,803,326.42	4,563,199,223.12
筹资活动产生的现金流量净额		2,243,815,690.22	1,276,800,776.88
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		2,242,983,568.76	257,569,223.66
加：期初现金及现金等价物余额		2,466,484,519.07	1,552,536,541.32
六、期末现金及现金等价物余额		4,709,468,087.83	1,810,105,764.98
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司现金流量表

编制单位：温州市城市建设发展集团有限公司

2020年1-6月

项 目	附注	本年累计	上年同期数
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		56,091,261.28	15,158,489.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,250,102,821.39	2,918,800,098.72
经营活动现金流入小计		2,306,194,082.67	2,933,958,588.07
购买商品、接受劳务支付的现金		28,357,321.20	31,102,346.78
支付给职工以及为职工支付的现金		17,629,633.37	15,280,382.52
支付的各项税费		25,271,033.59	4,285,343.74
支付其他与经营活动有关的现金		2,253,019,856.23	1,582,632,414.58
经营活动现金流出小计		2,324,277,844.39	1,633,300,487.62
经营活动产生的现金流量净额		-18,083,761.72	1,300,658,100.45
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		85,263.12	108,923.45
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			
投资活动现金流出小计		85,263.12	108,923.45
投资活动产生的现金流量净额		-85,263.12	-108,923.45
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		3,743,000,000.00	1,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,100,000,000.00	1,170,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,843,000,000.00	3,120,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,707,000,000.00	3,336,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,347,107.68
支付其他与筹资活动有关的现金		800,000,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,507,000,000.00	3,542,177,107.68
筹资活动产生的现金流量净额		1,336,000,000.00	-422,177,107.68
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		1,317,830,975.16	878,372,069.32
加：期初现金及现金等价物余额		838,345,855.79	296,796,043.12
六、期末现金及现金等价物余额		2,156,176,830.95	1,175,168,112.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：